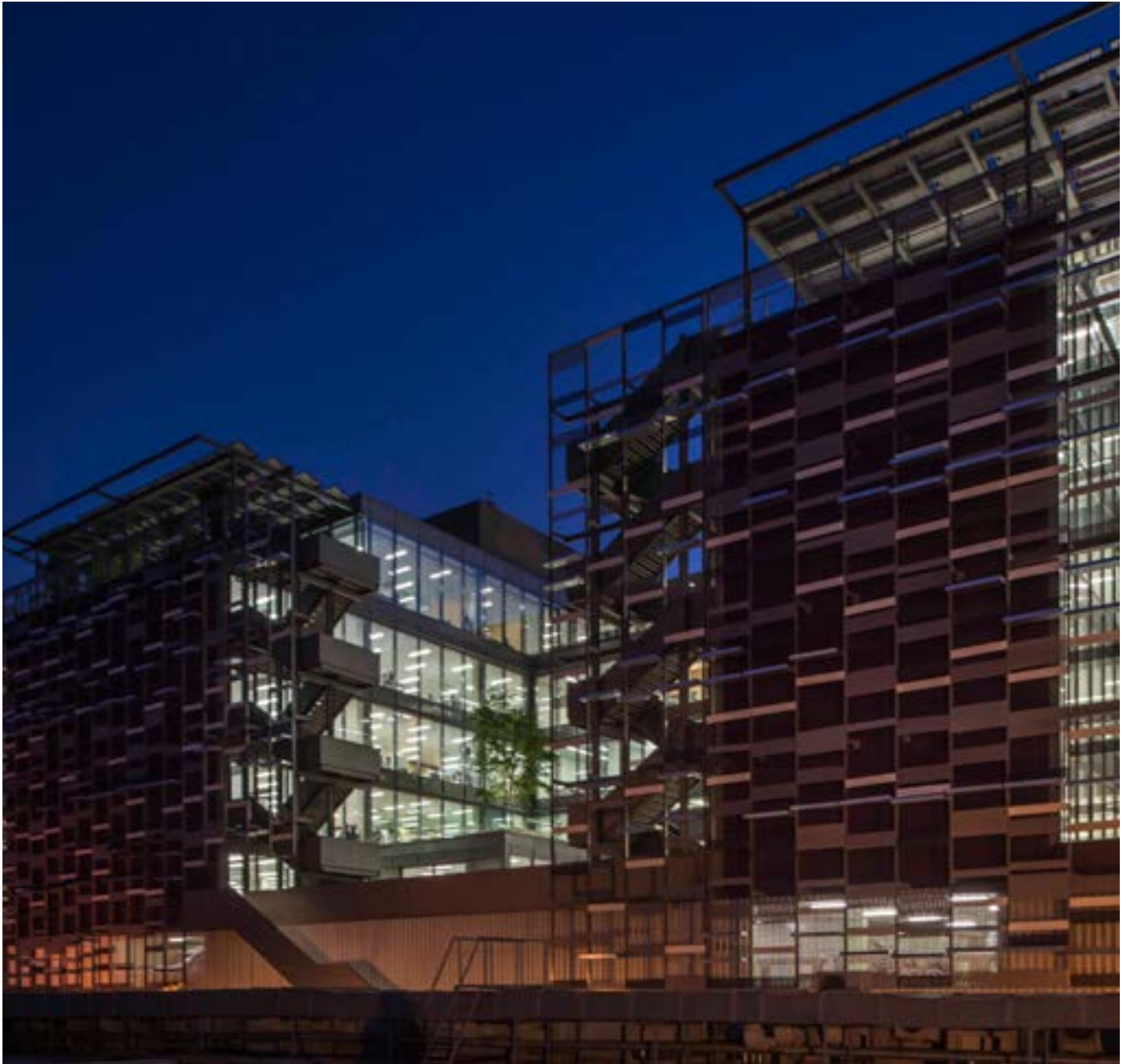


# Holcom

Headquarter



**Il nuovo landmark di Beirut:**  
un'identità forte in un dialogo aperto tra  
le culture e tra modernità e tradizione.

# Holcom

## Headquarter



## Crediti

**Committente:** Holcom sal

**Capoprogetto:** Marco Amosso

**Architect on site:** Domenico Ghirotto

**Cronologia:** 2011 - 2015

**Luogo:** 460 Corniche Al Nahr Street, Beirut, Libano

**Area:** 35.000 mq

**Tipologia:** Uffici

**Progettazione architettonica, direzione artistica:** L22

**Space planning, interior design:** DEGW

**Fornitori:** Alias, Alessi, Bolon, Braun&Wuerfele,

Cappellini, Cassina, EMU, Fantoni, Gemino

International, Glass Line, Haworth, iGuzzini, Lualdi,

Marazzi, Soema, Unifor, Vitra, Wicona

**Fotografie:** Ieva Saudargaite

# Abstract

Holcom H.Q. è una storia di successo dell'Italia giovane e brillante all'estero. Una storia del design italiano d'eccellenza che fa sistema su un grande progetto in una location particolarmente interessante. L'edificio è un sistema architettonico pulsante che unisce realtà, persone, processi, mission, valori, sogni, in un luogo fortemente identitario, rappresentativo, curato in ogni dettaglio, funzionale e bello da vivere.

Con il progetto degli uffici Holcom, Lombardini22 è ancora una volta finalista al Mipim, in programma a Cannes dal 15 al 18 marzo 2016.

Il progetto ha visto la felice integrazione di due brand parte del gruppo Lombardini22: L22 per la progettazione architettonica e la direzione artistica e di DEGW, leader nella consulenza strategica sui modi di lavorare e sull'interazione fra spazio fisico e performance aziendale, per lo space planning e l'interior design.

## Un edificio per uffici di nuova generazione in un contesto speciale.

Da una posizione privilegiata che apre un doppio sguardo sul centro di Beirut e le alture della città, Holcom H.Q. rappresenta l'immagine solida di una grande compagnia, che ha voluto raccogliere le sue diverse realtà in un unico luogo distintivo.

L'edificio raccorda società, persone, culture: costituisce un vero e proprio connettore di valori interculturali, sintetizzando in un mix esemplare l'approccio occidentale sostenibile e avanzato nella progettazione di un edificio per uffici, l'uso sapiente di materiali locali, i valori del design italiano e la cultura mediterranea.

Su un impianto quadrangolare con un lato obliquo che si adatta alla pendenza del terreno, l'edificio si sviluppa in 7 livelli fuori terra su 35.000 mq di superficie, ed è la sede di numerose società e sub-holding appartenenti a Holcom. Il corpo dell'edificio è composto da due grandi blocchi distinti e messi in collegamento da un corpo centrale arretrato, in un gioco di volumi articolato che permette la distribuzione diversificata delle funzioni e degli spazi. Dall'ingresso posto al piano terra sul lato nord est, si accede a una grande hall per poi incontrare un'area semiaperta con specchi d'acqua che accoglie la caffetteria. Oltrepassando un primo piano riservato a parcheggio, al terzo livello l'edificio si compone in tre parti: la zona centrale arretrata in un'ala di collegamento a creare due ampie terrazze alberate, mentre alle estremità due blocchi uffici con patii interni servono da vettori d'aria e luce naturale. Infine, l'ultimo piano dei volumi principali ospita due penthouse con funzioni executive e training dell'organizzazione, che comunicano attraverso un'ampia terrazza, coperta da una struttura in acciaio che funge da supporto di pannelli fotovoltaici. Sul lato ovest, una scala esterna in cemento armato con gradini a sbalzo taglia diagonalmente la facciata rivestita in pietra e lamiera metallica. Il parapetto in fogli pieni d'alluminio è lo stesso della terrazza superiore e delle scale d'emergenza, così a ricreare un'unica linea che dall'ultimo piano si snoda fino al piano terra.



