



**Napoli (NA)
Via G. Porzio, 4**

**Centro Direzionale
"Torre A1"**

"BD Tower"

PROGETTO “BD TOWER”



La BD Advisors ha presentato la propria manifestazione di interesse per l’acquisto della torre A1 con l’obiettivo di sviluppare un progetto che preveda la realizzazione di una struttura in grado di aggregare le eccellenze professionali partenopee attraverso la costituzione di una società di scopo partecipata da tutti i soggetti aderenti all’iniziativa in misura proporzionale alle superfici a loro destinate.

Per l’acquisto della torre è stata formalizzata un’offerta che, solo grazie alla forza dell’aggregazione, permette di stimare un costo/mq tra i 500/600 Euro, comprensivo anche dei costi per i lavori di ristrutturazione e ammodernamento.

Si valuti che per i lavori di ristrutturazione si usufruirà dell’agevolazione del “bonus facciata” previsto dalla Legge di Bilancio 2020.

Le proposte di adesione, previa valutazione del comitato promotore in ordine ai requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza dei soggetti potenzialmente interessati, dovranno essere cauzionate con un importo pari al 10% del valore risultante dalla superficie assegnata.

PROGETTO “BD TOWER”



Il progetto prevede che ciascun piano della torre dovrà essere destinato ad alte professionalità appartenenti agli ordini ed agli albi nazionali, tra cui studi commerciali, legali, notarili, di architettura, di ingegneria, nonché a soggetti operanti nel settore bancario, assicurativo e dell'intermediazione finanziaria. Tra questi ha già aderito al progetto la più importante banca italiana, oltre ai più importanti studi professionali del Mezzogiorno. Il progetto prevede, inoltre, che gli ultimi piani della torre saranno destinati ad una struttura ricettiva convenzionata con le attività presenti nella torre, che includerà palestra, centro benessere, ristoranti, piscina e l'accesso al meraviglioso skyline sulla città di Napoli.

L'aggregazione delle eccellenze professionali campane, si impegnerà, inoltre, a promuovere lo sviluppo di una serie di progetti sociali tra cui asili nido e baby sitting ai quali verrà dedicata un'intera area della torre, a servizio gratuito di tutti i soggetti operanti nella stessa, nonché lo sviluppo del primo “Polo del Sociale” in Campania che coinvolgerà tutte le più importanti associazioni di categoria riconosciute a livello nazionale, alle quali verrà garantito l'uso gratuito degli spazi a loro destinati al solo fine di promuovere le attività sociali.

L'obiettivo del progetto è quello di concentrare in un'unica struttura le più alte professionalità presenti sul territorio e di ridare lustro ad un'area, come quella del Centro Direzionale di Napoli, nata negli anni '70 con lo scopo di costituire un nucleo attrattivo per le imprese, arti e professioni.

UBICAZIONE E CONTESTO



La Torre **A1**, si trova all'ingresso occidentale del Centro Direzionale di Napoli ed è localizzato all'incrocio tra la Via Giovanni Porzio e Viale della Costituzione, a ridosso della stazione ferroviaria Napoli Centrale. La zona, ha vocazione mista, direzionale e residenziale. L'area risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e di facile accesso per i mezzi privati, sarà inoltre raggiungibile anche dalla Linea 1 della metropolitana - stazione "Centro Direzionale".

L'area è connessa al tessuto cittadino attraverso i seguenti collegamenti*:

- *Centro Napoli 3,8km - 30min*
- *Aeroporto Internazionale Napoli 4,5km - 20min*
- *Stazione di Napoli 4km - 10min*
- *Porto di Napoli 5km - 15min*
- *Autostrada A1 3km - 20min*

(* in auto)



DESCRIZIONE



La Torre A1 è una delle due torri gemelle costruite da Enel agli inizi degli anni '90 all'ingresso del Centro Direzionale di Napoli, progettato dall'architetto Kenzo Tange con l'obiettivo di riunire in un'area facilmente accessibile per le sedi di grandi aziende, banche e uffici pubblici.

L'immobile, della superficie lorda complessiva di circa mq 30.000, si sviluppa su 32 piani fuori terra e 3 piani interrati ed è destinato prevalentemente ad uffici oltre che ad archivi, depositi, sala conferenze, mensa e autorimessa. La sala conferenze, in grado di accogliere circa cento persone, è stata progettata dall'arch. Paolo Portoghesi.

