



GIOIA 22

PORTA NUOVA

GIOIA 22 rappresenta
l'evoluzione degli edifici
ad uso direzionale.
Inediti standard di innovazione
tecnologica e sostenibilità
ambientale lo rendono
una milestone rispetto
alle nuove esigenze del mondo
del lavoro.

*GIOIA 22 represents the evolution
of office buildings. Unprecedented
standards of technological innovation
and environmental sustainability make it
a milestone with respect to the new
requirements of the working world.*



Vi presentiamo il futuro

Tecnologia e sostenibilità sono le fondamenta di un progetto che per primo interpreta una nuova generazione di edifici direzionali, intelligenti e integrati. Consumi energetici estremamente contenuti si accompagnano a un uso innovativo degli spazi interni ed esterni.

The Next Generation Building

Technology and sustainability are the foundations of a project which is the first to interpret a new generation of smart and integrated directional buildings. Extremely contained energy consumption is matched with an innovative use of interior and exterior spaces.

Innovazione tecnologica

Technological innovation

Accessibilità e connessione alle reti di trasporto

Accessibility and connection to transport networks

Architettura distintiva

Distinctive architecture

Versatilità degli spazi comuni e privati

Versatile common and private spaces

Spazi di lavoro vocati allo smart working

Dedicated smart working spaces

Sostenibilità ambientale

Environmental sustainability

Certificazione LEED®

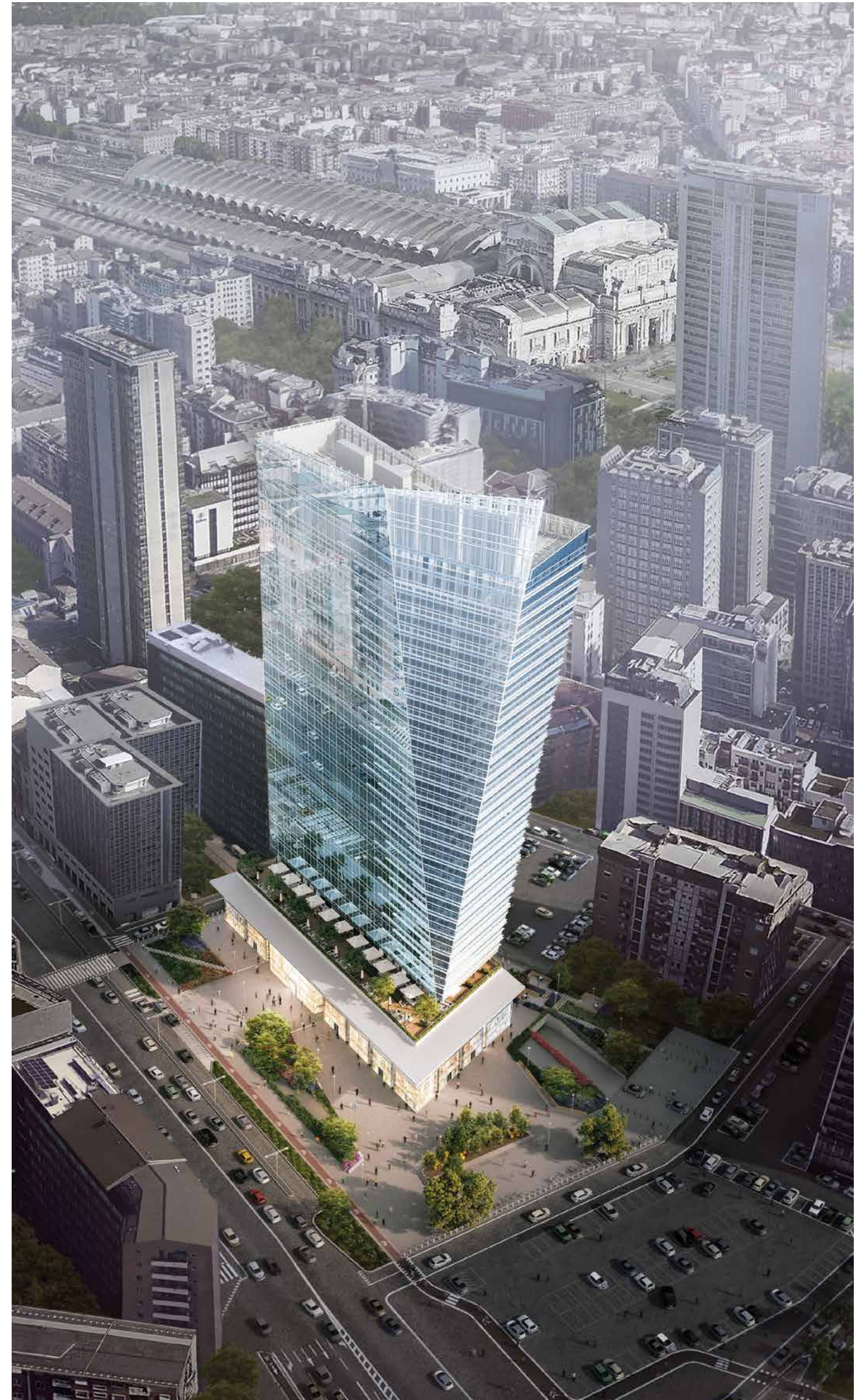
LEED® certification

Approccio Cradle to Cradle® alla scelta dei materiali

Cradle to Cradle® approach to the choice of materials

Integrazione con i sistemi di green mobility

Integration with green mobility systems



Il profilo architettonico di GIOIA 22 ridefinisce lo skyline di Porta Nuova e di Milano.
The architectural profile of GIOIA 22 redefines the Porta Nuova and Milan's skyline.



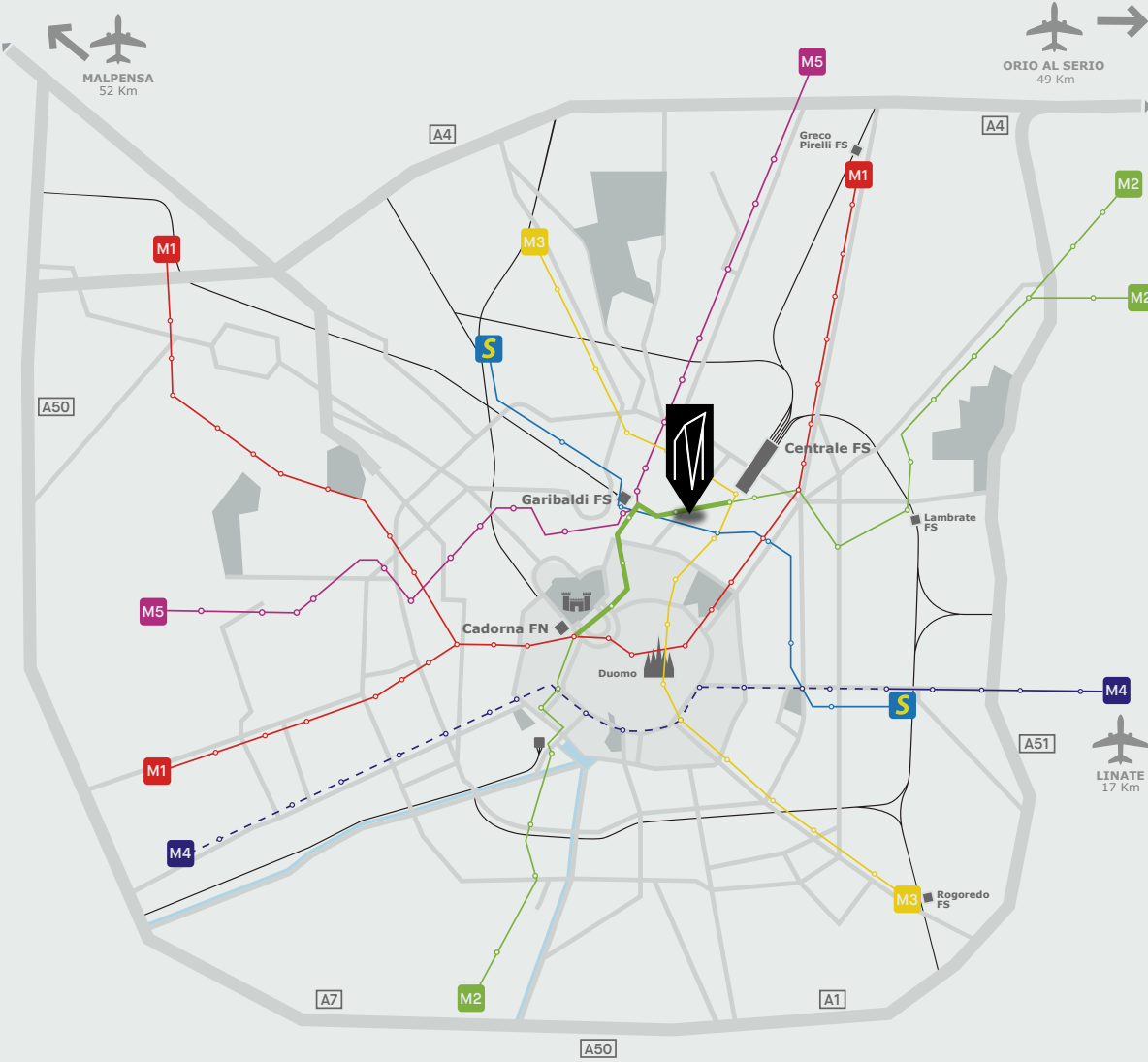
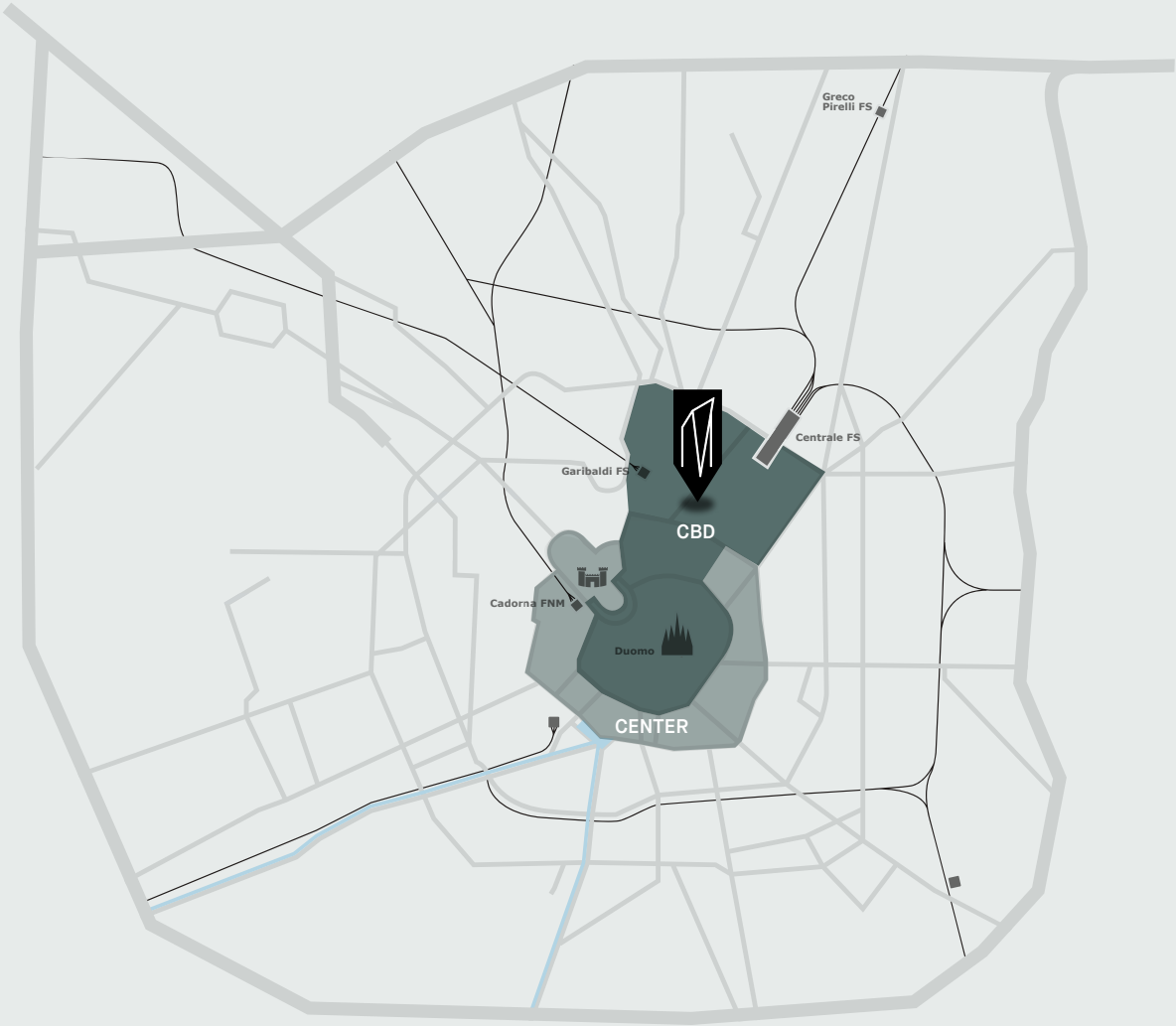
L'Europa a portata di mano

