



UNIONEZERO

Unionezero

Inizia ora.

Un nuovo polo urbano
di 250.000 metri quadrati,
dinamico e attrattivo per l'area
metropolitana di Milano, con una
forte vocazione sostenibile.

*A new, vibrant, and sustainable urban hub
spanning 250,000 square meters for the
Greater Metropolitan Area of Milan.*

INDEX

WHERE

04

ENVIRONS

07

WHAT

19

DESIGN

15

HOW

27

DETAILS

30



W

where



WHERE

CITTÀ DELL'INNOVAZIONE, TRA TRADIZIONE E FUTURO. SESTO SAN GIOVANNI.

***CITY OF INNOVATION, BETWEEN TRADITION AND FUTURE.
SESTO SAN GIOVANNI.***



Il progetto di rigenerazione urbana Unionezero nasce in prossimità della nuova Città della Salute e della Ricerca e ha l'obiettivo di connettere le Ex Acciaierie Falck con l'intera area del Comune di Sesto San Giovanni e la città di Milano.

Il nuovo quartiere sorge infatti nel quadrante nord-est della città metropolitana di Milano, a pochi minuti dal centro meneghino, in una posizione

strategica che lo rende da sempre un crocevia naturale per il business e la mobilità, collegando il territorio circostante con il resto d'Europa.

La vocazione internazionale dell'area è definita dalla rete di infrastrutture e servizi che permettono di raggiungere rapidamente le principali stazioni e gli aeroporti di Linate, Malpensa e Orio al Serio.

The Unionezero urban regeneration project rises near the new City of Health and Research and aims to connect the former Falck Steelworks with the total area of the Municipality of Sesto San Giovanni and the city of Milan. Located in the North-East quadrant of the Milan metropolitan area, Unionezero benefits from a highly strategic position, just a few minutes from the city centre. This location has long served as a natural

crossroads for business and mobility, providing seamless connections to the surrounding region and the rest of Europe. The area's natural international vocation is defined by a network of infrastructures and services that allow quick access to the main stations and the airports of Linate, Malpensa and Orio al Serio.



Le adiacenti stazioni della metropolitana M1 – comodamente accessibile grazie ad un ingresso su Piazza della Stazione – e della stazione ferroviaria di Sesto 1° Maggio rappresentano i principali punti di accesso che garantiscono un facile collegamento con il centro di Milano, raggiungibile in pochi minuti, oltre che con il centro di Monza.

The nearby key transportation nodes, including the M1 metro station – directly accessible via the new entrance on Piazza della Stazione – and Sesto 1° Maggio railway station, provide convenient connections to Milan city centre, reachable in just minutes and Monza city centre.