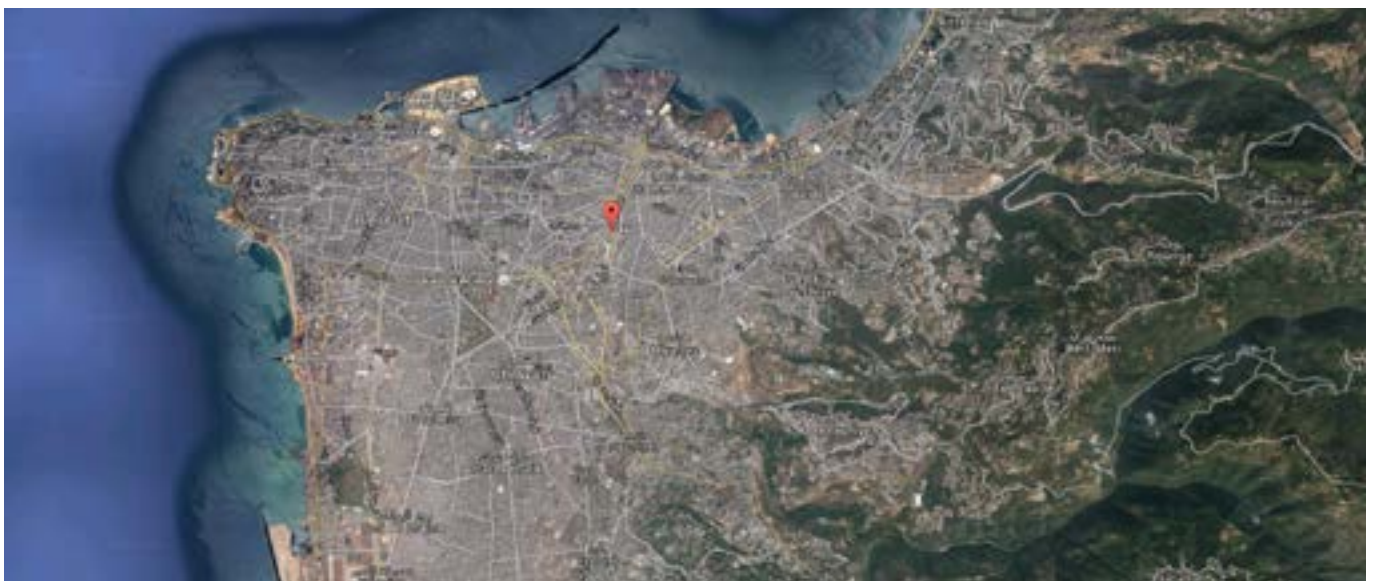
# Location

## Beirut, Libano

In un luogo che da sempre è tra i più attivi centri finanziari e culturali del Medio Oriente, Beirut, la "città che non muore mai", un progetto di L22 e DEG W per un grande edificio direzionale: il nuovo Headquarter Holcom.

Nella parte orientale della città, tra Corniche Pierre Gemayel e Rue Emile Lahoud, arterie veloci che tagliano la "greater Beirut" da nord a sud, il nuovo Headquarter della società Holcom è un grande edificio di 7 livelli fuori terra, che sorge in un'area

in piena riqualificazione, in una posizione privilegiata che apre un doppio sguardo sul centro urbano e sulle alture della città.



# Concept

Holcom H.Q. nasce dall'idea di unire nello stesso edificio più di 20 società appartenenti alla holding con una presenza fortemente iconica nel paesaggio urbano di Beirut.

Il progetto interpreta l'identità di Holcom con un concept denso e allo stesso tempo diversificato, basato su una serie di layers che ai vari livelli sviluppano diverse funzioni, dalle warehouses agli spazi ufficio avanzati, il tutto avvolto in una doppia pelle che, con gli spazi interni, forma un unico sistema coordinato e coerente.

Sviluppato su 7 livelli fuori terra per 35.000 mq di superficie, Holcom H.Q. può accogliere fino a 1.000 persone e diverse organizzazioni contemporaneamente con un progetto che ha puntato su una virtuosa combinazione di fattori:

## Equilibrio

tra valorizzazione delle superfici e massima vivibilità degli spazi (aree verdi, terrazzi, luoghi comuni, uffici, parcheggi, conferenze)

## Gestione

razionale dei flussi interni ed esterni

## Ottimizzazione

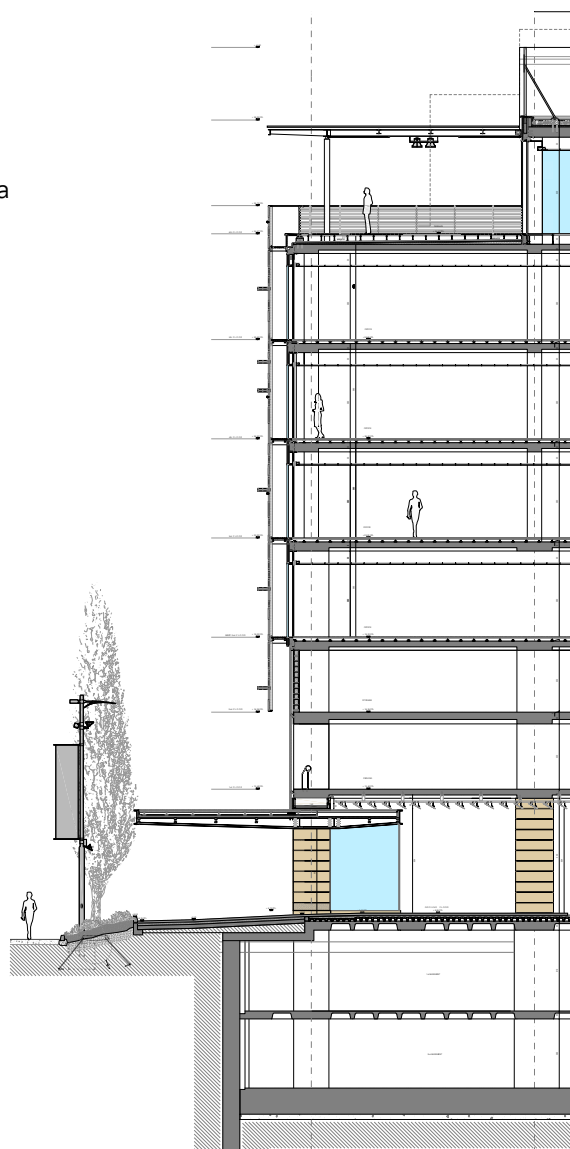
di tutti gli aspetti energetici e ambientali

## Flessibilità

degli spazi interni (space planning e scelte architettoniche)

## Rappresentatività

architettonica capace di un dialogo aperto tra modernità e tradizione.