Collocato strategicamente in prossimità dei principali snodi infrastrutturali di Milano, GIOIA 22 è un gate verso le grandi metropoli internazionali.

Europe within reach

Strategically located near Milan's main infrastructural hubs, GIOIA 22 is the gateway to major international metropolises.

METROPOLITANA:	Linea Verde, Fermata "Gioia" a 50 metri dall'ingresso. Linea Gialla e Linea Lilla a circa 700 metri.
METRO:	Green Line, "Gioia" stop at 50 metres from the entrance. Yellow Line and Lilac Line at around 700 metres away.
TRENO:	Le due principali stazioni ferroviarie di Milano (Stazione Centrale e Stazione Garibaldi) si trovano a poco più di 500 metri e offrono collegamenti ad alta velocità verso le maggiori città italiane e internazionali.
TRAIN:	Milan's two main railway stations (Central Station and Garibaldi Station) are just over 500 metres away and offer high-speed connections to major Italian and international cities.
AUTOBUS E TRAM:	Collegamenti ogni 10 minuti alle aree urbane ed extraurbane circostanti.
BUSES AND TRAMS:	Connections every 10 minutes to surrounding urban and suburban areas.
AEREO:	Tre aeroporti internazionali (Malpensa, Linate e Orio al Serio) a meno di 45 minuti di distanza.
AIR:	Three international airports (Malpensa, Linate and Orio al Serio) less than 45 minutes away.



Un luogo a misura d'uomo

L'alta qualità della vita lavorativa è una leva importante per attrarre e trattenere i migliori talenti professionali all'interno delle organizzazioni che guardano al futuro.

GIOIA 22 garantisce una qualità di vita superiore legata alla cura e alla piacevolezza degli spazi di lavoro o di socializzazione. Grazie all'integrazione di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, l'edificio risponde alla richiesta sempre più sentita dalle nuove generazioni di una mobilità green, orientata a uno stile vita sano e rispettoso dell'ambiente.

A people friendly place

High working life quality is a significant lever to attract and retain the best professional talent in forward looking organizations.

GIOIA 22 guarantees a superior quality of life linked to care for details and pleasant working and meeting spaces.

With its integrated cycling paths, walkways, green areas and meeting places, the building responds to the increasing demand on the part of new generations for green mobility, oriented towards a healthy lifestyle and respect for the environment.

People to people

Lo spazio come luogo d'incontro tra le persone, con aree vocate alla condivisione che diventano piazza.

Space as a place for meeting between people, with areas dedicated to sharing which become veritable town squares.



People to nature

Ampi spazi verdi per un maggiore benessere e uno stile di vita più sano in un quartiere che si integra sempre più con la natura.

Broad green spaces for greater well-being and a healthier lifestyle within a district that is increasingly integrated with nature.



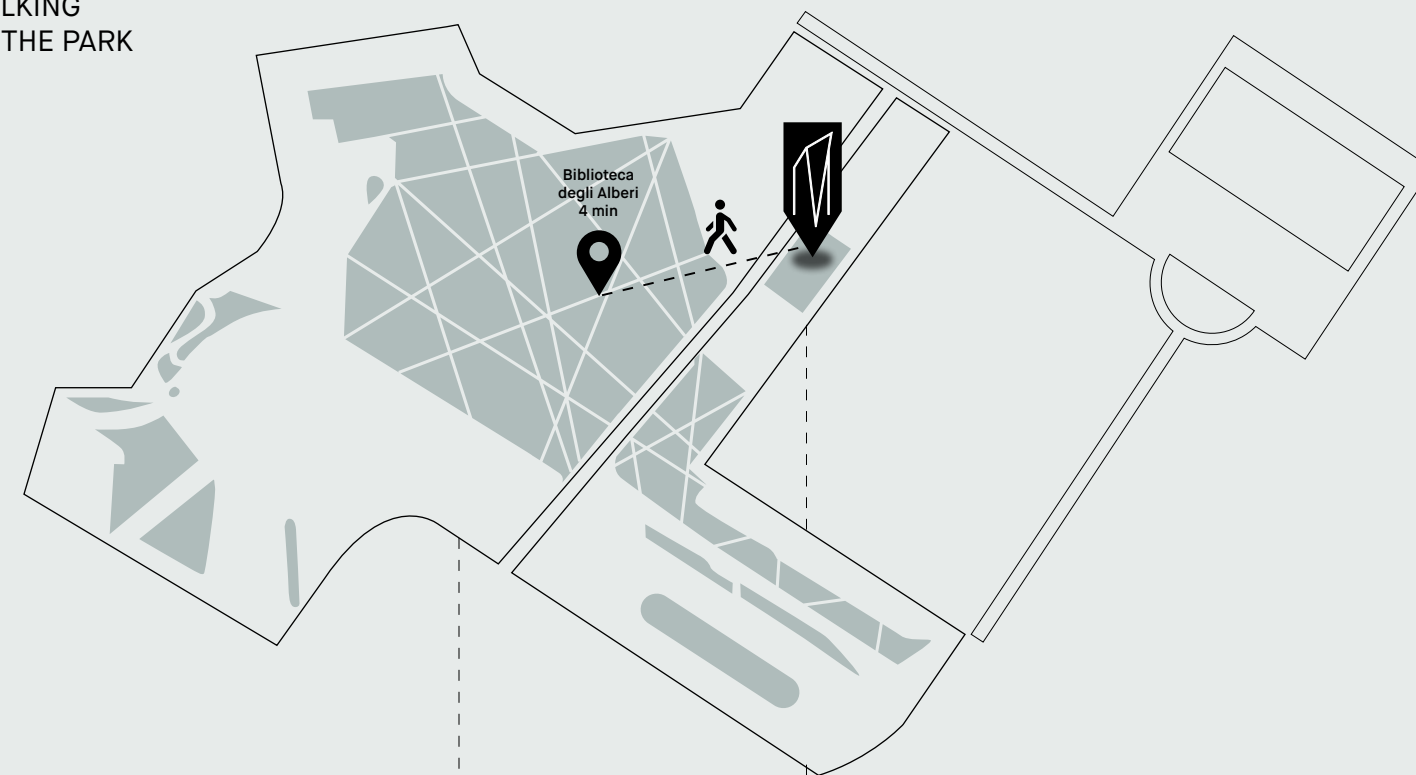
People to the city

Accessibilità a mezzi pubblici e servizi di sharing, predisposizione per servizi di green mobility attraverso la disponibilità di parcheggi con colonne di ricarica per veicoli elettrici, biking facilities, ampi spazi riservati dotati di docce, spogliatoi e lockers.

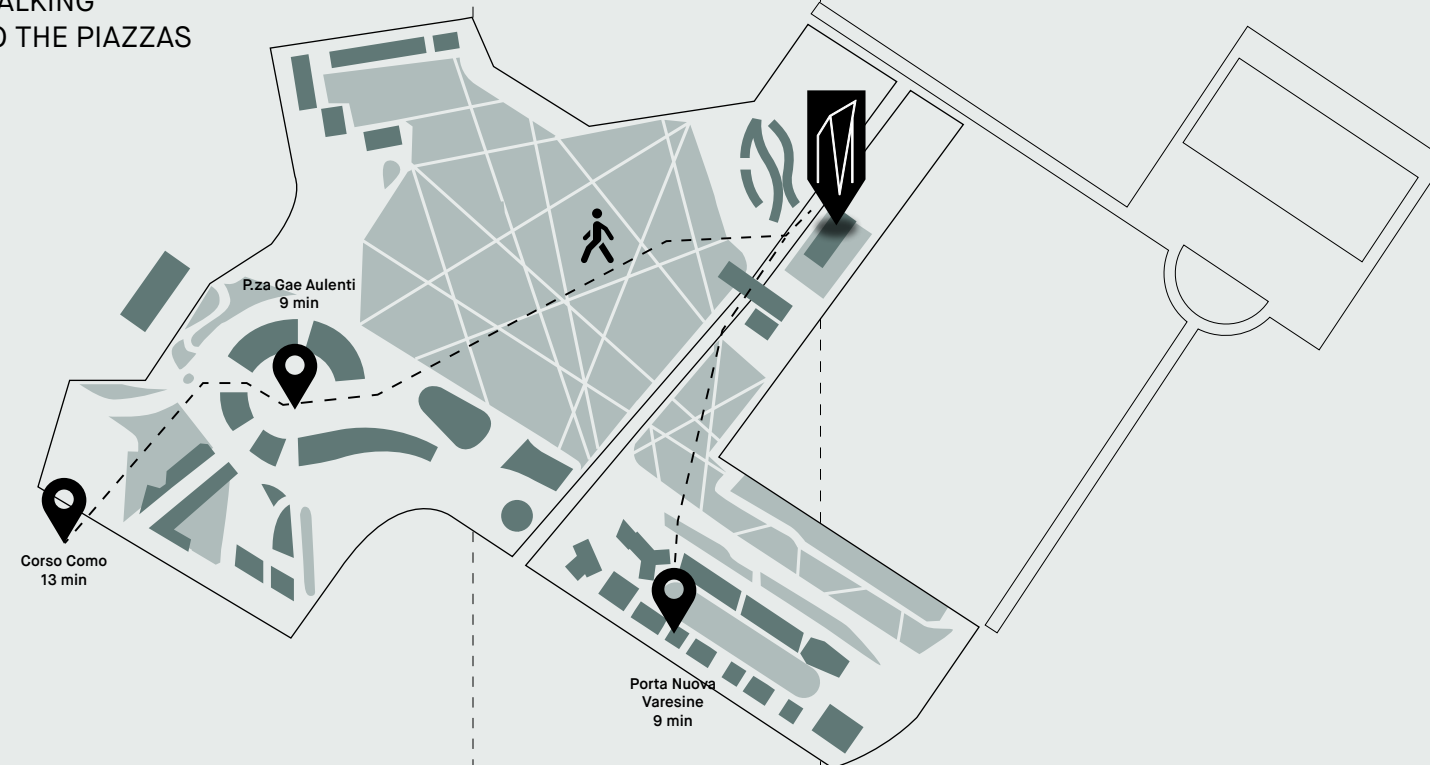
Accessibility to public transport and sharing services, green mobility services orientation, with the availability of car parks with electric vehicle recharging stations, biking facilities and wide private spaces equipped with showers, changing rooms and lockers.