DUOMO M1: 20' BY UNDERGROUND

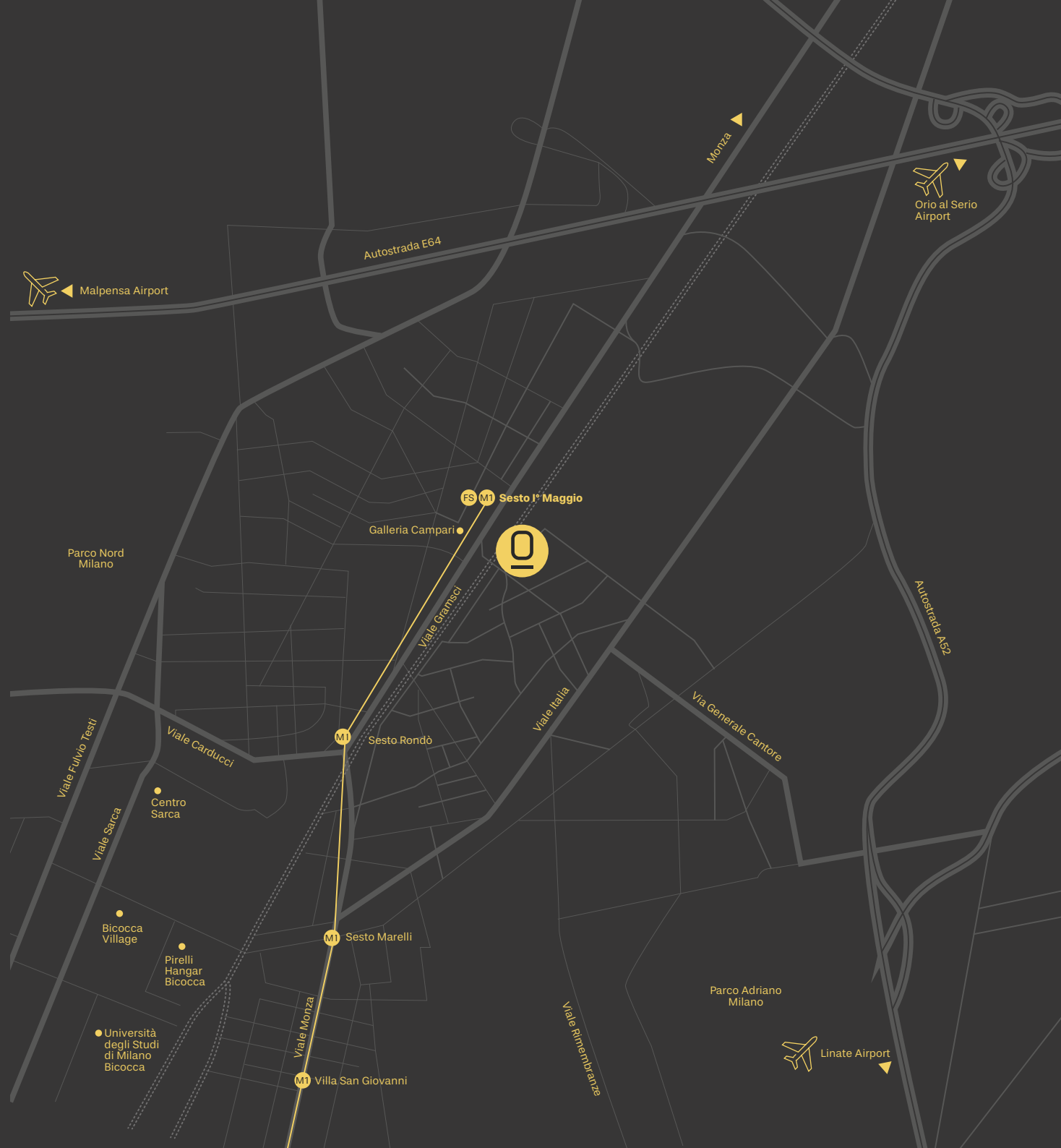
GARIBALDI STATION : 15' BY UNDERGROUND

CENTRALE STATION: 20' BY UNDERGROUND

MONZA: 10' BY TRAIN

LINATE AIRPORT: 15' BY CAR

ORIO AL SERIO AIRPORT: 30' BY CAR



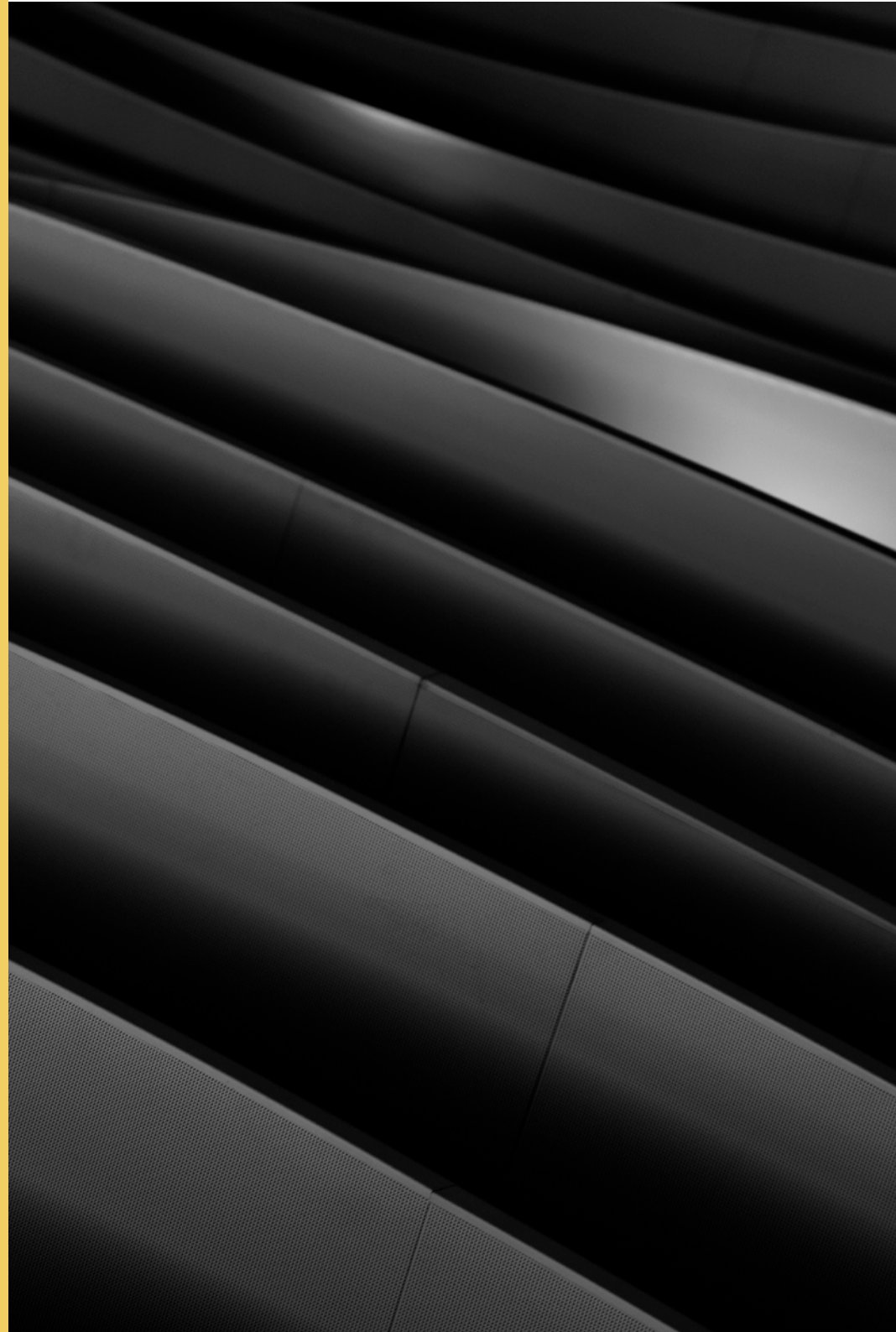
E

environs



**Un luogo che rappresenta
una sintesi tra tradizione
e innovazione,
che rispetta il passato
e allo stesso tempo
lo reinterpreta in chiave
contemporanea,
valorizzando le connessioni
tra persone, idee e ambiente.**

*A place that embodies a fusion of tradition
and innovation, honouring the past while
reinterpreting it through a contemporary
lens, enhancing connections between
people, ideas and the environment.*



ENVIRONS

UN PATRIMONIO STORICO ITALIANO. LE EX ACCIAIERIE FALCK.

***A HISTORIC ITALIAN SITE.
THE FORMER FALCK STEELWORKS.***



Unionezero si inserisce nella più ampia area di rigenerazione urbana delle Ex Acciaierie Falck, volta al recupero di uno dei luoghi simbolo della storia industriale italiana. Inizialmente dedicata alla produzione di acciaio e laminati, l'area Falck ha contribuito in modo significativo al processo di industrializzazione del Paese nel XX secolo.

Le acciaierie non furono solo un luogo di lavoro, ma anche un lungimirante motore di coesione sociale grazie alla creazione di un vero e proprio

villaggio industriale all'avanguardia, con abitazioni per i lavoratori, scuole, infrastrutture e servizi sociali. Con una solida tradizione industriale e un forte orientamento verso l'innovazione, l'area si propone oggi come un hub unico e moderno, pronto a rispondere alle sfide future.

Il progetto prevede, infatti, un mix funzionale che include spazi pubblici, verde diffuso, luoghi di aggregazione, residenze, uno studentato, spazi ricettivi e uffici, oltre a servizi per la comunità.

Unionezero is part of the broader former Falck Steelworks urban regeneration project, aimed at revitalizing one of Italy's most iconic industrial landmarks. Originally dedicated to the manufacture of steel and laminated products, the Falck area made a significant contribution to the country's industrialization process during the 20th century.

More than a production facility, the steelworks embodied social foresight, fostering community cohesion through an advanced industrial village with

worker housing, schools, and social services. With a legacy rooted in industrial innovation, the area is evolving into a unique, modern hub designed for the future.

The project integrates public spaces, pervasive green areas, community hubs, residential units, student housing, hospitality facilities, offices and essential community services.

W

what



WHAT

UN POLO DI TRASFORMAZIONE E OPPORTUNITÀ. UNIONEZERO.

A HUB OF TRANSFORMATION AND OPPORTUNITY. UNIONEZERO.

0

La nuova area ambisce a creare un ecosistema vibrante e integrato dove infrastrutture moderne, aree pubbliche e pedonali, spazi dedicati al retail e ai servizi per le persone, luoghi di lavoro all'avanguardia e tecnologie avanzate si fondono per stimolare lo sviluppo sociale ed economico.

Questo nuovo quartiere contribuisce ad incrementare l'offerta residenziale, grazie a circa 500 nuovi appartamenti firmati da Scandurra Studio e uno studentato progettato dallo studio Park Associati, con oltre 600 posti letto.

Unionezero si presenta come una nuova e attrattiva opportunità soprattutto per il business grazie alla

presenza di due importanti centri direzionali d'avanguardia, progettati da ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel, in grado di offrire una nuova concezione di spazi per il lavoro. Accanto agli spazi direzionali mid-rise in locazione, sorge l'edificio high-rise che è stato scelto da Intesa Sanpaolo come nuova sede, a testimonianza del prestigio e dell'attrattività dell'area. Inoltre, la vicinanza alla Città della Salute e della Ricerca conferisce un ruolo dinamico e strategico al territorio, rafforzandone l'appeal sia in ambito economico che in quello culturale e scientifico.

