

FIRENZE  
EX CASALBERGO  
VIA CHIUSI  
...  
RESIDENZIALE







Info & Sales  
+39 055 0457647 - [info@andreaduranti.it](mailto:info@andreaduranti.it)  
Via Lorenzo il Magnifico 96 | 50129 Firenze  
[www.andreaduranti.it](http://www.andreaduranti.it)

## LA NOSTRA MISSIONE

Il gruppo AD nasce dall'iniziativa dell'imprenditore fiorentino Andrea Duranti che ultimati gli studi di geometri intraprende, appena ventenne, l'attività imprenditoriale nel settore immobiliare.

Il gruppo e' tra le aziende leader nel settore immobiliare da 15 anni, nel corso dei quali ha visto la crescita esponenziale degli interventi di riqualificazione di immobili e piani di recupero prevalentemente su Firenze e provincia. L'esperienza maturata nel settore, ha visto nel corso del 2000 sodalizi con altri imprenditori attivi nel settore, alcuni dei quali hanno fatto accrescere le prospettive e i volumi d'affari.

Grazie ad una visione moderna dell'attività imprenditoriale, il gruppo ha realizzato e consegnato negli ultimi 5 anni, oltre 100 appartamenti l'anno.

AD è formato da più società che si occupano di vari attività tra di loro collegate: acquisto e sviluppo immobiliare con il supporto di agenti e consulenti di fiducia; riqualificazioni di immobili o parte di essi grazie ad una selezionata cerchia di professionisti che in base alle specifiche competenze realizzano, con il supporto del team tecnico interno alle società, manufatti prevalentemente residenziali; e gestione di immobili a rendita di sua proprietà concentrati per lo più nel centro storico di Firenze sviluppato con una certa attenzione per la scelta dell'interior design contemporaneo.

Le varie attività ed iniziative, anche nei periodi negativi per il settore, hanno incontrato il sostegno da parte di istituti bancari che potranno confermare il successo delle iniziative condivise ed il pieno rispetto dei tempi di esecuzione presentati per i vari progetti.

La sede principale del gruppo immobiliare AD Casa srl si trova nei pressi della Fortezza Da Basso, in via Lorenzo Il Magnifico 96. Lo spazio nel cuore pulsante della città di Firenze, raccoglie professionisti e clienti in un ambiente ricco di suggestioni e in continua evoluzione. Qui vengono vagliate le varie opportunità: le idee del team interno, dei professionisti e dei consulenti diventano interventi concreti.



## OUR MISSION

The group AD was born from the initiative of the Florentine entrepreneur Andrea Duranti who completed the studies of geometers to undertake entrepreneurship in the real estate sector.

The group is among the leading 15-year real estate companies, during which it has witnessed the exponential growth of property exclamation and recovery plans mainly in Florence and the province.

The experience gained in the sector saw in the course of 2000 partnerships with other active entrepreneurs in the industry, some of which have increased the prospects and business volumes. Thanks to a modern vision of entrepreneurship, the group has realized and delivered over the last 5 years, over 100 apartments per year.

AD is formed by several companies involved in various related activities: real estate purchase and development with the support of trusted agents and consultants; requalification of real estate or part of them thanks to a selected circle of professionals who, according to their specific skills, realize, with the support of the technical team within the company, predominantly residential furnishings; and management of real estate property of its own ownership concentrated mostly in the historic center of Florence, developed with a certain degree of attention to the choice of contemporary interior design.

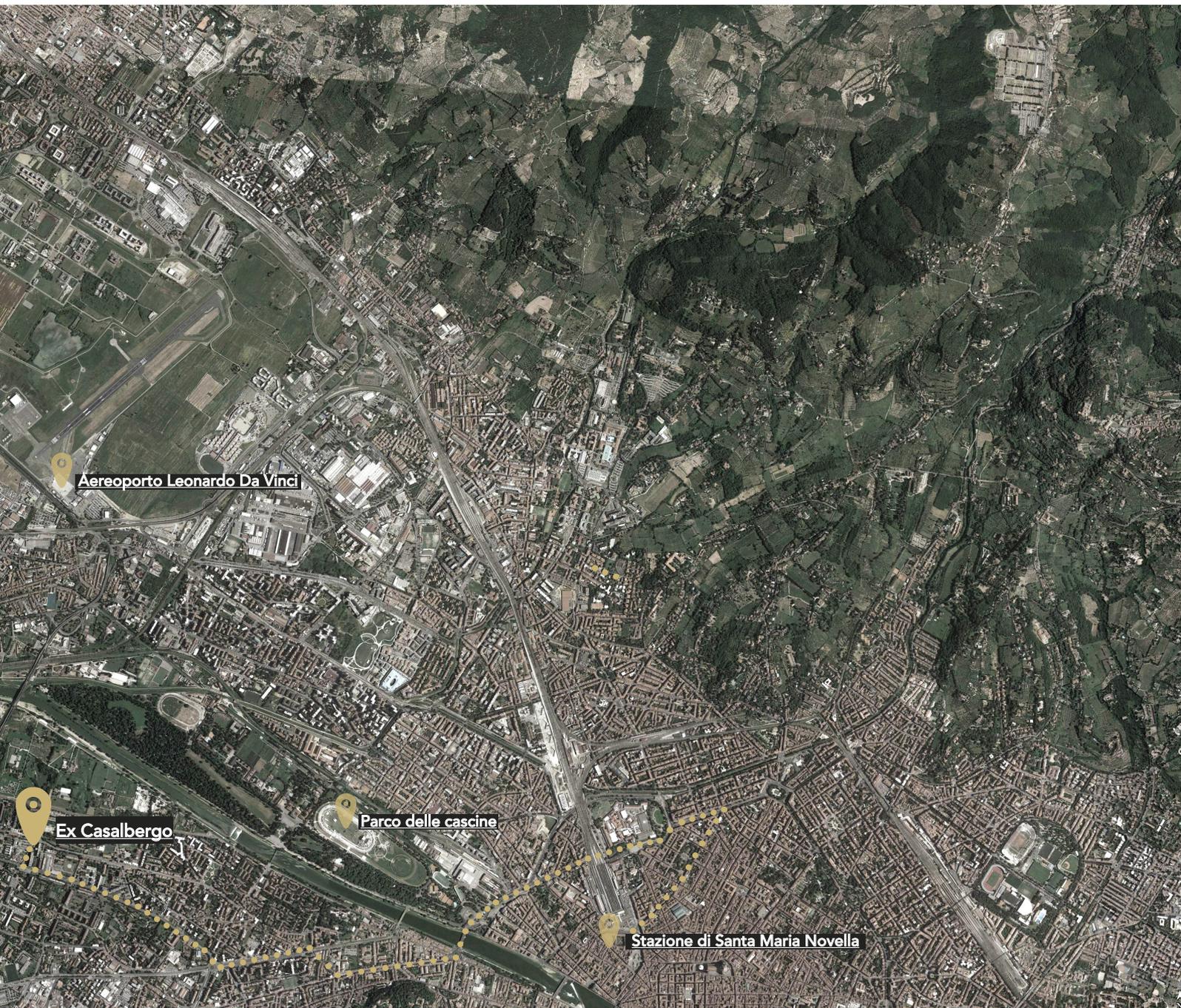
Various activities and initiatives, including in the negative periods for the sector, have met the support of banking institutions that can confirm the success of shared initiatives and full compliance with the implementation times presented for the various projects.