WALKING TO THE PARK



WALKING TO THE PIAZZAS



WALKING TO THE STATIONS



Quartiere di innovazione ed eccellenza

Porta Nuova si consolida come quartiere in grado di attrarre investimenti e progetti di sviluppo di dimensione globale. Grazie ai suoi standard qualitativi d'eccellenza, ha accolto gli Headquarters di numerose organizzazioni nazionali e internazionali impegnate in settori diversi, dal finanziario al tecnologico, alla moda e ai servizi di consulenza.

A district of innovation and excellence

Porta Nuova is rapidly becoming a district that can attract global-scale investments and development projects. Thanks to its excellent quality standards, it is home to the headquarters of a number of national and international organisations working in a range of sectors, from financial to technological, to fashion and advisory services.

Distribuzione attuale degli spazi ad uso ufficio nell'area di Porta Nuova*:

Current distribution of office spaces in the Porta Nuova area:*

300.000 m²

Spazi già locati
Spaces already leased

75.000 m²

Spazi in fase di consolidamento
Spaces in the consolidation phase

120.000 m²

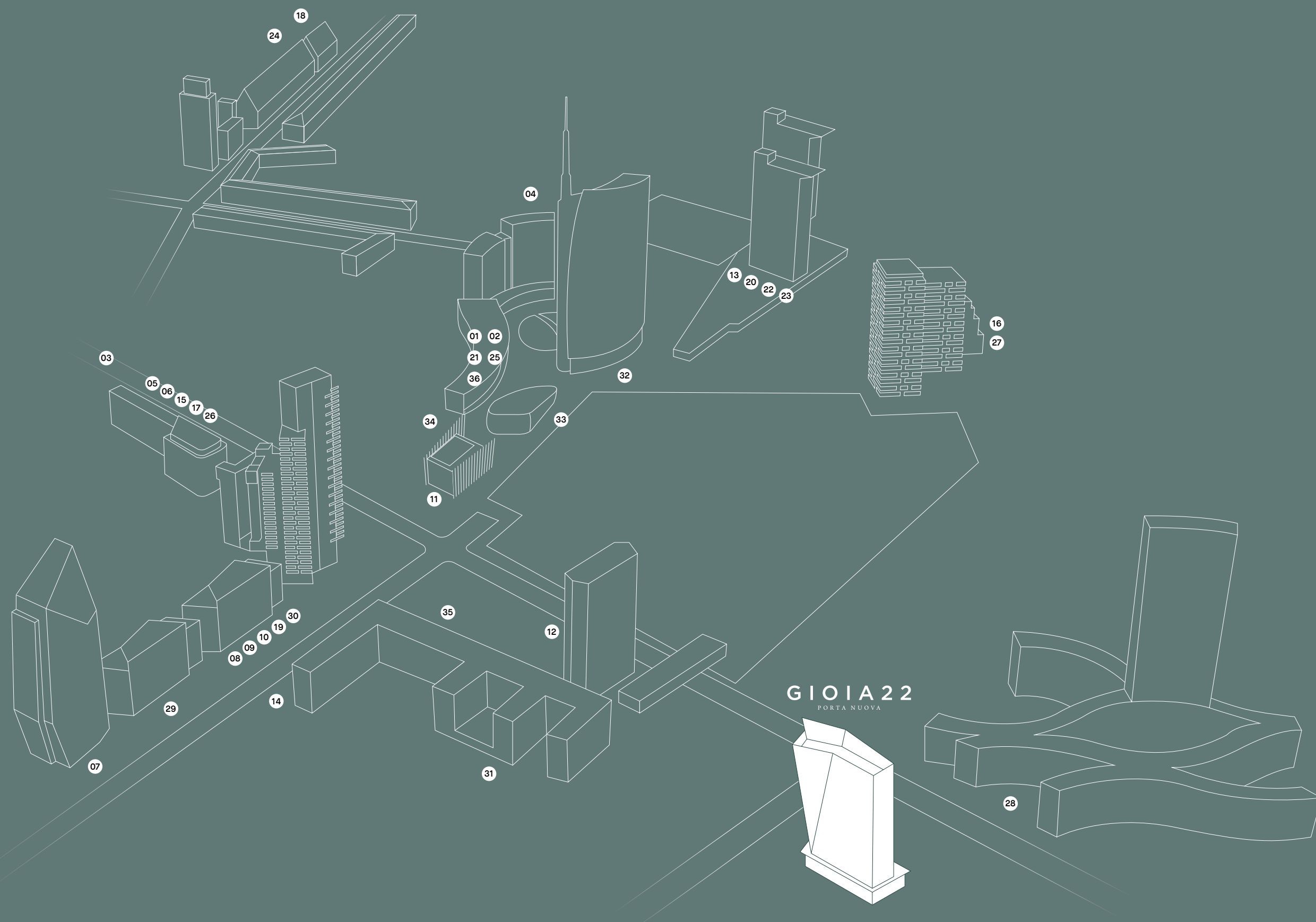
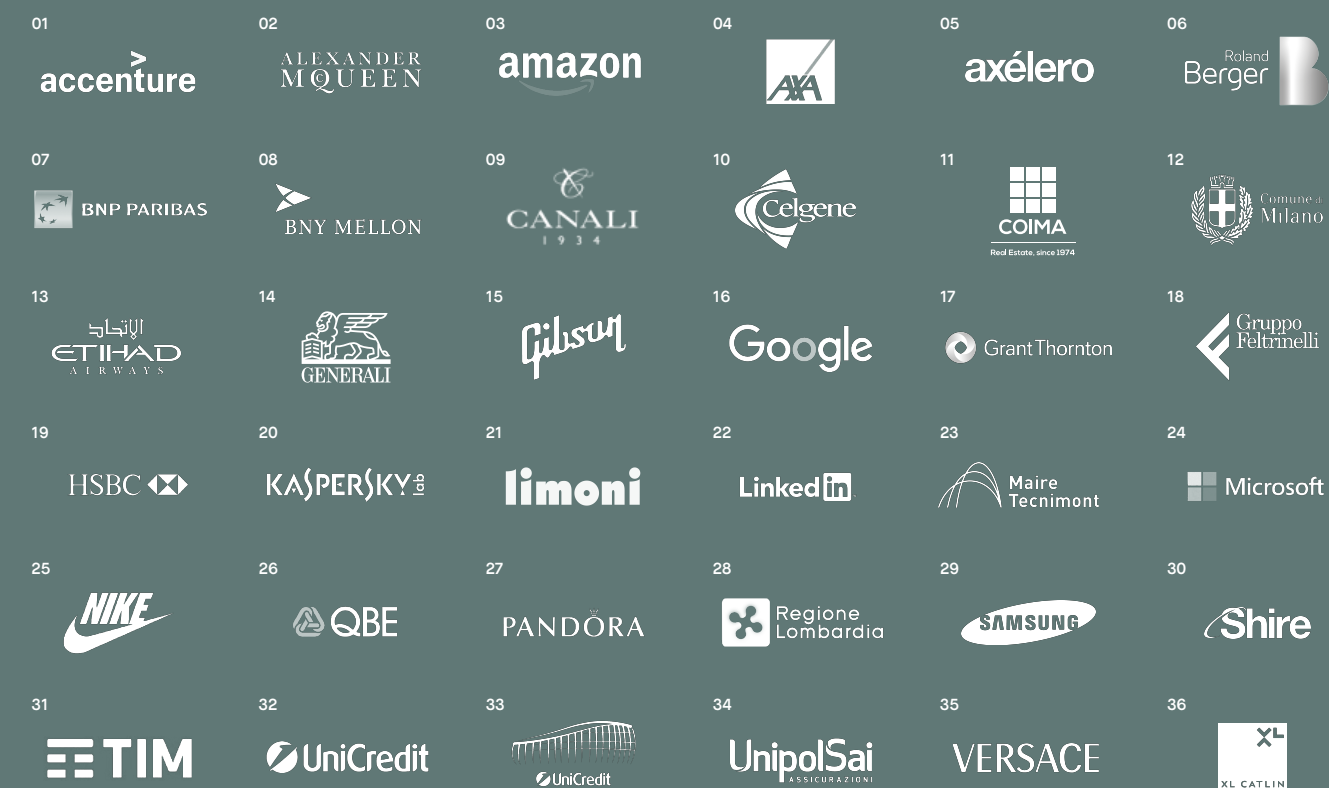
Spazi in fase di sviluppo e/o ristrutturazione

Spaces in the development and/or renovation phase

18%

Percentuale di locazioni per uffici a Milano concentrate in Porta Nuova negli ultimi 5 anni.

Percentage of office leases in Milan concentrated in the Porta Nuova area in the last 5 years



Un progetto visionario

L'avveniristica architettura di GIOIA 22, che si sviluppa allargandosi in una tensione verso l'alto per 26 piani, è frutto di un acuto sforzo ingegneristico nella progettazione delle strutture e dell'involucro, destinato a lasciare un segno identitario nel paesaggio urbano milanese. Il corpo dell'edificio si protende sul Parco Biblioteca degli Alberi, che offre alla città oltre 90.000 metri quadrati di verde.

