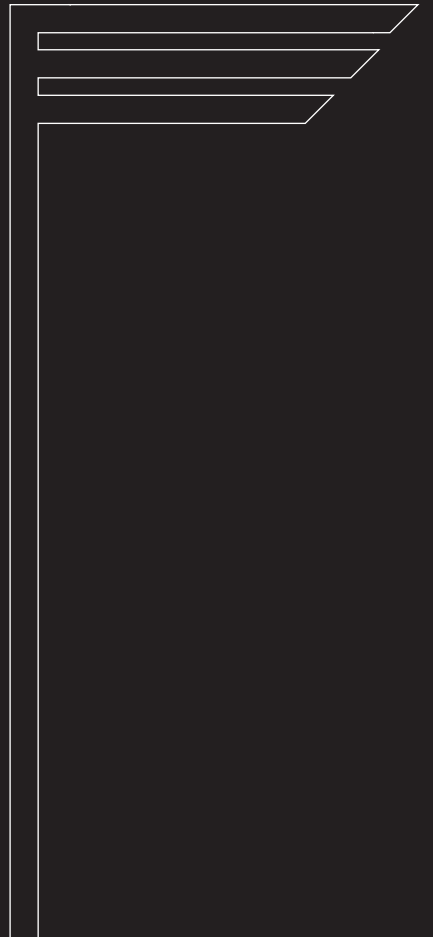
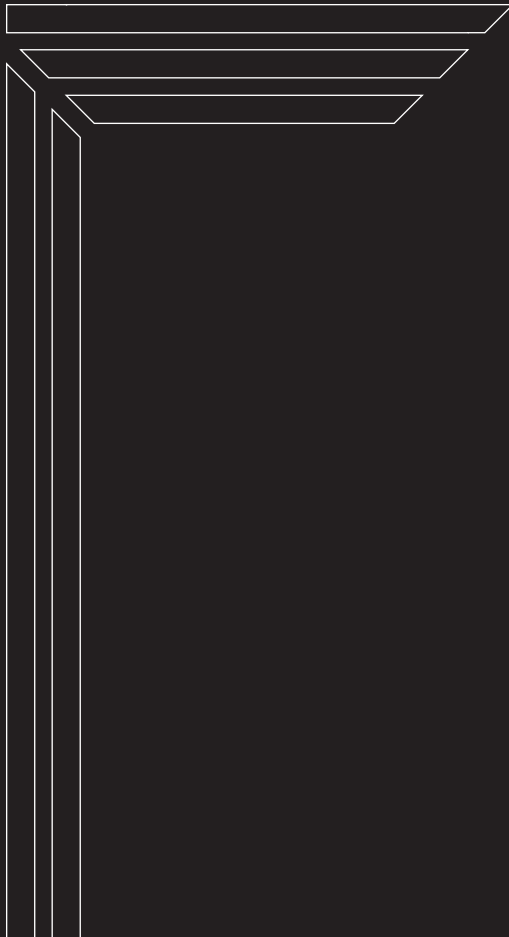
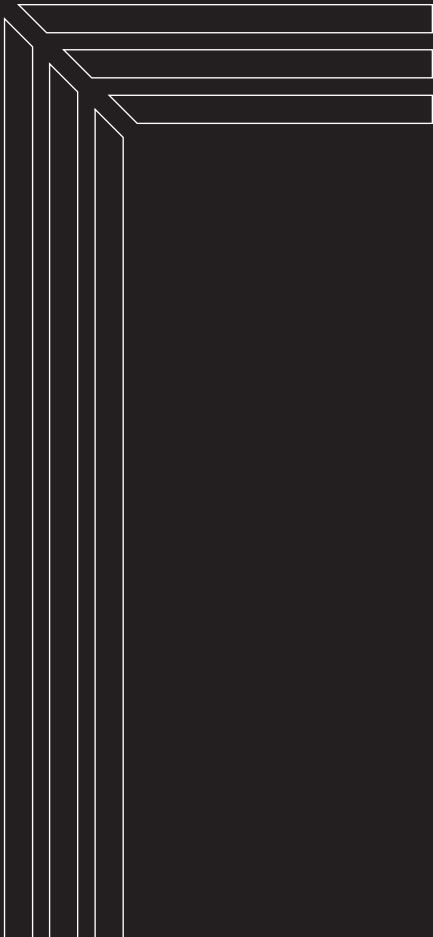
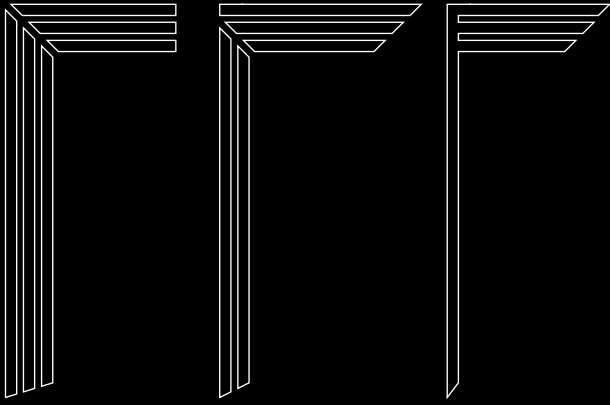




SAN FEDELE
M I L A N O





SAN FEDELE. UN EDIFICIO
SIMBOLO DELLA STORIA
MILANESE, ICONA DELLA
TRADIZIONE CULTURALE
E FINANZIARIA CITTADINA.

SAN FEDELE. A SYMBOLIC
BUILDING IN MILANESE
HISTORY, AN ICON
OF THE CITY'S CULTURAL
AND FINANCIAL TRADITION.



IL PROGETTO

THE PROJECT



OGGETTO DI UN IMPORTANTE
RECUPERO, SAN FEDELE
RITORNA IN TUTTA
LA SUA MAGNIFICENZA
A CARATTERIZZARE
UNA DELLE PIAZZE
STORICHE DELLA CITTÀ.

FOLLOWING SIGNIFICANT
RENOVATIONS, SAN FEDELE,
IN ALL OF ITS SPLENDOR,
ONCE AGAIN BECOMES
A DISTINGUISHING PART
OF ONE OF THE CITY'S
HISTORIC PIAZZAS.





