

PROCURATIE
EINHOEDEN

PROCURATIE
EINHOEDEN

Ci sono infiniti luoghi magici a Venezia
intrecciati tra loro da linee d'ombra
che puoi percorrere a ritroso
come i secoli che le compongono.
O come l'acqua da cui sorgono i palazzi
e i loro sogni di bellezza.

Ogni linea raggiunge il suo cuore.
Il suo cuore è la piazza
che fu oggetto nei secoli,
di quadri e ricordi.

Qui all'ombra del leone di San Marco
si incontrarono storie, religioni,
culture e civiltà.
Qui nacquero amori scolpiti nel marmo
e idee destinate a nuovi orizzonti.

Qui la natura e l'arte,
la fede e il lavoro,
l'antico e il nuovo,
il fascino e il romanticismo,
la ragione e la fantasia
si fondono come in un affresco vivente.

Qui si fece e si fa la storia.
Anche oggi, nelle meravigliose Procuratie Vecchie,
pronte ad accogliere chi di questa storia vuole
essere parte.

*In Venice there are infinite magical places
within that thread of lines, shadows draw.
Places upon which, one can step backwards
as the centuries that built it.
Or as the water from which palaces
and dreams of beauty arise.*

*And each line leads to its heart.
And Venice's heart is Piazza San Marco,
For centuries, the subject of thousands
of paintings and memories.*

*Here, under the shadow
of the San Marco lion, where stories,
religions, culture, civilizations met.
Here, love stories were born and gravied in marble
and ideas were destined to new horizons.*

*Nature and art,
faith and work,
ancient and modern,
charm and romanticism,
reason and imagination
blend here painting a living fresco.*

*Venice made and is making history.
Because even today, the Procuratie Vecchie
are dwellings for whoever wants to take part
of its history.*



Una geometria perfetta.

Perfect geometry.

50 archi per il portico, 152 metri di lunghezza e 100 finestre. La scansione seriale caratterizza la monumentale facciata delle Procuratie Vecchie. Da oltre 500 anni un capolavoro di leggerezza e imponenza.

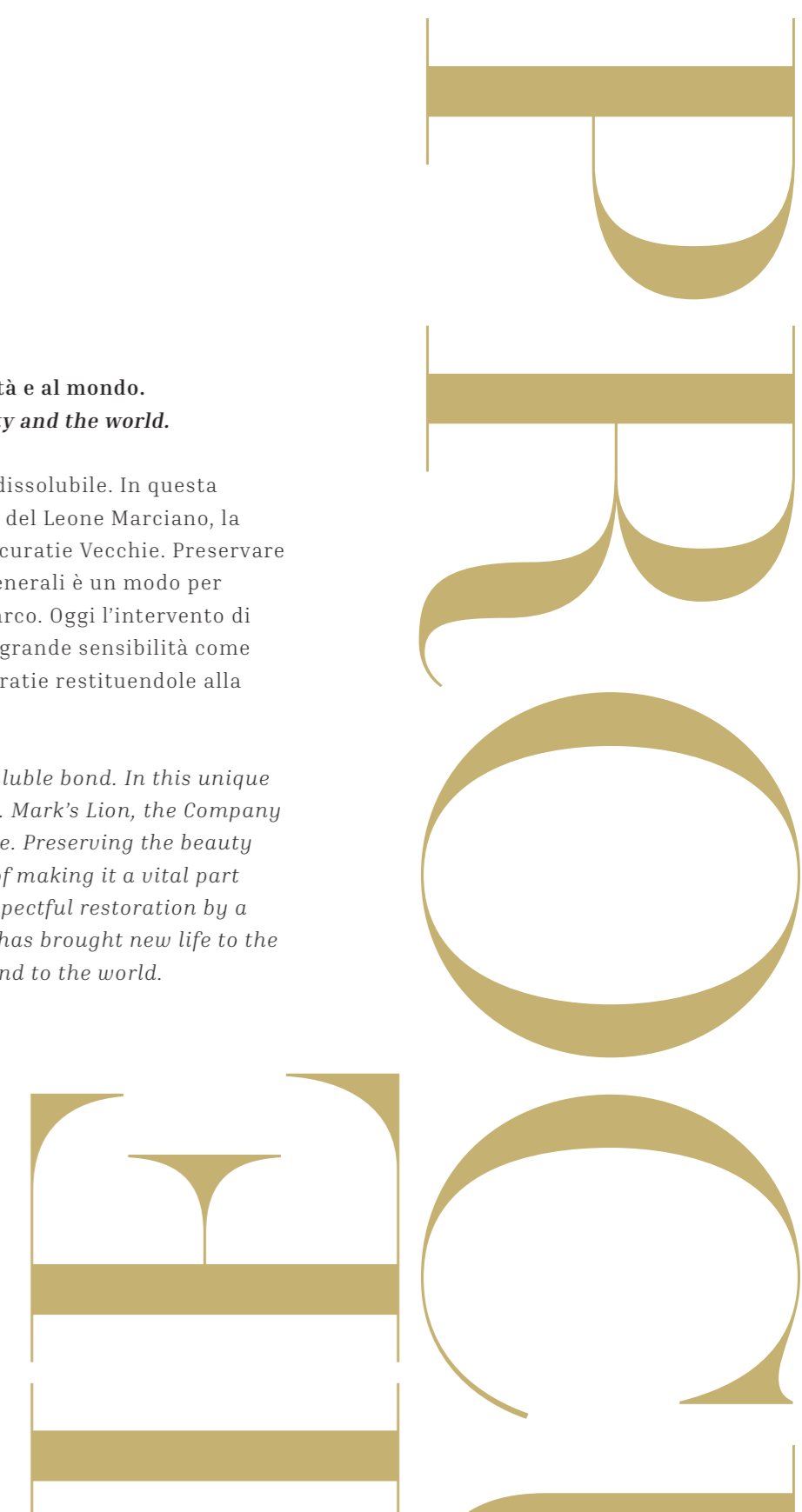
50 arches in the portico, 152 metres long with 100 windows. The serial scanning characterises the monumental façade of the Procuratie Vecchie. A masterpiece of lightness and grandeur, for over 500 years.