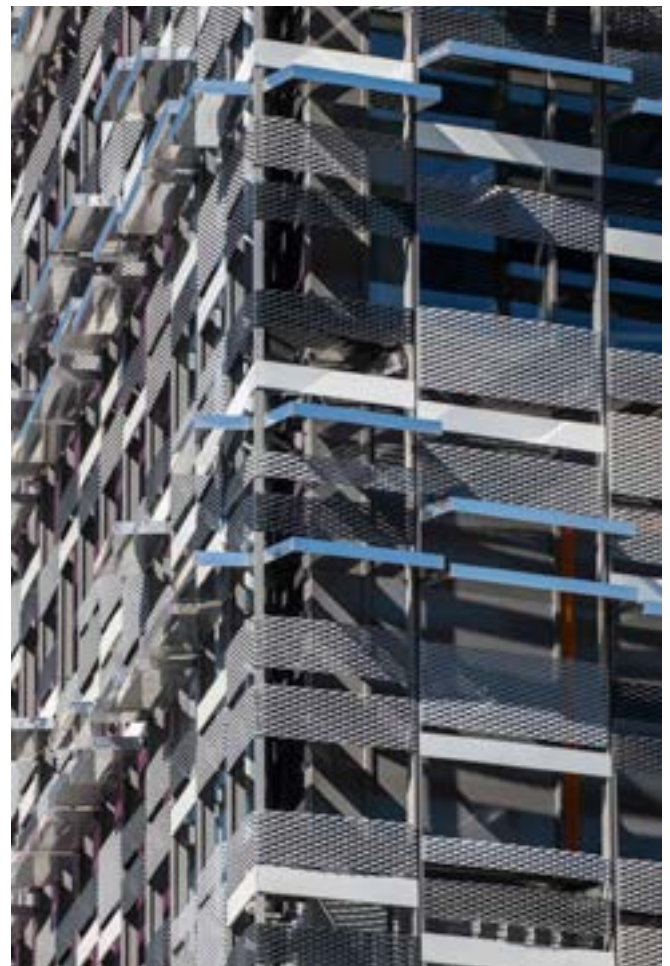
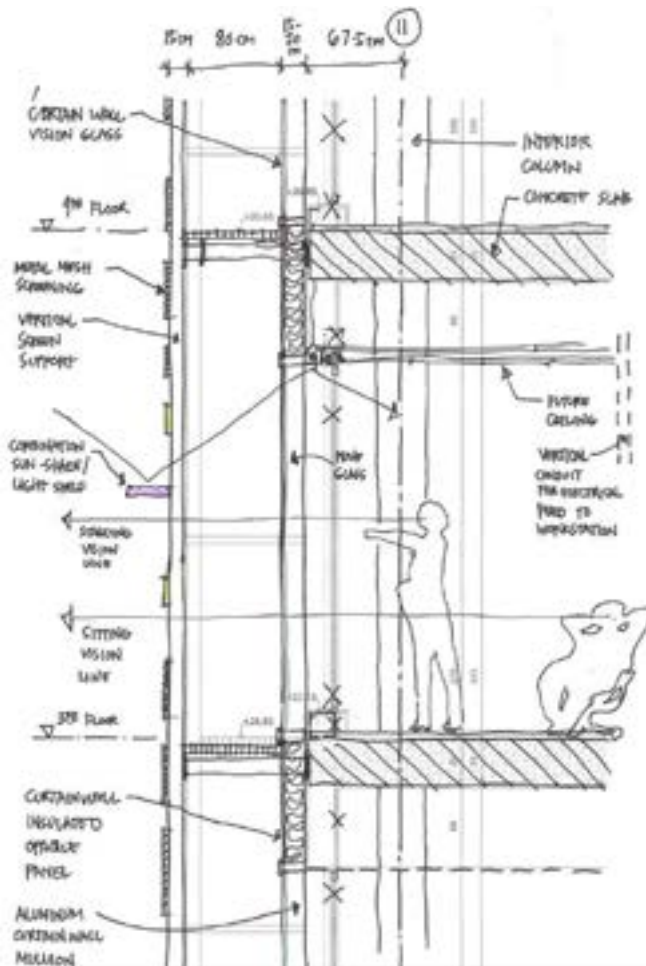
# Architettura

## La facciata

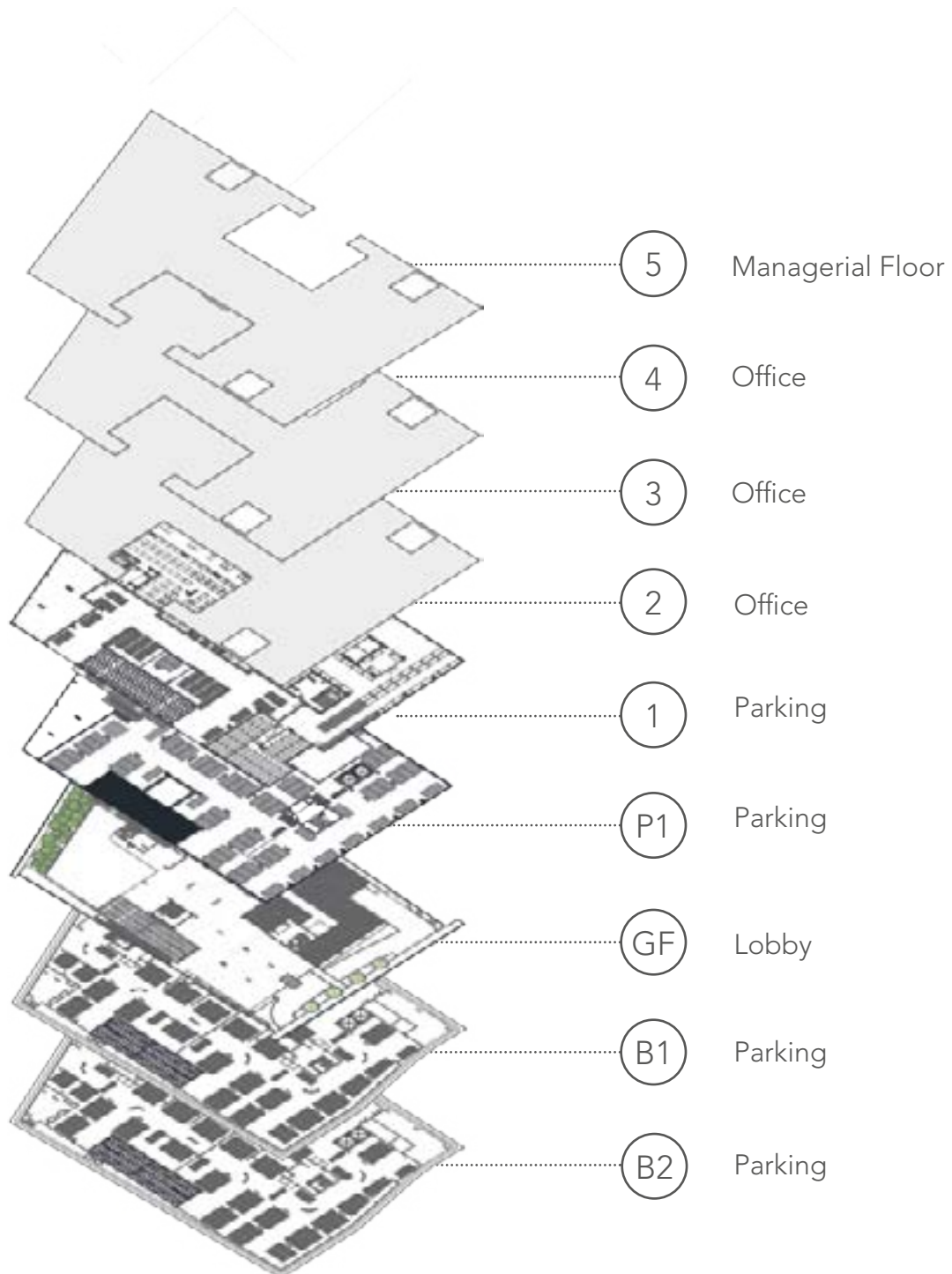
L'edificio si presenta con un primo, forte segno caratterizzante: la facciata, interfaccia di mediazione tra modernità e tradizione figurativa dell'area culturale in cui sorge il complesso. Costituita da una griglia metallica e elementi cromati, uniti in moduli eterogenei che, insieme, creano un effetto 'random', la schermatura dona unità a tutto il corpo dell'edificio.

## Curtain wall

Il carattere dell'edificio è la sua doppia pelle, progettata secondo due sistemi: un curtain wall vetrato e continuo, posizionato a venti centimetri oltre il bordo di soletta per permettere il posizionamento di una fascia di coibentazione termica e acustica, e una schermatura esterna. La pelle esterna crea un pattern dinamico che stempera la massa dell'edificio e conferisce unità alla sua articolazione volumetrica.