SAN FEDELE
MILANO

CADORNA
FN
1400 mt
15 min

FN M1 M2

GALLERIA
V.E. II
20 mt
1 min

TEATRO
ALLA SCALA
100 mt
2 min

PORTA
NUOVA
2000 mt
20 min

DUOMO
150 mt
2 min

M1 M3

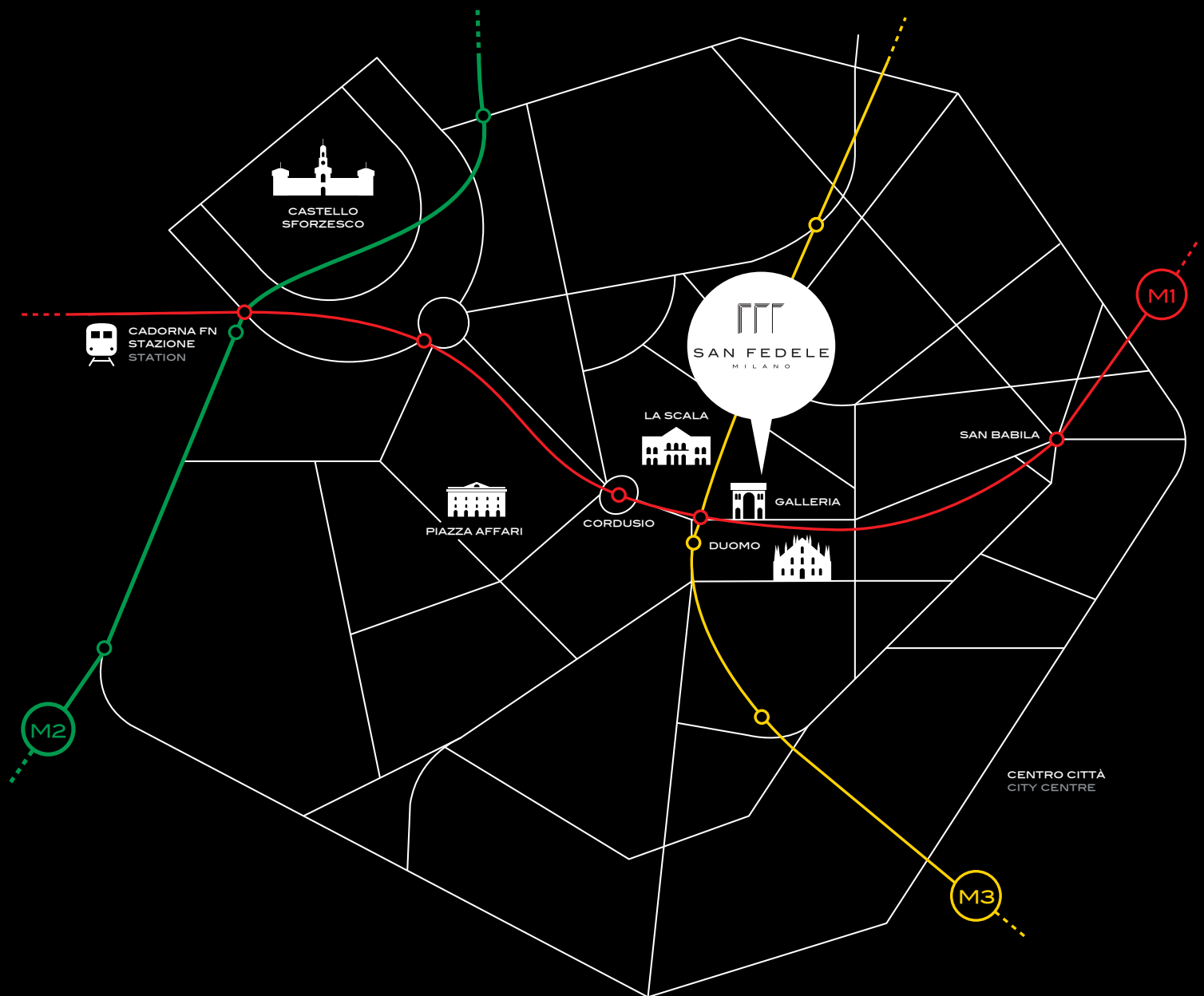
SAN BABILA
600 mt
7 min

M1



LA POSIZIONE

THE POSITION



SOTTO LE GUGLIE DEL DUOMO,
 A DUE PASSI DALLA GALLERIA
 VITTORIO EMANUELE II,
 NEL QUARTIERE PIÙ ANTICO
 E PRESTIGIOSO DEL CENTRO.

UNDER THE SPIRES OF THE
 DUOMO, JUST A FEW STEPS
 FROM GALLERIA VITTORIO
 EMANUELE II, IN THE MOST
 HISTORIC AND PRESTIGIOUS
 NEIGHBORHOOD
 OF THE CITY CENTER.



PIAZZA DELLA SCALA,
A POCO PIÙ DI CENTO METRI,
RAPPRESENTA IL VOLTO
NOBILE DELLA CULTURA
MILANESE, CHE DA OLTRE
DUECENTO ANNI ESERCITA LA
SUA INFLUENZA NEL MONDO.

PIAZZA DELLA SCALA, JUST
OVER ONE HUNDRED METERS
AWAY, REPRESENTS THE
NOBLE FACE OF MILANESE
CULTURE, WHICH HAS
EXERTED ITS INFLUENCE
IN THE WORLD FOR OVER
TWO HUNDRED YEARS.

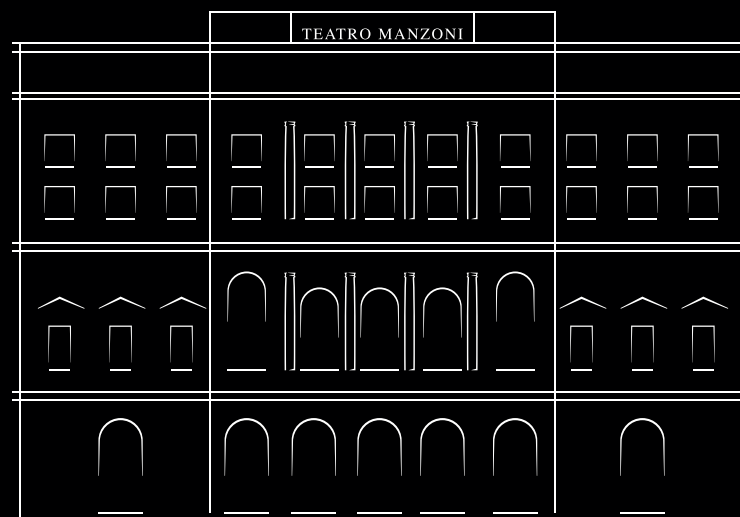


A DUE PASSI SORGE
LA GALLERIA VITTORIO
EMANUELE II, CHE RIASSUME
NELLA SUA MAGNIFICA
ELEGANZA IL TRATTO
DISTINTIVO DI UNA CULTURA
COMMERCIALE DI ANTICA
TRADIZIONE.

A COUPLE OF STEPS AWAY
STANDS GALLERIA VITTORIO
EMANUELE II, WHICH
EXPRESSES IN ALL OF ITS
MAGNIFICENT ELEGANCE
THE DISTINCTIVE FEATURE
OF A COMMERCIAL CULTURE
FOUNDED ON LONG-
STANDING TRADITION.

L'EREDITÀ STORICA

HISTORICAL HERITAGE



1872

TEATRO MANZONI
MANZONI THEATRE

Nasce il "Teatro della Commedia", rinominato "Teatro Manzoni" l'anno successivo, che celebra i fasti della grande prosa.

The "Teatro della Commedia", renamed "Teatro Manzoni" the following year, which celebrates the splendor of great prose, is born.

1943

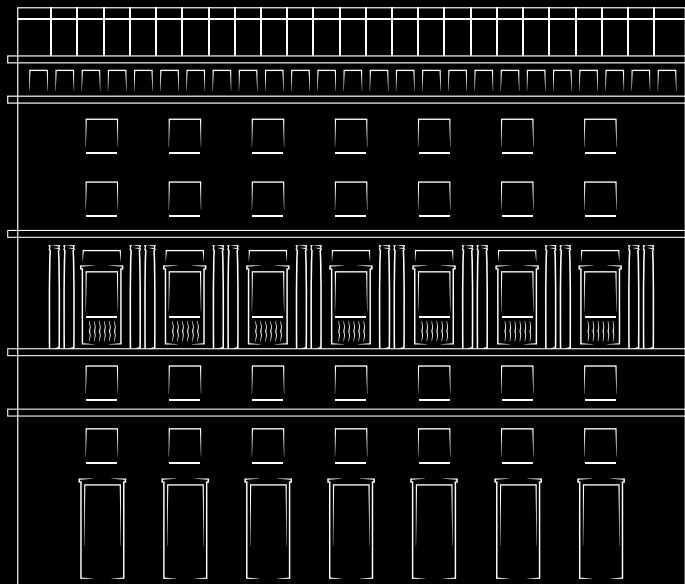
TEATRO MANZONI
MANZONI THEATRE

Dopo aver interrotto la programmazione a causa del conflitto bellico, il teatro chiude definitivamente i battenti dopo una terribile notte di bombardamenti che lo danneggiano gravemente.

After suspending performances due to the war, the theater closes its doors to the public definitively following a terrible night of bombings which left it seriously damaged.

GIOIELLO DELLA CULTURA
MILANESE DI FINE OTTOCENTO,
IL PALAZZO HA OSPITATO
PER OLTRE SESSANT'ANNI UNO
DEI MAGGIORI GRUPPI FINANZIARI
DEL PAESE.

A GEM OF LATE 19TH CENTURY
MILANESE CULTURE,
THE BUILDING HOSTED ONE
OF ITALY'S LARGEST FINANCIAL
GROUPS FOR OVER SEVENTY
YEARS.



1950

UFFICI BANCA BNL
BNL BANK HQ

San Fedele torna a vivere e passa nelle mani
della Banca Nazionale del Lavoro, che qui
vi stabilisce la sede milanese.

*San Fedele comes back to life in the hands
of Banca Nazionale del Lavoro, which
establishes its Milan headquarters here.*

2008

UFFICI BANCA BNP
BNP BANK HQ

Il palazzo viene completamente restaurato
da BNP Paribas per ospitare uffici
più moderni e nuovi servizi.

*The building is completely renovated by BNP
Paribas in order to host more modern offices
and new services.*