Going beyond traditional redevelopment, the project envisions a vibrant, integrated ecosystem where modern infrastructures, extensive green spaces, pedestrian areas, retail, services, and cutting-edge workplaces converge to enhance quality of life and drive social and economic development. This new district makes a tangible contribution to expanding the residential offering, featuring about 500 new apartments firmed by Scandurra Studio and a student housing facility with over 600 beds, designed by Park Associati, serving the entire Milan metropolitan area.

Unionezero also represents an exciting

opportunity for businesses, offering two state-of-the-art office centres, designed by ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel, which provides a new concept of workspaces. Next to the mid-rise office spaces to let, the high-rise building has been selected by Intesa Sanpaolo as its new headquarters. Additionally, proximity to the new City of Health and Research enhances the area's dynamic and strategic role, boosting its appeal in economic, cultural, and scientific fields.

250.000 MQ

Area complessiva

6.000

City users

35.000 MQ

Spazi pubblici pedonali

39.000 MQ

Studentato con oltre 600 posti letto

48.000 MQ

Centro direzionale Intesa Sanpaolo

45.000 MQ

Centro direzionale mid-rise

97.000 MQ

Residenze private in vendita

23.000 MQ

Spazi ad uso ricettivo

250,000 SQM TOTAL AREA

6,000 CITY USERS

35,000 SQM PUBLIC AND PEDESTRIAN AREA

39,000 SQM STUDENT HOUSING WITH OVER 600 BEDS

48,000 SQM INTESA SANPAOLO BUSINESS HUB

45,000 SQM MID-RISE BUSINESS HUB

97,000 SQM PRIVATE RESIDENCES FOR SALE

23,000 SQM HOSPITALITY SPACES





SPAZI PUBBLICI PEDONALI

PUBLIC AND PEDESTRIAN AREA

Uso: spazi pedonali e aree verdi
Area: 35.000 mq

*Use: pedestrian area and greenery
Area: 35,000 sqm*



STUDENTATO STUDENT HOUSING

Uso: studentato
Area: 39.000 mq
Offerta residenziale: oltre 600 posti letto
Certificazioni: LEED Gold
Design: Park Associati

*Use: student housing
Area: 39,000 sqm
Residential offer: over 600 beds
Certification: LEED Gold
Design: Park Associati*



CENTRO DIREZIONALE INTESA SANPAOLO

INTESA SANPAOLO BUSINESS HUB

Uso: direzionale
Tenant: Intesa Sanpaolo
Area: 48.000 mq
Certificazioni: LEED Platinum,
Well Gold, WiredScore
Design: ACPV ARCHITECTS
Antonio Citterio Patricia Viel

Use: offices
Tenant: Intesa Sanpaolo
Area: 48,000 sqm
Certification: LEED Platinum, Well
Gold, WiredScore
Design: ACPV ARCHITECTS
Antonio Citterio Patricia Viel



CENTRO DIREZIONALE MID-RISE IN LOCAZIONE

*MID-RISE BUSINESS HUB
TO LET*

Uso: direzionale
Area: 45.000 mq
Certificazioni: LEED Platinum,
Well Gold, WiredScore
Design: ACPV ARCHITECTS
Antonio Citterio Patricia Viel

Use: offices
Area: 45,000 sqm
Certification: LEED Platinum,
Well Gold, WiredScore
Design: ACPV ARCHITECTS
Antonio Citterio Patricia Viel

D

design





Vista frontale, edificio mid-rise
Mid-rise frontal view building

PROJECT

ARCHITETTURA DI SINERGIE. GLI SPAZI DIREZIONALI MID-RISE.

ARCHITECTURE OF SYNERGIES. THE MID-RISE OFFICE SPACES.



I 48.000 metri quadrati della torre mono tenant, che ospitano i nuovi uffici di Intesa Sanpaolo, sorgono nelle vicinanze dell'edificio mid-rise di 45.000 metri quadrati sviluppati su 10 piani: un intervento complesso che rievoca in chiave contemporanea lo spirito industriale del luogo. Grazie alla sua forma lineare, l'edificio mid-rise assume il ruolo di raccordo tra l'ambiente urbano e il paesaggio ferroviario, fungendo da elemento di

unione per l'area pedonale e la città. Il progetto, che sintetizza in un unico manufatto più livelli della città, prevede un ampio loggiato e terrazze verdi su diversi livelli grazie alla scomposizione architettonica a più blocchi, conferendo una forte dinamicità all'intervento. Spazi collettivi esterni, affacci multipli e più punti di ingresso permettono inoltre di accogliere diversi tenant in un contesto energico e al contempo riservato.

The 48,000-square-meter mono-tenant tower, hosting the new Intesa Sanpaolo offices, rises near the 45,000-square-meter, 10-story mid-rise building: a complex intervention that evokes the site's industrial legacy with a contemporary approach. Thanks to its linear form, the mid-rise building acts as a link within the urban landscape leading toward the station, connecting the pedestrian area to the city.

The project, which summarizes multiple layers of the city within a single building, features a large arcade and green terraces on various levels, thanks to a multi-block architectural composition that lends strong dynamism to the building. Outdoor communal spaces, multiple viewpoints, and several entrances enable a multi-tenant layout within an energetic and, at the same time, private setting.



Ampie vetrate panoramiche, edificio mid-rise
Large panoramic windows, mid-rise building



Terrazze verdi e spazi outdoor, edificio mid-rise
Green terraces and outdoor areas, mid-rise building



Il progetto mid-rise prevede 10 piani fuoriterza oltre ad un piano tecnico in copertura a sostegno dei pannelli fotovoltaici. La facciata presenta un lavoro murario massivo con la presenza di grandi serramenti orizzontali che ricordano le vecchie manifatture di Milano e quelle newyorkesi. Sul fronte principale si sviluppa il portico, trait d'union del Masterplan.

The mid-rise project includes 10 above-ground floors, along with a technical floor on the rooftop supporting the photovoltaic panels. The façade features a solid masonry design, characterized by large horizontal windows reminiscent of Milanese and New York old manufacturing buildings. The main façade is defined by a portico, serving as the trait d'union of the Masterplan.



I portici sono caratterizzati da grandi travi in acciaio, rimando linguistico ai più iconici edifici industriali delle Ex Acciaierie Falck. Il gioco dei volumi crea un cono prospettico che conferisce continuità tra gli spazi privati e gli spazi pubblici antistanti.

The porticos are defined by large steel beams, evoking the architectural language of the most iconic industrial buildings of the former Falck Steelworks. The interplay of volumes creates a perspective funnel, establishing continuity between the private spaces and the public areas in front.

O

**Il linguaggio
architettonico crea
un paesaggio urbano
coerente, innovativo
e allo stesso tempo
evocativo dei luoghi
storici dell'area.**

**THE ARCHITECTURAL LANGUAGE SHAPES AN URBAN
LANDSCAPE THAT IS COHERENT AND INNOVATIVE,
WHILE EVOKING THE AREA'S HISTORIC LANDMARKS.**



INTERIORS

DESIGN SU MISURA. SPAZI LUMINOSI E FLESSIBILI.