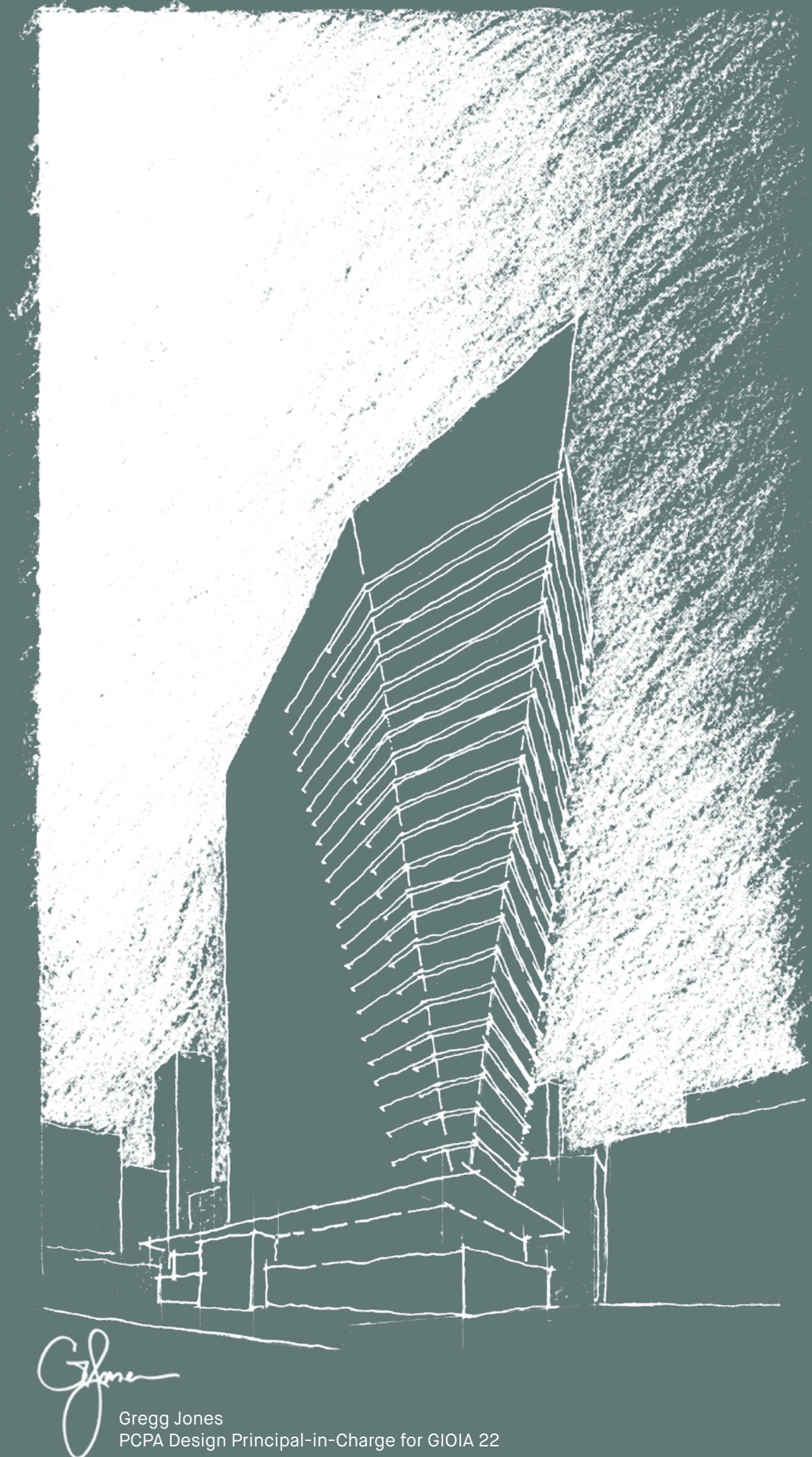
A visionary project

The futuristic architecture of GIOIA 22, which expands vertically for 26 floors, is the result of a remarkable engineering effort in the design of the structures and the exteriors, with the aim of defining the identity of Milan's urban landscape. The body of the building looks out over Biblioteca degli Alberi Park, which offers the city more than 90,000 square metres of green space.

Pelli Clarke Pelli Architects

Fondato nel 1977, lo studio Pelli Clarke Pelli Architects (PCPA) ha progettato alcuni degli edifici più famosi al mondo, tra cui il World Financial Centre di New York, le Torri Petronas di Kuala Lumpur e il Centro Internazionale di Finanza a Hong Kong. Lo studio è stato premiato dalla critica con centinaia di premi di architettura e design, tra cui l'American Institute of Architects' Award e il Premio Aga Khan per l'Architettura.

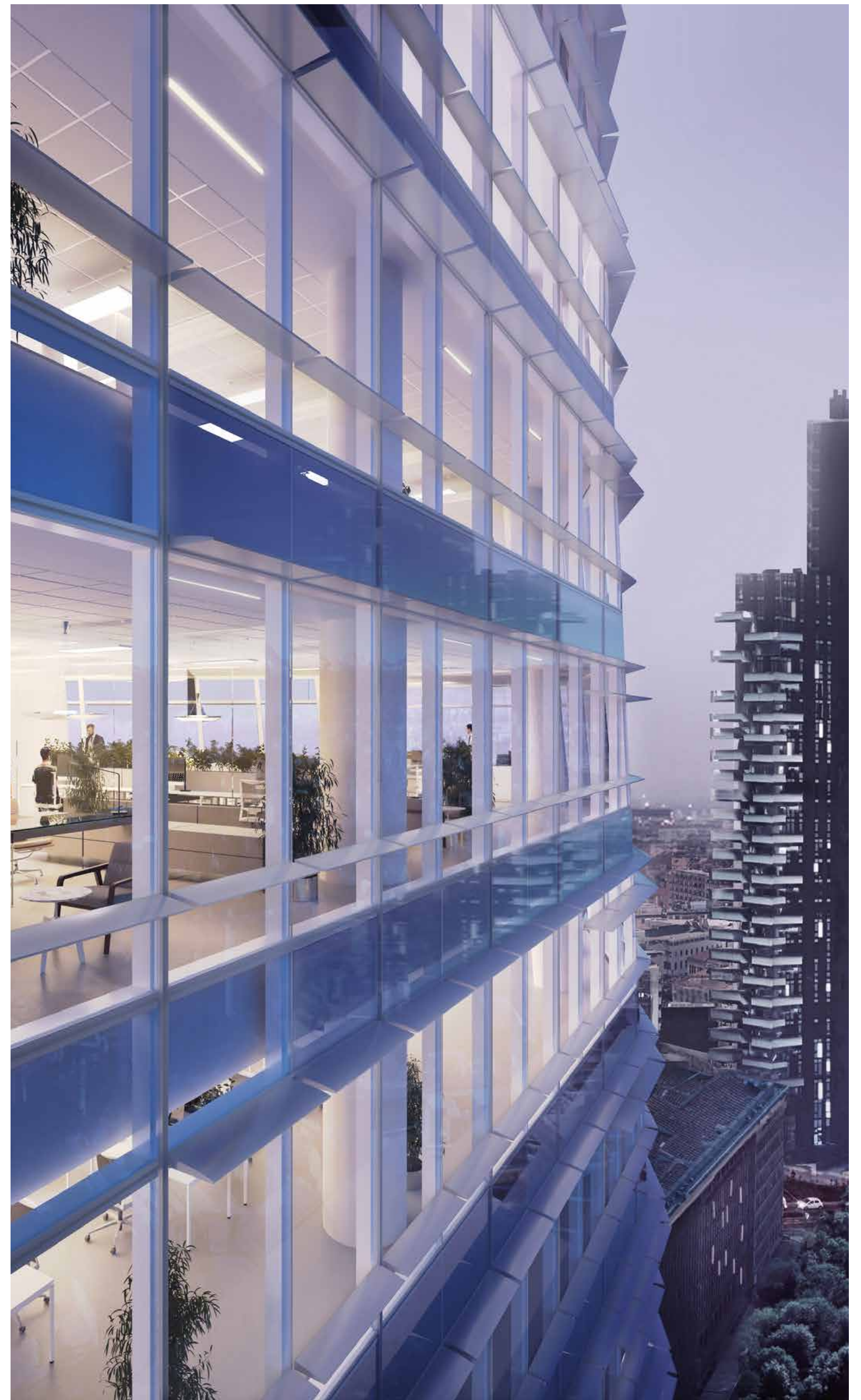
Founded in 1977, Pelli Clarke Pelli Architects (PCPA) has designed some of the most famous buildings in the world, including New York's World Financial Centre, the Petronas Towers in Kuala Lumpur and Hong Kong's International Finance Centre. The firm has been recognised by critics with hundreds of architecture and design awards, including the American Institute of Architects' Award and the Aga Khan Award for Architecture.



Gregg Jones
PCPA Design Principal-in-Charge for GIOIA 22

"L'originale forma della torre GIOIA 22 rappresenta il risultato della confluenza di due tessuti urbani e al tempo stesso la risposta all'esigenza di ottimizzazione della luce e dell'energia solare. La combinazione di questi due fattori ha determinato la singolarità di una forma dinamica in grado di esprimere in modo autentico la sua particolare collocazione nello skyline milanese."

"The original shape of the GIOIA 22 tower is the result of the confluence of two urban fabrics, and at the same time the response to the need to optimise light and solar energy. The combination of these two factors has resulted in the singularity of a dynamic form capable of authentically expressing its particular placement within the Milan skyline."

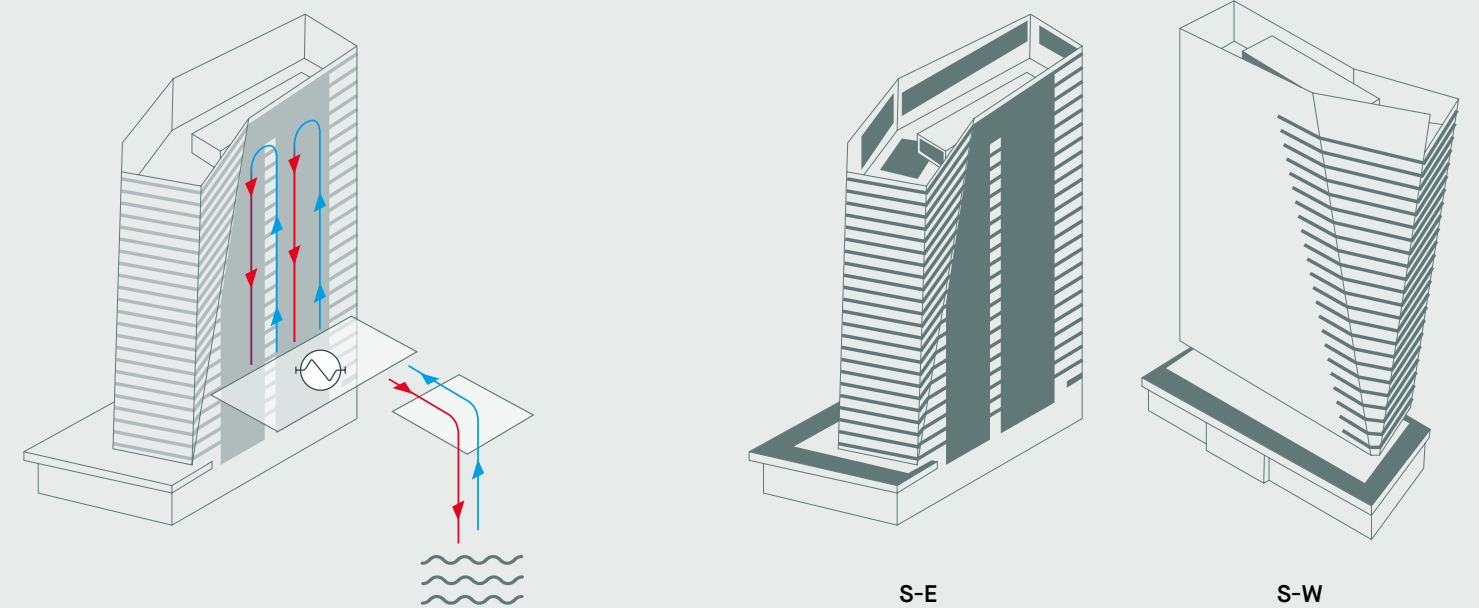


Primo per efficienza energetica

Il progetto GIOIA 22 sposta la frontiera della sostenibilità ambientale, sperimentando nuovi parametri di efficienza energetica. Grazie all'introduzione delle più efficaci best practice di edilizia sostenibile, l'edificio risponde agli standard Nearly Zero Energy Consumption Building.

First for energy efficiency

The GIOIA 22 project pushes forward the boundaries of environmental sustainability, reaching new levels of energy efficiency. Thanks to the introduction of the most effective sustainable construction best practices, the building meets the Nearly Zero Energy Consumption Building standards.



IMPIANTO AD ACQUA DI FALDA GROUND WATER SYSTEM

GIOIA 22 utilizza un sistema alimentato da acqua di falda sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento, sfruttando l'innovativo raffrescamento diretto da free cooling (senza utilizzo di un gruppo frigorifero).