La Torre A1 è ubicata a ca. 500 metri dalla stazione ferroviaria principale di Napoli, dalla metropolitana e dalla ferrovia della Circumvesuviana e circa 4 Km dall'aeroporto di Capodichino.

Financials key per anno

IMU	TASI	Condominium fee
€201k	Non dovuta	€55k

DESCRIZIONE



Le strutture dei piani interrati sono state realizzate in cemento armato, il volume fuori terra è costituito da due “piloni” nei quali sono localizzati i servizi, le scale e gli ascensori. Il corpo centrale della torre è composto da solai appesi, mediante tiranti, ad una grossa trave in acciaio posta al piano 34°. Internamente i piani uffici, ad esclusione del piano direzionale (20°) e dei piani 12°- 15°- 18° trasformati in open space, presentano gomma bullonata nei corridoi e moquette nelle stanze.

La torre è dotata di:

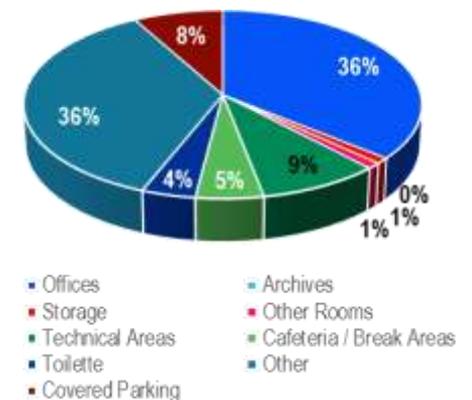
- Impianto di condizionamento con climatizzazione separata in funzione della destinazione degli ambienti;
- Impianto di riscaldamento costituito da caldaie a gas metano, rete di distribuzione con radiatori per la sola zona dei pianerottoli;
- Impianto di ascensori e montacarichi. La torre è dotata di n°6 ascensori installati lungo le facciate; n°1 montacarichi; n°2 montaposta a scarico; n°2 scale mobili per il collegamento dei piani garage; n°1 montacarichi a servizio della mensa;
- Impianto di trasmissione dati conforme al token ring IBM e per gli open space conforme allo standard ethernet in ctg 5;
- Impianto antintrusione con rilevatori ad ogni piano;
- Impianto antincendio costituito da rete con idranti estesa a tutti i piani;
- Impianto TVCC;
- Impianto di gestione e controllo remotizzata degli impianti tecnologici.

CONSISTENZE



Di seguito si riportano le superfici principali della **Torre A1**:

- ✓ **N. piani fuori terra:** *n. 32*
- ✓ **N. piani entro terra:** *n. 3*
- ✓ **Superficie catastale:** *circa mq 22.100*
- ✓ **Superficie lorda di pavimento:** *circa mq 30.000*
- ✓ **Superficie piano tipo:** *circa mq 700*
- ✓ **Superficie coperta a parcheggi:** *circa mq 3.000*
- ✓ **Superficie destinata agli uffici:** *circa mq 16.600*



CONSISTENZE

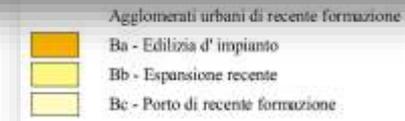
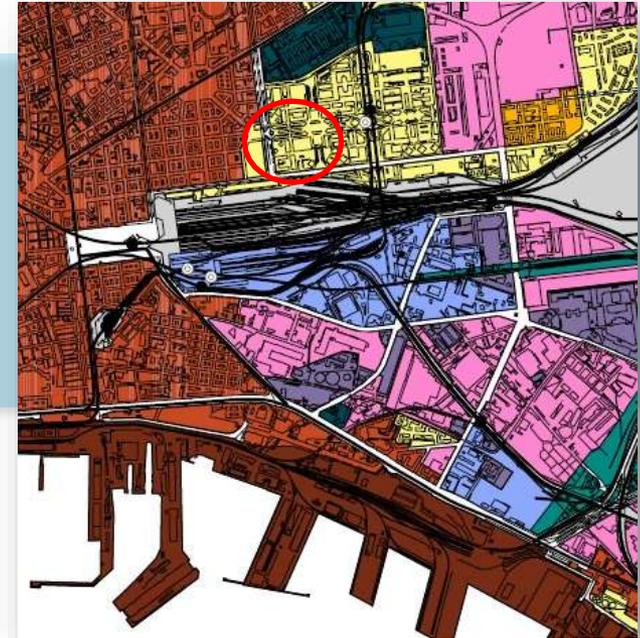