BESPOKE DESIGN. BRIGHT AND FLEXIBLE SPACES.



L'edificio mid-rise si apre al piano terra con una main lobby e spazi disponibili per servizi commerciali, mentre i restanti 9 piani sono destinati agli uffici. I piani 2, 6 e 9 inoltre godono di un naturale prolungamento verso l'esterno grazie alla presenza di ampie terrazze accessibili direttamente dagli uffici stessi. Il design si ispira a un modello di organizzazione flessibile dove gli spazi si articolano in un'alternanza armoniosa tra postazioni operative, aree verdi e

zone pensate per il benessere fisico e mentale. Le ampie vetrate, le terrazze e gli spazi all'aria aperta favoriscono un'interazione continua tra interno ed esterno, creando un fluire naturale tra gli elementi architettonici e il paesaggio circostante. Infine, percorsi sospesi connettono le terrazze del sesto livello, ampliando le possibilità di fruizione degli spazi e offrendo un'esperienza dinamica e immersiva.

The mid-rise building opens at ground level with a main lobby and spaces designated for retail services, while the remaining nine floors are dedicated to offices. Floors 2, 6 and 9 extend outward with spacious terraces, providing direct outdoor access from the office spaces. The design draws inspiration from a flexible organizational model, where spaces unfold in a harmonious balance of workstations, green areas and zones dedicated to physical and

mental well-being. Large windows, terraces, and open-air spaces foster a seamless interaction between interiors and exteriors, creating a natural flow between architectural elements and the surrounding landscape. Lastly, suspended walkways connect the sixth-floor terraces, expanding opportunities for engaging with the spaces and providing a dynamic and immersive experience.



La lobby dell'edificio mid-rise accoglie i visitatori in un ambiente ampio e luminoso, dove le imponenti vetrate esaltano la spazialità e favoriscono un dialogo costante con l'esterno. Il design contemporaneo, con linee essenziali e altezze generose, conferisce all'ingresso eleganza e modernità.

The mid-rise building's lobby welcomes visitors into a spacious and bright environment, where imposing glass windows enhance the sense of space and promote a continuous connection with the outdoors. The contemporary design, featuring clean lines and generous ceiling heights, lends the entrance an air of elegance and modernity.



Lounge meeting, edificio mid-rise
Lounge meeting, mid-rise building



Le sale riunioni dell'edificio mid-rise guardano all'esterno attraverso le grandi vetrate che si affacciano sullo skyline urbano. L'intero progetto, inoltre, disegna spazi eleganti e di grande comfort abitativo, garantendo luminosità ai piani executive ed un'atmosfera accogliente per gli ospiti.

The mid-rise building's meeting rooms overlook the urban skyline through large glass windows.

The entire project creates elegant spaces with exceptional living comfort, providing bright environments ideal for executive floors and welcoming guests.



Ufficio open space, edificio mid-rise
Open space office, mid-rise building

O

**Terrazze verdi
e giardini sospesi
creati per nutrire
l'anima e l'ambiente.
Spazi dove la natura
abbraccia l'architettura,
favorendo il benessere
di chi li vive e arricchendo
l'efficienza dell'edificio,
come un respiro che
rinnova energia e vita.**

**GREEN TERRACES AND HANGING GARDENS CREATED
TO NOURISH THE SOUL AND THE ENVIRONMENT.
SPACES WHERE NATURE EMBRACES ARCHITECTURE, PROMOTING
THE WELL-BEING OF THOSE WHO LIVE IN THEM AND ENHANCING
THE BUILDING'S EFFICIENCY, LIKE A BREATH THAT RENEWS
ENERGY AND LIFE.**



H

how



HOW

DESIGN INDUSTRIALE E SOSTENIBILITÀ. ESG.

INDUSTRIAL DESIGN AND SUSTAINABILITY. ESG.



L'edificio mid-rise si fa portavoce dei più avanzati standard di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, sia in termini di prestazioni che di aderenza ai requisiti LEED Platinum, WELL Gold e WiredScore. Tutte le soluzioni progettuali individuate prevedono l'uso di materiali innovativi che rafforzano i principi dell'economia circolare e favoriscono il dialogo tra spazi pubblici e privati. La naturale vocazione di sintesi e

raccordo tra il nuovo paesaggio urbano e la piazza conferisce all'edificio un significativo valore sociale, promuovendo la condivisione e creando al contempo un presidio attivo e funzionale per l'area circostante. Le terrazze, adibite a postazioni all'aperto, aree di incontro e angoli di relax, offrono spazi ampi e accessibili incidendo positivamente sulla fruibilità degli uffici, sul benessere di chi li vive e sulla qualità stessa del lavoro.

The mid-rise building embodies the highest standards of environmental sustainability and energy efficiency, meeting both performance criteria and the requirements for LEED Platinum, WELL Gold, and WiredScore certifications. Every design solution incorporates innovative materials that reinforce circular economy principles and promote a seamless dialogue between public and private spaces. The building's natural role as point of

connection between the new urban landscape and the square adds social value by fostering interaction and creating an active, functional presence within the area. Designed for outdoor workstations, meeting points, and relaxation areas, the terraces provide accessible, liveable spaces, enhancing both office functionality and overall work quality.



Il progetto mid-rise si distingue per l'ampia presenza di terrazze verdi e aree all'aperto, progettate per favorire il benessere delle persone e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio. Questi spazi, veri e propri giardini pensili, aiutano a regolare la temperatura interna assorbendo il calore durante l'estate e limitando la dispersione termica nei periodi più freddi.

Green terraces and outdoor areas are a defining feature, promoting occupants well-being while improving the building's energy efficiency. These green roofs act as natural insulators, reducing heat gain in summer and minimizing heat loss in winter.