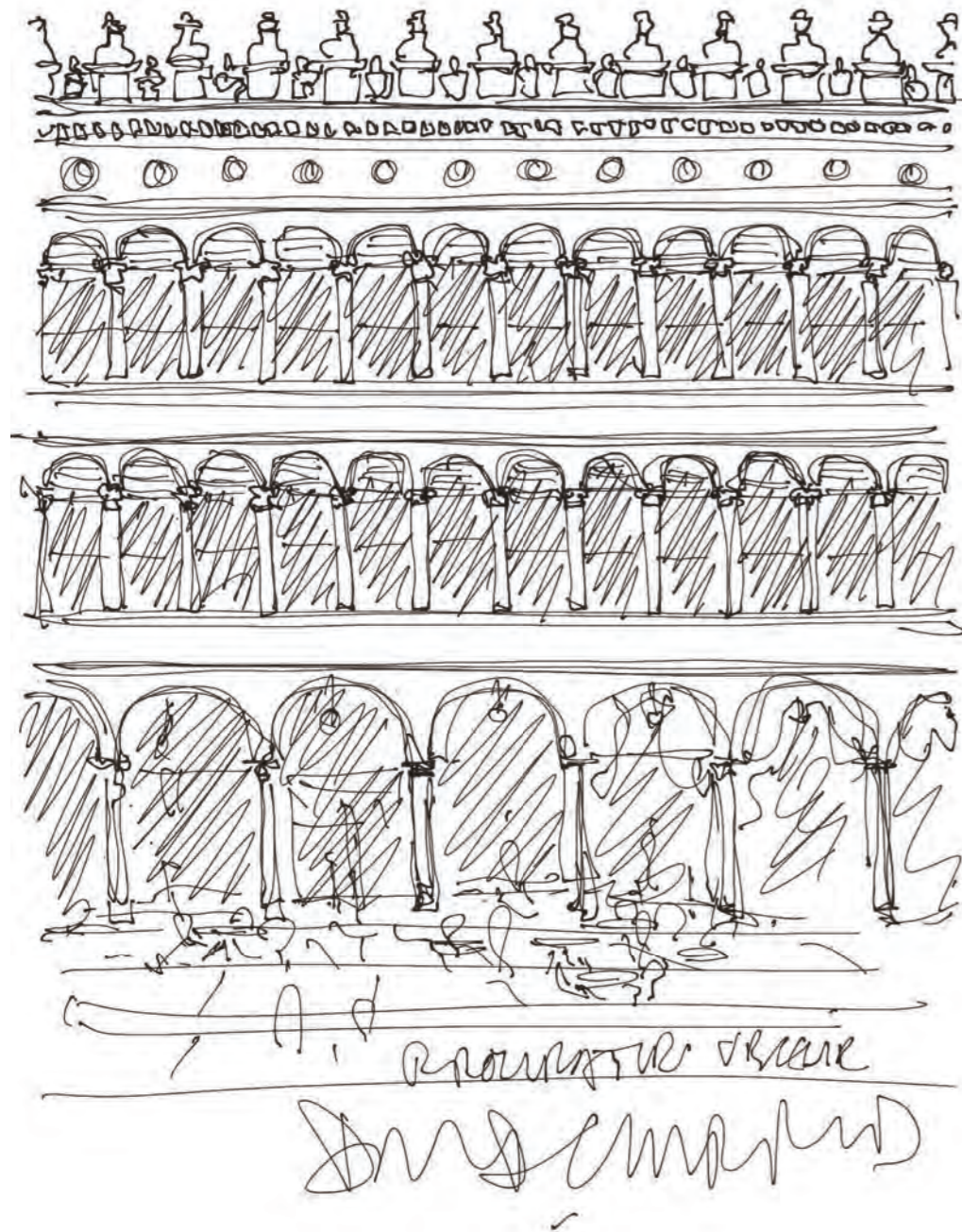
Un capolavoro di oltre 500 anni riapre alla città e al mondo.

A over 500-year masterpiece reopens to the city and the world.

Fra il Gruppo Generali e Venezia il legame è indissolubile. In questa città unica, con cui condivide anche il simbolo del Leone Marciano, la Compagnia ha avuto i suoi primi uffici alle Procuratie Vecchie. Preservare la bellezza di questa perla del patrimonio di Generali è un modo per renderla di nuovo parte vitale di piazza San Marco. Oggi l'intervento di rispettoso restauro affidato a un architetto di grande sensibilità come David Chipperfield, porta a nuova vita le Procuratie restituendole alla città e al mondo.

The Generali Group and Venice have an indissoluble bond. In this unique city, with which it also shares the symbol of St. Mark's Lion, the Company opened its first offices at the Procuratie Vecchie. Preserving the beauty of this jewel in the Generali heritage is a way of making it a vital part of Piazza San Marco once more. Today, this respectful restoration by a highly sensitive architect, David Chipperfield, has brought new life to the Procuratie, returning the building to the city and to the world.