GIOIA 22 uses a system that employs ground water for heating and cooling, exploiting innovative direct free cooling (without the use of a refrigeration unit).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO PHOTOVOLTAIC SYSTEM

L'estensione della superficie dei pannelli fotovoltaici, di oltre 6.000 m², è quasi pari alla superficie in pianta dell'intero lotto: un primato per un edificio ad uso direzionale.

The extent of the photovoltaic panel surface area, over 6,000 m², is almost equal to the surface area of the entire lot: a record for an office building.

>6.000 m²

SUPERFICIE
DI PANNELLI FOTOVOLTAICI
PHOTOVOLTAIC PANELS
SURFACE AREA

225.000

MODULI FOTOVOLTAICI
PHOTOVOLTAIC MODULES

Il risparmio energetico comincia dalla facciata in triplo vetro, che permette il massimo contenimento dei consumi.
Energy savings begin from the triple-glazed glass façade, which enables the utmost limitation of consumption.

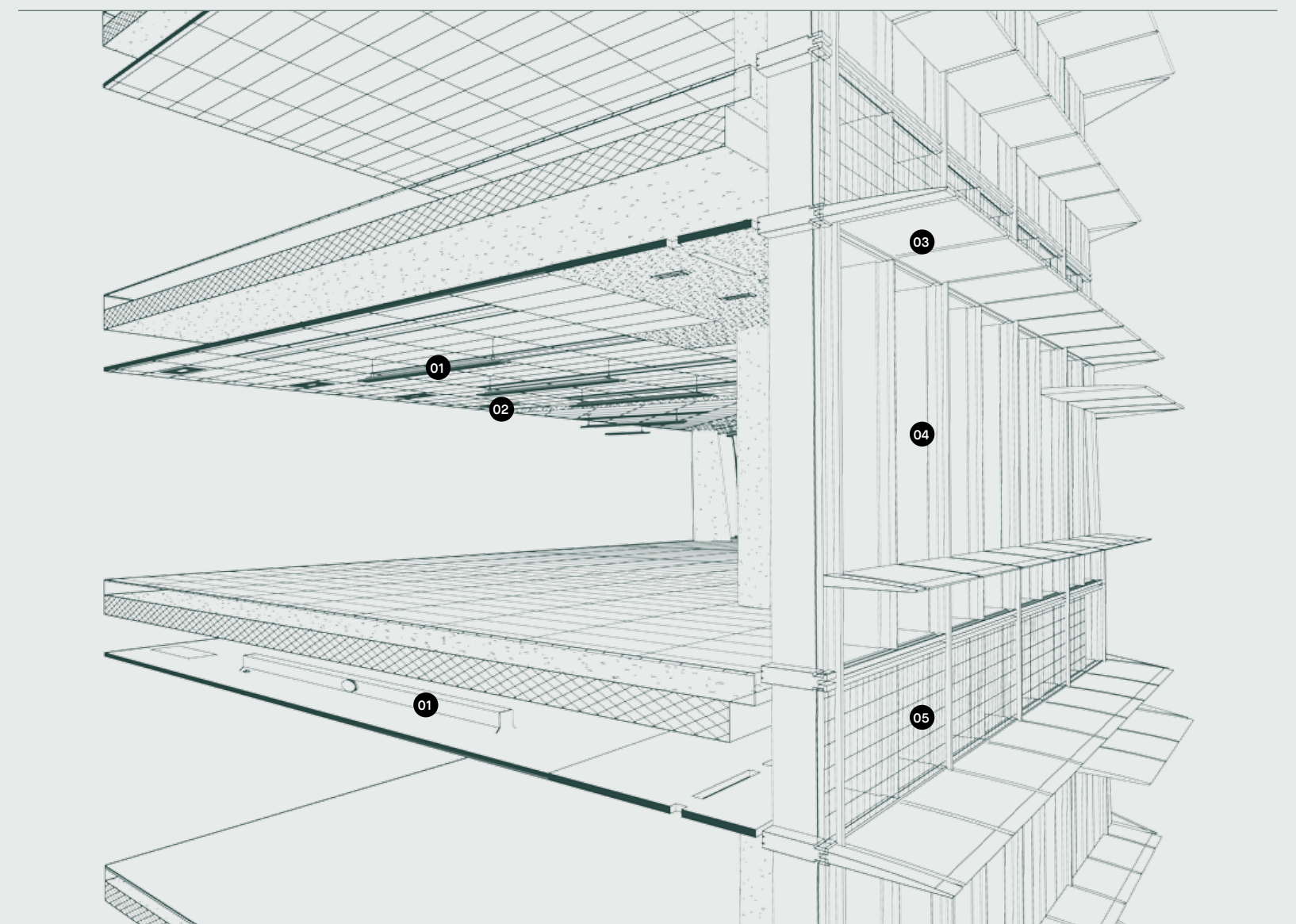
01 TRAVI FREDDE ATTIVE
A QUATTRO TUBI
FOUR-PIPE ACTIVE CHILLED BEAMS

02 ILLUMINAZIONE A LED CONTROLLATA
DA SENSORI DI LUCE DIURNA
LED LIGHTING CONTROLLED
BY DAYLIGHT SENSORS

03 DISPOSITIVI ESTERNI
DI SCHERMATURA SOLARE
EXTERNAL SOLAR SHIELD DEVICES

04 INVOLUCRO A TRIPLO VETRO
ALTAMENTE PERFORMANTE
HIGH-PERFORMANCE
TRIPLE-GLAZED GLASS ENVELOPE

05 FACCIATA CON ELEMENTI
FOTOVOLTAICI INTEGRATI
PHOTOVOLTAIC ELEMENTS
INTEGRATED WITHIN THE FAÇADE



Nearly Zero Energy Consumption Building

GIOIA 22 è il primo edificio di queste dimensioni a rispettare lo standard NZEB in Italia, rispondendo a tutti i requisiti regionali che ne determinano la qualifica. Le sue altissime prestazioni energetiche riducono significativamente le emissioni di CO₂ grazie all'introduzione di tecnologie avanzate e criteri di massima efficienza.

GIOIA 22 is the first building of its size in Italy to meet the NZEB standard, satisfying all of the regional certification requirements. The introduction of advanced technologies and maximum efficiency criteria allow for extremely high energy performance which significantly reduces CO₂ emissions.

LEED® Gold Certificate

Il Leadership of Energy and Environmental Design (LEED®) è un sistema di certificazione internazionale per la sostenibilità degli edifici e degli spazi urbani dal punto di vista economico, ambientale e sociale. La certificazione LEED® Gold Core&Shell è l'obiettivo minimo del progetto.

Leadership of Energy and Environmental Design (LEED®) is an international system certifying the sustainability of buildings and urban spaces from the economic, environmental and social perspective. The LEED® Gold Core&Shell certification is the minimum objective of the project.



Un approccio Cradle to Cradle®

Si tratta di un protocollo di progettazione che prevede il rispetto di criteri di economia circolare nella scelta dei materiali e nell'implementazione dei processi. Il progetto GIOIA 22 prevede l'uso di materiali sicuri per l'ambiente, sani e predisposti a ciclicità, oltre all'impiego di energie rinnovabili e a un utilizzo responsabile dell'acqua.

A Cradle to Cradle® approach

This is a design protocol that calls for respect of circular economy criteria in the selection of materials and the implementation of processes. The GIOIA 22 project envisages the use of materials that are safe for the environment, healthy and predisposed to cyclical nature, in addition to the use of renewable energies and responsible water use.

75%

Riduzione del fabbisogno energetico rispetto alle più recenti torri direzionali presenti nell'area di Milano.

Reduction of energy requirements compared to the most recent office towers in the Milan area.

>65%

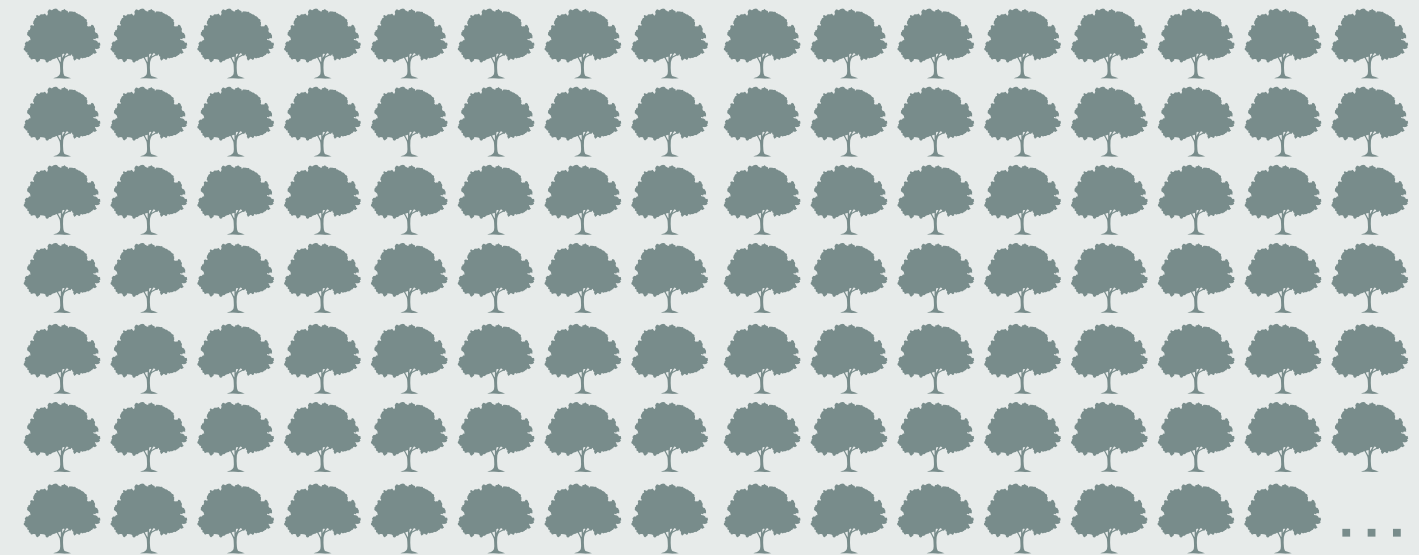
Copertura del fabbisogno energetico annuo proveniente da fonti rinnovabili.

Coverage of annual energy needs using renewable sources.

2.260 t

Riduzione annua di CO₂.

Annual CO₂ reduction.