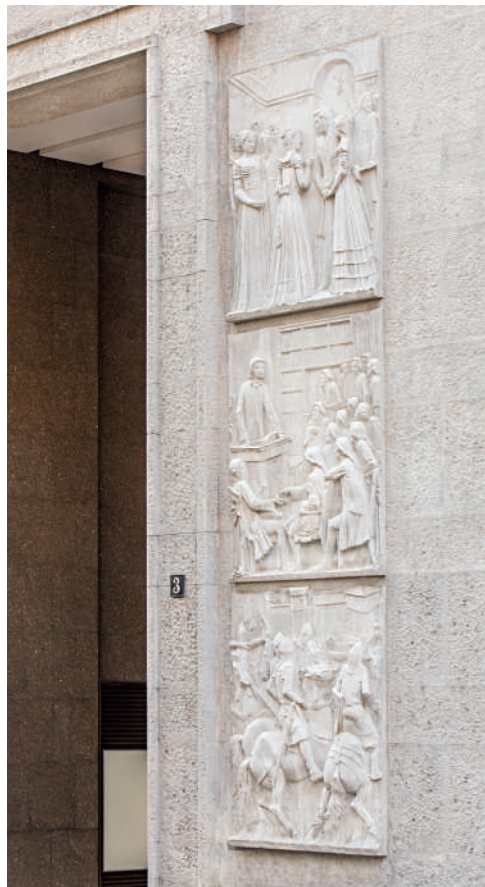
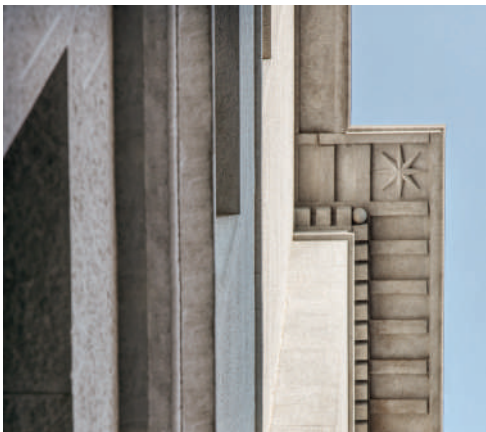
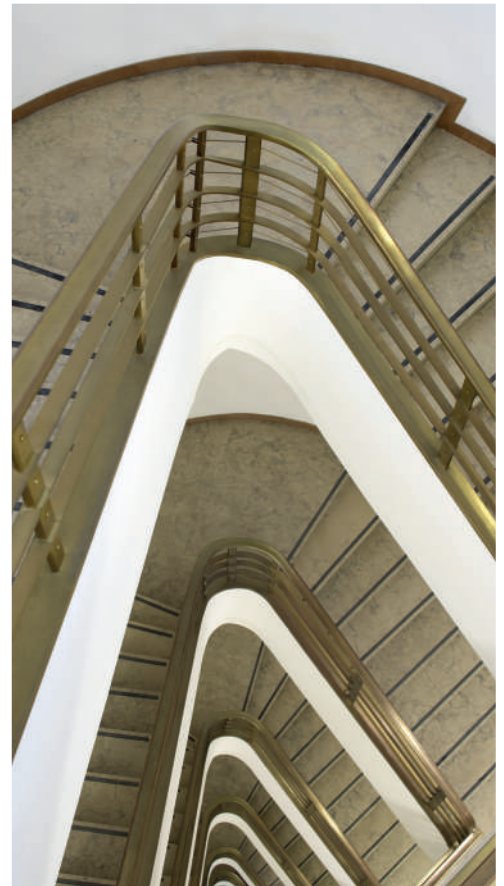






L'ARCHITETTURA

THE ARCHITECTURE



LA FACCIATA
DALLO STILE NEOCLASSICO.

THE BUILDING'S
NEOCLASSIC FACADE.



AMPIE VETRATE SI APRONO
SULLA PIAZZA AL PIANO
TERRA, METTENDO
IN DIRETTA CONNESSIONE
LO SPAZIO RETAIL
CON L'AMBIENTE CITTADINO.

VAST GLASS WALLS OPEN
ONTO THE PIAZZA
ON THE GROUND FLOOR,
PLACING THE RETAIL SPACE
IN DIRECT CONTACT WITH
THE CITY SURROUNDINGS.



L'ELEGANTE LOBBY,
DA CUI SI SCORGE
L'AMPIO SCALONE CHE
STORICAMENTE ACCOGLIEVA
I VISITATORI, DISEGNA
UNO SPAZIO ACCOGLIENTE
E FUNZIONALE
AL TEMPO STESSO.

THE ELEGANT LOBBY,
FROM WHICH ONE MAY
CATCH A GLIMPSE OF THE
BROAD STAIRWAY WHICH
HISTORICALLY GREETED
VISITORS, FORMS A SPACE
THAT IS BOTH WELCOMING
AND FUNCTIONAL
AT THE SAME TIME.



GLI INTERNI

THE INTERIORS



AREE DI LAVORO EFFICIENTI
E MODULABILI SI TROVANO
ALL'INTERNO DI UN CONTESTO
URBANO UNICO, NEL
BARICENTRO DELLA CITTÀ.

EFFICIENT AND MODULAR
WORK SPACES ARE LOCATED
WITHIN A UNIQUE URBAN
CONTEXT, IN THE HEART
OF THE CITY.



LE CONNESSIONI
VERTICALI TRA PIANO
TERRA E MEZZANINO
SONO PROTAGONISTE
DELLO SPAZIO RETAIL.

THE VERTICAL
CONNECTIONS BETWEEN
THE GROUND FLOOR
AND THE MEZZANINE FLOOR
ARE THE MAIN FEATURES
OF THE RETAIL SPACE.





LA CUPOLA VETRATA
ALL'ULTIMO PIANO CREA
UNO SCENOGRAFICO SPAZIO
A DOPPIA ALTEZZA
CON VISTA SULLA GALLERIA.

THE GLASS DOME DOMINATES
THE TOP FLOOR, CREATING
A SCENOGRAPHIC, DOUBLE
HEIGHT SPACE OVERLOOKING
THE GALLERY.

LA CERTIFICAZIONE
LEED® GOLD
LEED® GOLD
CERTIFICATION

Grazie all'ecosostenibilità dei materiali utilizzati e all'efficientamento energetico, ottenuto tramite utilizzo di "energia verde" certificata e fonti rinnovabili come pannelli solari e acqua di falda, l'edificio ha conseguito la certificazione LEED® Gold, a garanzia dei più elevati standard di sostenibilità dal punto di vista economico, ambientale e sociale.

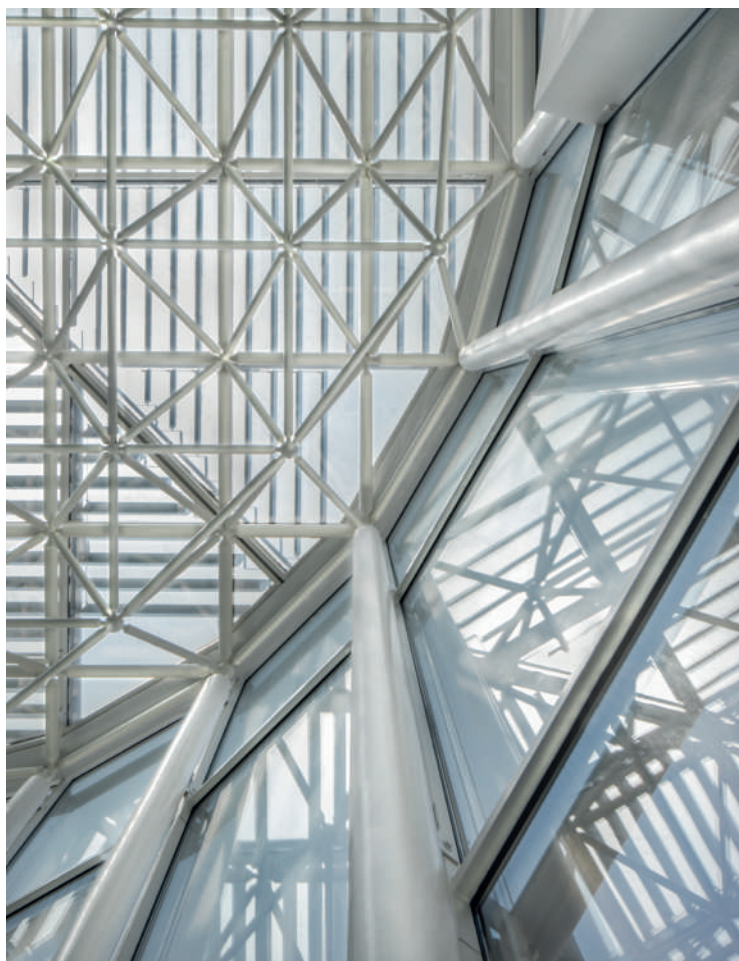
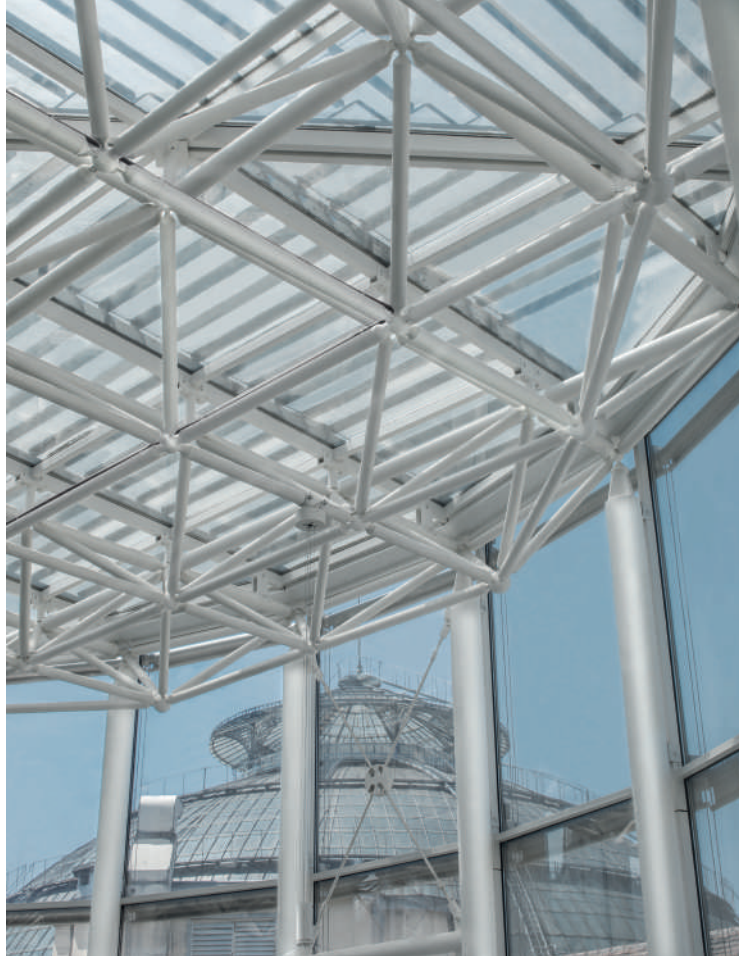
Thanks to the eco-sustainability of the materials used and the heightened energy efficiency attained by using certified "green energy" and renewable sources such as solar panels and ground water, the building attained LEED® Gold certification, certifying that it meets the highest sustainability standards from an economic, environmental and social standpoint.