You can find us near the Fortezza Da Basso, Via Lorenzo il Magnifico 96. In the heart of the city of Florence, where clients and professionals gather in an environment rich of suggestions and continuously developing. Here all the opportunities are taken in consideration, all team's ideas, professionals and consultants become concrete interventions.

## EX CASALBERGO VIA CHIUSI

Lo stabile è sito a Firenze in Via Chiusi 5. L'ex Casa Albergo di Via Chiusi fu costruito in un'area di proprietà comunale e regolata da una convenzione con il Comune per la realizzazione di alloggi con finalità sociali nel Piano di Edilizia Economia e Popolare. Nel 2013 Europa Gestioni Immobiliare per conto di Poste Italiane ha pagato il diritto di superficie diventando così proprietaria anche del terreno senza più alcun vincolo con il Comune. Da ottobre 2020 il gruppo Poste Italiane intende procedere all'alienazione dell'immobile.





Aeroporto Leonardo Da Vinci

Ex Casalbergo

Parco delle cascine

Stazione di Santa Maria Novella

Localizzazione





FIRENZE  
EX CASALBERGO

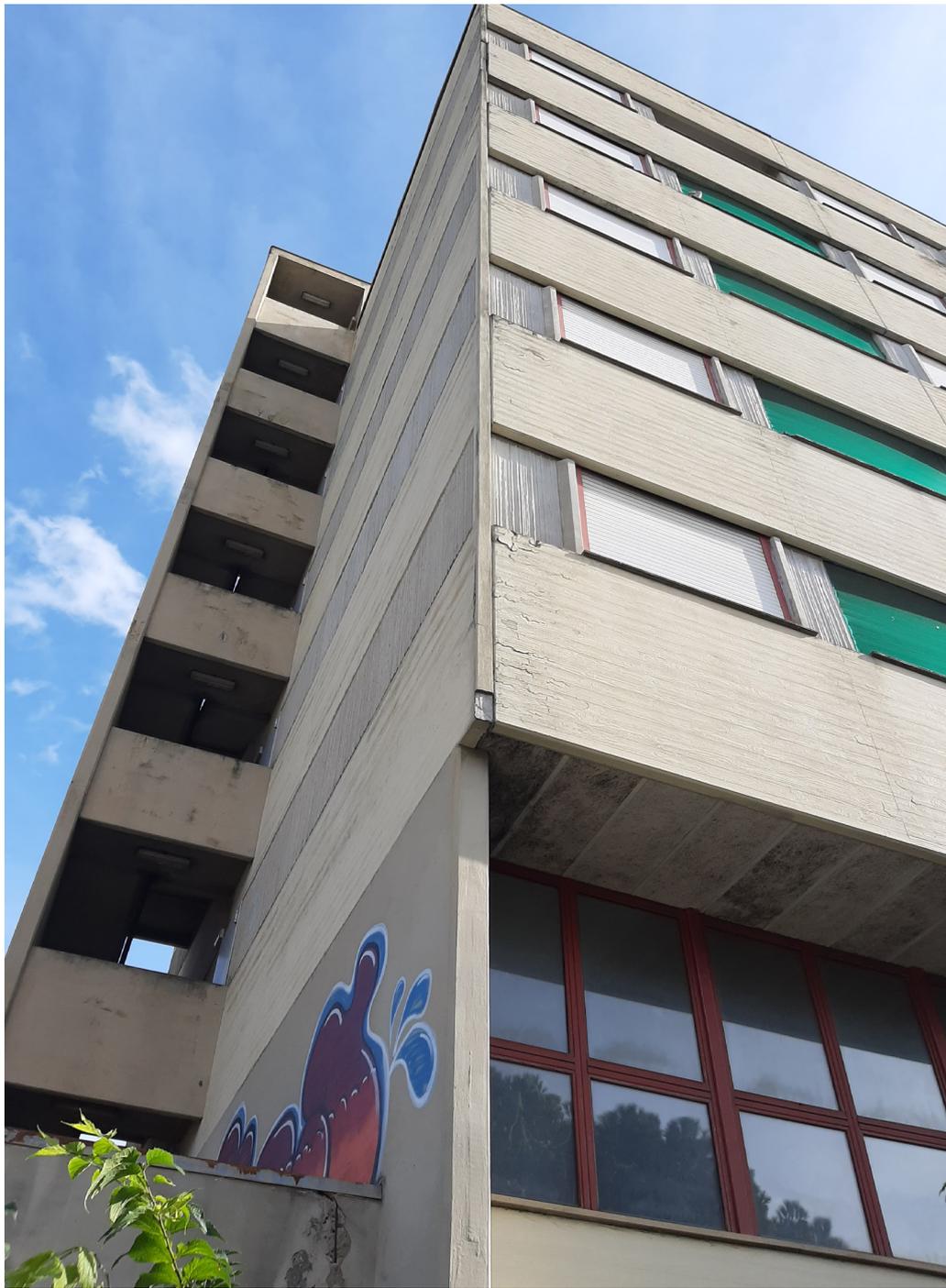
VIA CHIUSI N. 5



CONSISTENZA

ANDREA DURANTI





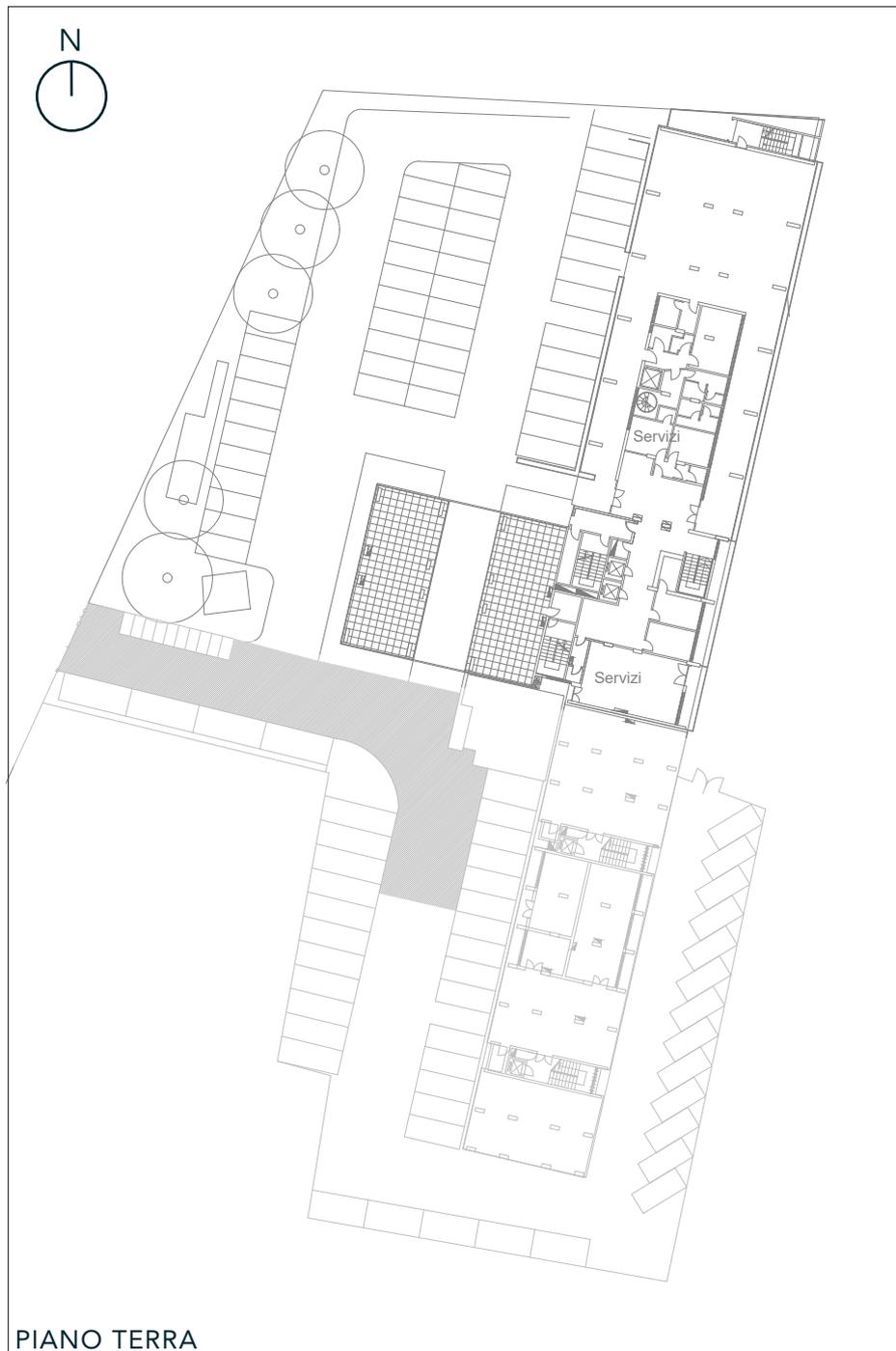
# CONSISTENZA

PIANO TERRA | PIANO PRIMO

L'immobile è parte di un complesso appartenente a due proprietà distinte. Le due parti sono in adiacenza e in continuità per gli elementi architettonici, avendo tuttavia accessi riservati separati.

L'edificio al piano terra possiede aree comuni coperte parzialmente dedicabili al posteggio di bici e scooter e un'area esterna di pertinenza riservata ai parcheggi.

Mentre sono adibite a funzione direzionale i vani del piano terra e del piano primo.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



# CONSISTENZA

## PIANO TIPO

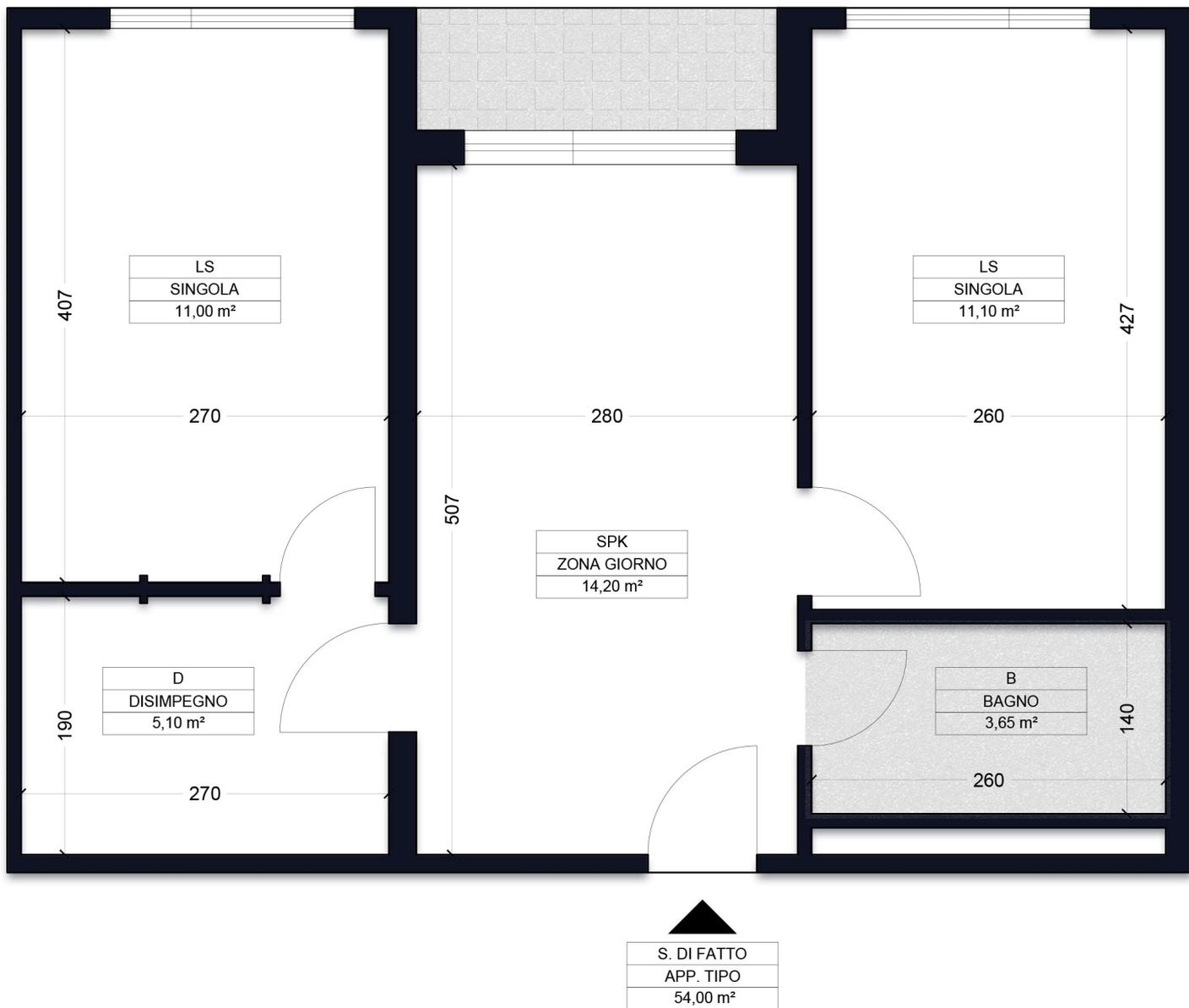
L'edificio di 7 piani fuori terra, allo stato attuale, conta 74 unità abitative distribuite su 5 piani con funzione esclusivamente residenziale.