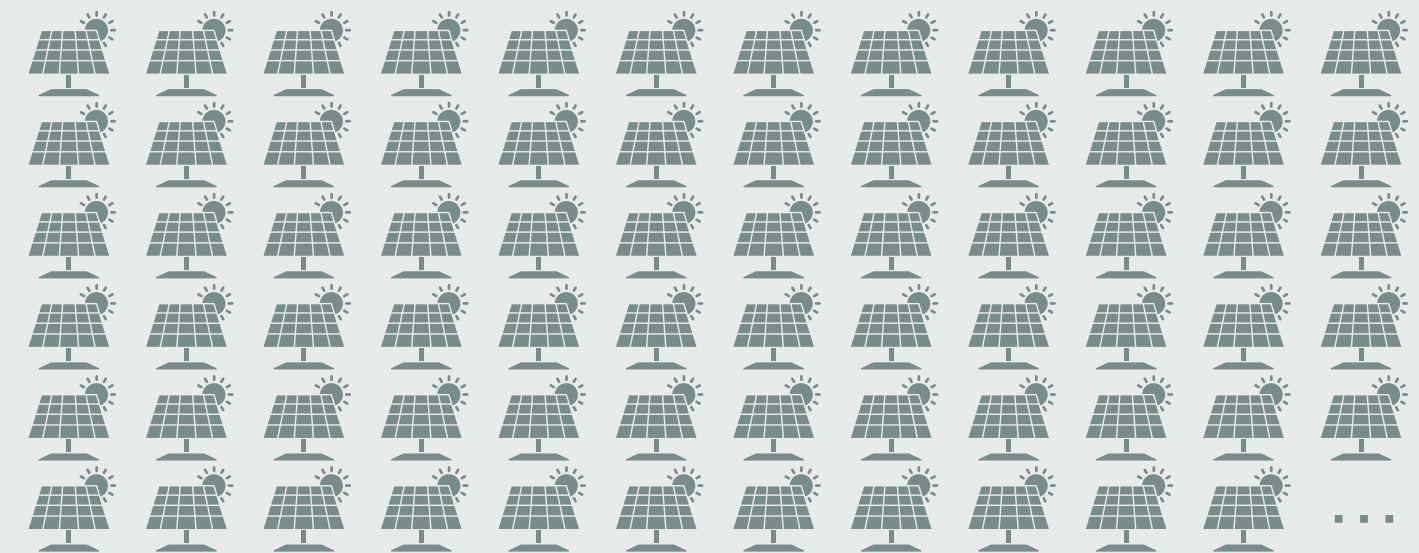


4.500 Alberi

Trees

La riduzione annua di emissioni di anidride carbonica realizzata in GIOIA 22 equivale all'assorbimento di CO₂ attribuibile a circa 10 ettari di bosco.

The annual carbon dioxide emission reduction realized in GIOIA 22 is equivalent to the CO₂ absorption of roughly 10 hectares of woods.



3.000 Pannelli fotovoltaici

Photovoltaic panels

Pannelli fotovoltaici integrati in facciata e in copertura.

Photovoltaic panels integrated within the facade and the covering.



306 Abitazioni

Residences

L'energia prodotta dal sistema fotovoltaico dell'edificio è in grado di soddisfare il fabbisogno energetico di 306 abitazioni.

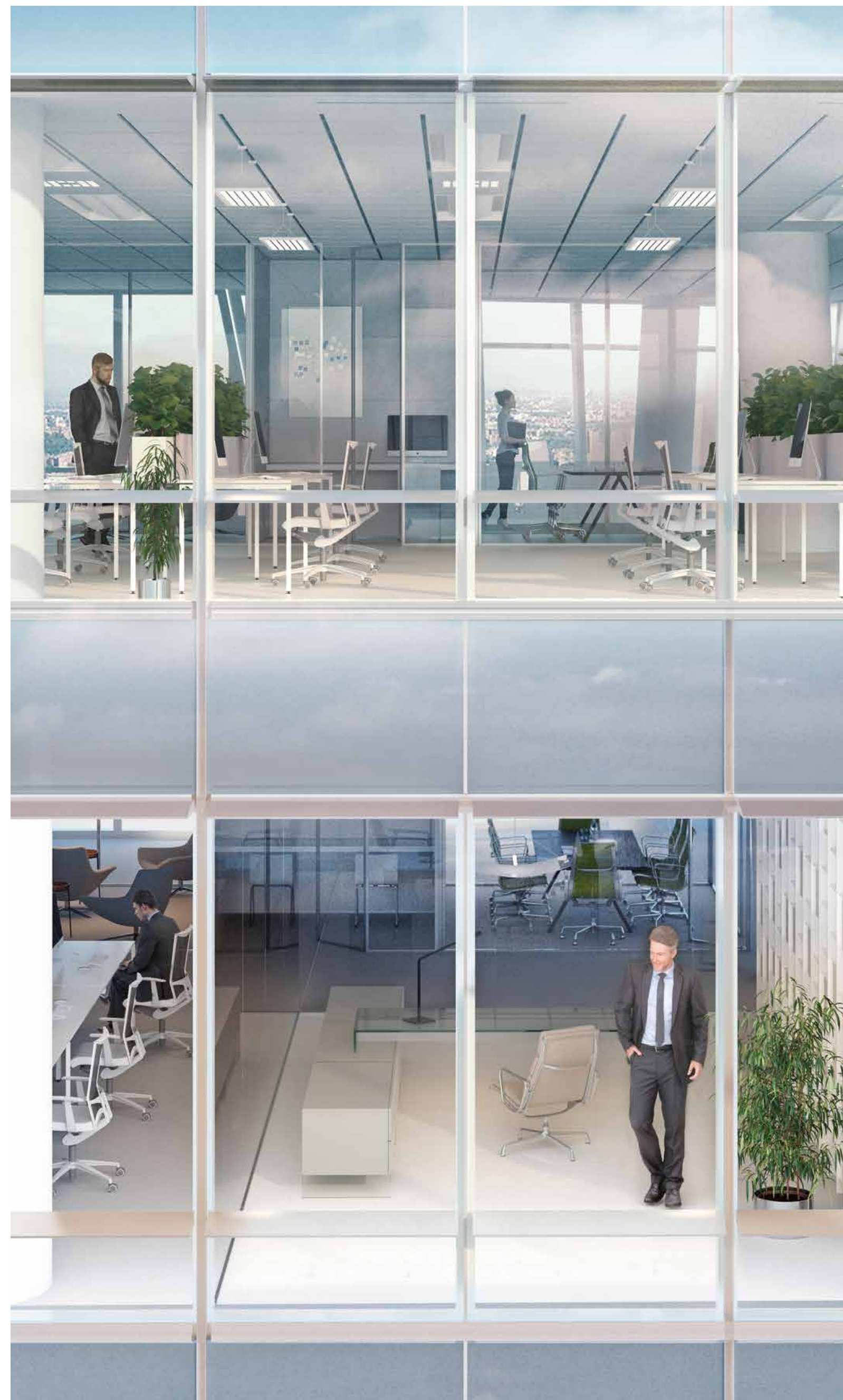
The energy generated by the building's photovoltaic system can accommodate the energy requirements of 306 residences.

Abitare la luce

Uffici e spazi ricreativi guardano all'esterno attraverso le grandi vetrate. Gli interni, inondati di luce naturale, affacciati sul verde e sullo skyline di Porta Nuova, disegnano spazi eleganti e versatili, di grande comfort abitativo. L'utilizzo di materiali naturali e certificati Cradle to Cradle® assicura totale salubrità degli ambienti e un benessere ideale per uno spazio di lavoro più sereno e produttivo. L'interior design è personalizzabile in base alle esigenze del conduttore, anche attraverso l'introduzione di servizi quali palestre, aree mensa o relax, asili nido, auditorium.

Living in light

Offices and lounges feature large windows offering a view to the outside. The interiors, flooded with natural light, facing green spaces and the Porta Nuova skyline, design elegant and versatile spaces that provide extreme comfort to users. The use of natural, Cradle to Cradle® certified materials guarantees completely healthy environments and ideal wellness for a calmer and more productive work space. The interior design can be customised based on the needs of the tenant, with the chance of introducing service areas such as gyms, canteen or lounge areas, crèches and auditoriums.



Gli spazi ampi della lobby
sono enfatizzati dalla ricchezza
dei materiali e dalle finiture
di pregio.

*The large lobby spaces feature
rich materials and sophisticated
finishes.*



Ambienti illuminati di luce
naturale incorniciano la vista
spettacolare su Milano.

*Interiors, illuminated by natural
light, frame the spectacular
view of Milan.*



Un luogo che interagisce con la città

L'interazione tra spazi interni ed esterni, privati e aperti al pubblico, si concretizza nel podio e nelle aree verdi che lo circondano, punti di connessione tra l'edificio e la città.

La coesistenza di uffici e attività commerciali, sociali e ricreative testimonia la versatilità multifunzionale dell'edificio, che ne rende la fruizione più vivibile.

Dalla strada la vista sul podio che può ospitare negozi, spazi espositivi, ristoranti, caffè, palestre e aree di smart working all'esterno.

From the road, the view of the podium which may house shops, exhibit spaces, restaurants, cafés, gyms and exterior smart working areas.

A place that interacts with the city

Interaction between interior and exterior spaces, private and open to the public, takes shape in the podium and the surrounding green areas, representing points of connection between the building and the city.

The coexistence of offices and retail, social and recreational activities bears witness to the building's multifunctional versatility, making it more usable and liveable.

La terrazza gioca un ruolo di cerniera tra ambienti interni ed esterni, offrendo uno spazio multifunzionale affacciato su Porta Nuova.

The terrace provides a link between the interior and exterior areas, offering a multifunctional space facing Porta Nuova.



In armonia con se stessi

Vivere e lavorare all'esterno mantenendo un alto standard in termini di comfort è possibile, grazie a spazi progettati per ridurre l'inquinamento acustico. Aree dedicate offrono spazi di sosta piacevoli per una pausa pranzo o per svolgere una riunione all'aperto.

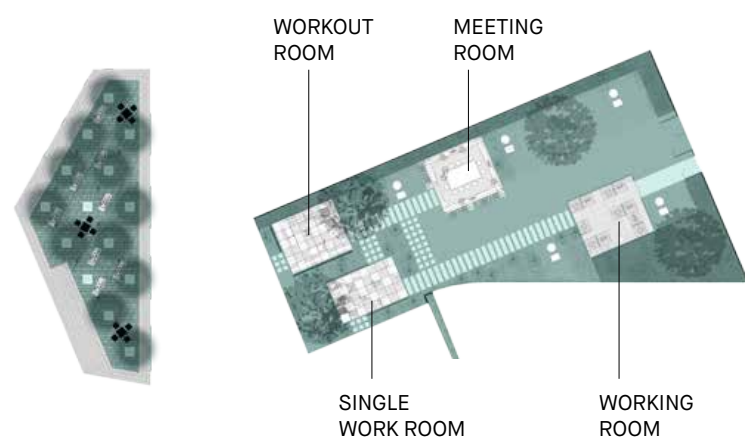
In harmony with yourself

Living and working outside while maintaining high standards of comfort is possible, thanks to spaces designed to reduce noise pollution. Dedicated areas offer pleasant spaces to take a lunch break or hold a meeting outdoors.



01 THE BOSQUE
RELAX SPACE /
WORK SPACE

02 THE OFFICE GARDEN
OUTDOOR WORKING SPACE



The Office Garden e The Bosque sono spazi pensati per vivere momenti di benessere, al lavoro come nel tempo libero.

The Office Garden and The Bosque are spaces designed to enable users to feel good at work and during their free time.



L'area outdoor, accessibile dalla pista ciclabile e ritmata dalle numerose aree verdi, si integra con l'area urbana circostante.
The outdoor area, accessible from the cycling path and interspersed with a number of green spaces, is integrated with the surrounding urban area.

Schede tecniche

GIOIA 22 si sviluppa per un'altezza complessiva di circa 120 m ed è in grado di ospitare fino a 2.700 persone all'interno dei suoi uffici. Il basamento dell'edificio, che ai piani interrati ospita oltre 350 posti auto, spazi tecnici e aree di storage, dispone di un'ampia lobby di ingresso a tripla altezza, di un piano polifunzionale e di un'ampia terrazza.

Un sistema di 12 ascensori serve l'edificio secondo i più alti standard BCO (British Council for Offices).