D

details



Piani ~ Floors

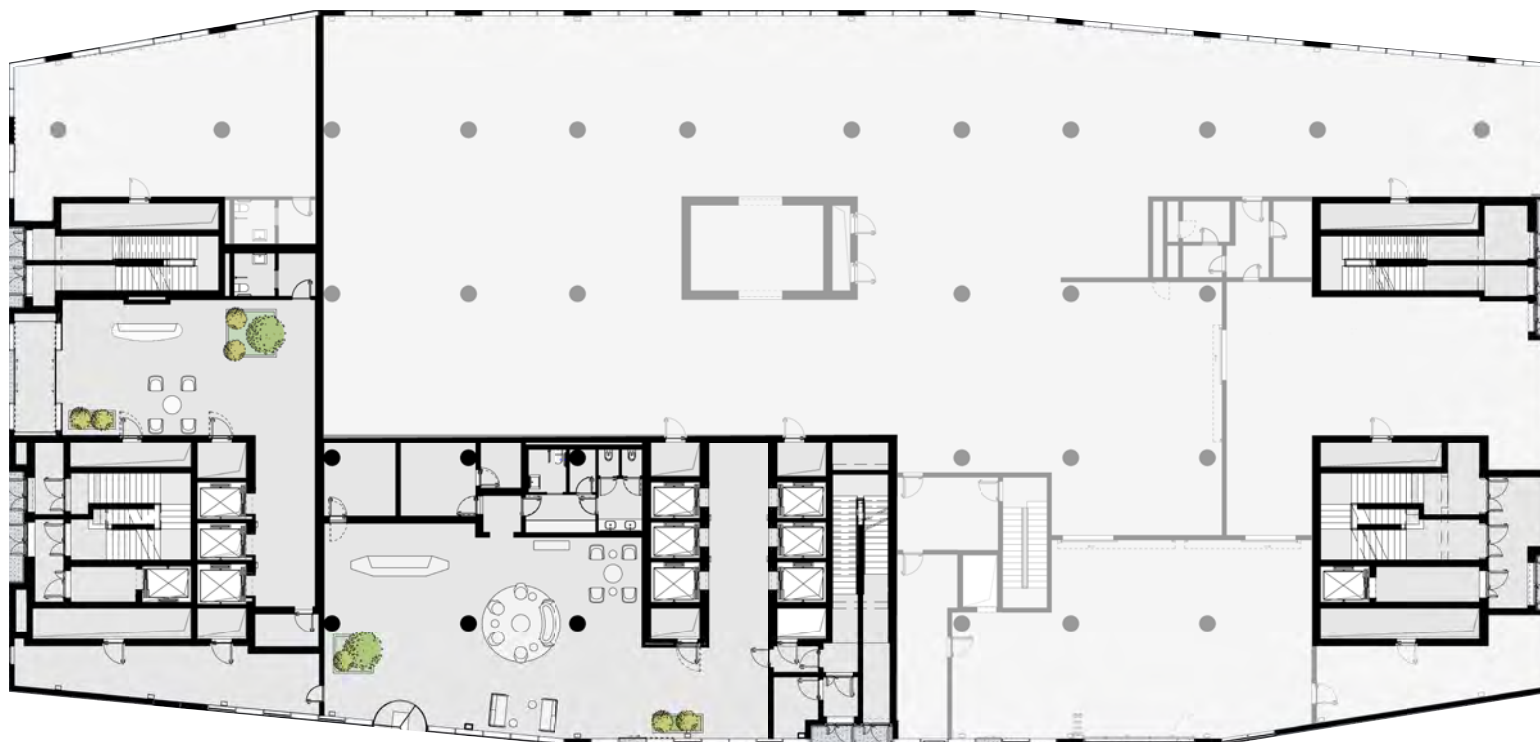
10	Area tecnica <i>Technical area</i>
09	Uffici <i>Offices</i> : 1.879 MQ ~ Terrazze <i>Terraces</i> : 200 MQ
08	Uffici <i>Offices</i> : 2.096 MQ
07	Uffici <i>Offices</i> : 2.096 MQ
06	Uffici <i>Offices</i> : 2.096 MQ ~ Terrazze <i>Terraces</i> : 1.055 MQ
05	Uffici <i>Offices</i> : 2.774 MQ ~ Terrazze <i>Terraces</i> : 28 MQ
04	Uffici <i>Offices</i> : 2.813 MQ
03	Uffici <i>Offices</i> : 2.813 MQ
02	Uffici <i>Offices</i> : 2.813 MQ ~ Terrazze <i>Terraces</i> : 494 MQ
01	Uffici <i>Offices</i> : 2.301 MQ ~ Terrazze <i>Terraces</i> : 103 MQ
GF	Spazi comuni <i>Common areas</i> ~ Lobby: 635 MQ ~ Retail: 1.688 MQ
B1 B2	Parcheggi, area tecnica, archivi ~ Amenities: 175 MQ ~ Retail: 112 MQ <i>Parking, technical area, storage</i>



Area totale ~ Total area

Uffici *Offices*: 21.681 MQ
 Terrazze *Terraces*: 1.880 MQ
 Retail: 1.799 MQ

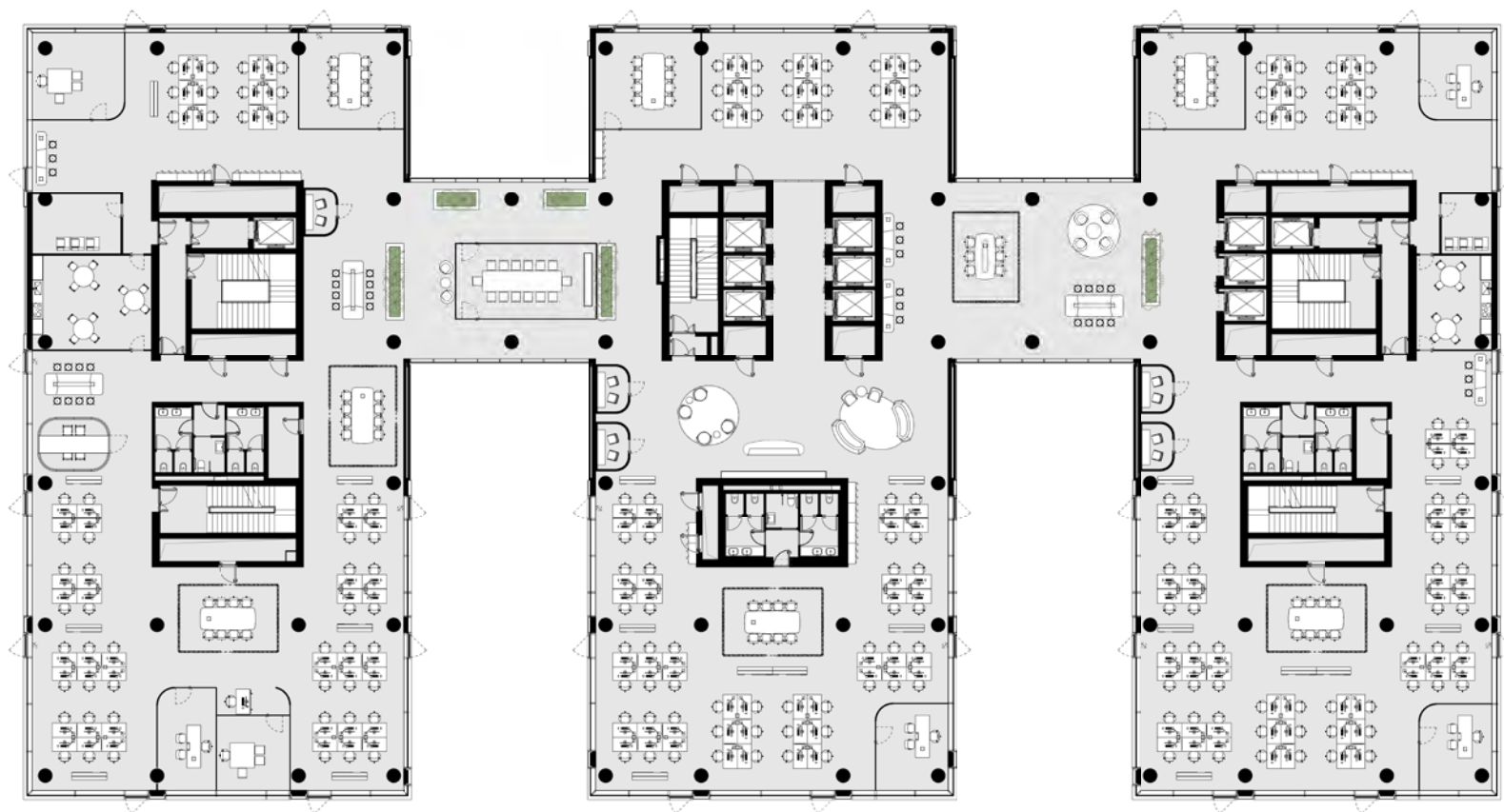
Posti auto coperti *Covered car parking*: 201
 Posti moto coperti *Covered motorbike parking*: 18