Si estende per un superficie lorda di cca 6100 mq, di cui 3460 destinati a funzione residenziale.

Le unità abitative esistenti sono trilocali e misurano una superficie lorda di 54mq. Composti da soggiorno con angolo cottura e loggia, 2 camere da letto, bagno e un deposito che funge anche da disimpegno per l'accesso ad una camera.



PIANO TIPO



APPARTAMENTO TIPO





FIRENZE  
EX CASALBERGO

VIA CHIUSI N. 5



IPOTESI PROGETTUALE  
FACCIAE



# PROGETTO

## CONCEPT

La proposta d'intervento prevede il rifacimento della facciata e la sistemazione del piano copertura mediante l'inserimento di una pensilina continua su tutto il perimetro.

L'intervento mira all'efficientamento energetico e al recupero degli spazi a comune, che mantenga evidenti gli elementi architettonici esistenti preservando la continuità con la proprietà adiacente.

Diventa rilevante l'elemento del verde:

- al piano terra come schermo delle nuove unità abitative
- ai piani superiori per alleggerire l'impatto dell'imponente facciata di sette piani spezzando l'evidente andamento orizzontali dei ricorsi.

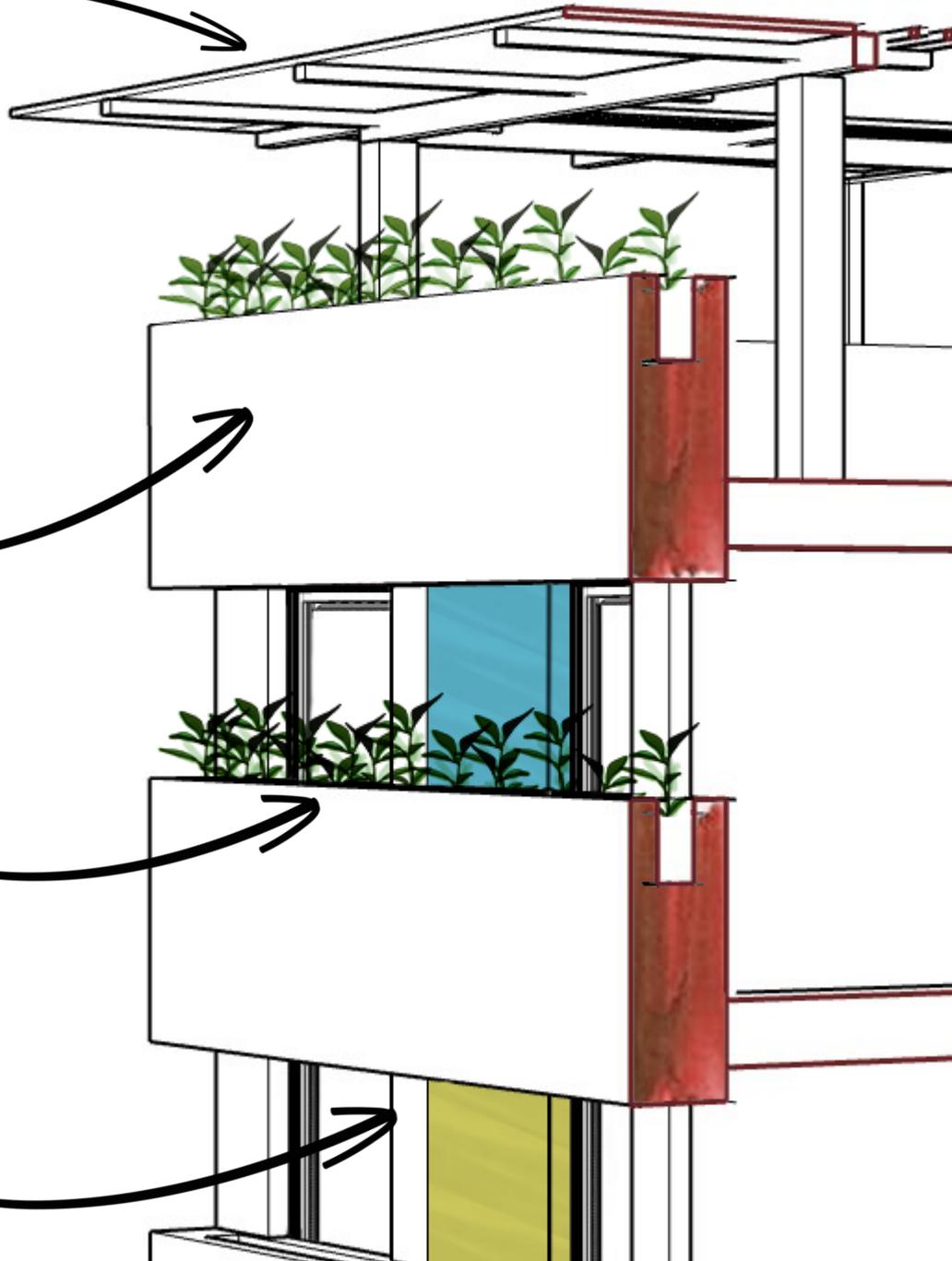


Struttura leggera con cornicione  
aggettante con funzione  
schermante per l'utilizzo della  
copertura

Inspessimento della facciata  
con valorizzazione degli elementi  
architettonici orizzontali