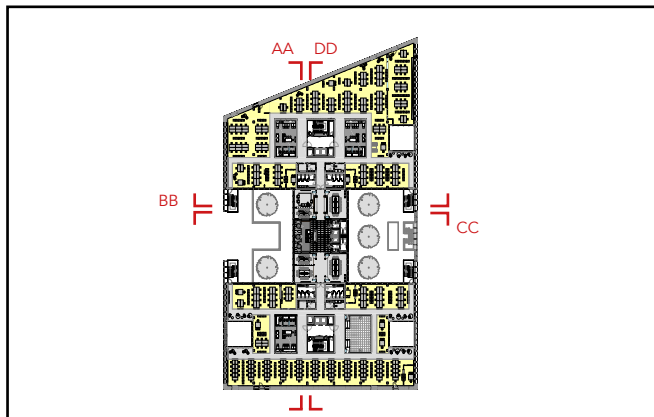


# Schema dell'edificio

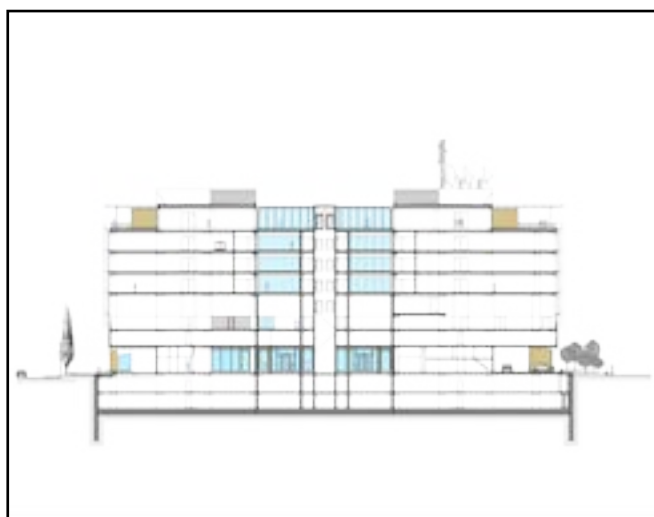


# Sezioni

Keyplan



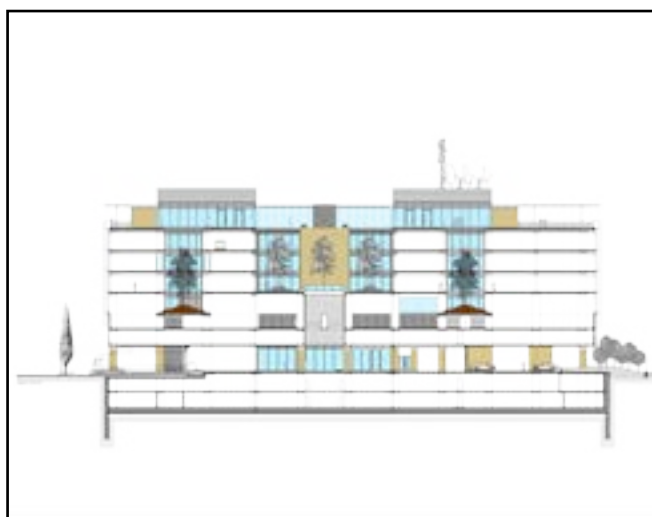
Sezioni AA



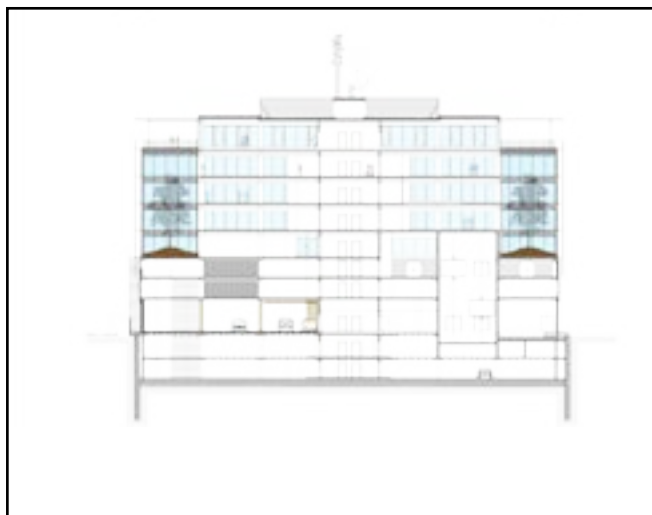
Sezioni BB



Sezioni DD



Sezioni CC





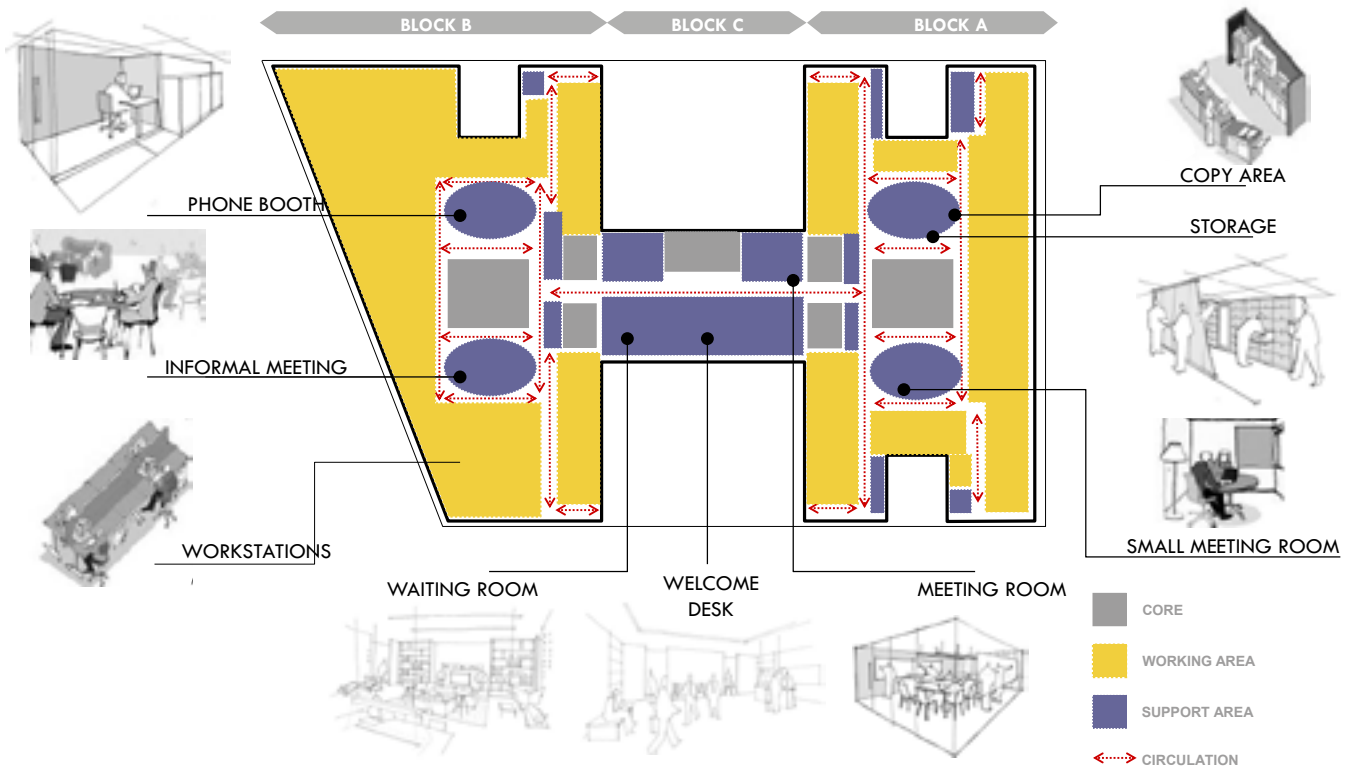
# Business concept

Flessibilità e tecnologia sono la chiave di volta del business concept.