David Chipperfield.

Architetto britannico, ha fondato nel 1985 David Chipperfield Architects, che oggi ha sedi a Londra, Milano, Berlino e Shanghai. Lo studio si è aggiudicato oltre 100 fra premi e riconoscimenti internazionali.

The British architect has founded David Chipperfield Architects in 1985. Today the firm has branches in London, Milan, Berlin and Shanghai, and has won over 100 international prizes and awards.

“Tante piccole idee, piuttosto che un gesto architettonico forte, per abbracciare la complessità di un edificio con più di 500 anni di storia e riportarne alla luce tutta la sua bellezza.”

“Lots of little ideas, rather than a strong architectural gesture, embracing the complexity of a building with over 500 years of history, bringing all its beauty back to life.”

Il progetto di restauro delle Procuratie Vecchie.

Innamorato di Venezia, David Chipperfield si è dedicato con passione filologica alla valorizzazione delle Procuratie Vecchie. Il progetto bilancia perfettamente il restauro conservativo e la realizzazione di nuovi spazi dallo stile essenziale, coerente con il contesto.

L'equilibrio fra passato e contemporaneità scaturisce dall'utilizzo di tecnologie avanzate, insieme a materiali del territorio e alla tradizione dei saperi artigianali veneziani.

Pastellone, marmorino e terrazzo alla veneziana sono stati utilizzati per i pavimenti. La tradizionale tecnica della scialbatura, grazie al sottile strato di intonaco applicato alle pareti interne in laterizio, lascia intravedere tutti i passaggi e i cambiamenti storici. Molto attento il recupero degli stupendi soffitti lignei con travi alla Sansovino, perfettamente distanziate fra loro e completate fra l'una e l'altra da riquadri finemente decorati.

The Procuratie Vecchie restoration works.

In love with Venice, David Chipperfield devoted himself with philological passion to the enhancement of Procuratie Vecchie. The project perfectly balances the conservational restoration and the creation of new spaces with an essential style, consistently with the context.

The balance of history and contemporaneity comes from the use of advanced technologies, together with local materials and the tradition of Venetian craft know-how.

Venetian pastellone, marmorino and terrazzo on the floors. The traditional plastering technique, made of a thin layer of plaster to the internal brick walls, leaves all the historical changes and passages on view. A very careful renovation of the marvellous wooden ceilings, with their Sansovino beams, all perfectly spaced with finely decorated squares between each one.

Armonia continua.
Continuous harmony.

Le finestre ad arco e le finestre tonde, dette "occhi", scandiscono le Procuratie Vecchie come una armoniosa partitura musicale.

The arched windows and round windows, known as "eyes", mark the façade of the Procuratie Vecchie like a harmonious musical score.