Piano terra ~ Ground floor

635 MQ
RECEPTION

1.688 MQ
RETAIL



Terzo e quarto piano ~ Third and fourth floor

2.813 MQ

UFFICI
OFFICES

333 PAX

CAPIENZA MASSIMA
MAXIMUM CAPACITY



Sesto piano ~ Sixth floor

2.096 MQ

UFFICI
OFFICES

1.055 MQ

TERRAZZE
TERRACES

370 PAX

CAPENZA MASSIMA
MAXIMUM CAPACITY



Settimo e ottavo piano ~ Seventh and eighth floor

2.096 MQ

UFFICI
OFFICES

255 PAX

CAPIENZA MASSIMA
MAXIMUM CAPACITY

SPECIFICHE TECNICHE

INFORMAZIONI GENERALI

- Localizzazione:
- Ex area Falck – Lotto Unionezero;
 - via Mazzini, angolo via Acciaierie – Sesto San Giovanni – Milano – Italia.
- Edificio da 11 piani fuori terra e 3 piani interrati:
- piano terra prevalentemente adibito a spazi commerciali;
 - 9 piani ad uso uffici;
 - piano copertura destinato a locali tecnici;
 - 3 piani interrati destinati a locali tecnici, archivi e magazzini oltre a contenere spazi a parcheggio per auto, moto e biciclette, in condivisione con altri edifici limitrofi.
- Posti auto coperti: 200.

FACCIATA

- Tipologia:
- (L00 e L01) facciata continua a montanti e traversi, con aree visive ed opache rivestite in metallo;
 - (L02 a L10) sistema a montanti e traversi in luce ai solai + sistema di facciata composto da pareti di tamponamento a secco a doppia orditura metallica, rivestite da pannelli opachi con finitura materica.
 - Specchiature fisse ed apribili caratterizzate da vetri-camera ad alte prestazioni di isolamento termico e di controllo solare:
 - modulo specchiatura inferiore: L 3050 mm • H 1050 mm;
 - modulo specchiatura superiore: L 3050 mm • H 1350 mm;
 - modulo apribile: L 1000 mm • H 2400 mm.

SERRAMENTI

- Caratteristiche:
- serramenti e telai di facciata in alluminio a taglio termico;
 - trasmittanza termica media della facciata: <=1,2 W/mqK;
 - fattore solare g-value: <= 0,30;
 - requisiti di isolamento acustico: R'w vetri >=45 dB.

SPAZI UFFICIO

- Gli spazi destinati ad uffici sono concepiti in un'ottica di massima flessibilità. Le aree adiacenti ai cores ospitano aree di supporto (servizi, aree break, guardaroba, sale d'aspetto e aree relax). Il grado di finitura delle aree ufficio potrà essere definito sulla base delle esigenze dei singoli Tenant. Una configurazione standard Cat. A potrà prevedere:
- pavimento sopraelevato ispezionabile (finitura a carico del Tenant);
 - controsoffitto acustico tipo Rockfon Blanka, in pannelli modulari ispezionabili passo 60cm, e in lastre di cartongesso. I controsoffitti integrano corpi illuminanti da incasso 60x60 cm e features impiantistiche;
 - livello di illuminazione fornito: 300lux.
- Altezza netta fra pavimento e controsoffitto: 280 cm su tutto il piano.

LOBBY INGRESSO

- Grado di consegna:
- pavimenti in grès di grande formato (dim. 60x120 cm o superiore);
 - controsoffitto in cartongesso con illuminazione ad incasso integrata;
 - rivestimenti architettonici a parete in grès di grande formato (dim. 60x120 cm o superiore).
- Altezza netta interna: 360 cm.

IMPIANTI MECCANICI

- Dati di progetto dell'impianto di riscaldamento, ventilazione e condizionamento (HVAC):
- inverno interno: 20°C ± 1°C – esterno: -5°C BS – 80% UR;
 - estate interno: 26°C ± 1°C – esterno: 32°C BS – 50% UR;
 - assenza di controllo dell'umidità.

- Carichi interni:
- illuminazione: 10 W/m2 (uffici);
 - forza motrice: 25 W/m2 (uffici).
- Descrizione impianto:
- impianto di climatizzazione estiva e invernale ad aria primaria e con fancoili installati all'interno del controsoffitto;
 - centrali tecniche principali con sistema di condensazione ad acqua di falda, la produzione e pressurizzazione di fluidi tecnici sono collocate al terzo piano interrato. Le pompe di distribuzione dei circuiti primari e secondari sono azionate da inverter in modo da adeguare il flusso allo stato di apertura/chiusura delle valvole di regolazione;
 - unità di trattamento d'aria primaria collocate in zone tecniche situate in copertura e dotate di ventilatori con recuperatore di calore ad alta efficienza;
 - predisposizione in copertura di spazi tecnici necessari agli impianti a servizio degli spazi retail al piano terra (grado di consegna Shell&Core);
 - impianto centrale con pompe di calore reversibili condensate mediante acqua di falda per generazione dei fluidi termofrigoriferi e a servizio degli spazi destinati agli uffici e le aree comuni. Le pompe di calore forniscono acqua refrigerata e acqua calda a bassa temperatura per il soddisfacimento dei carichi termici. Le zone comuni saranno dotate di impianto ventilazione con UTA dedicate;
 - impianto di pressurizzazione dell'acqua potabile dotato di due sistemi separati per i diversi livelli di pressione richiesti con colonne montanti dedicate al blocco di piani bassi e al blocco d piani alti;
 - impianto automatico di spegnimento sprinkler e di idranti interni;
 - impianto idranti esterni comuni agli altri building attigui e al parcheggio interrato;
 - impianto di raccolta e recupero delle acque piovane per l'irrigazione delle aree verdi.

IMPIANTI ELETTRICI

- Alimentazione spazi comuni:
- media tensione a 23 kV.
- Alimentazione uffici:
- 10 W/m2 per l'illuminazione;
 - 25 W/m2 per la forza motrice.