Technical details

GIOIA 22 is a total of roughly 120 m high and can accommodate up to 2,700 people in its offices. The base of the building which includes more than 350 car parking spaces, technical spaces and storage areas, features a large triple-height entrance lobby, a polyfunctional floor and an extensive terrace. A system of 12 lifts serves the building in accordance with the highest BCO (British Council for Offices) standards.

va di circa 120 m all'interno dei suoi terrati ospita oltre dispone di un'ampia olifunzionale		PIANI FLOORS	SUPERFICIE LORDE GROSS AREAS*	USO FUNCTION
		Tetto Roof	1.439	
ondo ces).		24	1.599	Locali tecnici Technical rooms
		23	1.589	Ufficio, ufficio direzionale Office, executive suite
0 m high and can le in its offices. cludes more chnical spaces rge triple-height entrance an extensive terrace. ilding in accordance uncil for Offices) standards.		22	1.579	Ufficio Office
		21	1.568	Ufficio Office
		20	1.558	Ufficio Office
		19	1.547	Ufficio Office
		18	1.537	Ufficio Office
		17	1.527	Ufficio Office
		16	1.517	Ufficio Office
		15	1.506	Ufficio Office
		14	1.496	Ufficio Office
		13	1.486	Ufficio Office
		12	1.475	Ufficio Office
		11	1.465	Ufficio Office
		10	1.454	Ufficio Office
		9	1.444	Ufficio Office
		8	1.434	Ufficio Office
		7	1.423	Ufficio Office
		6	1.413	Ufficio Office
		5	1.403	Ufficio Office
		4	1.392	Ufficio Office
		3	1.382	Ufficio Office
	2	2.988	Ufficio Office	
	1	2.586	Amenities, sala riunioni Amenities, meeting room	
SUPERFICIE ESTERNA OUTDOOR AREAS	4.143 m²	0	2.579	Lobby, area retail Lobby, retail
		-1	6.546	Parcheggi, locali tecnici, archivi Parking, tech rooms, storage
		-2	6.512	
		-3	6.494	
		-4	6.494	
		FUORI PIANO ABOVE GROUND	42.386 m²	
		PIANI INTERRATI BELOW GROUND	26.046 m²	
		SUPERFICIE LORDA TOTALE TOTAL GBA	68.432 m²	



Flessibilità degli spazi

Le superfici di piano sono ideate per offrire la massima efficienza e flessibilità nell'uso degli spazi. Tra postazioni open space e uffici indipendenti, i piani sono studiati per ospitare fra le 100 e le 158 persone. Le possibili soluzioni planimetriche possono accogliere un'ampia varietà di spazi comuni quali sale riunioni, aree break, spazi di servizio o zone dedicate al lavoro individuale.

Flexible spaces

The floor plans are designed to offer the utmost efficiency and flexibility in the use of spaces. The floors, which include open space workstations as well as independent offices, are designed to house between 100 and 158 people. The possible floor plans can incorporate a wide variety of common areas such as meeting rooms, break areas, service spaces or areas dedicated to individual work.

81%

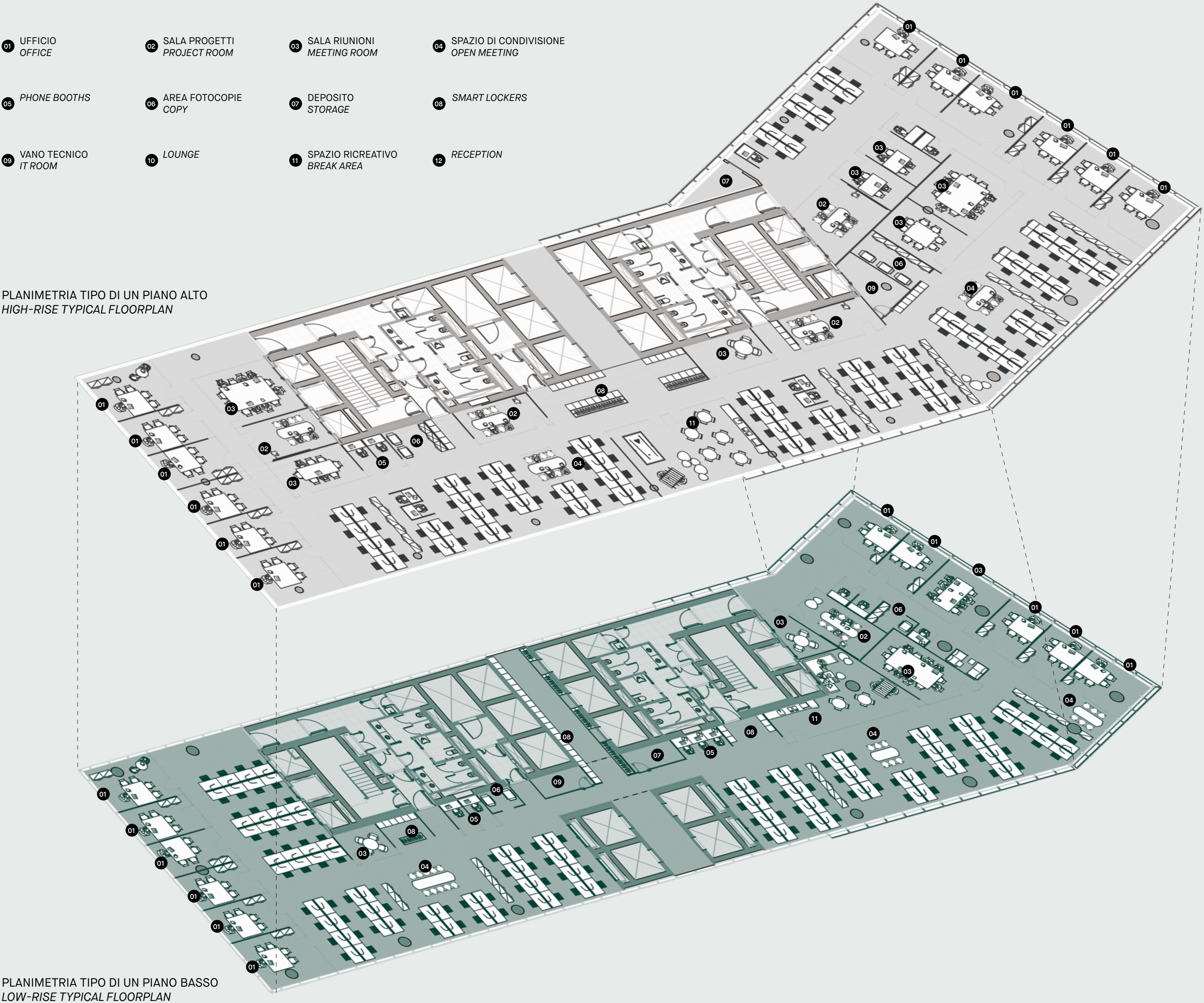
Efficienza di piano
Floor efficiency

150 cm

Modulo di facciata per ottimizzare la distribuzione interna
Façade module to optimise internal distribution

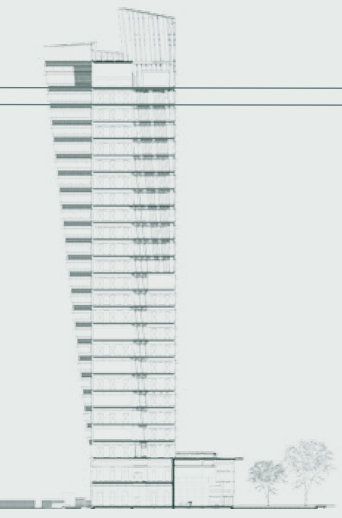
300 cm

Altezza netta interna su tutto il piano
Interior net height throughout the floor



PLANIMETRIA TIPO DI UN PIANO ALTO
HIGH-RISE TYPICAL FLOORPLAN

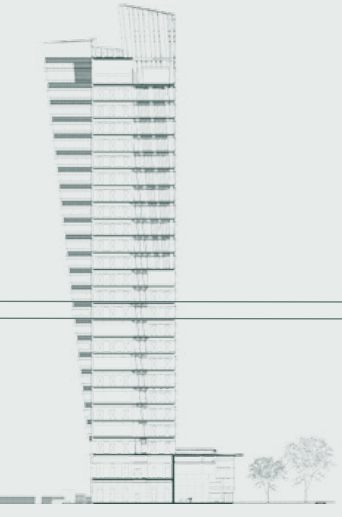
OCCUPANTI POPULATION	UFFICI OFFICES	POSTAZIONI DESKS	RECEPTION	SALE RIUNIONI MEETING ROOMS	MEETING INFORMALI INFORMAL MEETINGS
158	3	154	1	6	4
PHONE BOOTHs	SPAZIO RICREATIVO BREAK AREA	AREA FOTOCOPIE COPY	SALA SERVER SERVER ROOM	SMART LOCKERS	DEPOSITO STORAGE
8	1	2	1	1	2



PIANO 23
FLOOR 23

PLANIMETRIA TIPO DI UN PIANO BASSO
LOW-RISE TYPICAL FLOORPLAN

OCCUPANTI POPULATION	UFFICI OFFICES	POSTAZIONI DESKS	RECEPTION	SALE RIUNIONI MEETING ROOMS	MEETING INFORMALI INFORMAL MEETINGS
120	3	116	1	5	6
PHONE BOOTHs	SPAZIO RICREATIVO BREAK AREA	AREA FOTOCOPIE COPY	SALA SERVER SERVER ROOM	SMART LOCKERS	DEPOSITO STORAGE
7	1	2	1	1	2



PIANO 10
FLOOR 10

12

Specifiche tecniche

Technical specifications

INFORMAZIONI GENERALI

Via Melchiorre Gioia 22, Milano – Italia
Edificio: 26 piani fuori terra, di cui 2 destinati ai locali tecnici, e 4 piani interrati destinati a parcheggi auto/moto/biciclette, locali tecnici, archivi e magazzini.
Archivi: 1.900 m² di spazi per archivi e magazzini
Posti auto coperti: n.372
Posti moto coperti: n.81

FACCIATA

La soluzione adottata per la facciata dell'edificio prevede l'utilizzo di un sistema a facciata continua (modulo tipo da 1.500 mm x 4.100 mm) con vetrata a tutta altezza da pavimento a soffitto nella zona uffici. Il sistema di facciata, con passo modulare di 1,5 m, permette flessibilità nella composizione degli ambienti interni. Il design di facciata del Podio si articola in un sistema a montanti e traversi con intelaiature in acciaio, mentre la facciata della lobby è caratterizzata da supporti con fissaggio a punti. Le pareti opache del Podio sono rivestite in pietra. La geometria di facciata garantisce una completa flessibilità dello spazio interno, consentendo la possibilità di creare spazi di tagli diversi secondo le esigenze del conduttore.

SERRAMENTI

Serramenti in alluminio a taglio termico.
Trasmittanza termica della facciata <1,0 W/m² K;
Podio <1,2 W/m² K
Fattore solare: facciata <0,23; Podio <0,3

UFFICI

L'altezza netta fra pavimento e controsoffitto è pari a 300 cm su tutto il piano. Il controsoffitto è realizzato in cartongesso e pannelli modulari in metallo, verniciato e ispezionabile. Il controsoffitto ospita travi fredde integrate e corpi illuminanti a LED di tipo incassato e sospeso. Gli spazi destinati ad uffici sono concepiti in un'ottica di massima flessibilità: le aree adiacenti al core e agli sbarchi di piano sono pensate per la realizzazione di aree di supporto (copy area, coffee area, focus room, guardaroba e sale d'aspetto). L'area uffici sarà dotata di pavimento sopraelevato con un'altezza lorda di 220 mm, la cui finitura sarà a carico del conduttore.

LOBBY

Lo spazio, con altezza netta interna di 960 cm, presenta pavimenti in pietra naturale e controsoffitto in cartongesso con faretti a incasso integrati. Rivestimento della lobby in marmo e stucco veneziano.