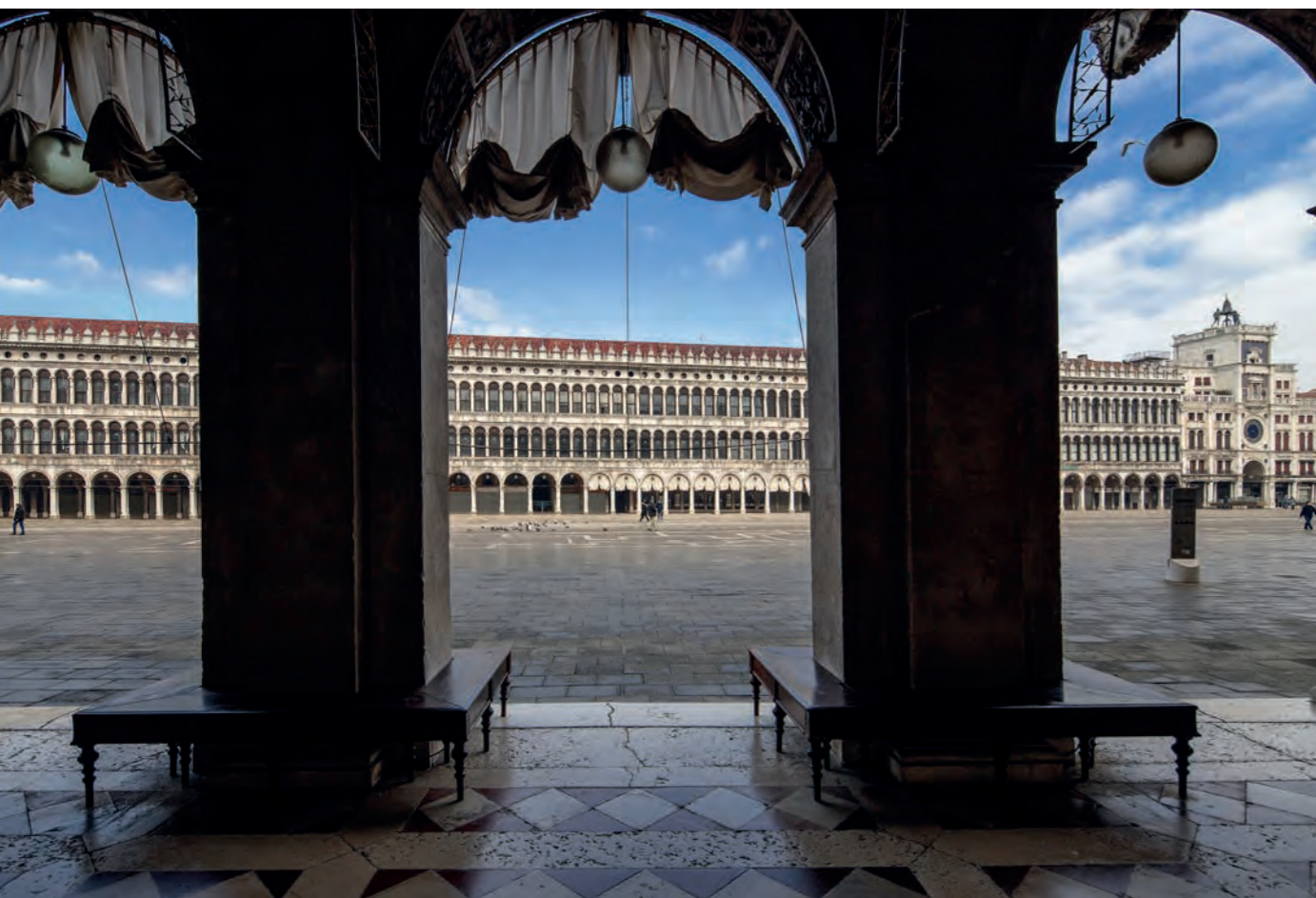




Il progetto di restauro nel rispetto dell'arte e della storia.
The restoration works, respecting art and history.

A guidare il progetto l'intento di preservare al massimo gli elementi strutturali e architettonici, con il restauro conservativo degli apparati decorativi. Negli interventi necessari alle nuove esigenze funzionali e alla messa a norma degli interni si è scelto di utilizzare materiali e tecniche costruttive che appartengono alla storia delle Procuratie Vecchie e all'architettura tradizionale veneziana. Un'operazione delicata e meticolosa, tesa a minimizzare l'impatto degli elementi tecnologici e impiantistici inserendoli negli spazi controsoffittati e nelle nuove pavimentazioni.

The main focus of the project was the full conservation of the structural and architectural elements, and the conservative restoration of the decorative elements. For the works required to meet the new functional and regulatory needs of the interiors, the materials and construction techniques chosen belong to the history of the Procuratie Vecchie and traditional Venetian architecture. A delicate, meticulous operation, aiming to minimise the impact of the technological equipment and systems, inserted behind the false ceilings and under the new flooring.



Un condensato di arte, stile e cultura.
A treasure chest of art, style and culture.

Per mille anni piazza San Marco è stata luogo politico simbolo della Repubblica di Venezia. speculari alle Procuratie Nuove, le Procuratie Vecchie si estendono dalla Torre dell'Orologio all'Ala Napoleonica.

For a thousand years St. Mark's Square has been a political place and the symbol of the Republic of Venice. Mirroring the Procuratie Nuove, the Procuratie Vecchie extend from the Torre dell'Orologio to the Ala Napoleonica.



REBORN

Le superfici e la versatilità degli spazi.
The surfaces and versatile spaces.

Il restauro ha permesso il frazionamento e la modularità in più aree delle superfici al primo e al secondo piano. Spazi versatili, ideali per mono-tenant e multi-tenant, componendo sia soluzioni in orizzontale su un unico piano e sia in verticale.

The restoration works divided the space into modular units on the first and second floors. Versatile spaces, ideal for single and multi-tenants, with solutions both on one floor or several floors.



Booklet tecnico

Technical booklet



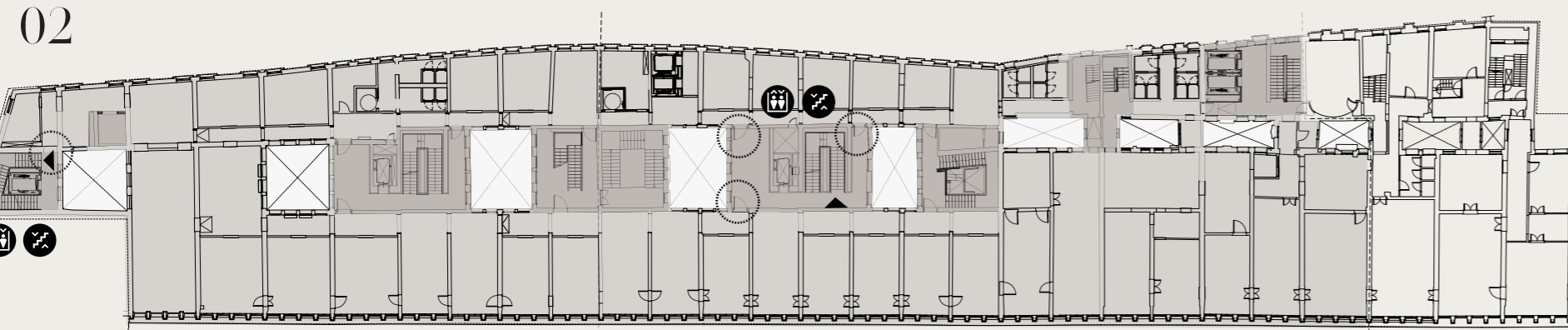
Soluzione mono-tenant

Mono-tenant solution

Massimo affollamento previsto
N. 82 postazioni al piano 01
N. 178 postazioni al piano 02