- Descrizione impianto:
- impianto fotovoltaico dimensionato sulla base delle specifiche di legge e dei valori necessari per le certificazioni LEED, dedicato agli spazi comuni dell'edificio;
 - spazio e predisposizioni nei piani interrati per l'installazione di contatori in bassa tensione per la distribuzione elettrica di ogni Tenant. In caso di allocazione di un Tenant multipiano sono predisposti i locali per l'attivazione di una fornitura in media tensione dedicata;
 - impianti di sicurezza alimentati da un gruppo elettrogeno da 300 kVA per le parti condominiali. Il gruppo alimenta inoltre gli ascensori antincendio e le pompe per il rilancio delle acque meteoriche. Un gruppo di continuità UPS è installato a supporto dei sistemi di sicurezza condominiali quali illuminazione di emergenza;
 - per ogni Tenant alimentato con fornitura in BT è previsto un quadro elettrico (quadro elettrico del Tenant) al piano, per l'alimentazione del sistema di illuminazione, dei servizi igienici e delle prese elettriche. Distribuzione elettrica nelle aree ufficio in carico alle personalizzazioni dei singoli Tenant;
 - impianto di antenna condominiale con installato per ogni Tenant nel locale tecnico al Piano una scatola di terminazione ottica con al suo interno un convertitore di segnale dal quale il Tenant potrà sviluppare il suo impianto TV/SAT;
 - passerelle di predisposizione per l'installazione di fibre ottiche dal piano interrato al locale tecnico di Tenant al piano.

IMPIANTI ELEVATORI

- A servizio dell'immobile vi sono n. 9 ascensori, oltre n.2 montacarichi/ascensore antincendio. Il sistema di ascensori serve l'edificio secondo gli standard BCO (British Council for Offices). Caratteristiche:
- Sistema di indirizzamento passeggeri (DSC – Destination Control System).
 - Altezza interna della cabina: 2.100 mm
 - Altezza porte: 2.000 mm
 - Larghezza Porte Gruppo1: 900 mm
 - Larghezza Porte Gruppo2: LG: 1100 mm – LH-Lt: 1000 mm
 - Capacità di carico: 1000 kg/13 pp
 - Velocità: 2,5 m/s
 - Larghezze cabine Gruppo 1: – Gruppo LA –LB: 1400x1600 – Gruppo LC – LD –LE – LF: 1100x2000
 - Larghezze cabine Gruppo 2: – Gruppo LG: 1400x1700 – Gruppo LH – Lt: 1100x2000
 - Performance: – UP-PEAK Capacità di carico 12%, Tempo medio di attesa <40 sec, Tempo medio di arrivo a destinazione <80 sec – LUNCH BREAK Capacità di carico 13%, Tempo medio di attesa <40 sec – Funzionamento Ascensori in caso mancanza tensione fornitore energia: manovra di guida con alimentazione da Gruppo elettrogeno per guida della cabina al piano terra ed inibizione dell'impianto;
 - Funzionamento Ascensori in caso di EMERGENZA: manovra di emergenza con alimentazione da Gruppo elettrogeno per riporto al piano terra ed inibizione dell'impianto.
 - Montacarichi/Ascensore antincendio: – n.1 (lato sx) dal 2° piano interrato al piano 10° (copertura) – n.1 (lato dx) dal 3° piano interrato al piano 10° (copertura). Entrambi con sbarchi a tutti i piani
 - Capacità di carico: 1.000 kg / 13 pp. 1,75 m/s
 - Porte: 1000x2000 mm
 - Cabina: 2000x1100 mm. Altezza interna: 2100 mm

SICUREZZA E BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

- Descrizione impianto:
- impianti di rilevazione fumi conformi alle normative vigenti estesi nei controsoffitti e sotto pavimento sopraelevato;
 - impianti di allarme vocale (EVAC) sono forniti nell'intero edificio;
 - dispositivi antintrusione e controllo accessi condominiale nei principali ingressi comuni all'edificio, sugli accessi diretti dalle scale ai Tenant e nelle principali aree tecniche comuni;
 - Impianto videofonico da ogni Tenant alla reception comune e ai principali accessi esterni;
 - sistema TV a circuito chiuso che controlla gli ingressi esterni, il perimetro esterno dell'edificio al piano terra e le uscite di emergenza esterne. Il sistema BMS (Building Management System) permette a ogni Tenant di controllare e gestire per mezzo di un pannello di gestione (conformemente al layout in configurazione CATA open space) tutti i sistemi della relativa attività quali, ad esempio, i fancoili, l'impianto di ventilazione, il sistema di gestione dell'illuminazione;
 - sistemi BMS dei Tenant interfacciati in una struttura centralizzata del BMS "condominiale" per gestione di tutti i parametri dei sistemi tecnologici condominiali (centrali di produzione dei fluidi termovetori, impianti centralizzati aria primaria, contabilizzazioni, impianti elettrici speciali e di sicurezza).

SOSTENIBILITÀ

- Il progetto si inserisce in un contesto che punta ad elevati livelli di sostenibilità certificata di quartiere. Certificazioni previste a livello di edificio:
- LEED v4 BD+C Core & Shell con obiettivo Platinum per il raggiungimento di elevate prestazioni ambientali in termini di risparmio energetico, riduzione della CO2, monitoraggio consumi di risorse, risparmio idrico, uso di materiali sostenibili, riduzione e riciclo dei rifiuti);
 - WELL v2 Core livello GOLD per garantire la salute e il benessere degli occupanti mediante strategie progettuali orientate alla qualità dell'aria, dell'acqua, comfort termico, acustico e luminoso;
 - WiredScore V3 relativamente alle dotazioni digitali e di connettività.

TECHNICAL DETAILS

GENERAL INFORMATION

- Location:
- former Falck area – Unionezero lot;
 - via Mazzini, corner of via Acciaierie – Sesto San Giovanni – Milan – Italy.
- Building consisting of 11 floors above ground level and 3 basement floors:
- ground floor mainly used for retail spaces;
 - 9 floors for office use;
 - technical floor at the top;
 - 3 basement floors intended for use as technical areas, archives and warehouses, as well as parking spaces for cars, motorbikes and bicycles, shared with other neighbouring buildings.
- Covered parking spaces: 200.

FAÇADE

- Type:
- (L00 and L01) mullion and transom curtain wall system, with transparent and opaque areas clad.
 - (L02 to L10) mullion and transom system flush with the floors + curtain wall system consisting of double metal frame drywalls cladmed matte panels with a textured finish.
 - Fixed and opening glazing with high-performance thermal insulation and solar control:
 - lower glazing module: W. 3,050 mm • H. 1,050 mm;
 - upper glazing module: W. 3,050 mm • H. 1,350 mm;
 - opening module: W. 1,000 mm • H. 2,400 mm.

GLAZING FRAMES

- Features:
- glazing frames and curtain wall frames in thermal break aluminium;
 - average thermal transmittance of the curtain wall: <=1.2 W/sqm.k;
 - solar factor g-value: <= 0,30;
 - acoustic insulation requirements: RW glass >=45 dB.