I SISTEMI "IOT"
"IOT" SYSTEMS

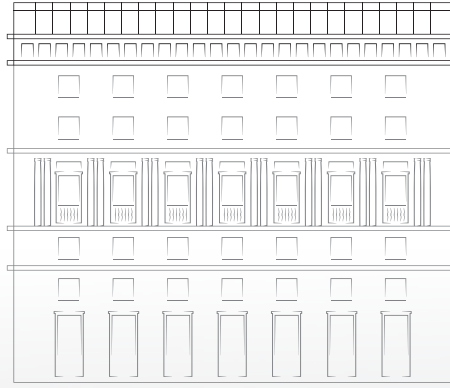
Attraverso protocolli Internet of Things (IoT), San Fedele utilizza tecnologie di smart building e incorpora i più avanzati sistemi di comunicazione per permettere da remoto l'accesso e il monitoraggio dei servizi. Grazie a una rete di oltre 2.400 sensori, a sistemi di gestione dati e a interfacce utente per dispositivi mobili, l'architettura si trasforma in edificio intelligente che supporta attivamente i processi di lavoro e di fruizione degli spazi, migliora l'esperienza degli utenti e massimizza l'efficienza degli spazi e dei consumi energetici.

San Fedele implements smart building technologies and state-of-the-art communication systems by means of Internet of Things (IoT), to enable remote access and the monitoring of services. Thanks to a network of over 2,400 sensors, data management systems and user interfaces for mobile devices, the architecture is transformed into an intelligent building which actively support work and space fruition processes, enhancing the user experience and maximising the efficiency of spaces and energy consumption.



LA TERRAZZA

THE TERRACE



LA SORPRENDENTE VISTA
DALLA TERRAZZA SUL TETTO
PERMETTE ALLO SGUARDO
DI ESTENDERSI DA PORTA
NUOVA ALLE GUGLIE
DEL DUOMO, ABBRACCIANDO
IN UN'UNICA PROSPETTIVA
TUTTA MILANO.

THE BREATHTAKING VIEW
FROM THE ROOF TERRACE
TAKES ONE'S GAZE
FROM PORTA NUOVA
TO THE DUOMO'S SPIRES,
EMBRACING ALL OF MILAN
IN A SINGLE GLANCE.





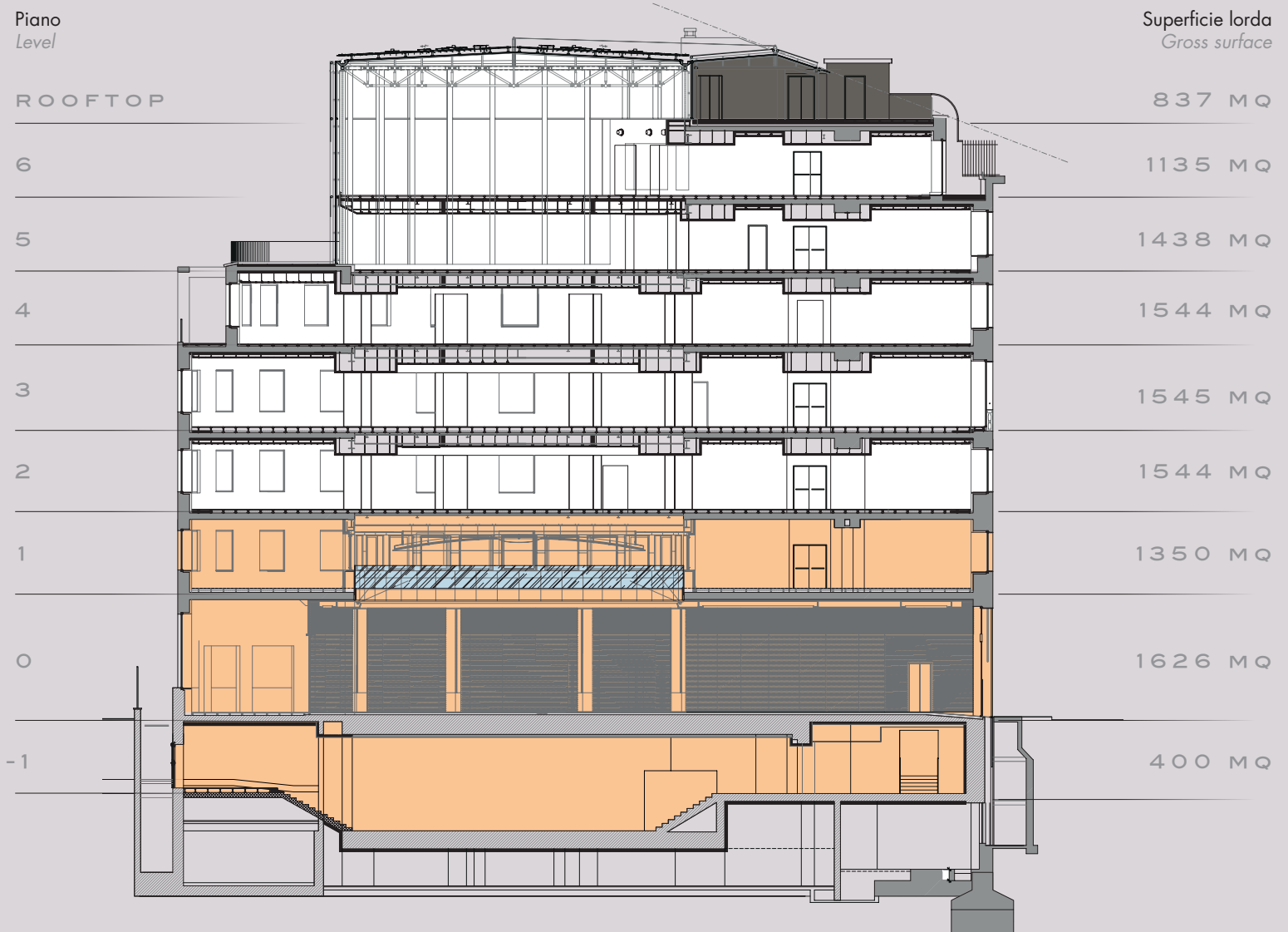
IN UNA DIMENSIONE ASSOLUTAMENTE UNICA, CHE PUÒ ESSERE VALORIZZATA DURANTE EVENTI E OCCASIONI PARTICOLARI, LA TERRAZZA DELL'EDIFICIO REGALA L'EMOZIONE DI TROVARSI FRA I TETTI DELLA CITTÀ.

IN AN ABSOLUTELY UNIQUE DIMENSION, LENDING ITSELF AS AN OPTIMAL VENUE FOR EVENTS AND SPECIAL OCCASIONS, THE BUILDING'S TERRACE BESTOWS UPON ITS VISITORS A SPECIAL FEELING OF BEING IMMERSSED AMONG THE CITY'S ROOFTOPS.



