

## PROJECT TEAM



Europa Risorse

Development management

**\_se** studioelementare  
Paolo Pasquini Architeti

Architectural design  
& artistic supervision

## TEKNE

Structural & mep engineering,  
energy & environmental consulting,  
traffic & lift consulting,  
landscaping

Cost, time and procurement

## DEGW

Space planning

## revalo

Property management



Place branding &amp; visual identity

## FAÇADES

Façade module: intervals of 60 cm for buildings J and W, 150 cm intervals for building K façades  
Translucent parts feature thermally broken aluminium windows with double glazing.  
Opaque parts feature 4-mm thick Alucobond panels with iridescent finish.  
Thermal performance of the façade:  
Glass features: 4+4.2 low-e laminated glass  
Thermal conductivity of glass: 1.0 W/mq K  
Solar factor: 24%

THERMAL  
AND ACOUSTIC PROPERTIES

## ENGINEERING MEASURES, TEMPERATURE AND HUMIDITY:

## Winter

Indoor temp. 20° C @ 1 with outside temperatures of down to -5°C - 80% relative humidity 40% ± 5 -relative humidity

## Summer

Indoor temp. 26° C @ 1 with outside temperatures of up to 32°C - 48% relative humidity 50% ± 5 -relative humidity

## Air change rates:

Offices/Meeting Rooms: 25.2 m3/h.pp + 2.2 m3/h.m2

Meeting rooms: 36 m3/h.pp

In-wall cable management for the installation of motorised blinds. The installation of manual or motorised blinds, wiring and any connection to the supervision system will be the tenant's responsibility.

HEATING  
AND AIR CONDITIONING

Dedicated outdoor air systems, equipped with highly efficient sensible and latent heat recovery devices, to supply treated primary air to every building.  
Air-to-water hydronic system with a four-pipe fan coil unit and primary air.  
Ceiling-mounted duct-type fan-coil units, hidden by decorative expanded metal suspended ceilings installed to divide the rooms according to the geometric arrangement of the façade.  
DHW heated with air-source heat pumps installed in every office restroom area.  
Measurement of hot and cold water consumption.  
Rainwater harvesting system with storage tank and dual pipe system for toilet flushing and garden irrigation.

ELECTRICAL  
AND SPECIAL SYSTEMS

Building powered by MV/LV electrical substation including two 1000-kVA power transformers for air-conditioners (excluding office fan coils), parking area, common areas, stairs, indoor and outdoor parking lots, lifts and common services.

A 110kWp PV system will be installed on a canopy to cover part of the external parking area. 16 EV charging stations (7.4 kW)

# TECHNICAL SPECIFICATIONS

## LIGHTING

Each rentable space will be equipped with a standard lighting system, including:

- Linear pendent lighting for workstations; 4000K LED source
- Round pendent lighting with 4000K LED lamps for circulation areas and meeting spaces
- Recessed lighting fixtures for common areas such as reception areas, landing points and restrooms

This installation ensures lighting levels of 500 lux on workstations and 200 lux in circulation areas, as per UNI 12464.

All lighting fixtures will be fitted with LED lights and DALI (Digital Addressable Lighting Interface) electronic ballasts connected to a lighting control and management system.

There will be three light switches for the open-plan area and technical rooms, and occupancy sensors in the restrooms.

Ordinary battery-backed lighting units are used for emergency lighting. The supervision and control system will be centralised. The system is designed according to UNI 838 standards.

## TELECOMMUNICATIONS

Data and telephone lines will be the tenant's responsibility. The basement will include a dedicated room for connecting phone lines to the PSTN.

Dedicated wiring will be installed in light wells.

## FIRE DETECTION AND PREVENTION

The building is equipped with a smoke detection system. Open-plan areas are equipped with:

- Optical smoke detectors
- Heat detection cables to be installed in underfloor cable ducts, complete with loop wiring interface
- Manual fire alarm buttons

The extinguishing system consists of UNI 45 certified hydrants and UNI certified hydrants. Pumping system and storage tank.  
Prepared for the installation of fire sprinkler systems in office areas (the installation of sprinklers throughout the offices will be the tenants' responsibility).

The building is equipped with an emergency evacuation alarm system. Emergency microphone stations will be placed in the entrance halls. Voice evacuation systems will be installed in the open-plan areas.