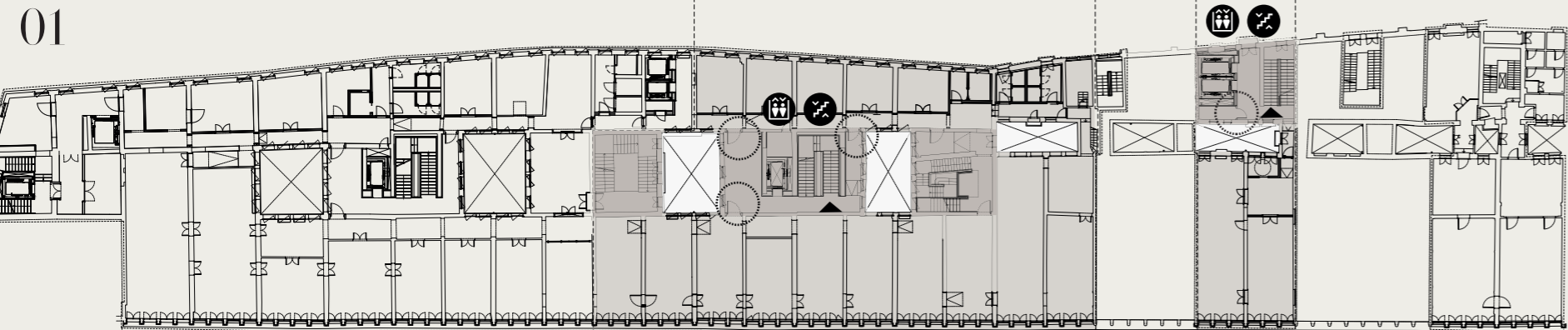
Maximum crowding expected
82 workstations on floor 01
178 workstations on floor 02

Piano Floor	Ufficio mq Office sq m	Totale mq Total sq m
02	912 + 1 288	2 200
01	768 + 152	920
Totale mq Total sq m		3 120



912 mq

1288 mq



768 mq

152 mq

Disegno non in scala. Drawing non to scale.

Piazza San Marco

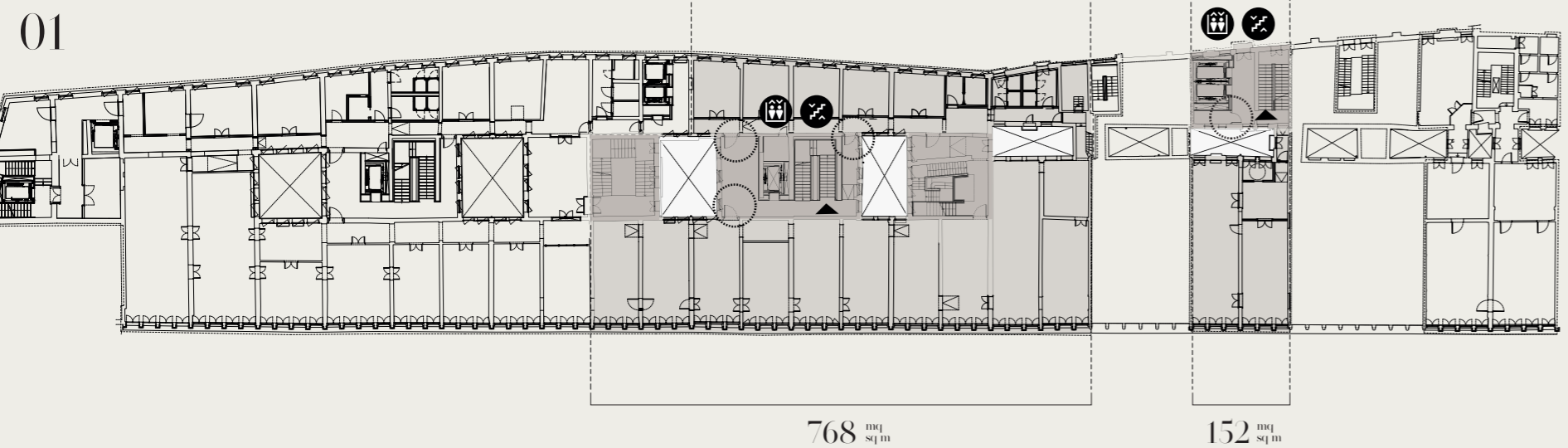
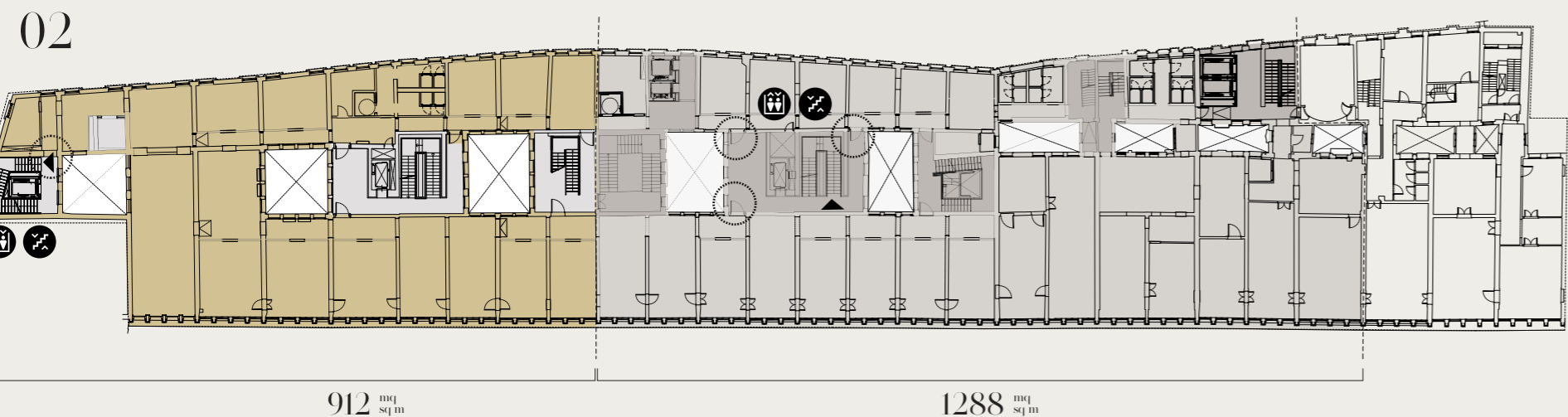
Ascensore Elevator Scale Stairs Ingresso Entrance