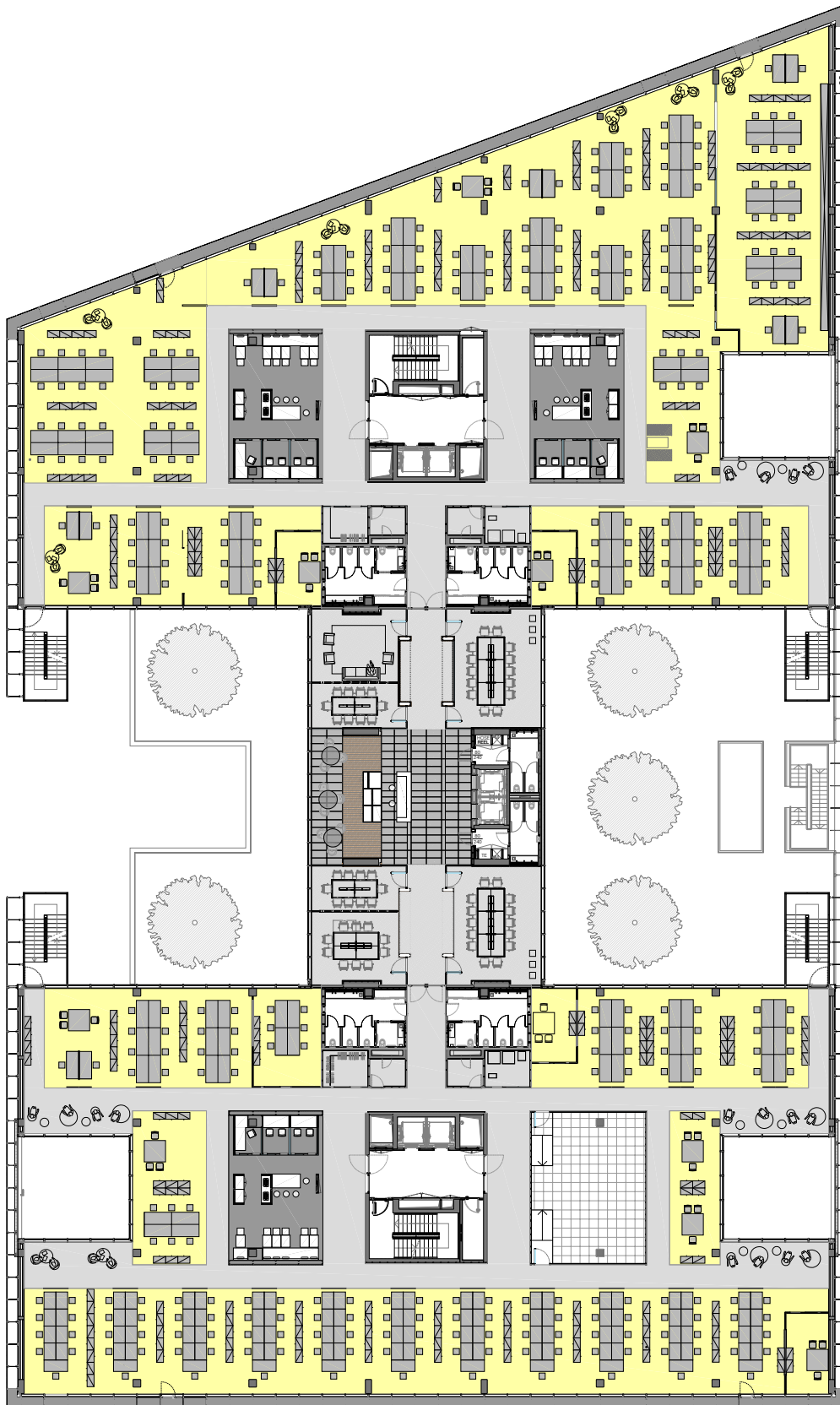
Le sottrazioni e tripartizioni dei volumi, oltre a dare luminosità e vivibilità allo spazio interno, definiscono anche i flussi pubblici e privati, in un sistema in cui spazi di lavoro e di relazione sono allo stesso tempo distinti e comunicanti ad ogni piano.

I nuclei di supporto sono il tessuto connettivo delle diverse funzioni aziendali. Uno schema che ha permesso layout di piano lineari ed efficienti, organizzati sul modulo funzionale di 1,5 metri che ordina tutti gli elementi in un sistema coerente e flessibile, dalla facciata al pavimento sopraelevato, fino al controsoffitto che segue e accompagna il modulo con una struttura a telaio multifunzionale la quale ospita partizioni in vetro, corpi illuminanti e altre componenti (aerazione, tende, barriere acustiche) tutte riposizionabili.

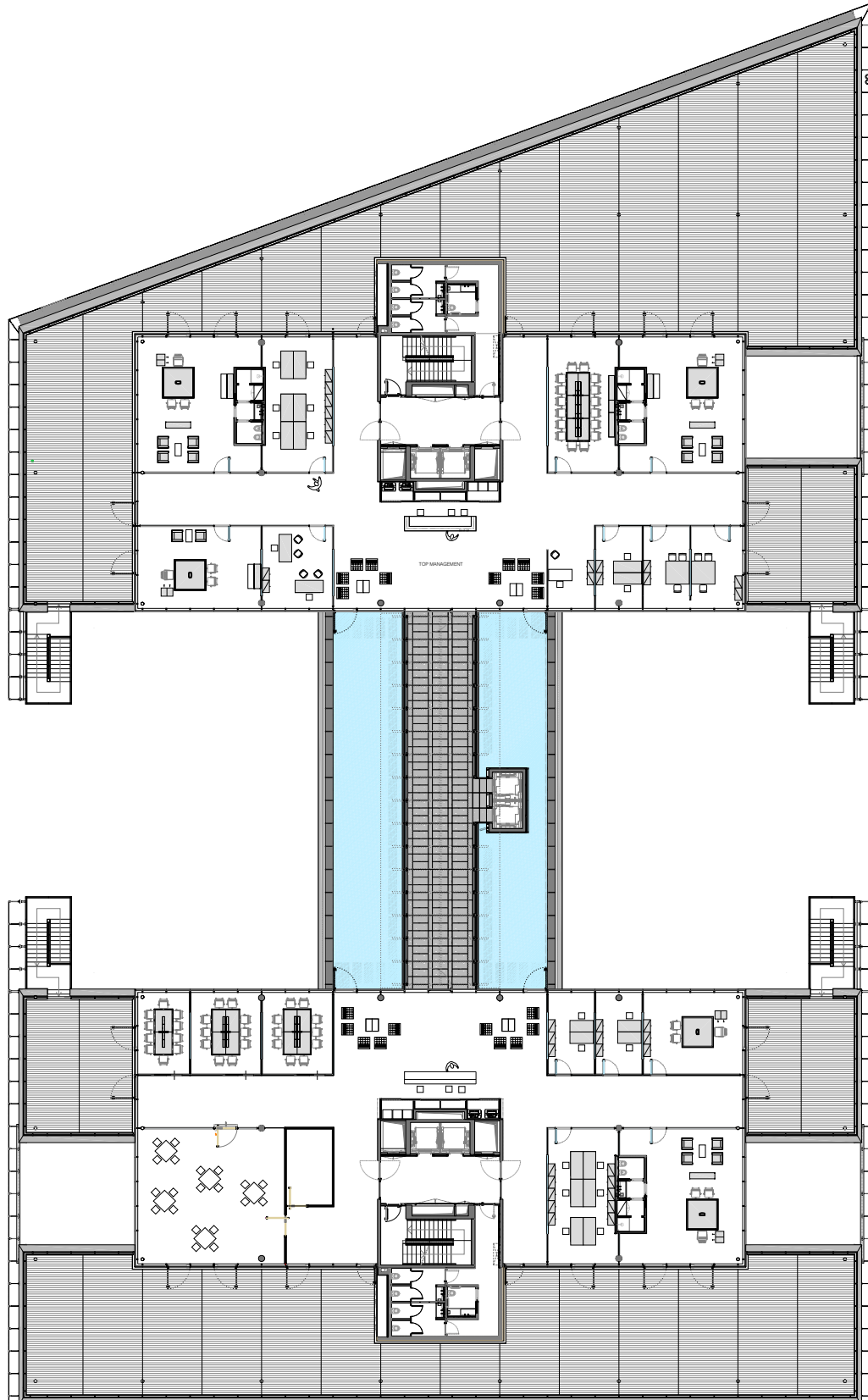
Lo stesso principio di flessibilità nel tempo ha governato lo stacking plan, mirato a valorizzare tutti gli spazi dell'edificio, dai mezzanini con aree ufficio a quelle aree la cui profondità di piano possa adattarsi a parcheggi, depositi o nuove funzioni di supporto con semplici ed economici accorgimenti: per rispondere alle necessità future di un grande edificio che raggruppa più di 20 società sotto un unico tetto.