Inserimento di verde nello spazio  
dedicato

Personalizzazione dei colori delle  
logge







FIRENZE  
EX CASALBERGO

VIA CHIUSI N. 5



IPOTESI PROGETTUALE  
UNITÀ IMMOBILIARI



# PROGETTO

## PIANO TERRA

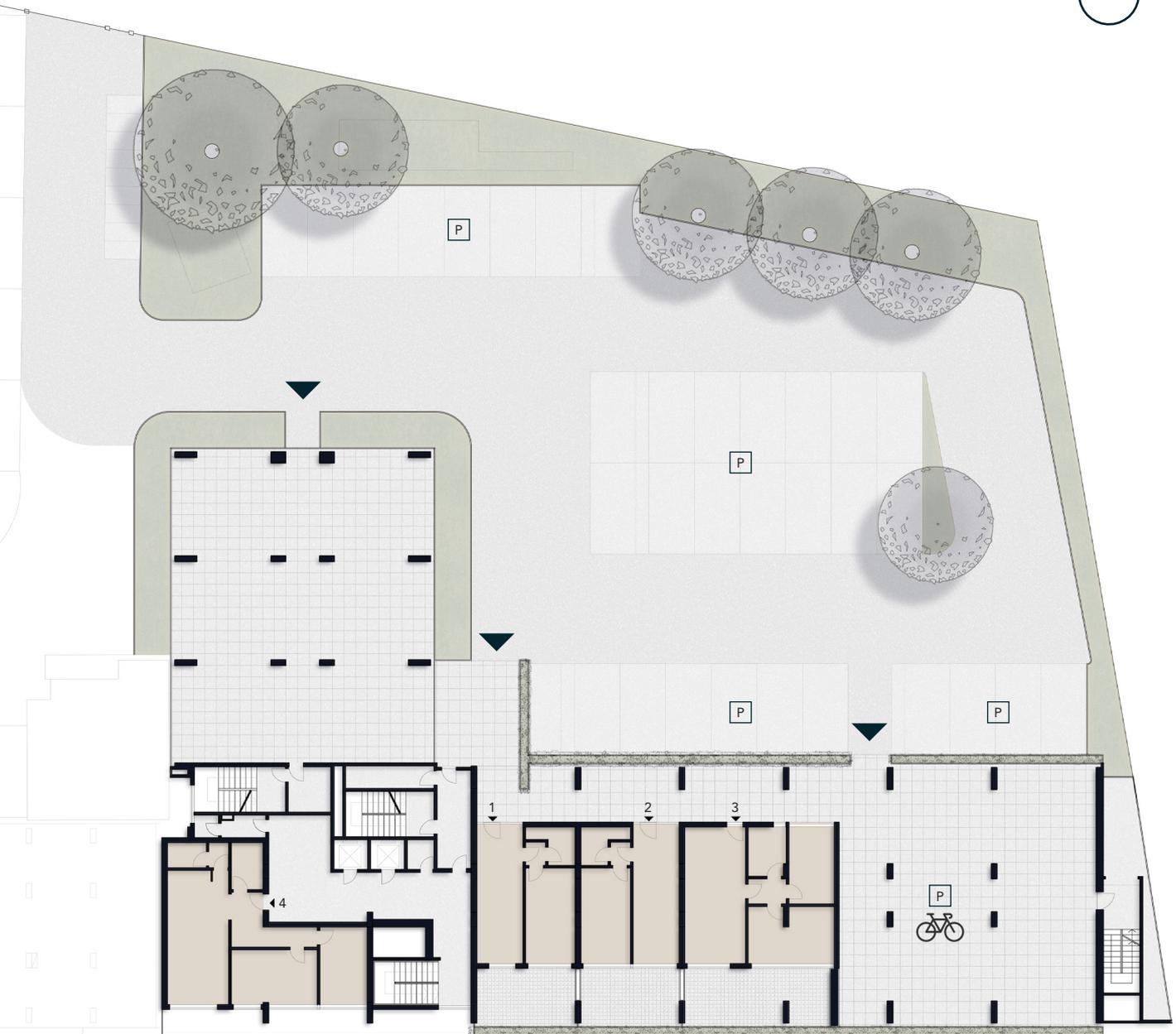
Si prevede un incremento di 13 unità abitative che porta il numero totale da 74 a 87 alloggi.

Al piano terra vengono realizzate 4 unità immobiliari di cui 3 con resede privato, considerando un rifacimento del verde fronte strada per schermare le resedi dal traffico veicolare e pedonale.