OFFICE SPACES

- Office spaces are designed for maximum flexibility. The areas adjacent to the core centres host support areas (services, break areas, cloakrooms, waiting rooms and relaxation areas). The extent to which office areas are finished can be established according to the requirements of the single Tenants. A standard Cat.A configuration may include:
- inspectable raised floor (finish to be provided by the Tenant);
 - Rockfon Blanka-type acoustic false ceiling, in modular panels with 60 cm spacing, and in plasterboard sheets. The false ceilings incorporate 60x60 cm recessed luminaires and system engineering features;
 - illumination level provided: 300 lux.
- Net height between the floor and false ceiling: 280 cm over the entire floor.

LOBBY

- Delivery grade:
- large-format stoneware flooring (dim. 60x120 cm or larger);
 - plasterboard false ceiling with integrated recessed lighting;
- Architectural wall coverings in large-format stoneware (dim. 60x120 cm or larger). Net internal height: 360 cm.

MECHANICAL SYSTEMS

- Project data for heating, ventilation and air conditioning (HVAC) systems:
- winter internal: 20°C ± 1°C – external: -5°C DB – 80% RH;
 - summer internal: 26°C ± 1°C – external: 32°C DB – 50% RH;
 - no humidity control.
- System description:
- Internal loads:
 - lighting: 10 W/m2 (offices);
 - motive power: 25 W/m2 (offices).
- System description:
- summer and winter air conditioning system with primary air and fan coils installed in the false ceiling;
 - the main technical plants with groundwater condensation system, and the production and pressurisation of technical fluids are located in the third floor basement; the primary and secondary circuit distribution pumps are driven by inverters to adapt the flow to the open/close status of the adjustment valves;
 - primary air conditioning units are installed in technical areas at the top and are equipped with high-efficiency heat recovery fans;
 - provision of technical areas at the top required for the systems serving the retail spaces on the ground floor (Shell&Core delivery grade);
 - central plant with reversible heat pumps used using groundwater to generate heating and cooling fluids and to serve office and communal areas. Heat pumps provide chilled water and low-temperature hot water to meet thermal load requirements. The communal areas will be fitted with a ventilation system with dedicated AHUs;
 - the domestic water pressurisation system is provided with two separate systems for the different pressure levels required, with dedicated risers for the low-storey block and the high-storey block;
 - automatic sprinkler system and internal hydrants;
 - external hydrant system shared by other adjacent buildings and the basement car park;
 - rainwater collection and recovery system for irrigating green areas.

ELECTRICAL SYSTEMS

- Power supply to communal areas:
- 23 kV medium voltage.
- Power supply to offices:
- 10 W/m2 for lighting;
 - 25 W/m2 for motive power.

System description:

- photovoltaic system sized in accordance with legal specifications and the values required for LEED certification, dedicated to the communal areas of the building;
- space and provisions in the basement for installing low-voltage meters for the distribution of electricity to each Tenant. If a multi-storey Tenant is allocated, rooms are prepared for activating a dedicated medium voltage supply;
- security systems powered by a 300 kVA generator unit for shared parts of the building. The generator unit also powers the fire-fighter lifts and rainwater pumps. A UPS is installed to support the apartment building security systems such as emergency lighting;
- for each Tenant supplied with LV power, an electrical panel (Tenant's control panel) is provided for the floor to power the lighting system, bathrooms/toilets and electrical sockets. Electricity distribution in office areas is customised according to the single Tenants;
- apartment building antenna system with an optical termination box installed for each Tenant in the technical area on the floor, with an integrated signal converter, from which the Tenant can develop a personal TV/SAT system;
- cable trays for installing optical fibres from the basement to the Tenant's technical area on the floor.

LIFTS

- The building has 9 lifts and 2 goods lifts/fire-fighter lifts. The lift system serves the building in accordance with BCO (British Council for Offices) standards. Features:
- Passenger addressing system (DCS – Destination Control System).
 - Cabin internal height: 2,100 mm
 - Door height: 2,000 mm
 - Group 1 Door width: 900 mm
 - Group 2 Door width: LG: 1,100 mm – LH-Lt: 1,000 mm
 - Handling capacity: 1,000 kg/13 pp
 - Speed: 2.5 m/s
 - Group 1 cabin width: – LA-LB Group: 1,400x1,600 – LC-LD-LE-LF Group: 1,100x2,000
 - Group 2 cabin width: – LG Group: 1,400x1,700 – LH-LI Group: 1,100x2,000
 - Performance: – UP-PEAK Handling capacity 12%, Average waiting time <40 sec, Average time to destination <80 sec – LUNCH BREAK Handling time 13%, Average waiting time <40 sec – Operation of Lifts in the event of a blackout: manoeuvred by the power supply from the UPS unit, the cabin is led to the ground floor, with system disabling;
 - Operation of Lifts in the event of an EMERGENCY: emergency manoeuvre with power supply from the UPS unit leading the cabin back to the ground floor, with system disabling.
 - Goods lift/Fire-fighter lift: – no. 1 (Lh side) from the 2nd basement floor to the 10th floor (at the top).
 - no. 1 (Rh side) from the 3rd basement floor to the 10th floor (at the top). Both landing at all floors
 - Handling capacity: 1,000 kg / 13 pp. 1,75 m/s
 - Doors: 1,000x2,000 mm
 - Cabin: 2,000x1,100 mm internal height: 2,100 mm

SECURITY AND BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

- System description:
- smoke detection systems, in accordance with current regulations, in false ceilings and underneath raised flooring;
 - voice alarm systems (EVAC) are provided throughout the building;
 - intrusion control systems and access control devices are installed at the main communal entrances to the building, on direct accesses from the stairs to Tenants and in the main communal technical areas;
 - video intercom system from each Tenant to the communal reception area and the main external gates;
 - CCTV system monitoring external entrances, the external perimeter of the building on the ground floor and external emergency exits. The BMS (Building Management System) allows each Tenant to control and manage, by means of a control panel (in accordance with the CATA open space layout), all the systems involved in the operations, such as the fan coils, the ventilation system, and the lighting management system;
 - The Tenants' BMS systems are interfaced within a shared centralised BMS structure in order to manage all the parameters of the apartment building technological systems (heat transfer fluid production plants, centralised primary air systems, metering, special electrical and security systems).

SUSTAINABILITY

- The project is part of a framework aimed at high levels of certified neighborhood sustainability. Certifications envisaged for the building:
- LEED v4 BD+C Core & Shell with a Platinum target for achieving high environmental performance in terms of energy saving, CO2 reduction, resource consumption monitoring, water saving, use of sustainable materials, waste reduction and recycling);
 - WELL v2 Core GOLD rating to ensure the health and well-being of occupants by means of design strategies focused on the quality of air and water, as well as thermal, acoustic and lighting comfort;
 - WiredScore V3 for digital and connectivity equipment.

Co-Investor
& Development Manager

Hines

Fund Manager

PRELIOS
SGR

Agenti in esclusiva | Exclusive leasing advisors

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

Via Filippo Turati 16/18
20121 Milano
T. +39 02 63 799 799
office.italy@cushwake.com
cushmanwakefield.com

 DILS

Piazza Armando Diaz, 7
20123 Milano
T. +39 02 80 29 21
office@dils.com
dils.com

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. È 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.

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 acknowledgement or warranty. They are in no way binding and should not be relied upon as they do not imply a statement of willingness. 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.