# Piano tipo



# Dirigent floor

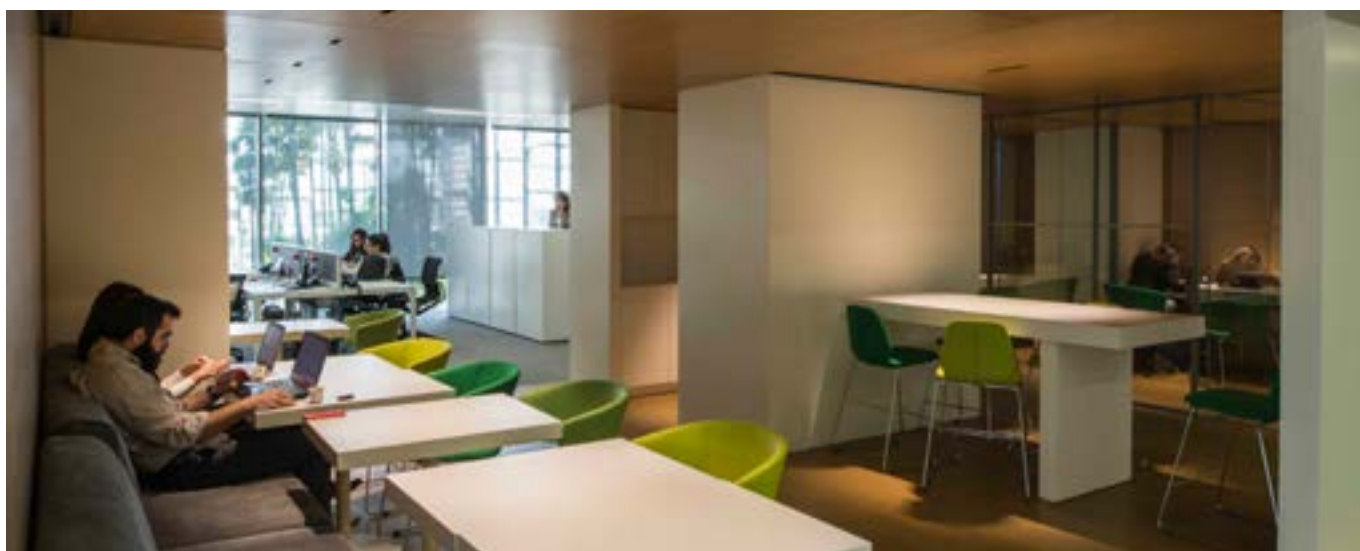
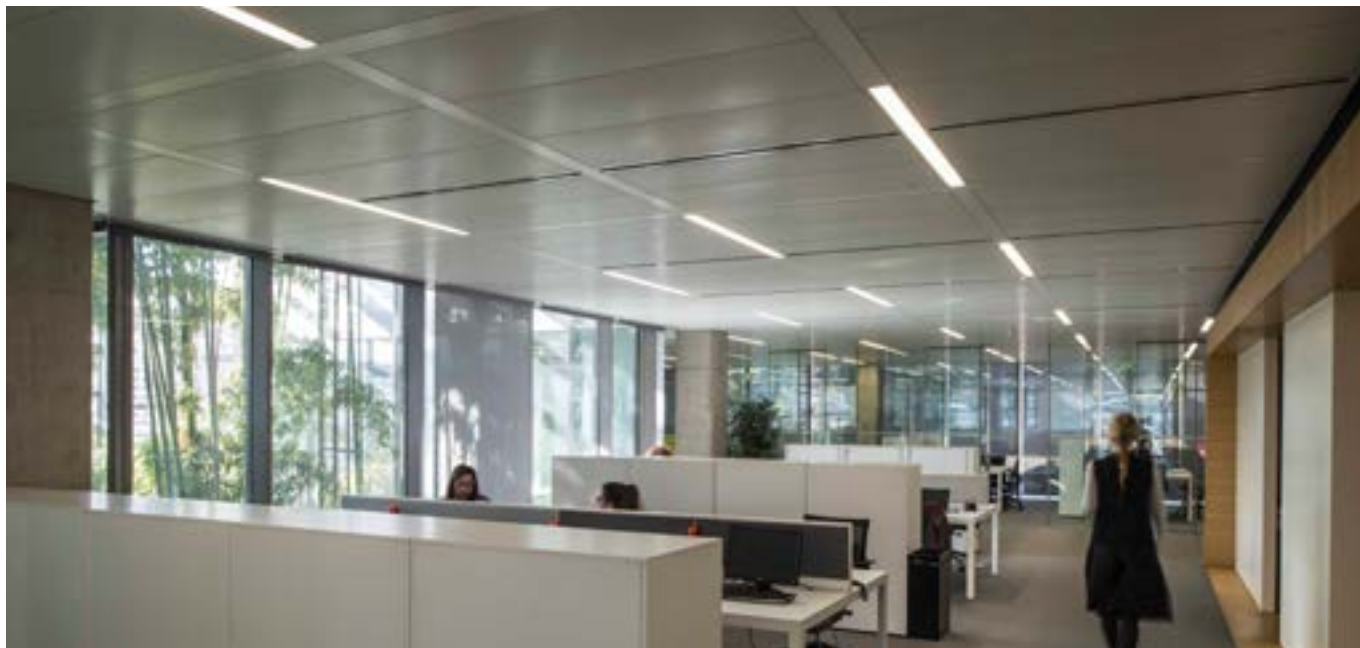


# Gli uffici

Le aree ufficio, prevalentemente organizzate in open space.

Gli uffici seguono i criteri più avanzati del lavoro contemporaneo in termini di flessibilità organizzativa e di comfort ambientale (acustico, illuminotecnico, tecnologico) con aree dedicate alle postazioni lavoro, di supporto formale e informale e zone relax. Il tutto culmina in due aree top managerial collegate tra loro da una terrazza panoramica e coronate da una struttura di copertura in acciaio che supporta l'impianto fotovoltaico. Lo space planning e l'interior design sono progetti di DEGW.





# Facilities

- ① Reception
- ② Meeting
- ③ Caffetteria
- ④ Shop
- ⑤ Office



## La lobby

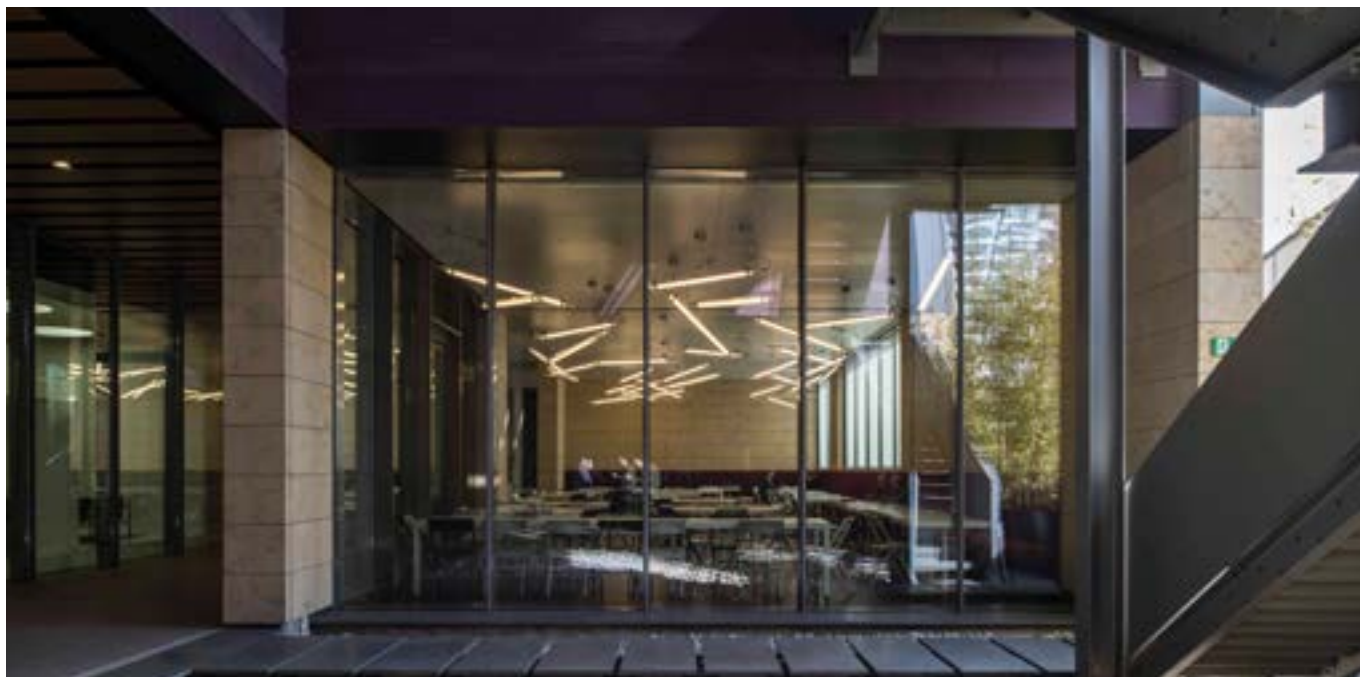
Sul piano terra un'ampia e accogliente area della lobby è il primo accesso alla società. Una informal meeting e una caffetteria sono i luoghi ideali per ricevere gli ospiti, per brevi soggiorni e conversazioni informali. Una piccola area di vendita al dettaglio, costituita da due negozi, rafforza l'identità