- ▼ Accessi
- P Parcheggio auto
- P  Parcheggio scooter e bici
- Nuove unità



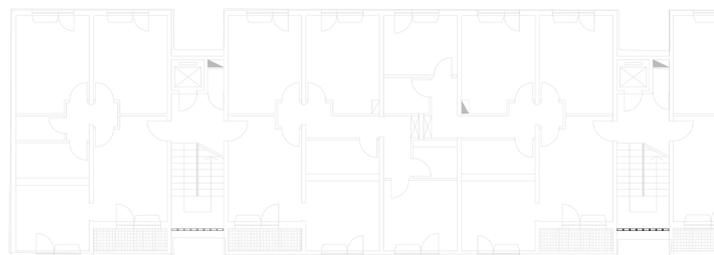
PIANO TERRA



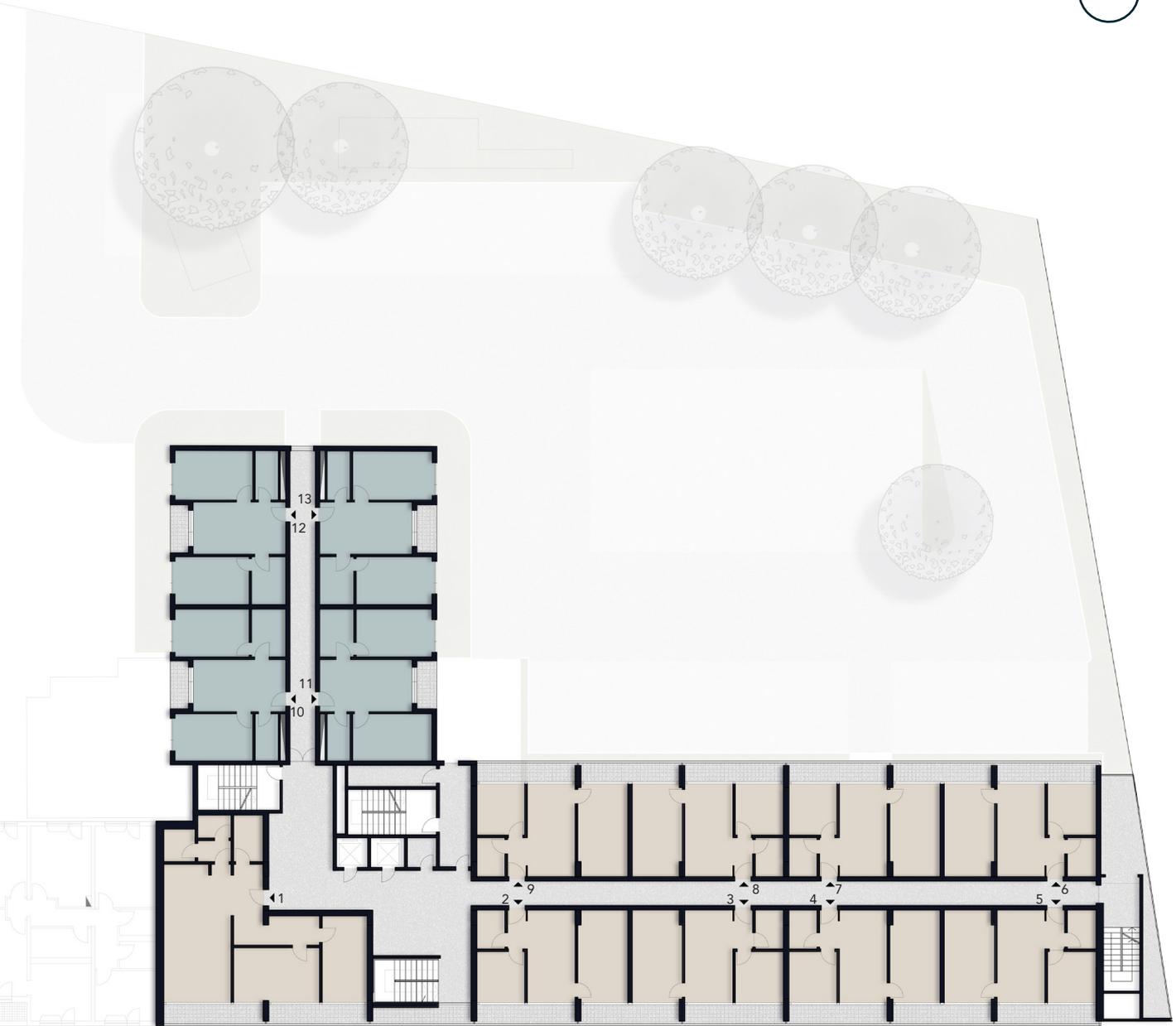
# PROGETTO

## PIANO PRIMO

Al primo piano si prevede la realizzazione di 9 unità di cui 8 con loggia esterna, previa concessione di aumento di superficie.



PIANO PRIMO

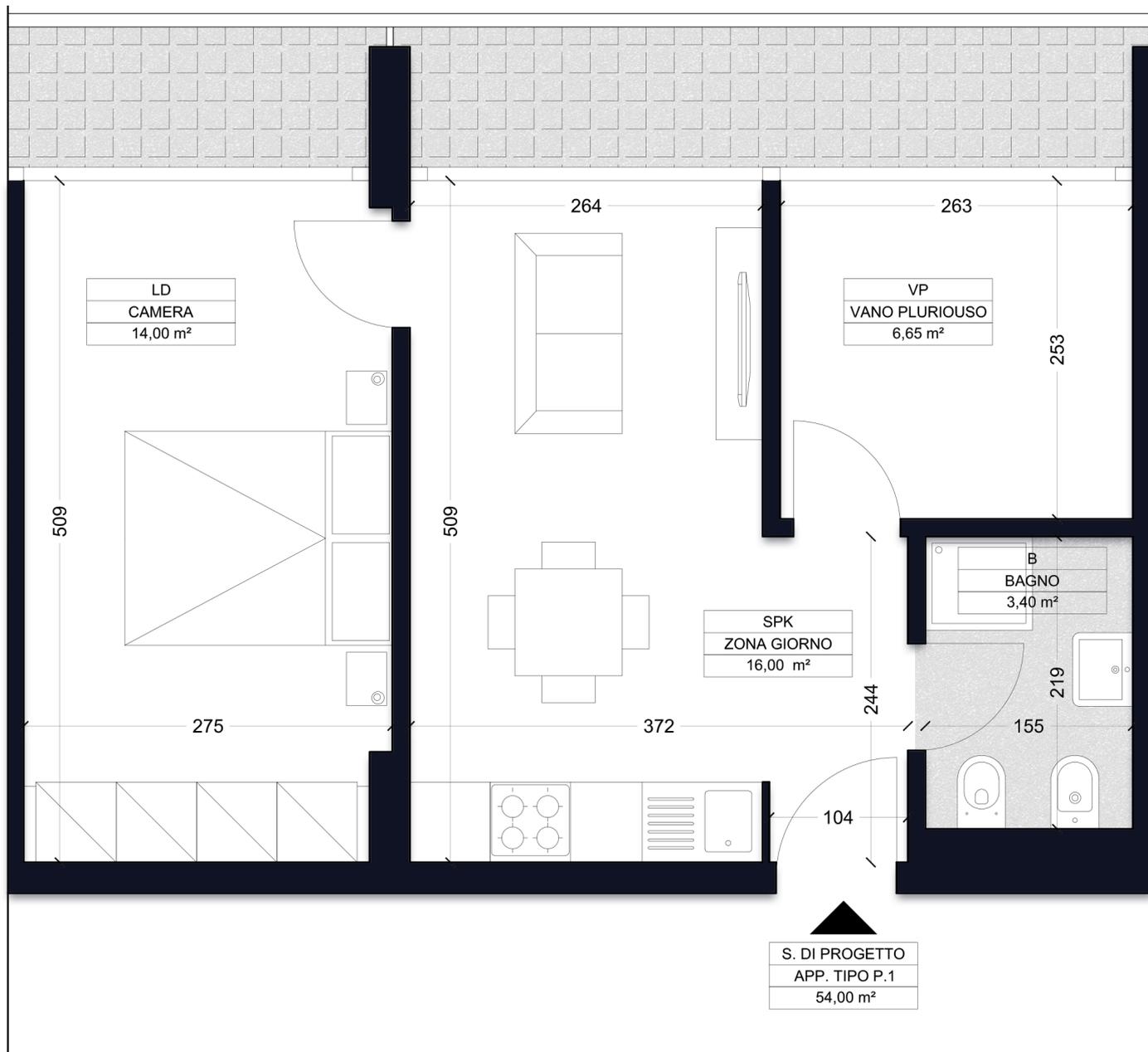


# PROGETTO

UNITÀ ABITATIVA

Al piano primo viene proposto un cambio di destinazione d'uso con inserimento di 9 alloggi. La tipologia di appartamento è basata su quella esistente dei piani superiori di tipo trilocale con due camere, una zona giorno con angolo cottura, un bagno e una loggia esterna sulla quale si affacciano i principali ambienti interni.