IMPIANTI MECCANICI

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

Inverno	interno: 20°C ± 1°C - 40%±10% UR esterno: -5°C BS - 80% UR
Estate	interno: 26°C ± 1°C - 50%±10% UR esterno: +32°C BS - 50% UR

Carichi interni: illuminazione: 10 W/m²;
forza motrice: 35 W/m² (uffici);

L'edificio è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e invernale ad aria primaria e travi fredde. Le travi fredde sono installate a filo del controsoffitto e sono alimentate da un impianto a quattro tubi, per cui il sistema potrà funzionare contemporaneamente in riscaldamento e raffrescamento. In periodo estivo si sfrutta il raffrescamento diretto ottenuto da free cooling (ovvero senza l'utilizzo di un gruppo frigorifero). La posizione e il numero delle travi fredde permettono flessibilità per diversi layout in configurazioni open space. 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 delle travi fredde a due vie. Le unità di trattamento d'aria primaria sono collocate in locali tecnici situati nei piani interrati e in copertura, e sono dotate di ventilatori a portata variabile con recuperatore di calore rotativo di tipo entalpico ad alta efficienza. I fluidi termofrigoriferi sono generati da un impianto centrale con pompa di calore reversibile ad acqua di falda che serve gli spazi destinati agli uffici e le aree comuni. La pompa di calore centrale fornisce acqua fredda e acqua calda a bassa temperatura. 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'intero edificio è dotato di impianto automatico di spegnimento sprinkler e di idranti interni.

GENERAL INFORMATION

Via Melchiorre Gioia 22 Milan – Italy
Building: 26 floors above grade, of which 2 levels for MEP rooms and 4 levels below grade to be used as parking for cars/motorcycles/ bicycles, MEP rooms, storage of archives and warehouses.
Archives: 1,900 m² for archive storage and warehouses
Covered car parking spaces: n.372
Covered motorbike parking spaces: n.81

FAÇADE

The building design façade system adopted a continuous curtain wall system (typical module 1,500 mm x 4,100 mm) with full height floor to ceiling glazing in the office space. The façade system, with a 1.5 m modular unit provides flexibility insofar as the composition of the interior space. The Podium design façade system consists of a stick curtain wall with steel frames; the lobby design façade consists of a façade with point fixing supports. The opaque walls of the Podium are stone cladde. The geometry of the façade ensures the complete flexibility of the interior space, allowing for the creation of areas of differing sizes, according to tenants' requirements.

GLAZING FRAMES

Aluminium thermal break glazing.
Thermal transmittance façade <1.0 W/m² K; Podium <1.2 W/m² K
Solar factor: façade <0.23; Podium <0.3

OFFICES

False ceiling made of painted plasterboard and metallic modular panels, can be inspected, internal net height between the floor and the false ceiling is 300 cm throughout the floor. The false ceiling features integrated "chilled beams" with incorporated suspended LED lighting. The office floor space is designed for maximum flexibility: the areas adjacent to the core and landings of the floor are designed to serve as support areas (copy area, coffee area, focus rooms, cloakroom and waiting rooms). The office area will be equipped with a raised floor with a gross height of 220 mm, its finishing will be charged to the tenant.

LOBBY

This area, with net internal height of 960 cm, features natural stone flooring and a false plasterboard ceiling with recessed spotlights. Lobby walls finishing in marble and Venetian plastering.

MECHANICAL SYSTEMS

Project data of the HVAC system

Winter	internal: 20°C ± 1°C - 40%±10% RH external: -5°C DB - 80% RH
Summer	internal: 26°C ± 1°C - 50%±10% RH external: +32°C DB - 50% RH

Internal loads: lighting: 10 W/m²;
motive power: 35 W/m² (offices);

The building is equipped with a primary air and chilled beams summer and winter air conditioning system. The chilled beams are installed flush to the ceiling and powered by a four-pipe installation, enabling the system to operate in heating and cooling mode simultaneously. In summer, there is direct cooling from the free cooling system (i.e. without using a refrigeration group). The position and number of chilled beams ensure flexibility for various layouts in an open space configuration. The fluid distribution pumps of the secondary circuits are variable in speed, driven by an inverter, so as to adapt to the open/closed status of the 2-way chilled beams regulator valves. The primary air treatment units are installed in technical rooms in the basement and the top of the tower. They are fitted with variable flow fans and high efficiency air to air enthalpy heat recovery wheels. The heating and cooling fluids are generated by a central ground water reversible heating pump system serving the offices space and the common areas. The central heating pumps provide Chilled Water (CHW) and Low Temperature Hot Water (LTHW). The domestic water pressurization system is provided with separate system for the different pressure levels, with risers for the lower- and higher-level blocks. The entire building is equipped with an automatic sprinkler system and internal hydrants. The building also features a rain water collection system for irrigating the green areas.

L'edificio è inoltre dotato di un impianto di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle aree verdi.

IMPIANTI ELETTRICI

L'alimentazione degli spazi comuni dell'edificio è fornita a 23 kV in media tensione. È presente un impianto fotovoltaico (990 kWp) dedicato agli spazi comuni dell'edificio. 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 semipiano) per l'alimentazione del sistema di illuminazione, dei servizi igienici e delle prese elettriche. L'intero edificio è fornito di quattro passerelle porta-cavi vuote, destinate ai sistemi informatici del conduttore.

Alimentazione uffici:

- 10 W/m² al piano per l'illuminazione;
- 25 W/m² al piano per la forza motrice, più predisposizione per un potenziamento di 10 W/m².

Alimentazione Podio: predisposizione per contatori in bassa tensione situati ai piani interrati. È prevista l'installazione delle passerelle porta-cavi vuote per il collegamento del locale contatori con gli spazi del Podio. Non è fornita la distribuzione elettrica all'interno delle aree. Un generatore da 2.800 kVA garantisce circa 24 ore di autonomia agli impianti di sicurezza, al raffrescamento e riscaldamento dei carichi critici, alle unità di trattamento aria, all'acqua potabile e agli ascensori. Al primo livello interrato è presente un'area che può essere destinata a tre generatori da 1.800 kVA supplementari per i conduttori. Un gruppo di continuità UPS è installato a supporto dei sistemi di sicurezza (batteria di backup di 10 minuti sul sistema di alimentazione d'emergenza).

IMPIANTI ELEVATORI

- Il sistema di 12 ascensori serve l'edificio secondo i più alti standard BCO (British Council for Offices)
- N.6 ascensori con sbarchi al piano terra, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20°, 21°, 22°, 23° piano, esclusivamente per la manutenzione ai piani bassi.
- N.4 ascensori per i piani bassi dal piano terra all'11° piano, con sbarchi a tutti i piani bassi.
- Sistema di indirizzamento passeggeri (DSC - Dispatch Control System).
- Altezza interna della cabina: 2.700 mm.
- Altezza porte: 2.400 mm.
- Capacità di carico: 1.600 kg, 3 m/s per i piani bassi e 6m/s per i piani alti.
- 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.
- N.2 ascensori con sbarchi al piano terra, -1, -2, -3, -4.
- Montacarichi (ascensore antincendio) n.1 dal 4° piano interrato al 24° piano, con sbarchi a tutti i piani.
- Capacità di carico: 3.000 kg, 2,5 m/s.
- Altezza interna della cabina: 3.000 mm.

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 l'accesso al parcheggio, 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 (con zonizzazione in configurazione open space) le travi fredde, l'impianto di ventilazione, gli impianti di aria primaria, gli impianti elettrici, il sistema di gestione dell'illuminazione, la contabilizzazione e gli impianti speciali (sicurezza). E' presente un sistema di protezione antifulmine.

ELECTRICAL SERVICES

Building supply for common space is provided at 23kV medium voltage. There is a photovoltaic system (990 kWp) dedicated to the common building areas. The basement features a dedicated area for installation of low voltage meters for distribution of electricity to each tenant. There are also electrical switchboards in the office space (one each half floor) for powering the lighting system, toilet area and utility power sockets. The entire building has four empty cable trays for tenants' IT systems.

Offices power supply

- 10 W/m² on floor for lighting;
- 25 W/m² per floor for small power, plus provision for a further 10 W/m² of power.

Powering of the Podium: provision for a low voltage meter located at the basement. Empty cable tray distribution to connect the meter room to the Podium areas is provided. Electricity is not distributed inside the areas. One generator of 2,800 kVA provides approximately 24 hours of autonomy for safety and security systems, critical loads of the heating and cooling system, AHUs, domestic water and elevators. Space is provided at the first basement level for three additional generators of 1,800 kVA each, for tenants. UPSs are installed to support the security systems (10-minute back-up battery on the emergency power system).

ELEVATOR INSTALLATIONS

- A system of 12 lifts serves the building in accordance with the highest BCO (British Council for Offices) standards.
- N.6 high rise elevators landing at ground, 11th 12th, 13th, 14th, 15th, 16th, 17th, 18th, 19th, 20th, 21st, 22nd, 23rd floor, landing only for maintenance at low rise floors.
- N.4 low rise elevators from ground level to 11th level, landing at all low rise floors.
- Dispatch Control System (DSC).
- Cabin internal height: 2,700 mm.
- Doors height: 2,400 mm.
- Load capacity: 1,600 kg, 3 m/s low rise and 6m/s high rise.
- Performance: Handling Capacity 12%, Average Waiting Time < 30 sec, Average Time to Destination < 80 sec.
- Emergency operation: with battery or dedicated UPS that lead the cabin to the nearest floor.
- Black out from energy supplier operation: by generator, with a limited functionality (one by one).
- In case of fire alarm: cabins are lead to ground floor.
- In case of fire alarm and black out from energy supplier: by generator, cabins are lead to ground floor one by one.
- N.2 elevators landing at ground floor, -1, -2, -3, -4.
- Goods lift (Fire Fighting lift) n.1 from 4th basement level to 24th level, landing at all the floors.
- Load capacity: 3,000 kg, 2,5 m/s.
- Cabin internal height: 3,000 mm.

SECURITY AND BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

The smoke detection systems in the false ceilings and underneath the raised flooring and the public address and voice alarm systems are provided throughout the whole building. Intrusion control systems has been provided to protect the main gates accessing the building and the main technical areas. The building is equipped with a CCTV system to control parking access, external gates, external perimeter of the building at grade level, external emergency exit. Building Management System (BMS) to control and manage (with open space zoning) the chilled beams, fresh air system, air treatment systems, electrical services, lighting management system, energy metering and special (security) services. The building is equipped with a lightning protection system.

PARTNER CHE HANNO CONTRIBUITO ALLA FASE DI PROGETTAZIONE: PARTNERS WHO PARTICIPATED TO THE DESIGN PHASE:

Architect: PELLI CLARKE PELLI ARCHITECTS
Local Architect: CAPUTO PARTNERSHIP INTERNATIONAL SRL
Interior Designer & Space Planner: COIMA IMAGE SRL
Landscape Architect: LAND Italia SRL
MEP Engineer: ARIATTA INGEGNERIA DEI SISTEMI SRL
Structural Engineer: MSC ASSOCIATI SRL
Executive Architect: MPARTNER SRL

Asset Management
& 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 19 fondi di investimento immobiliari con oltre 5,5 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 170 proprietà, incluso 24 immobili certificati LEED Gold e Platinum. 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 19 real estate investment funds totaling 5.5 billion euros of investment and holds more than 170 properties in its portfolio, including 24 LEED Gold and Platinum 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.

Ogni informazione ed 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.