Soluzione multi-tenant Collegamento verticale

Multi-tenant solution
Vertical connection

Piano	Floor	Ufficio mq	Office sq m	Piano	Floor	Ufficio mq	Office sq m
02		912		02		1 288	
01		--		01		768 + 152	
Totale mq		Total sq m		Totale mq		Total sq m	
		912				2 208	



Disegno non in scala. Drawing non to scale.

Piazza San Marco

Ascensore Elevator
Scale Stairs
Ingresso Entrance

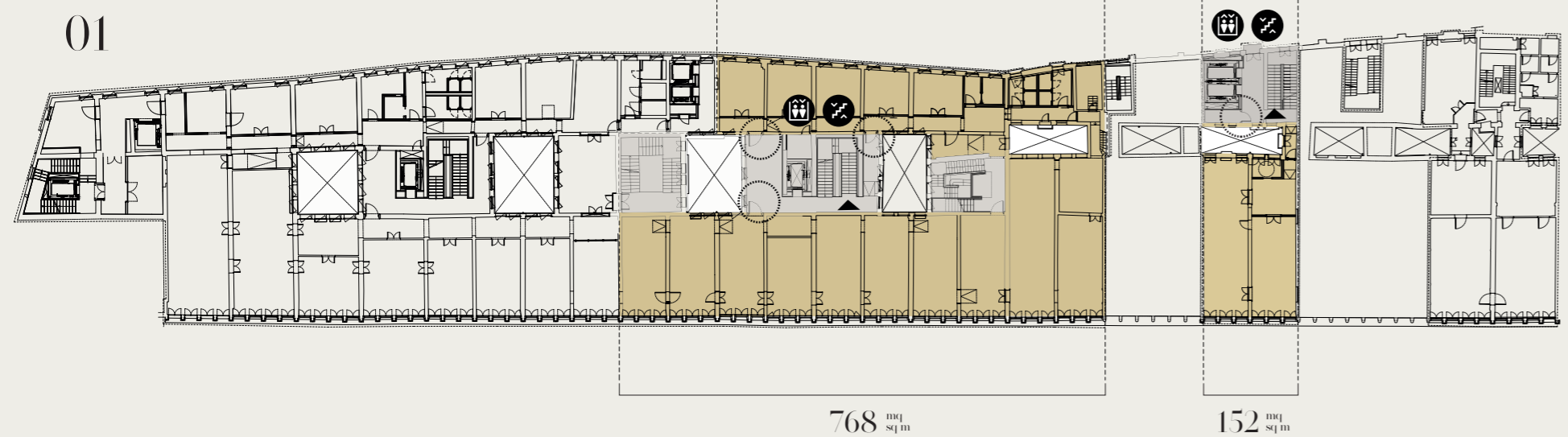
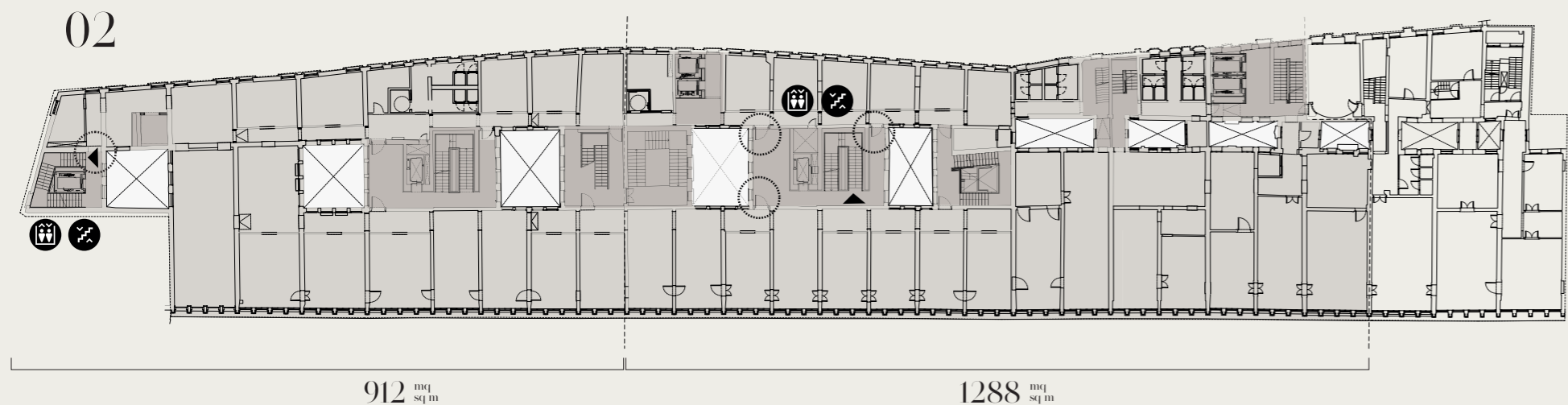


PROCURATHE
VECCHIE
EINHOVA

Soluzione multi-tenant Collegamento orizzontale

Multi-tenant solution
Horizontal connection

Piano Floor	Ufficio mq Office sq m	Totale mq Total sq m
02	912	2 200
01	768	920



Disegno non in scala. Drawing non to scale.