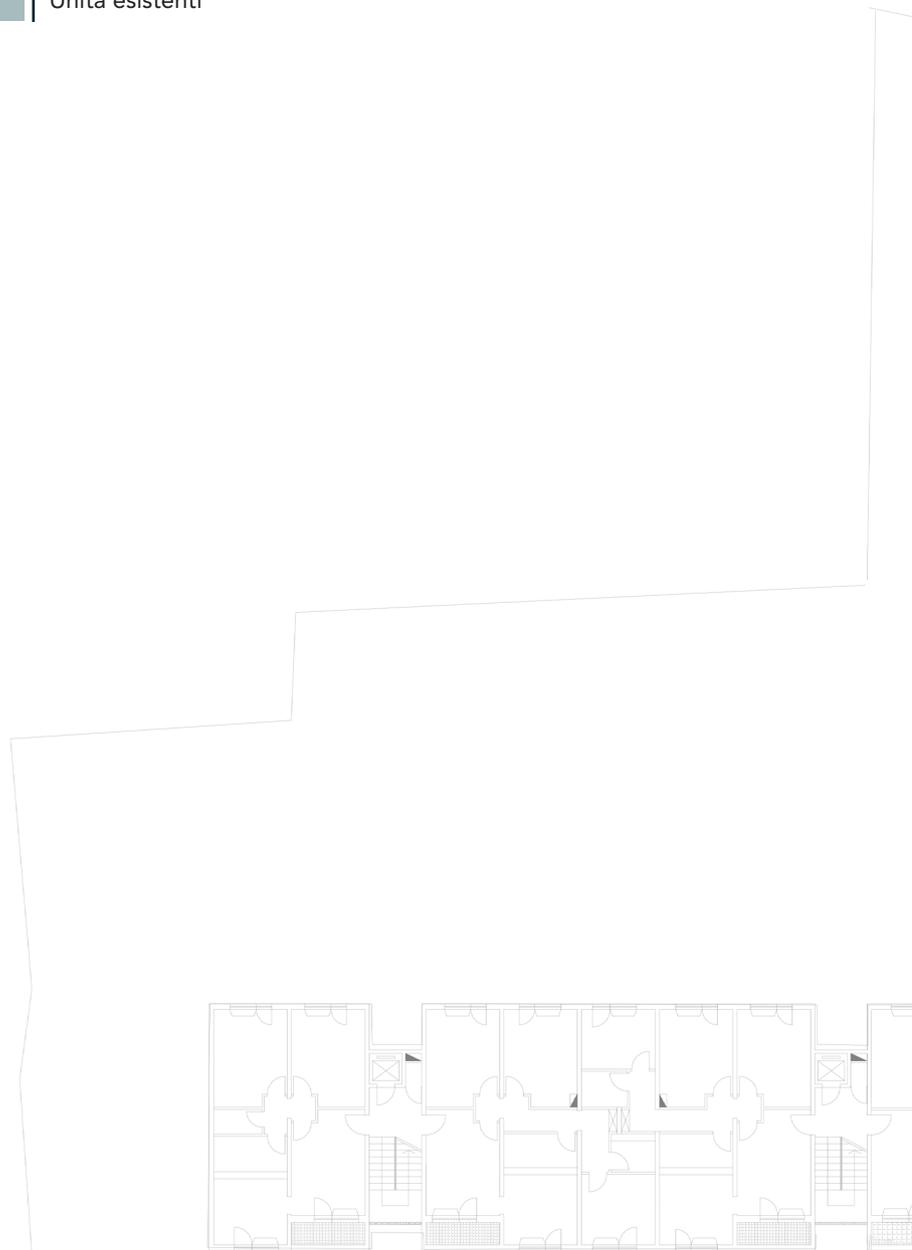
APPARTAMENTO TIPO PIANO PRIMO  
STATO DI PROGETTO

# PROGETTO

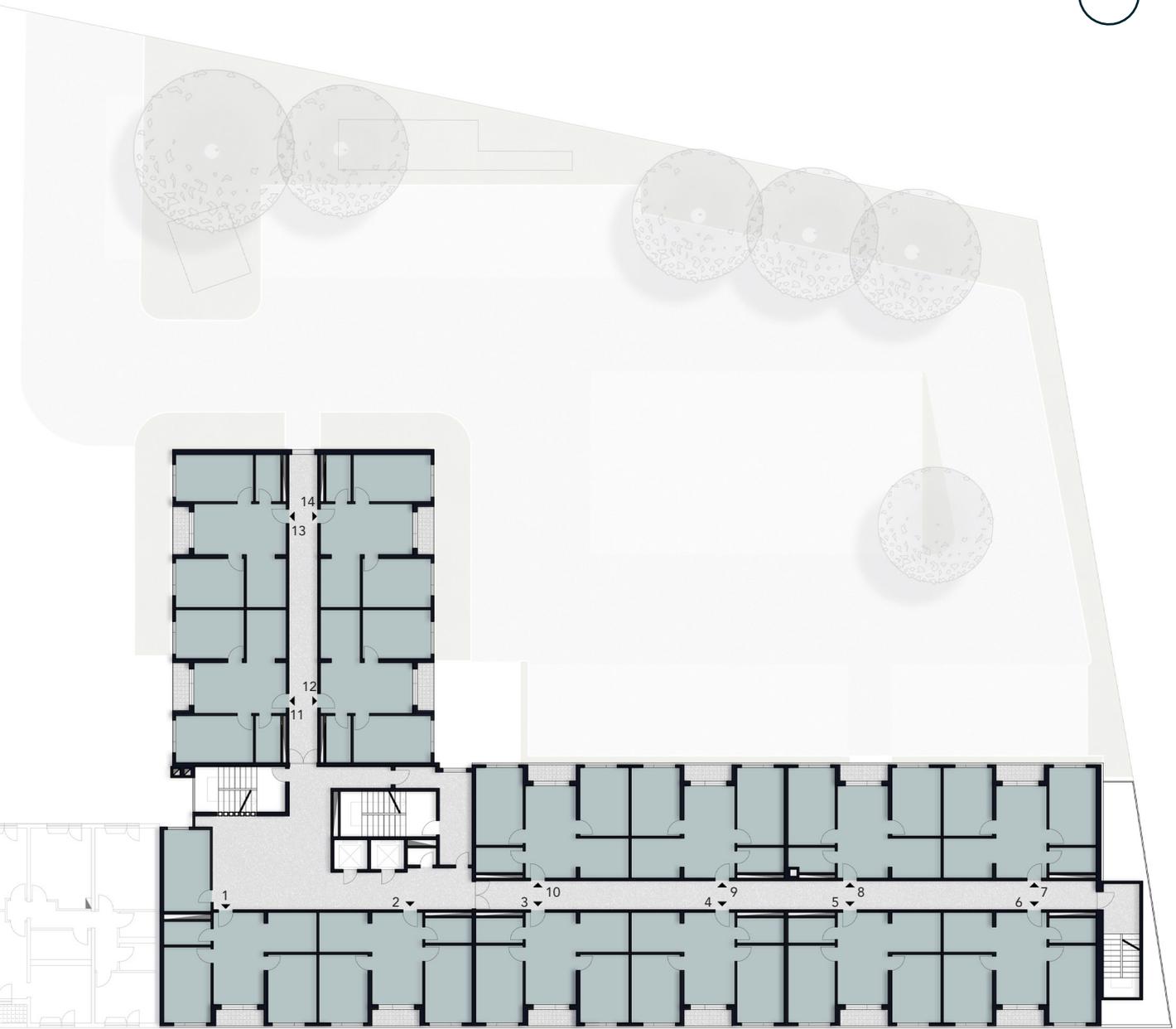
## PIANO TIPO

Il piano tipo conta 14 alloggi per 5 piani.

L'intervento è minimo, vengono mantenuti i tagli delle unità abitative esistenti riprogettando gli spazi interni.