PIANO	SUP.LORDA MQ	DESTINAZIONE	SUP.NETTA MQ
Piano interrato S3	800	Impianti depositi	237
Piano interrato S2	3.281	Garage (n°61 posti auto)	1.830
		depositi	120
Piano interrato S1	3.470	Garage (n°23 posti auto)	690
		Mensa	1.020
		depositi	218
Piano terra	890	Atrio	666
Piano 01	552	Sala conferenze-uffici	385
Piano 02	750	Impianti	
n°20 piani da 03 a 11 da 21 a 31	14.690	Uffici	11.528
Piano 03	310	Impianti	
Piano 32	750	Impianti	
Piano 33	214	Impianti	
n°7 piani (12-15-16-17-18-19-20)	5.250	Uffici	3.696
n°2 piani (13-14)	1.500	Uffici	1.056
TOTALE	32.457		21.446

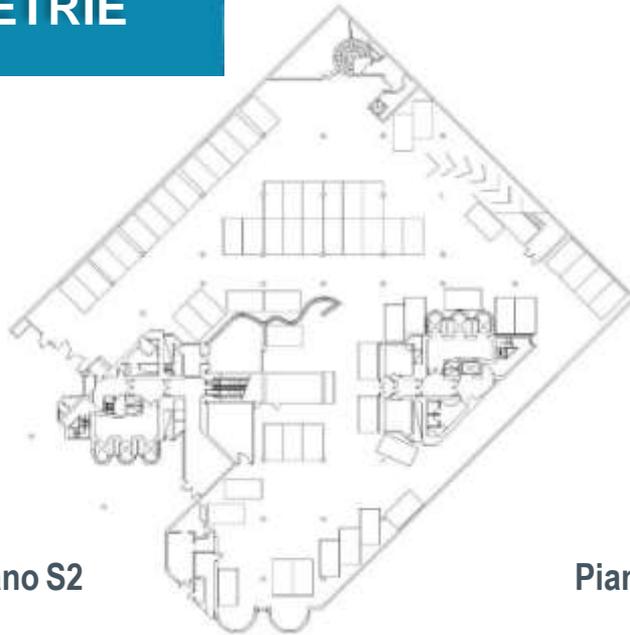
URBANISTICA

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

- L'area ricade, nel P.R.G. del comune di Napoli approvato con D.P.G.R.C. n° 323 dell'11.06.2004, all'interno del perimetro del Centro Direzionale in zona B – Sottozona Bb - espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme tecniche di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale
- Il Piano Regolatore della città di Napoli suddivide il territorio comunale in una serie di Ambiti ognuno con la propria scheda. L'immobile è individuato nell'Ambito 10 – Centro Direzionale – area 1, disciplinato dall'art. 135
- L'area è classificata come area stabile, come risulta dalla tav.12 dei vincoli geomorfologici e non rientra tra le zone vincolate da D.lgs. 42/2004 né ricade nei piani paesistici del Comune né nella perimetrazione dei Parchi Regionali
- L'area rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971