ELEVAZIONE

STACKING



RETAIL
 RETAIL

UFFICI
 OFFICES

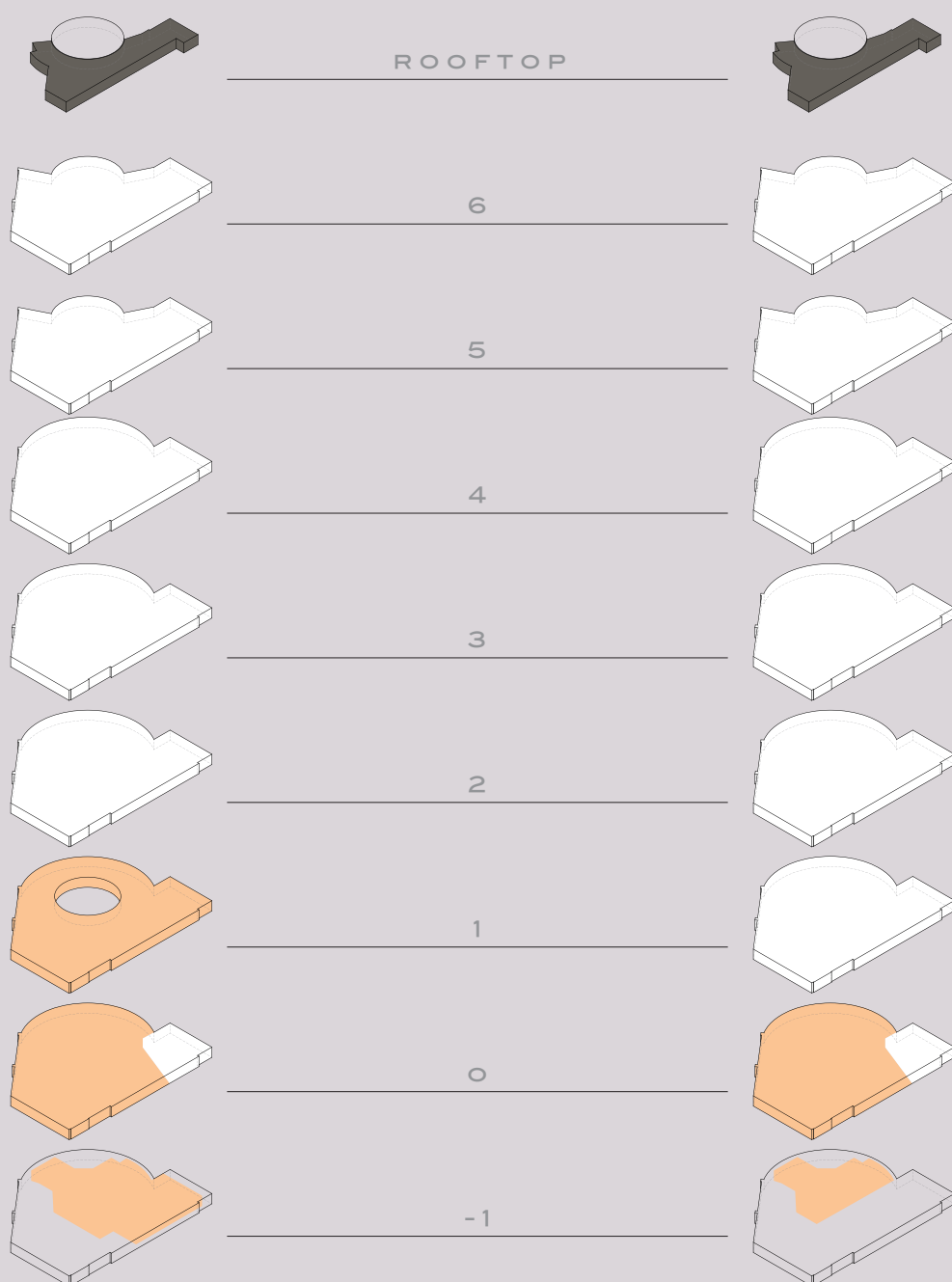
TERRAZZA
 ROOFTOP

SOLUZIONE A
SUPERFICIE LORDA
SOLUTION A
GROSS SURFACE

Terrazza <i>Rooftop</i>	837 MQ
Uffici <i>Offices</i>	8.043 MQ
Commerciale <i>Retail</i>	3.376 MQ

SOLUZIONE B
SUPERFICIE LORDA
SOLUTION B
GROSS SURFACE

Terrazza <i>Rooftop</i>	837 MQ
Uffici <i>Offices</i>	9.591 MQ
Commerciale <i>Retail</i>	1.828 MQ

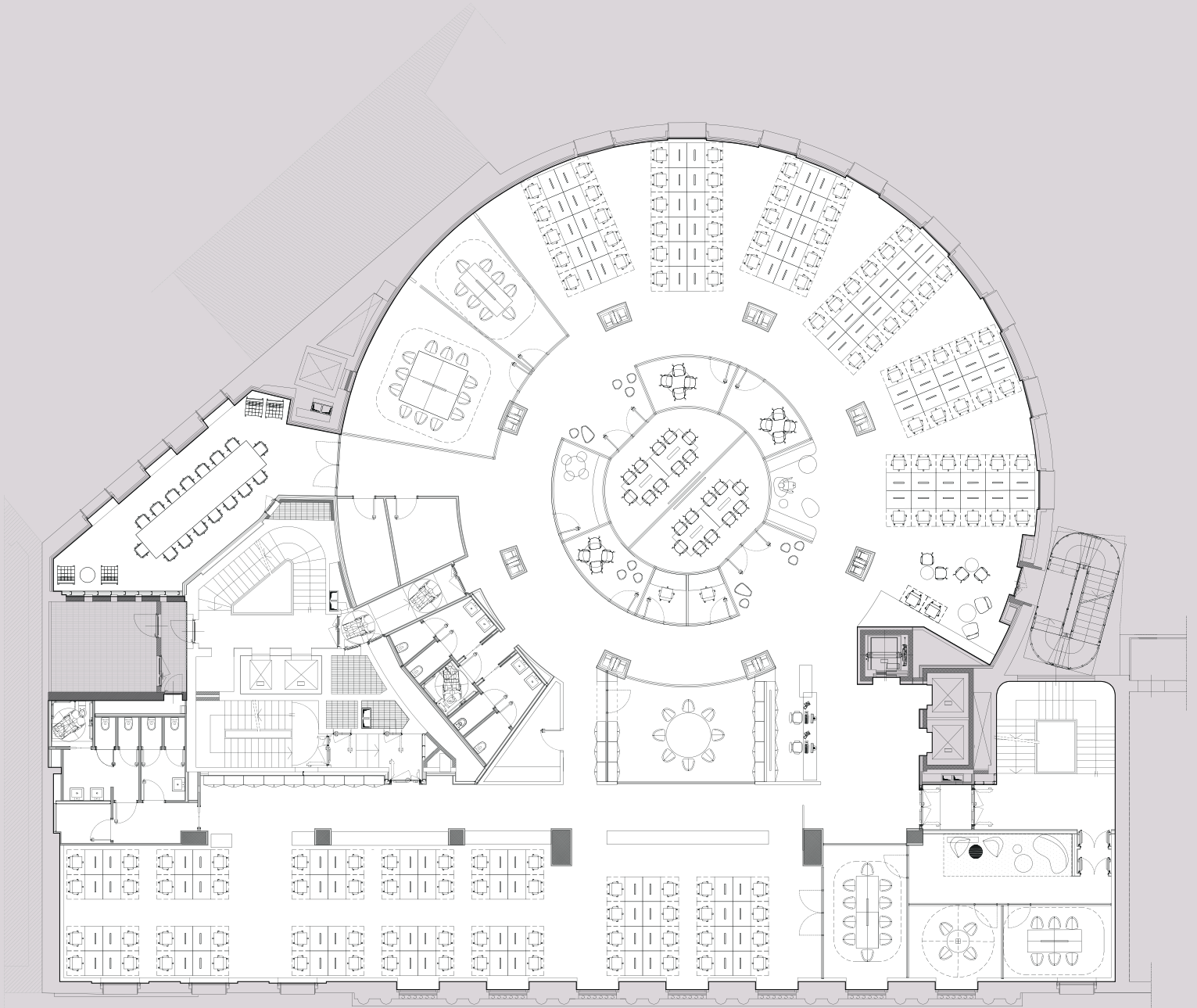


PROGETTO DELLA PIASTRA COMMERCIALE SUDDIVISIBILE IN 2 O 3 PIANI, PER UNA GESTIONE DINAMICA DELL'ALLOCAZIONE DEGLI SPAZI DEL PIANO PRIMO TRA CONDUTTORI DEGLI UFFICI O DELLA PARTE COMMERCIALE.

PLAN FOR THE COMMERCIAL SPACE, DIVISIBLE INTO 2 OR 3 FLOORS, ALLOWING FOR A DYNAMIC MANAGEMENT OF THE ALLOCATION OF FIRST FLOOR SPACES AMONG OFFICE TENANTS OR RETAIL TENANTS.