## LIFTS

## J BUILDING:

Number of lifts:

- No. 2 units with a load capacity of 850 kg for max 10 passengers
- No. 1 unit with a load capacity of 1500 kg for max 13 passengers

Floors served: 9 from the basement to the seventh floor

Doors and control panels conform to the guidelines set forth to ensure easy access for people with disabilities

## K BUILDING:

Number of lifts:

- No. 1 unit with a load capacity of 850 kg for max 10 passengers
- No. 1 unit with a load capacity of 1500 kg for max 13 passengers

Floors served: 6 from the basement to the fourth floor

Doors and control panels conform to the guidelines set forth to ensure easy access for people with disabilities

## W BUILDING:

Number of lifts:

- No. 3 units with a load capacity of 850 kg for max 10 passengers
- No. 1 unit with a load capacity of 1500 kg for max 13 passengers

Floors served: 9 from the basement to the seventh floor

Doors and control panels conform to the guidelines set forth to ensure easy access for people with disabilities

Average waiting time in peak traffic periods never exceeds 35 seconds.

## LIFT MONITORING AND SAFETY

There will be access control points to the parking areas and to the building. An access control system will be installed to monitor office areas. The building's video surveillance system is especially used to monitor lift landing areas, entrance halls and the underground car park.

## OFFICE INTERIORS

Office spaces are designed and provided as open-plan areas with the following finishes:

60x60 cm raised floor panels with calcium sulphate core; can be customised in a range of finishes.

Partially exposed ceilings. Sound-absorbing expanded metal ceiling panels  
Room net height under suspended ceiling: 270 cm.

Matte interior surfaces finished with a plaster skim coat and painted with white water-based paint. Exposed concrete columns.

All common areas, including the reception, landing points and restrooms, will be completed with finished floors, walls and ceilings.

## ENERGY AND SUSTAINABILITY

The complex complies with national and regional laws on energy saving and on the use of renewable sources and is classified as a NZEB (Nearly Zero Energy Building). The goal is to achieve an A3 energy rating.  
The complex also aims to get a Gold v4 credit for BD+C under the LEED certification programme.

## LE FACCIATE

Modulo facciata: passo principale building J e W da 60 cm, passo facciate building K da 150 cm.

Tamponamenti delle parti vision realizzati con serramenti in alluminio a taglio termico con vetro camera.

Tamponamenti delle parti opache realizzati in pannelli di Alucobond, sp 4 mm con finitura cangiante.

### PROPRIETÀ TERMICHE DELLA FACCIATA:

**Caratteristiche vetro:** vetro stratificato 4+4.2 basso emissivo

**K termico vetro:** 1,0 W/mq K

**Fattore solare:** 24%

## PARAMETRI TERMICI E ACUSTICI

### DATI DI PROGETTO, TEMPERATURA E UMIDITÀ:

#### Condizioni invernali

Interno 20° C ± 1 fino a una temperatura esterna di -5°C - 80% umidità relativa 40% ± 5-umidità relativa

#### Condizioni estive

Interno 26° C ± 1 fino a una temperatura esterna di 32°C - 48% umidità relativa 50% ± 5-umidità relativa

#### Ricambi d'aria:

Uffici/Sale Riunioni: 25,2 m3/h.pp + 2,2 m3/h.m2

Sale Riunioni: 36 m3/h.pp

È prevista la predisposizione delle vie cavi per la motorizzazione di tende interne. L'installazione delle tende manuali o motorizzate, cablaggio ed eventuale collegamento al sistema di supervisione sono a carico del tenant.

## RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Aria primaria di ricambio trattata da UTA dedicate a ogni edificio a tutta aria esterna, dotate di recuperatore di calore sensibile e latente ad alta efficienza. Impianto di tipo idronico aria-acqua con fan-coil a 4 tubi e aria primaria. Fan-coil di tipo canalizzabile installati a soffitto nascosti da controsoffitto in pannelli di lamiera stirata d'arredo, posizionati in modo da consentire la suddivisione modulare degli ambienti seguendo la geometria del modulo di facciata. Produzione ACS mediante pompe di calore ad aria installate in ogni blocco di servizi igienici degli uffici. Contabilizzazione dei consumi di acqua calda e fredda. Sistema di recupero e raccolta acque piovane con vasca di accumulo e rete duale per flussaggio WC e irrigazione.

## IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Edificio alimentato da cabina elettrica MT/BT completata da n° 2 trasformatori da 1000 kVA a servizio degli impianti di climatizzazione (esclusi i fan-coil uffici), area parcheggio, aree comuni, scale, parcheggi interni ed esterni, ascensori e tutti i servizi comuni.

Previsto un impianto fotovoltaico da 110kWp installato su pensile a copertura di parte del parcheggio esterno. Sono previste 16 postazioni di ricarica auto elettrica da 7,4 kW.