Piazza San Marco

Ascensore Elevator Scale Stairs Ingresso Entrance



Specifiche tecniche

Technical specifications

PIANO TERRA - INGRESSI

GROUND FLOOR - ENTRANCES

Gli ingressi agli uffici in locazione, disposti nel settore Est del primo piano e al secondo piano, si trovano al piano terra e sono differenziati a seconda dell'ufficio da raggiungere.

Ampio locale dedicato all'accoglienza per i vani scala A ed E e locale di accesso più limitato per la scala H. Ovunque, per le pavimentazioni, finitura terrazzo alla veneziana.

The various entrances on the ground floor lead to different rented offices, arranged in the Eastern sector of the first and second floors.

A large reception area leads to the stairs A and E, while a smaller access area leads to stair H. Venetian terrazzo floors are laid throughout the building.

SCALE

STAIRS

Le pareti storiche in muratura di mattoni lasciate a vista sono state ripristinate e poi scialbate dal primo piano in su. Finitura a pastellone per i pavimenti.

The historical brick walls, which remain visible, were restored and whitewashed from the first floor upwards. Venetian pastellone finish on the floors.

ASCENSORI

LIFTS

La finitura di cabina di tutti gli ascensori prevede pareti, porte e cielino rivestiti in lamiera di acciaio effetto bronzo. Pastello o terrazzo alla veneziana per la pavimentazione.

The walls, doors and ceilings of all the lift cabins are covered in bronze-effect steel sheet. Venetian pastello or terrazzo finish on the floors.

PIANO 1° E 2° - FINITURE E INTERVENTI

FLOORS 1 AND 2 - WORKS AND FINISHES

Le azioni di conservazione (riparazione e rivelazione) e di sostituzione (riproposizione e innovazione) sono finalizzate a dare un senso di continuità tra le stanze, a prescindere dal tipo di intervento.

The conservation works (repair and highlighting of features) and replacement works (reinterpretation and innovation) aim to offer a sense of continuity between the rooms, whatever the type of intervention.

Soffitti

In alcune stanze restauro delle decorazioni, delle travi, dei tavolati e dei regoli esistenti con aggiunta di una cornice di mediazione tra superficie verticale e soffitto. La cornice in alcuni casi funge anche da occultamento di parti impiantistiche. In alcune stanze del secondo piano lato San Marco, realizzazione di un nuovo controsoffitto in doghe finite a gesso.

Ceilings

In some rooms the existing decorations, beams, panelling and friezes were restored, adding a cornice between the walls and the ceiling. In some cases, the cornice also hides the technical systems. In some rooms on the second floor facing St. Marks, a new slatted false ceiling with whitewash finish was added.

Superfici verticali

In grassello di calce finito in marmorino ad eccezione delle parti provviste di apparati decorativi, quali affreschi già in fase di restauro.

Walls

Lime putty walls finished in marmorino, apart from the parts with decorative elements, including the restored frescoes.

Predisposizioni elettriche e dati

Coppie di boccole a pavimento sono posizionate perimetralmente alla stanza; ogni boccola, con finitura in ottone, può ospitare delle torrette per la distribuzione di corrente elettrica e dati, con 2 Linee FM e 4 Linee Dati.

Electrical and data connections

Pairs of bushings are positioned on the floor around the edge of the room; each brass-finished bushing can house electricity and data transmission towers with 2 FM lines and 4 data lines.

Climatizzazione

Fan coil lungo le pareti perimetrali dell'edificio, con copertura a griglia di listelli in legno massello di larice verniciato ad acqua della stessa tonalità colore dei serramenti esterni. All'interno di ogni stanza, termostato per controllo e gestione della temperatura.

Impianto di rinnovo aria primaria dalle UTA condominiali attraverso griglie a parete e diffusori all'interno della gola perimetrale del controsoffitto, a seconda della casistica.

Impianto caldo/freddo di tipo VRV (Volume di Refrigerante Variabile) a espansione diretta con unità fan coil a pavimento contenute entro il mascheramento ligneo sottofinestra.

Air conditioning

Fan coils along the perimeter walls of the building are covered by slatted grids in water-painted solid larch wood in the same shade as the external window frames. A thermostat in each room is used to control and manage the temperature.

Primary air renewal plant through the building ATU system, with grills on the wall and diffusers along the edge of the false ceiling, depending on the case.

VRV (Variable Refrigerant Volume) type heating/cooling system with direct expansion and fan coil units on the floor behind wooden grilles beneath the windows.

STANZE LATO PIAZZA SAN MARCO

ROOMS ON PIAZZA SAN MARCO SIDE

Pavimenti

Interventi di restauro e ripristino dei pavimenti originali in terrazzo alla veneziana con opere di pulizia, riparazione, integrazione e levigatura fine.

Floor tiles

Restoration works and renovation of the original Venetian terrazzo floors, including cleaning, repairs, integration and fine polishing.