FIT-OUT TIPO

FIT-OUT OUTLINES



FIT-OUT INTENSIVO INTENSIVE FIT-OUT

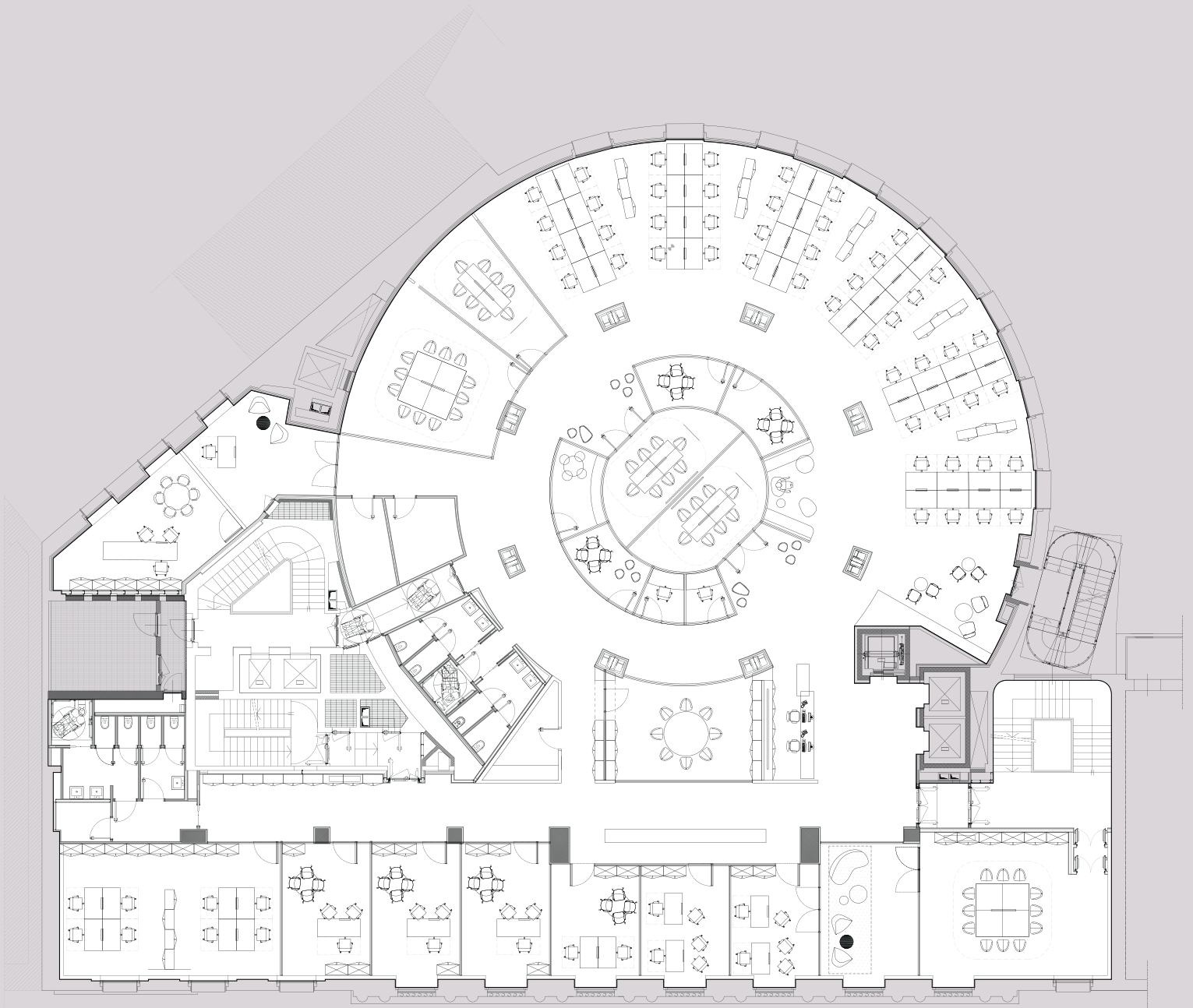
Piano 3°
3rd floor

Massimo affollamento consentito
Maximum allowed occupancy

160

Scrivanie
Desks

120



FIT-OUT TIPICO
TYPICAL FIT-OUT

Piano 3°
 3rd floor

Massimo affollamento consentito <i>Maximum allowed occupancy</i>	110	Scrivanie <i>Desks</i>	70
---------------------------------------------------------------------	-----	---------------------------	----

SPECIFICHE TECNICHE

INFORMAZIONI GENERALI

Piazza San Fedele 1-3, Milano – Italia

Edificio: 8 piani fuori terra, 2 piani interrati destinati a locali tecnici, storages, retail.

NOTE GENERALI:

FACCIATA

La facciata storica dell'edificio di Piazza San Fedele verrà restaurata mantenendo le finiture in pietra esistenti, le facciate saranno pulite e i serramenti integralmente sostituiti. La modularità dei serramenti permette flessibilità nella composizione degli ambienti interni secondo le esigenze del conduttore. Il design dei nuovi elementi previsti si articola in un sistema di serramenti apribili con telai in alluminio a taglio termico e finitura telai e imbotti in ottone/bronzo. La facciata della lobby è caratterizzata da elementi fissi e apribili in corrispondenza dell'ingresso all'edificio.

SERRAMENTI

Serramenti in alluminio a taglio termico. Trasmissione termica dei vetri $<1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; trasmissione del telaio $<1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, fattore solare: facciata $<0,3$;

Ai piani uffici alcuni serramenti saranno apribili automaticamente e asserviti all'impianto di rilevazione fumi necessari per garantire la ventilazione naturale degli ambienti.

UFFICI

L'altezza netta fra pavimento e controsoffitto è variabile per i piani tra circa 270 e 325 cm negli spazi di lavoro e 245 cm nei corridoi. Il controsoffitto è realizzato con un sistema misto in cartongesso e pannelli modulari in fibra, verniciato e ispezionabile. Il controsoffitto ospita un impianto a fan-coil e corpi illuminanti a LED di tipo incassato. Gli spazi destinati a uffici sono concepiti in un'ottica di massima flessibilità: le aree perimetrali lungo le facciate potranno essere dedicate a spazi uffici modulari, mentre le aree adiacenti al core e nella zona centrale del piano tipo, potranno essere utilizzate per la realizzazione di aree di supporto (copy area, coffee area, focus room, meeting room, smart working, guardaroba e sale d'aspetto). L'area uffici sarà dotata di pavimento sopraelevato con un'altezza lorda di circa 150 mm, la cui finitura sarà a carico del conduttore.

LOBBY

Lo spazio, con altezza netta interna di 500 cm, presenta pavimenti in pietra naturale e controsoffitto in cartongesso con corpi illuminanti da incasso integrati. Il rivestimento delle pareti della lobby è previsto in pietra naturale ed elementi in legno. Sono previsti i passaggi impiantistici per l'implementazione di tornelli di accesso a carico del tenant.

IMPIANTI MECCANICI

Dati di progetto dell'impianto di riscaldamento, ventilazione e condizionamento (HVAC):

- INVERNO - interno: $20^\circ\text{C} \pm 1^\circ\text{C}$ - $40\% \pm 10\%$ UR esterno: -5°C BS - 80% UR

- ESTATE - interno: $26^\circ\text{C} \pm 1^\circ\text{C}$ - $50\% \pm 10\%$ UR esterno: $+32^\circ\text{C}$ BS - 50% UR

L'umidità relativa interna agli edifici non è controllata in modalità puntuale.

Carichi interni: illuminazione: 10 W/m^2 ; forza motrice: 30 W/m^2 (uffici);

L'edificio è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e invernale ad aria primaria e fan-coil. I fan-coil sono installati all'interno del controsoffitto e sono alimentati da un impianto a quattro tubi, per cui il sistema potrà funzionare contemporaneamente in riscaldamento e raffrescamento. La diffusione dell'aria avviene con diffusori di tipo ad ugello oppure con diffusori lineari. Mentre la ripresa di aria viene effettuata mediante l'utilizzo di griglie a singolo ordine di alette. La posizione e il numero dei fan-coil permettono flessibilità per diversi layout in configurazioni open space e/o uffici chiusi. Le pompe di distribuzione dei circuiti secondari sono a velocità variabile, azionate da inverter, in modo da adeguarsi allo stato di apertura/chiusura delle valvole di regolazione.

Le unità di trattamento d'aria primaria sono collocate in locali tecnici situati ai piani uffici, e sono dotate di ventilatori a portata variabile con recuperatore di calore rotativo di tipo entalpico ad alta efficienza. La rete canali relativa al ricambio aria è provvista di serrande modulanti automatiche, che regolano la portata di aria primaria in funzione della presenza di persone all'interno dell'edificio.

I fluidi termofrigoriferi sono generati da un sistema centrale dotato di unità polivalenti, che generano contemporaneamente acqua calda e refrigerata, in funzione della richiesta. Le suddette unità sono ad acqua di falda. Tali unità servono gli spazi destinati agli uffici, retail e le aree comuni. La centrale termofrigorifera è provvista di un ulteriore gruppo frigorifero condensato ad aria, che servirà esclusivamente gli spazi retail al piano primo. La temperatura dell'acqua calda in inverno è di $45/40^\circ\text{C}$ (andata/ritorno), mentre l'acqua refrigerata è fornita a $7/12^\circ\text{C}$ (andata/ritorno).

L'impianto di pressurizzazione dell'acqua potabile è dotato di due sistemi separati per i diversi livelli di pressione richiesti, con colonne montanti dedicate al blocco di piani bassi e al blocco di piani alti.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla centrale comune, attraverso l'utilizzo delle pompe di calore polivalenti e dell'energia termica prodotta dai pannelli solari posti al piano copertura. L'acqua calda sanitaria è stoccata in apposito serbatoio.

Il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria è provvisto di circuito di ricircolo. Il piano interrato dell'edificio, dedicato al retail, è dotato di impianto automatico di spegnimento sprinkler, mentre tutto l'edificio è protetto da un sistema naspi.

I sistemi sprinkler e naspi sono serviti da due gruppi di pressurizzazione dedicati, mentre la riserva idrica è comune a entrambi i sistemi.

Tutti i piani interrati saranno dotati di impianto di estrazione forzata dei fumi e calore e immissione aria fresca, a eccezione del locale gruppo frigo e centrale antincendio

i quali saranno invece dotati di ventilazione naturale conforme alle richieste normative. Tutte le aree adibite a retail saranno dotate di impianto di estrazione forzata fumi e calore e immissione aria fresca.

È presente un sistema di raccolta delle acque piovane. L'acqua stoccata sarà utilizzata per l'alimentazione delle cassette WC. Un'ulteriore vasca di raccolta delle acque piovane sarà utilizzata per la laminazione, come imposto dai regolamenti comunali.

La progettazione dell'edificio è stata eseguita al fine dell'ottenimento della certificazione LEED V3-2009 livello GOLD.