del gruppo. Il primo vende IT e apparecchi elettronici, distribuiti da Holcom. Il secondo è dedicato al design internazionale: un modo per rafforzare le aspirazioni della società in termini di lifestyle.



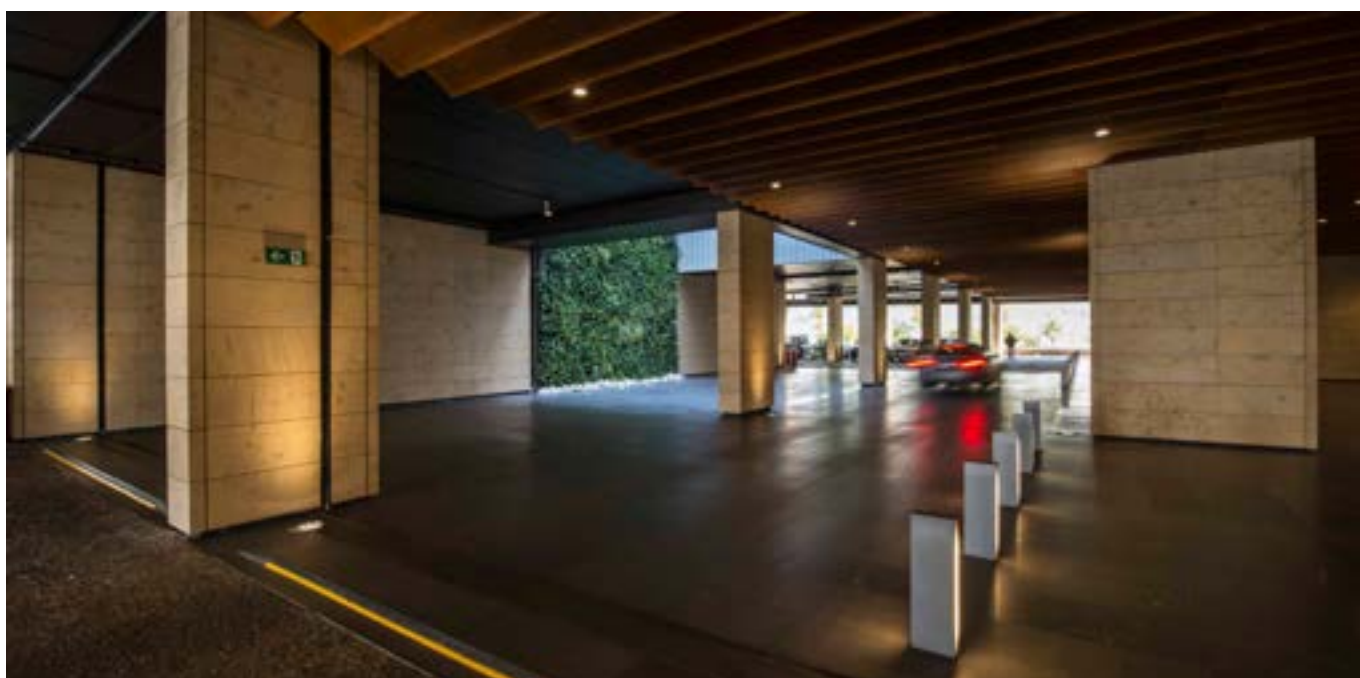
## La caffetteria

La mensa è stata progettata come caffetteria e ristorante: aperta dalla mattina presto fino al tardo pomeriggio, viene utilizzata tutto il giorno anche come luogo di ritrovo.



## Il parcheggio

Il parcheggio, sviluppato su tre piani, è in grado di ospitare più di 450 posti auto.



# Interior design

## Flessibilità degli spazi

Le partizioni in volumi permettono di definire i percorsi pubblici e privati e conferiscono maggiore luminosità e vivibilità allo spazio interno. Il progetto ha quindi disposto le client area nei corpi di collegamento di ciascun livello connettendole agli spazi ufficio attraverso i nuclei di supporto. Il progetto di interni ha inoltre definito un layout di piano lineare ed efficiente organizzato su un modulo funzionale

di 1,5 metri (lo stesso della facciata) che ordina gli elementi in un sistema coerente e flessibile. Tutti gli spazi uffici sono realizzati con un sistema integrato di pavimento sopraelevato-controsoffitto che permette la massima flessibilità degli spazi, l'ispezione degli impianti a controsoffitto e a pavimento, l'integrazione delle luci.







# Sostenibilità

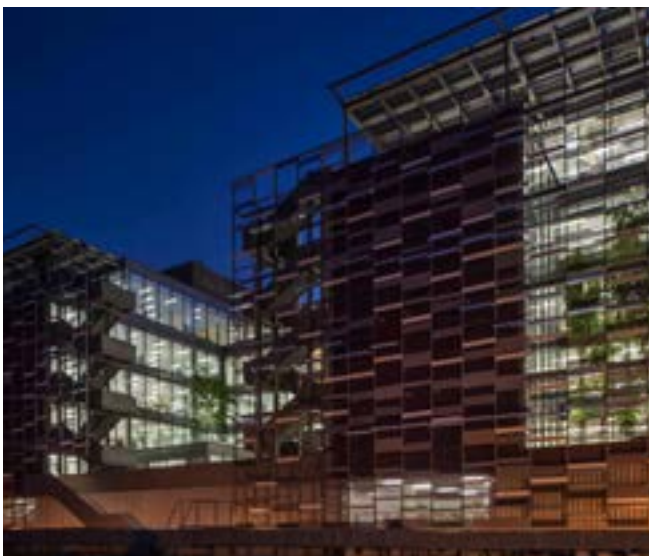
Il tema ambientale è di primaria importanza nel progetto: a partire dall'involucro che, nella forte intensità luminosa di Beirut, è studiato per massimizzare il day-lighting, ridurre l'uso di luce artificiale e, allo stesso tempo, proteggere dall'irraggiamento solare le superfici esposte.

L'involucro una pelle formata da due sottosistemi: una schermatura esterna che avvolge l'edificio modulando la propria densità in modo apparentemente casuale, che è invece il prodotto di un'approfondita analisi dell'incidenza solare attraverso un software parametrico (con un abbattimento termico del 78%), e un curtain wall vetrato, posizionato oltre il bordo di soletta per fare spazio a un'efficace fascia di coibentazione termica e acustica, il cui vetro d'alta qualità riduce il fattore solare residuo di un ulteriore 50%, portandolo a un valore complessivo  $\leq 0,1$  senza compromettere la luminosità degli ambienti interni.

L'edificio, oltre alle elevate capacità schermanti dei raggi solari della doppia pelle, in modo da ridurre sensibilmente l'apporto termico, è dotato di un impianto fotovoltaico di 110KW tra l'impianto in copertura (1200mq) e l'impianto verticale posto nella terrazza principale, coprendo così oltre il 20% delle necessità energetiche.