## ILLUMINAZIONE

Ogni spazio affittabile sarà dotato di impianto di illuminazione ordinario installato composto da:

- Corpi illuminanti lineari installati a sospensione per postazioni di lavoro; sorgente LED 4000K
- Corpi illuminanti tondi installati a sospensione con sorgente LED 4000K per aree circolazione e spazi riunioni
- Corpi illuminanti da incasso per illuminazione aree comuni quali reception, sbarchi e WC

L'installazione permette di garantire un livello di 500 lux sulle postazioni di lavoro e di 200 lux per le aree comuni di circolazione, secondo la UNI 12464.

Tutti i corpi illuminanti saranno con sorgente del tipo LED dotati di alimentatori elettronici di tipo DALI (Digital Addressable Lighting Interface) collegati ad impianto di controllo e gestione luci.

Saranno previsti tre punti di accensione a pulsante per l'area open space e locali tecnici, mentre sono previsti sensori di presenza all'interno dei wc.

L'illuminazione di emergenza avviene tramite corpi illuminanti ordinari con batteria di emergenza. L'impianto di supervisione e controllo sarà del tipo centralizzato di edificio. L'impianto è dimensionato secondo le norme UNI 11838.

## TELECOMUNICAZIONI

Dati e telefono sono a carico del tenant. Al piano interrato è previsto un locale dedicato all'infrastruttura telefonica per l'allaccio pubblico. All'interno dei cavei sono previste vie cavi dedicate.

## RILEVAZIONE E PREVENZIONE INCENDI

L'edificio è dotato di impianto rilevazione fumi. All'interno delle aree open space sono installati:

- Rilevatori ottici di fumo a copertura dell'ambiente
- Cavi termosensibili da installare all'interno delle vie cavo a pavimento, completo di interfaccia di instradamento su loop
- Pulsanti manuali allarme incendio

L'impianto di spegnimento è costituito da idranti UNI 45 e idranti esterni UNI. Sistema di pompaggio e vasca di accumulo. Predisposizione per futura installazione di sistemi sprinkler nelle aree uffici (esclusa installazione della rete sprinkler all'interno degli uffici a cura dei tenant).

L'edificio è dotato di impianto di diffusione sonora per evacuazione di emergenza. Le postazioni microfonico saranno posizionate nelle hall d'ingresso. All'interno degli open space saranno installati i diffusori per evacuazione.

## ASCENSORI

### J BUILDING:

Numero ascensori:

- N°. 2 impianti con portata da 850 kg e capacità nominale di 10 persone
- N°. 1 impianto con portata da 1500 kg e capacità nominale di 13 persone

Piani serviti: 9 dal piano interrato al piano settimo

Porte di accesso e pulsantiere conformi alle normative per disabili

### K BUILDING:

Numero ascensori:

- N°. 1 impianto con portata da 850 kg e capacità nominale di 10 persone
- N°. 1 impianto con portata da 1500 kg e capacità nominale di 13 persone

Piani serviti: 6 dal piano interrato al piano quarto

Porte di accesso e pulsantiere conformi alle normative per disabili

### W BUILDING:

Numero ascensori:

- N°. 3 impianti con portata da 850 kg e capacità nominale di 10 persone
- N°. 1 impianto con portata da 1500 kg e capacità nominale di 13 persone

Piani serviti: 9 dal piano interrato al piano settimo

Porte di accesso e pulsantiere conformi alle normative per disabili

I tempi medi di attesa nel periodo di picco in salita non sono mai superiori a 35 secondi.

## CONTROLLO DEGLI ASCENSORI E SICUREZZA

Sono previsti punti di controllo accesso per accedere alle aree di parcheggio e all'edificio.

Viene predisposta l'installazione di sistema di controllo accesso per uffici. L'edificio è sorvegliato da sistema di videosorveglianza, in particolare sono sorvegliati gli sbarchi ascensori, le hall di ingresso e il parcheggio interrato.

## FINITURE INTERNE DI UFFICI

Gli spazi uffici vengono realizzati e forniti come open space con livello di finitura corrispondente qui descritto:

Pavimento galleggiante in pannelli di solfato di calcio 60x60 cm personalizzabile nelle finiture.

Solai parzialmente a vista. Previste fasce in controsoffitto di lamiera stirata con integrazione di materassino acustico. Altezza netta interna sotto controsoffitto 270 cm.

Superfici interne opache finite con rasatura a gesso e tinteggiatura con idropittura lavabile di colore bianco. Pilastrini getto a vista.

Tutti gli spazi comuni, quali reception, sbarchi e bagni, vengono consegnati completi di finiture a pavimento, pareti e soffitti.

## ENERGIA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il complesso risponde ai requisiti di legge nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e uso delle fonti rinnovabili ed è classificato come edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building). L'obiettivo di classe energetica è il livello A3.

La certificazione LEED si prefigge l'obiettivo Gold versione v4 for BD+C.