Serramenti esterni

Interventi di consolidamento dei serramenti originali in legno, con operazioni di pulizia e di sistemazione delle parti ammalorate e meccanismi di chiusura e apertura. All'interno è previsto l'alloggiamento di binari per lo scorrimento delle tende filtranti.

External doors and windows

Consolidation of the original wooden door and window frames, with cleaning and repair of degraded parts and hardware. Tracks were fitted in the frames for sliding filter curtains.

Serramenti interni

Dove è stata necessaria la realizzazione di serramenti ex novo, inserimento di nuove porte a doppia anta con cornice in legno di larice verniciato ad acqua in colorazione simile ai serramenti esterni.

Internal doors

Where necessary, new door frames and doors were installed with larch wood frames painted with water paints in colours similar to the external doors and windows.

Corpi illuminanti

Dove è stata effettuata la rimozione dei controsoffitti con la messa in vista delle travi originali sottostanti di alta qualità estetica e storica, sono stati previsti corpi illuminanti lineari a sospensione con estruso in alluminio di colore argento-dorato e diffusore in metacrilato trasparente. La disposizione di questi elementi garantisce un'illuminazione d'ambiente ottimale, contribuendo notevolmente anche all'illuminazione di lavoro che può essere aumentata attraverso luci da tavolo.

Luminaires

Where the false ceilings were removed to reveal the original, high-quality historical beams, silver and gold-coloured linear suspended luminaires with transparent methacrylate diffusers were installed. The arrangement of these elements ensures excellent ambient lighting, offering a considerable contribution to the working lighting, which can also be increased using table lamps.

Specifiche tecniche

Technical specifications

STANZE LATO RIO

ROOMS ON THE RIO SIDE

Pavimenti

La nuova finitura prevede la posa di uno strato di terrazzo alla veneziana, reinterpretazione del terrazzo esistente, realizzato su massetto nel cui spessore sono contenuti tutti gli impianti a servizio dello spazio sia elettrici che dati.

Floors

New floors were laid in Venetian terrazzo, a re-interpretation of the existing terrazzo, on screeds containing all the utility systems, including electricity and data transmission services.

Soffitti

Il nuovo controsoffitto planare in cartongesso è completamente ricoperto con uno strato adeguato di rasante a spessore. La stesura di più mani di verniciatura traslucida ad acqua definisce la colorazione finale.

Ceilings

The new smooth plasterboard false ceilings are completely coated with a layer of full-thickness fine rendering. The final colour is obtained by several coats of translucent water-based paint.

Corpi illuminanti

Lineari a plafone, caratterizzati da estruso in alluminio di colore argento-dorato di base e diffusore in metacrilato trasparente, disposti in modo da garantire un'illuminazione d'ambiente ottimale.

Luminares

Linear ceiling lighting in silver and gold-coloured extruded aluminium luminares with transparent methacrylate diffusers, arranged to ensure optimal ambient lighting.

SERVIZI IGIENICI

TOILETS

Pavimenti

Nuova finitura con posa di ceramiche di grès smaltato.

Floors

New glazed stoneware floors laid.

Soffitti

Nuovo controsoffitto planare in cartongesso.

Ceilings

New plasterboard false ceiling.

Serramenti esterni

Sostituzione dei serramenti esistenti con serramenti nuovi in legno.

External windows

The existing windows were replaced with new wooden frames.

Serramenti interni

Nuove porte a singola anta con cornice in larice verniciato ad acqua in colorazione simile ai serramenti esterni.

Internal doors

New single-leaf doors were installed with larch wood frames painted with water-based paints in similar colours to the external windows.

Corpi illuminanti

A spot di forma cilindrica in colore argento-dorato.

Luminares

Cylindrical silver and gold coloured spot lights.

Dotazioni vani bagno

Sanitari sospesi di tipo standard.

Rubinetteria e accessori bagno in acciaio satinato.

Radiatori per la climatizzazione ancorati alle pareti perimetrali dei vani.

Bathroom fittings

Standard suspended sanitaryware.

Satin-finished taps and bathroom accessories.

Radiators fitted to the perimeter walls.

IMPIANTI

SYSTEMS

Impianti di ultima generazione con massimi livelli di comfort in inverno ed estate. Collegamenti in fibra ottica fino al rack di piano.

Latest generation systems with maximum comfort levels in winter and summer. Fiber optic connections up to the floor rack.

Obiettivo da progetto: certificazione LEED Silver

Project objective: Certified LEED Silver

Agenti in esclusiva *Exclusive agents*



CUSHMAN & WAKEFIELD

Via F. Turati, 16/18
Milano, 20121
T. +39 02 637991
cushmanwakefield.com/it

Alessandro Serena
M +39 392 630 5740
alessandro.serena@eur.cushwake.com



GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY SPA

Via B. Quaranta, 40
Milano, 20139
T. +39 02 7755250
gabetti.it

Alessandro Zanetti
M. +39 348 477 2351
azanetti@gabetti.it

Concept. ZOH STUDIO

Photos: ANDREA ARTONI, page 02 ARCHIVI GENERALI



Si ringrazia per la pubblicazione di questo volume
We would like to thank for publishing this book

GENERALI REAL ESTATE SPA

PROCURATORIA
ESECUTIVA

Le informazioni, le planimetrie e i rendering contenuti nella presente brochure costituiscono delle suggestioni e potranno essere oggetto di aggiornamento e non costituiscono alcuna offerta, proposta e o presupposto contrattuale.

The information, floor plans and renderings contained in this brochure are to be considered suggestions and may be subject to updating e they do not constitute any offer, proposal or contractual requirement.