L'intero edificio è gestito da un complesso sistema (BMS, building management system) che gestisce in automatico l'impianto meccanico, assicurando alti livelli di performance senza perdite d'energia, e le luci attraverso il LCS (lighting control system) per ottimizzare costi e consumi.

Un altro elemento di sostenibilità ambientale è dato dalla scelta di utilizzare prevalentemente materiali locali, come la pietra di rivestimento, in una logica a chilometro zero che ha informato tutta la progettazione dell'edificio.



# Natura e architettura

L'edificio è il risultato di accurati movimenti volumetrici: con patii interni, pozzi di luce e integrazione nell'architettura di elementi naturali (vegetazione mediterranea, vasche d'acqua, ecc), anche per equilibrare i tassi di umidità.

Grande rilevanza ha il progetto del verde: 3 chiostrine contenenti piante di bamboo alte 10 mt, 5 alberi di 8 mt a far ombra nelle due terrazze, 18 alberi a ricreare il precedente muro di confine, un bosco di agrumi

di 500 mq composto da 65 piante di 5 differenti specie, e un muro vegetale di 90 mq al piano terra di fronte all'ingresso delle lobby principale. Questi impatti di verde, percepibili da ogni piano e da ogni blocco dell'edificio, creano un'atmosfera rilassante e sensibile, senz'altro unica in tutto il circondario composto prevalentemente da un edificato industriale o da riqualificare.



# Parlano loro

## Alessandro Adamo

Partner L22 - Director DEG W



Il progetto nasce quando Holcom si affaccia a DEG W e L22 in quanto alla ricerca di una struttura specializzata nella progettazione di spazi ufficio con il mood dell'italian design. Holcom era in fase di progettazione avanzata della propria nuova sede e l'obiettivo era quello di sviluppare lo space planning e l'interior design. DEG W e L22 iniziano così a sviluppare alcune analisi sul progetto in merito all'efficienza degli spazi e alla verifica dei limiti e delle opportunità del progetto. Dallo studio preliminare emergono una serie di inefficienze e di possibili migliorie che il cliente decide di approfondire incaricando così lo studio per una rivisitazione complessiva del progetto architettoniche.

Quello che emerge a anni di distanza è frutto di una progettazione integrata che vede sviluppare la nuova sede Holcom con criteri che partono dalla modularità, dalla standardizzazione dei worksetting e delle logiche di utilizzo interne legate con una forte connotazione di qualità architettonica e delle relative finiture.

Oggi possiamo vedere realizzato un progetto basato sulla funzionalità, sull'estetica, sulla flessibilità ma soprattutto sulla dimensione umana delle persone che lo abitano e lo vivono quotidianamente.

Un luogo dove le persone sono contente di passare la propria giornata lavorativa con un mix di spazi di lavoro, sale riunioni, aree di supporto informali, dove la socializzazione e lo scambio di idee favorisce la contaminazione delle opportunità di business.

## Marco Amosso

Partner L22



Il nuovo Holcom H.Q. è un grande edificio di 8 livelli fuori terra e 2 interrati per 35.000 mq costruiti, racchiusi in una doppia pelle mutevole che dona, insieme, unitarietà e dinamicità al complesso.

Il progetto di L22 interpreta il sito con un concept architettonico che segue alcuni principi privilegiati: l'equilibrio tra valorizzazione delle superfici e massima vivibilità degli spazi; la razionale gestione dei flussi interni ed esterni; l'ottimizzazione di tutti gli aspetti energetici e ambientali uniti a una rappresentatività architettonica anche sperimentale.

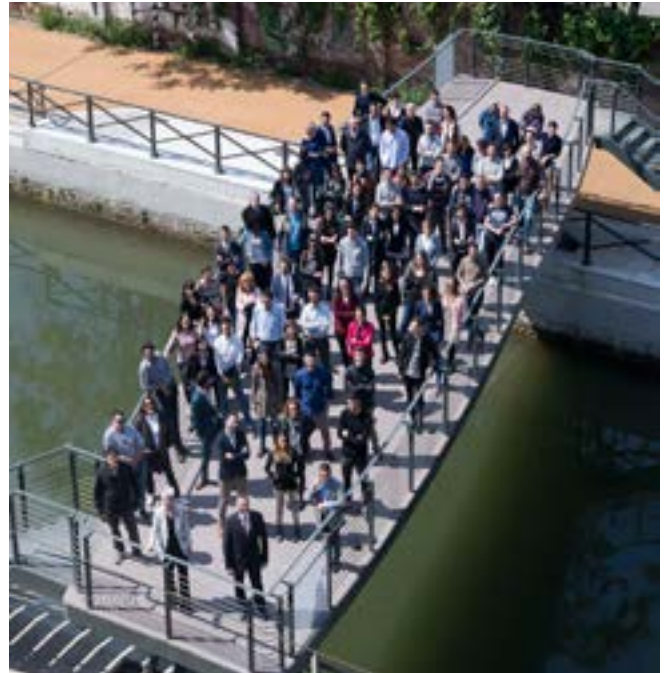
La schermatura esterna che avvolge l'edificio modulando ad hoc la propria densità, elaborata con l'aiuto di un software specifico, è costituita da diversi elementi metallici, che, aggregati fuori opera in cinque sequenze differenti, formano moduli eterogenei che creano insieme un effetto pixel randomizzato in facciata: il tutto è 'casuale', visivamente, ma del tutto mirato dal punto di vista del controllo solare. Dietro questo 'vestito', il corpo dell'edificio è il risultato di accurati movimenti volumetrici, sempre attenti al comfort ambientale dei vari spazi ospitati, gli uffici a tutti i piani tra corti interne e patii verdi, così come le aree comuni di ingresso, la caffetteria al piano terra, o le client area ai piani superiori, spazi di collegamento tra le funzioni primarie dell'edificio.

# Company profile

## Lombardini22

Lombardini22 è un gruppo leader nello scenario italiano dell'architettura e dell'ingegneria che opera a livello internazionale attraverso tre brand: L22, specializzato nella progettazione architettonica e ingegneristica nei mercati Retail, Office, Hospitality e Data Center; DEGW, leader nella consulenza strategica sui modi di lavorare e sull'interazione fra spazio fisico e performance aziendale; FUD Brand Making Factory, dedicato al Physical Branding e al Communication Design. Nato nel 2007, Lombardini22 privilegia il metodo del "design thinking", basato sul pieno coinvolgimento del cliente nella leadership e nel controllo del progetto e sull'interazione di competenze eterogenee.

Lombardini22 è oggi un laboratorio che ospita più di 140 persone, un luogo di lavoro dinamico e creativo, che in Italia si posiziona al 4° posto nella classifica delle società di architettura in base al fatturato.



## L22

L22 è il brand del gruppo Lombardini22 dedicato all'architettura e all'ingegneria, specializzato nella progettazione per i mercati Retail, Office, Hospitality e Data Center; opera in Italia e nell'area Mediterranea. Da sempre orientato verso l'eccellenza professionale e il servizio al cliente, L22 crede nella forza dell'organizzazione e ha sviluppato un sistema di gestione coerente per un'impresa di servizi, creando progetti di qualità, con la piena consapevolezza del cliente sui tempi e i costi dell'intervento. Nel campo dell'ingegneria è forte la specializzazione sui temi di risparmio energetico, con particolare attenzione alla progettazione del sistema edificio e ai processi di certificazione LEED e BREEAM.

## DEGW

DEGW è il brand del gruppo Lombardini22 dedicato alla progettazione integrata di ambienti per il lavoro. DEGW viene fondata nel 1973 da Duffy, Eley, Giffone e Worthington e dal 1985 è presente in Italia con DEGW Italia. Grazie ad un approccio basato sulla ricerca e sull'osservazione dei comportamenti organizzativi e di come questi vengono influenzati dall'ambiente fisico, DEGW da più di trent'anni è in grado di aiutare le aziende a migliorare la propria performance adeguando lo spazio di lavoro alle strategie aziendali e ai bisogni delle persone.