IMPIANTO ELETTRICO

L'alimentazione degli spazi comuni dell'edificio è fornita a 23 kV in media tensione. Nei piani interrati sono previsti lo spazio e le predisposizioni per l'installazione di contatori in bassa tensione per la distribuzione elettrica di ogni tenant. Sono inoltre previsti quadri elettrici nella zona uffici (uno per ogni piano) per l'alimentazione del sistema di illuminazione, dei servizi igienici e delle prese elettriche. L'intero edificio è fornito di passerelle porta-cavi predisposte per i collegamenti verticali dal piano interrato - 2 alla copertura; nei piani uffici sono presenti passerelle nel controsoffitto attualmente utilizzate solo per l'alimentazione dell'illuminazione e delle prese di servizio mentre la distribuzione sotto il pavimento sopraelevato sarà a carico del tenant.

Alimentazione retail: predisposizione per contatori in bassa tensione situati ai piani interrati. Sono presenti delle passerelle porta-cavi predisposte per il collegamento del locale contatori con lo spazio retail. Non è fornita la distribuzione elettrica all'interno delle aree.

Alimentazione elettrica di continuità condominiale: Un generatore da 1.000 kVA garantisce circa 24 ore di autonomia agli impianti condominiali di sicurezza, al raffrescamento e riscaldamento dei carichi critici, alle unità di trattamento aria, all'acqua potabile e agli ascensori.

Un gruppo di continuità UPS è installato a supporto dei sistemi di sicurezza (batteria di backup di 20 minuti sul sistema di alimentazione d'emergenza).

Tutti i locali delle diverse attività presenti nell'edificio saranno dotati di impianto di rilevazione fumi e allarme incendio.

Tutti i locali delle diverse attività presenti nell'edificio saranno dotati di sistema di diffusione sonora dei messaggi di allarme a esclusione dello spazio retail nel quale l'installazione sarà a carico del conduttore.

Le centrali di rilevazione incendio delle diverse attività presenti saranno fra loro interfacciate e comunicanti.

È presente un gruppo soccorritore per l'illuminazione di sicurezza a copertura dei piani uffici e delle aree condominiali comuni.

I locali tecnici ai piani interrati ed ai piani uffici sono dotati di lampade autonome collegate ad un sistema di monitoraggio centralizzato.

IMPIANTI ELEVATORI

- Il sistema di 5 ascensori serve l'edificio secondo i più alti standard BCO (British Council for Offices).

- N.2 ascensori con sbarchi al piano terra, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°

- N.1 ascensore con sbarchi al piano terra, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°

- N.1 ascensore per i piani dal 1° interrato al 6° piano

- N.1 ascensore per i piani dal 2° interrato al 7° piano

- Capacità di carico massima: 900 kg, 1,6 m/s.

- Performance: capacità di carico 12%, tempo medio di attesa < 30 sec, tempo medio di arrivo a destinazione < 80 sec.

- Funzionamento di emergenza: con batteria o UPS dedicato che guida la cabina al piano più vicino.

- Black out del fornitore di energia: funzionamento tramite generatore, con una funzionalità limitata (una ad una).

- In caso di allarme antincendio: le cabine vengono portate al piano terra.

- In caso simultaneo di allarme antincendio e black out del fornitore di energia: tramite generatore, le cabine vengono portate al piano terra una ad una.

SICUREZZA E BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

Gli impianti di rilevazione fumi, nei controsoffitti e sotto pavimento sopraelevato, di diffusione sonora e allarme vocale sono forniti nell'intero edificio. Sono presenti dispositivi antintrusione nei principali ingressi dell'edificio e nelle principali aree tecniche.

L'edificio è dotato di sistema TV a circuito chiuso che controlla gli ingressi esterni, il perimetro esterno dell'edificio al piano terra e l'uscita di emergenza esterna.

Il sistema BMS (Building Management System) permette di controllare e gestire (in configurazione open space) i fan-coil, gli impianti di aria primaria, gli impianti elettrici, il sistema di gestione dell'illuminazione, la contabilizzazione e gli impianti speciali (sicurezza).

SMART BUILDING SYSTEM

L'impianto BMS esistente sarà integrato con un sistema di Smart Building che integra sensori "Internet of Things" (IoT) e la predisposizione per il futuro tenant per la creazione di Application Program Interface (API) che permetta l'integrazione di strumenti di gestione degli ambienti e dei locali, come per esempio l'indoor positioning delle persone e delle cose, la possibilità di prenotare sale riunioni e postazioni di lavoro, il controllo e monitoraggio di temperature, umidità e illuminazione artificiale.

TECHNICAL SPECIFICATIONS

GENERAL INFORMATION

Piazza San Fedele 1-3, Milan – Italy

Building: 8 above-ground floors, 2 underground floors to be used as technical rooms, storage, retail space.

GENERAL NOTES:

FACADE

The historic facade of the Piazza San Fedele building will be restored, maintaining the existing finishes in stone, and the facades will be cleaned and the doors and windows replaced in their entirety.

The modularity of the doors and windows allows for flexibility in the composition of the interior environments in line with each tenant's requirements. The design of the new elements envisaged consists of a system of opening windows with frames in insulated aluminum and frame finishes and door frames in brass/bronze. The lobby's facades feature fixed and opening elements located at the building's entrance.

DOORS AND WINDOWS

Doors and windows in insulated aluminum. Thermal transmittance of windows $<1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$; transmittance of the frame $<1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$, solar factor: facade <0.3 ;

On the office floors, certain windows will be automatically opening and used as part of the smoke detection system in order to ensure the natural ventilation of the interior environments.

OFFICES

The net height between the floor and suspended ceiling is variable for the floors, ranging between approximately 270 and 325 cm in the work spaces and 245 cm in the hallways. The suspended ceiling is realized using a mixed system in plasterboard and modular panels in fiber, which is painted at capable of being inspected. The suspended ceiling hosts a fan-coil system and built-in LED lighting. The areas to be used as offices are conceived with a view to ensuring maximum flexibility: the perimeter areas along the facades may be dedicated to modular offices, while the areas adjacent to the core and in the central area of the standard floor may be used for creating support areas (copy area, coffee area, focus room, meeting room, smart working, closets and waiting rooms). The office area will feature a raised floor having a gross height of approximately 150 mm, the finish of which will be realized by the tenant at its own expense.

LOBBY

The space, with a net interior height of 500 cm, features floors in natural stone and suspended ceilings in plasterboard with integrated built-in lighting. The coverings of the lobby walls are envisaged in natural stone with wood elements.

Systems passages are envisaged for the implementation of access turnstiles the cost of which will be borne by the Tenant.

MECHANICAL SYSTEMS

Data on the plan for the heating, ventilation and air conditioning system (HVAC):

- WINTER - interior: $20^\circ\text{C} \pm 1^\circ\text{C}$ - $40\% \pm 10\%$ external UR: -5°C BS - 80% UR
- SUMMER - interior: $26^\circ\text{C} \pm 1^\circ\text{C}$ - $50\% \pm 10\%$ external UR: $+32^\circ\text{C}$ BS - 50% UR

The relative interior humidity within the buildings is not controlled in a specific manner. Internal loads: lighting: 10 W/m^2 ; motive power: 30 W/m^2 (offices);

The building is equipped with a summer and winter air conditioning system using primary air and fan-coils. The fan-coils are installed within the suspended ceiling and are fed by a four tube system and, therefore, the system may function contemporaneously for both heating and cooling. The dissemination of air occurs through nozzle-type diffusers or linear diffusers. The uptake of air is carried out using grills with a single row of fins. The position and number of fan-coils allow for flexibility for various layouts in open space and/or closed office configurations. The distribution pumps of the secondary circuits feature variable speeds, activated by inverters, so as to adapt to the state of opening/closing of the regulation valves.

The primary air treatment units are installed in technical rooms located on the office floors, and are equipped with variable capacity ventilators with revolving high efficiency enthalpic heat recoverers. The network of channels for air ventilation is equipped with automatic modulating shutters, which regulate the flow rate of primary air depending upon the presence of persons within the building.

The thermo-cooling fluids are generated by a central system endowed with multipurpose units, which contemporaneously generate both hot and cool water, as needed. The above-mentioned units are ground water-type units. Such units serve the areas to be used as offices, retail space and common areas. The thermo-cooling plant is equipped with an additional air-driven condensed cooling group, which will be used exclusively for the retail spaces on the first floor. The temperature of hot water in the winter is $45/40^\circ\text{C}$ (outflow/inflow), while cool water is supplied at $7/12^\circ\text{C}$ (outflow/inflow).

The drinking water pressurizing system is equipped with two separate systems for the various levels of pressure requested, with mounting columns dedicated to the lower floor block and the higher floor block.

Domestic hot water is produced by the common central system, using multipurpose heat pumps and thermal energy generated by solar panels installed on the roof floor. Domestic hot water is stored in a dedicated tank. The hot water distribution system is equipped with a recirculation circuit.

The underground floor of the building, which will be used as retail space, is equipped with an automatic extinguishing sprinkler system, while the entire building is protected by a naspi system.

The sprinkler and naspi systems are served by two dedicate pressurization groups, while there is a single water reserve used for both systems.

All underground floors will be equipped with a forced smoke and heat extraction and fresh air ventilation system, with the exception of the cooling group room and the fire prevention system room which will be equipped with natural ventilation in compliance with regulatory requirements.