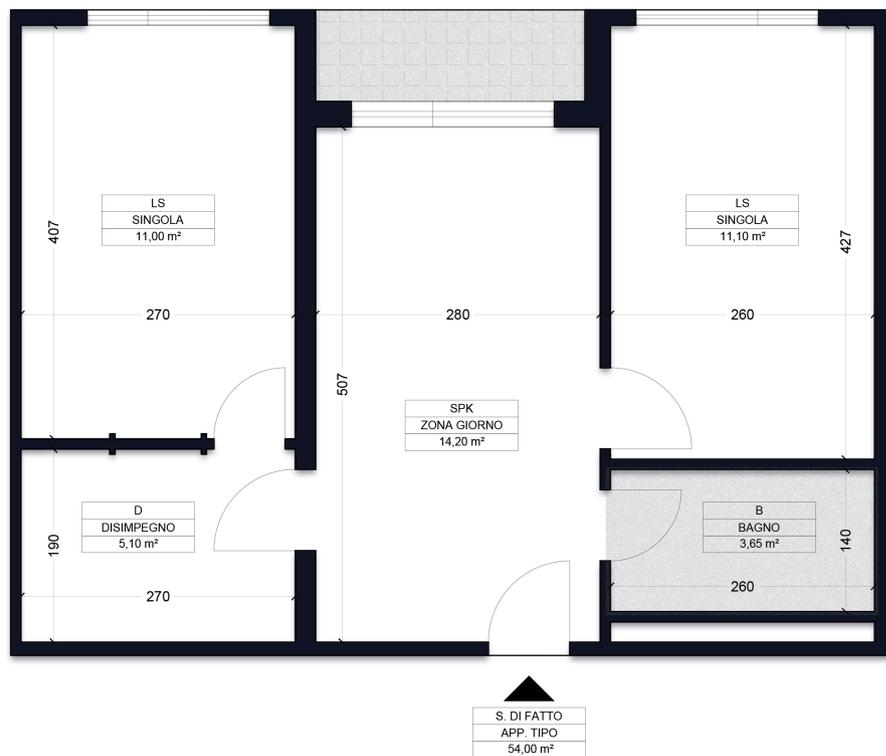
PIANO TIPO



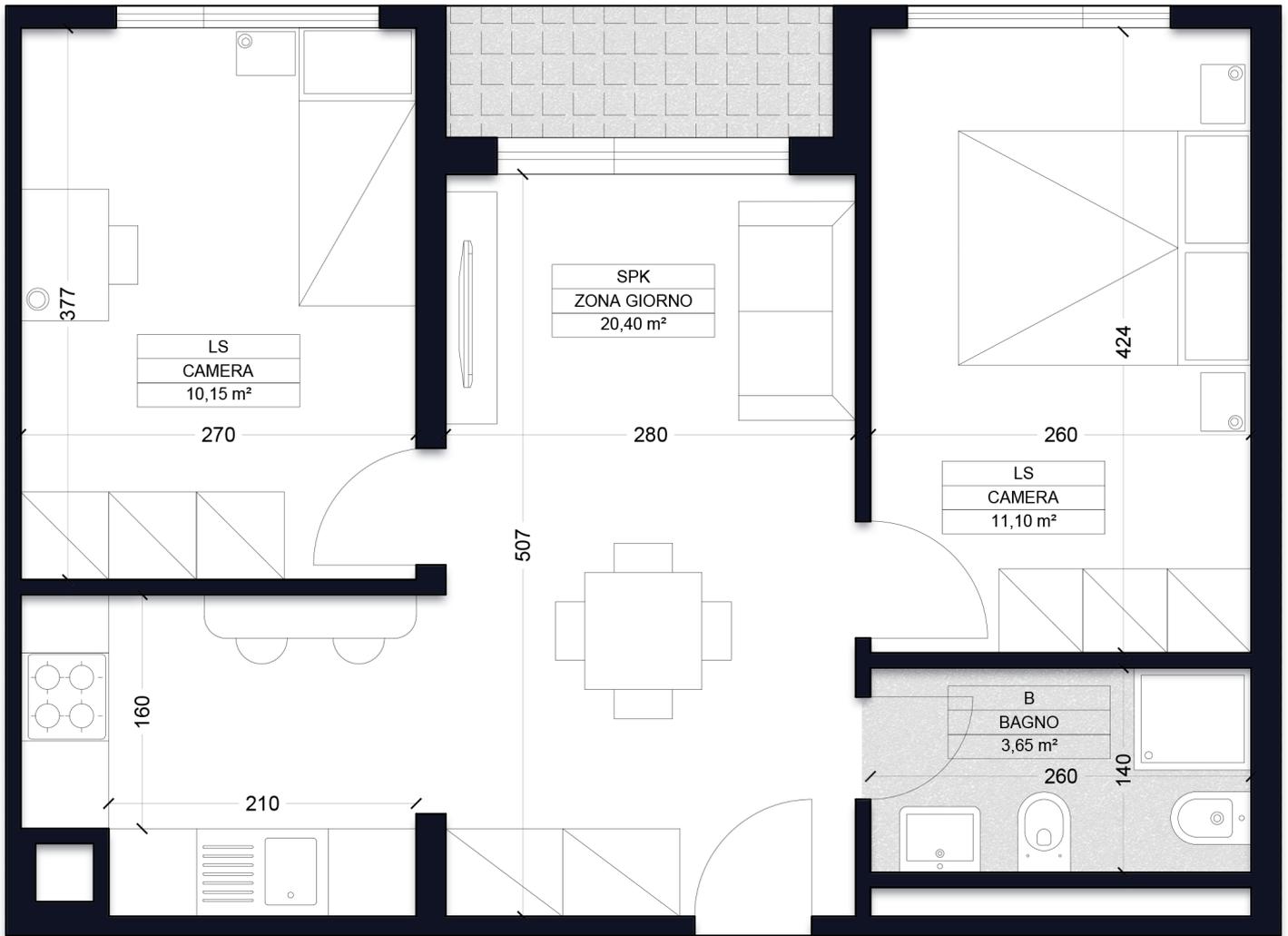
# PROGETTO

UNITÀ ABITATIVA

Viene proposta un 'intervento di ristrutturazione delle unità esistenti con ampliamento della zona giorno per l'inserimento di un angolo cottura dove nello stato di fatto è presente un deposito. Vengono mantenute le posizioni dei bagni e delle maggiori tramezzature, così come la disposizione generale dell'alloggio.



APPARTAMENTO TIPO  
STATO DI FATTO



▲  
 S. DI PROGETTO  
 APP. TIPO  
 54,00 m<sup>2</sup>

APPARTAMENTO TIPO PIANI 5  
 STATO DI PROGETTO





FIRENZE  
EX CASALBERGO

VIA CHIUSI N. 5



IPOTESI PROGETTUALE  
UNITÀ IMMOBILIARI

  
ANDREA DURANTI







PROGETTAZIONE | VISUAL | GRAPHIC  
Arch. Fabio Staglianò | Arch. Giacomo Troiani