PLANIMETRIE



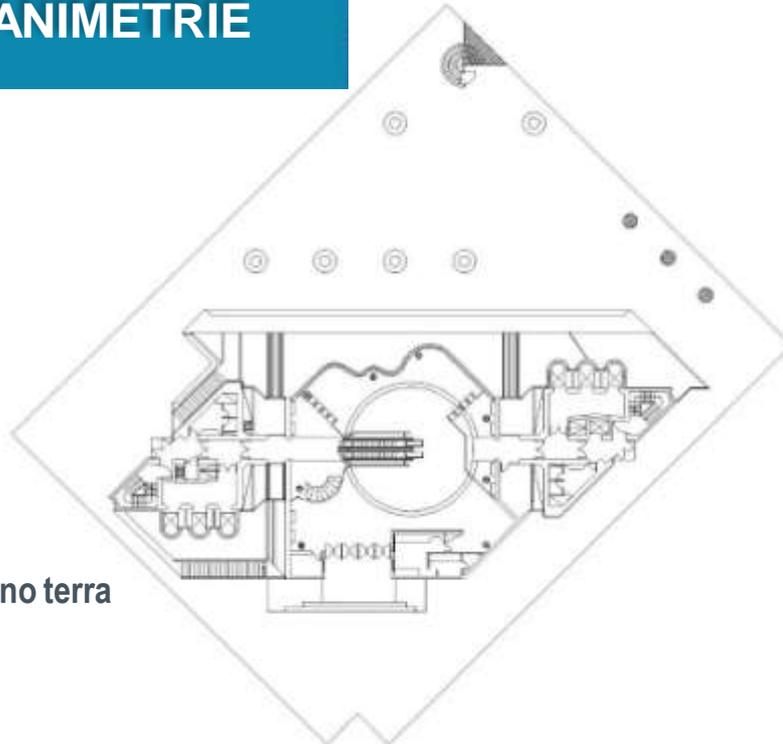
Pianta piano S2



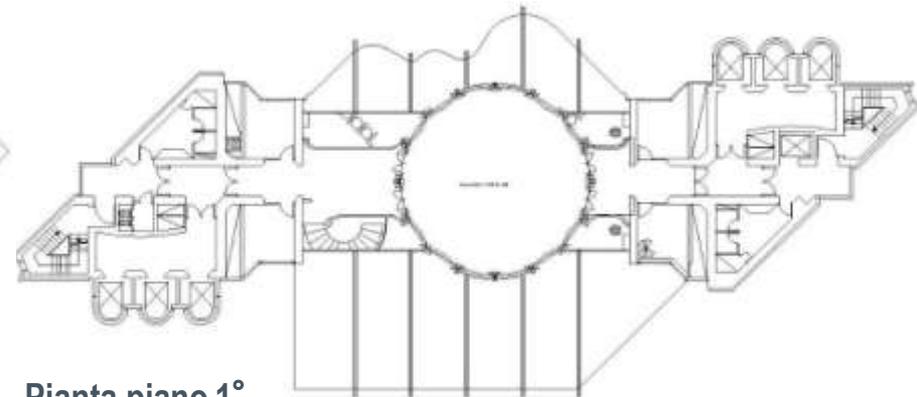
Pianta piano S1

Pianta piano S3: *(dove è ubicata la stazione antincendio e le vasche di raccolta acqua)*

PLANIMETRIE

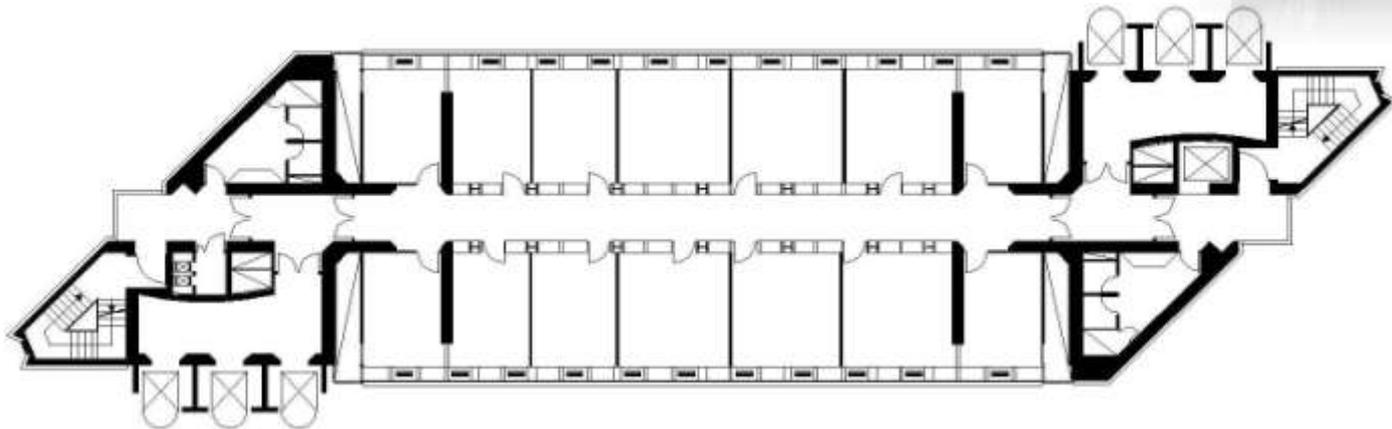


Pianta piano terra



Pianta piano 1°

PLANIMETRIE



Pianta piano tipo (da 2° a 31°)

FOTOGRAFIE



Atrio



Uffici – Piano tipo



Autorimessa



Mensa



Sala conferenze



Sala conferenze