All of the areas to be used as retail spaces will be equipped with a forced smoke and heat extraction and fresh air ventilation system.

A rain water collection system is present. The water stored will be used to supply the WCs. An additional rain water collection tank will be used for lamination, as required by municipal regulations.

The building was planned and designed with the aim of obtaining GOLD level LEED V3-2009 certification.

ELECTRICAL SYSTEM

Electricity for the building's common areas is supplied at 23 kV at medium voltage. In the underground floors, space and preparations for the installation of low voltage meters for the distribution of electricity to each tenant are envisaged. Electrical panels are also envisaged in the office area (one per floor) for supplying electricity to the lighting system, the restroom services and the electrical outlets. The entire building is equipped with cable trays prepared for vertical connections from the underground floor - 2 up to the roof; on the office floors cable trays are present in the suspended ceiling currently used for supplying electricity for lighting and the service outlets, while the distribution underneath the raised floor will be borne by the tenant.

Supply of electricity to Retail areas: preparation for low voltage meters situated on the underground floors. Cable trays are present and have been prepared for the connection between the meter room and the retail space. No electricity is supplied within the areas. Supply of continuous electricity for condominium purposes: a 1,000 kVA generator guarantees approximately 24 hours of autonomy to the condominium safety systems, cooling and heating of critical loads systems, air treatment units, drinking water systems elevators.

A UPS continuity group is installed to support the safety systems (backup battery of 20 minutes on the emergency electricity supply system).

All of the rooms of the various businesses present in the building will be equipped with a smoke detection and fire alarm system.

All of the rooms of the various businesses present in the building will be equipped with a sound system for the dissemination of emergency messages, with the exception of the retail area in which the installation will be handled by the tenant at its own expense.

The fire detection systems of the various businesses present will be interfaced and will communicate with one another.

A rescue group for safety lighting is present on the office floors and in the common condominium areas.

The technical rooms on the underground floors and the office floors are equipped with autonomous lamps connected to a centralized monitoring system.

ELEVATOR SYSTEMS

- The system of 5 elevators serves the building in accordance with the highest BCO (British Council for Offices) standards

- 2 elevators with landings on the ground floor and 1st, 2nd, 3rd, 4th, 5th, 6th, 7th floors

- 1 elevator with landings on the ground floor and 1st, 2nd, 3rd, 4th, 5th, 6th floors

- 1 elevator serving from the 1st underground floor to the 6th floor

- 1 elevator serving from the 2nd underground floor to the 7th floor

- Maximum load capacity: 900 kg, 1.6 m/s.

- Performance: load capacity 12%, average waiting time < 30 sec, average time for arrival at destination < 80 sec.

- Emergency functioning: with battery or dedicated UPS that guides the cabin to the closest floor.

- Black out by the energy supplier: functioning through a generator, with limited functioning (one by one).

- In the event of a fire alarm: the cabins are brought to the ground floor.

- In the event of a simultaneous fire alarm and black out by the energy supplier: by generator, the cabins are brought to the ground floor one by one.

SAFETY AND BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

The smoke detection systems, in the suspended ceilings and under the raised floor, the sound and vocal alarm system are provided throughout the entire building. Anti-intrusion devices are present in the main entrances of the building and in the main technical areas. The building is equipped with a closed-circuit TV system that controls the exterior entrances, the exterior perimeter of the building on the ground floor and the exterior emergency exit. The BMS (Building Management System) allows for controlling and managing (in open space configuration) the fan-coils, the primary air systems, the electricity systems, the lighting management system, the accounting/measurement system and the special systems (safety/security).

SMART BUILDING SYSTEM

The existing BMS system will be supplemented with a Smart Building system that integrates "Internet of Things" (IoT) sensors and the preparation for the future tenant enabling the latter to create Application Program Interface (API) that allows for the integration of instruments for the management of environments and rooms, such as, for example, the indoor positioning of persons and things, the possibility of booking conference rooms and work stations, controlling and monitoring temperatures, humidity and artificial lighting.

Investitore:
Investor:



Qatar Investment Authority (QIA) è una società di investimento globale, partner privilegiato per investitori, finanziari e azionisti, con sede principale a Doha. La visione a lungo termine che QIA riesce ad avere nelle proprie strategie di investimento offre a tutti gli azionisti il beneficio della stabilità, con un portfolio societario di investimento globale che si prevede continuerà a crescere. Tra gli investimenti principali, Agricultural Bank of China, Barclays plc, Canary Wharf Group, Credit Suisse Group, Harrods Group, Heathrow Airport Holdings Ltd, Iberdrola SA, Katara Hospitality, London Stock Exchange Group, Ooredoo, Qatar Exchange, Qatar National Bank, Santander Brasil e Volkswagen AG. Il forte legame istituzionale tra QIA e COIMA ha contribuito a diversificare e rafforzare il portfolio di QIA in Italia, soprattutto con lo sviluppo del progetto Porta Nuova a Milano, oltre che con altri investimenti nel settore immobiliare.

Qatar Investment Authority (QIA) is a global investment institution and a preferred partner of choice for investors, financiers and other stakeholders. Headquartered in Doha, QIA's ability to take a long-term view in its investment strategy offers the benefits of stability to all stakeholders. It is envisaged that the global investment portfolio of QIA will continue to grow. Key investments include Agricultural Bank of China, Barclays plc, Canary Wharf Group, Credit Suisse Group, Harrods Group, Heathrow Airport Holdings Ltd, Iberdrola SA, Katara Hospitality, London Stock Exchange Group, Ooredoo, Qatar Exchange, Qatar National Bank, Santander Brasil and Volkswagen AG. The strong institutional relationship between QIA and COIMA has contributed to further growth and diversification of QIA portfolio in Italy, specifically through the Porta Nuova development in Milan as well as other investments in the real estate sector.

Asset & Development Management:



COIMA
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 Milano, Italy
www.coima.com

COIMA è una piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 22 fondi di investimento immobiliari con oltre 5 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 30 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

COIMA is a leading platform for investment in development and management of real estate assets on behalf of international and domestic institutional investors. COIMA SGR, an investment & asset management company, manages 22 real estate investment funds totaling 5 billion euros of investment and holds more than 150 properties in its portfolio, including 30 LEED certified properties. COIMA Srl, a development and property management company, during its 40-year existence has developed and managed real estate totaling more than 5 million square meters. One of the most important projects the platform has co-invested in, co-developed and still manages, is the Porta Nuova project in Milan, one of the most prestigious urban regeneration plans in Europe.

Progetto architettonico:
Architectural project:



ASTI ARCHITETTI
Via Sant' Orsola, 8
20123 Milano, Italy
www.astiarchitetti.it

Da sempre la filosofia progettuale dello studio Asti Architeti - fondato da Paolo Asti nel 2004 - mette al centro l'edificio nella sua organicità con un particolare interesse per gli interventi di riqualificazione edilizia che spaziano dalla residenziale, al terziario, al commerciale e all'alberghiero. Lo studio vanta numerosi interventi di rigenerazione urbana tramite sostituzione edilizia o riqualificazione dell'esistente, tutti caratterizzati da grande attenzione al contesto, alla qualità architettonica, al dettaglio e dall'adozione di tecnologie all'avanguardia in campo energetico e costruttivo.

Founded by architect Paolo Asti in 2004, the philosophy at the core of Asti Architeti firm's design activity has focused on the edifice as a whole, with a keen interest in building redevelopment ranging from residential, to tertiary, retail and hotel destination uses. The firm already boasts experience of many interventions in urban refurbishment by means of "sostituzione edilizia" (that is demolition and reconstruction) or redevelopment, all characterized by remarkable carefulness paid to the city surroundings, to architectural quality, to technical detail and to the use of cutting-edge technologies in both energetic and building works fields.

Ogni informazione e ogni descrizione è meramente indicativa e suscettibile di variazione, totalmente priva di valore negoziale, contrattuale, ricognitivo o di garanzia, senza alcuna forza vincolante o tale da poter ingenerare affidamento, non implicando alcuna dichiarazione di volontà. Non può, pertanto, conseguire alcuna responsabilità in capo a chi, direttamente o indirettamente, abbia fornito detti dati. E' compito di ogni potenziale contraente verificare ogni affermazione ricevuta, senza poter contare sulle descrizioni che si rinvergono nei disegni, nonché verificare la sussistenza di ogni necessaria autorizzazione legale o amministrativa o di ogni attestazione di conformità relativa al progetto o a parte di esso. Ogni diritto resta riservato a COIMA SGR S.p.A.

All information and descriptions are merely indicative and subject to variation; they are not intended to constitute negotiations or create any contractual relationship, right of acknowledgment or warranty. They are in no way binding and should not be relied upon as they do not imply a statement of willingness. Therefore, no-one providing any such written or verbal descriptions may be held legally responsible for the information contained therein. Any and all information provided must be verified by any potential contracting partner, who must not rely merely on the descriptions found in the drawings. Contracting parties must also verify that all legal and/or administrative authorizations and conformity declarations regarding the project or part thereof have been issued. All rights reserved by COIMA SGR S.p.A.



SAN FEDELE
MILANO