

SYMBIOSIS

GROWING

CONNECTIONS

SYMBIOSIS

by **COVIVIO**

URBAN REVOLUTION
TREND HUB
INTEGRATED PROJECT



RIVOLUZIONE URBANA
CENTRO DI TENDENZE
PROGETTO INTEGRATO

by **COVIVIO**

URBAN REVOLUTION

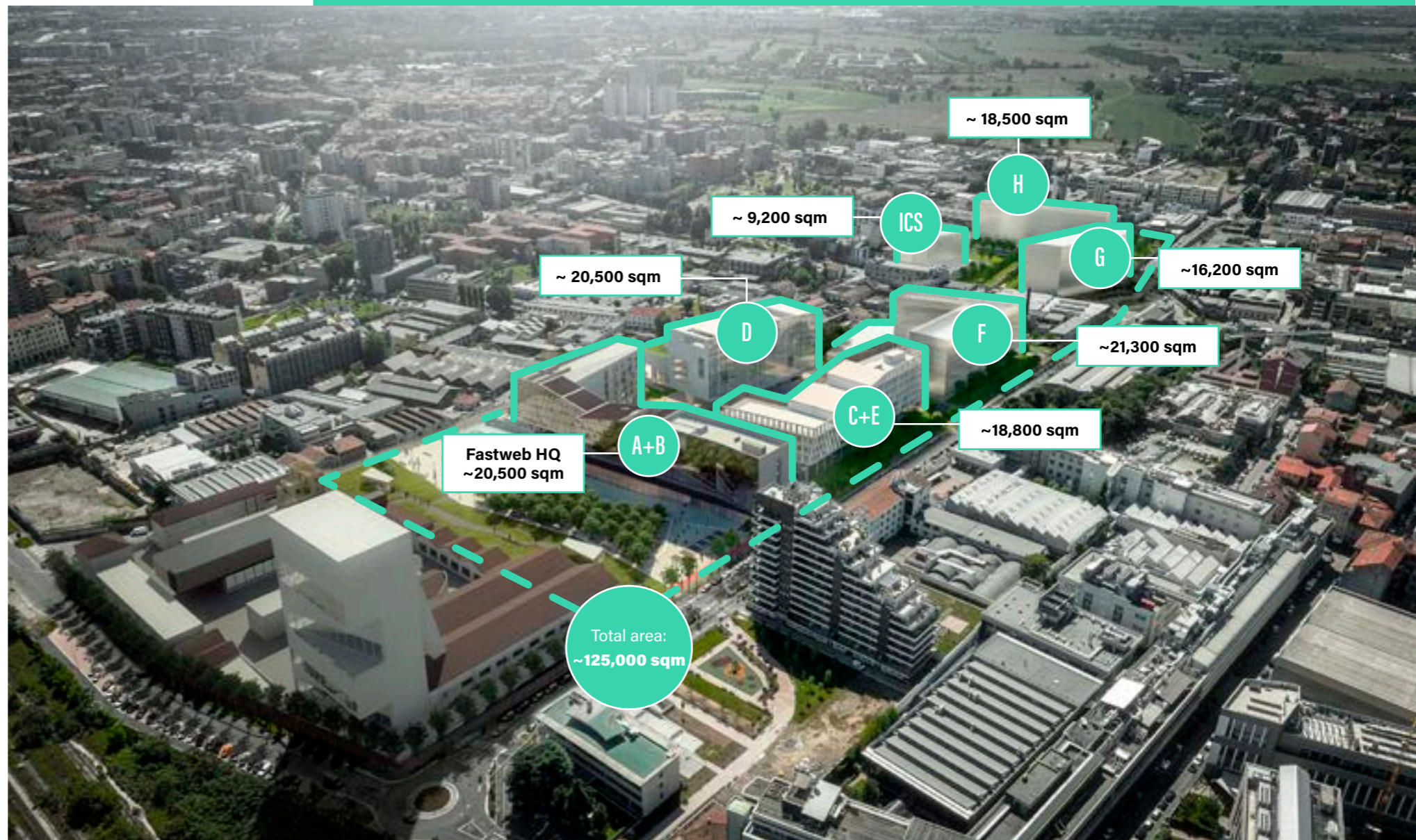
RIVOLUZIONE URBANA

One of the most important redevelopment projects in Milan.

A refurbished and entirely sustainable area that redefines the city's geography. Symbiosis is a flexible and highly technological Business District south of the Porta Romana neighbourhood of Milan that introduces a previously unimaginable model of the future.

Uno dei più importanti progetti di riqualificazione di Milano.

Un'area rigenerata interamente sostenibile che ridisegna la geografia della città. Nella zona Sud di Porta Romana nasce Symbiosis, un nuovo Business District flessibile e tecnologico che sviluppa un modello di futuro fino a ora solo immaginato.



Antonio Citterio Patricia Viel ©



SUSTAINABILITY AND FUTURE ICON

ICONA DI SOSTENIBILITÀ E FUTURO



Piazza Olivetti, opened in September 2018 - Diego De Pol ©

Symbiosis is part of Sharing Cities, a project focused on upgrading the Porta Romana-Vettabbia district of Milan, following the guidelines of the Horizon 2020 European Framework Programme for Research And Innovation. As in London and Lisbon, in Milan the project adopts an innovative approach to respond to some of the main environmental challenges of our time, such as reducing CO₂ emissions, improving air quality and making cities more liveable.

Symbiosis è parte di Sharing Cities, progetto per la riqualificazione del quartiere Porta Romana-Vettabbia che segue le linee guida del programma Europeo di ricerca e innovazione Horizon 2020. Insieme a Londra e Lisbona, il progetto adotta un approccio innovativo per rispondere ad alcune delle principali sfide ambientali del nostro tempo, come abbattere le emissioni di CO₂, migliorare la qualità dell'aria e rendere le città più vivibili.



North lot, water tanks and gardens - Antonio Citterio Patricia Viel ©

TREND HUB

CENTRO DI TENDENZE

Symbiosis offers an ideal balance between **productivity, efficiency and quality of life**, in a dynamic central district, perfectly connected with the rest of the city and surrounded by showrooms, museums, universities, headquarters, research centres and international destinations such as the iconic Fondazione Prada and Talent Garden. The neighbourhood is also an important player in an overall redevelopment programme that **includes the former Porta Romana Railway Station** (a great chance to enhance these surroundings) and the 0,5 ha vacant lot in via Serio, one of the five sites proposed by Milan City Council for the **“Reinventing Cities”** global competition.

Symbiosis offre un equilibrio ideale tra produttività, efficienza e qualità della vita, in un distretto dinamico, perfettamente collegato al resto della città, circondato da showroom, musei, università, headquarter, centri di ricerca e destinazioni internazionali come l'iconica Fondazione Prada e Talent Garden. Il quartiere è inoltre protagonista di un importante programma di riqualificazione che comprende **l'Ex Scalo ferroviario di Porta Romana**, una grande occasione di valorizzazione territoriale, e il sito di 5 ettari di via Serio, una delle cinque aree con cui il Comune di Milano partecipa a **“Reinventing Cities”**.







SMART NETWORK

UNA RETE INTELLIGENTE

The district is served by an **efficient public transport network** and is easy to reach by car. Tenants will have access to underground parking facilities and special bicycle stands.

Il distretto è servito da un'**efficiente rete di trasporti pubblici** ed è facilmente raggiungibile con mezzi privati. Sono previsti posti auto interrati e parcheggi biciclette a disposizione dei tenant del distretto.

Tempi di percorrenza Travel time

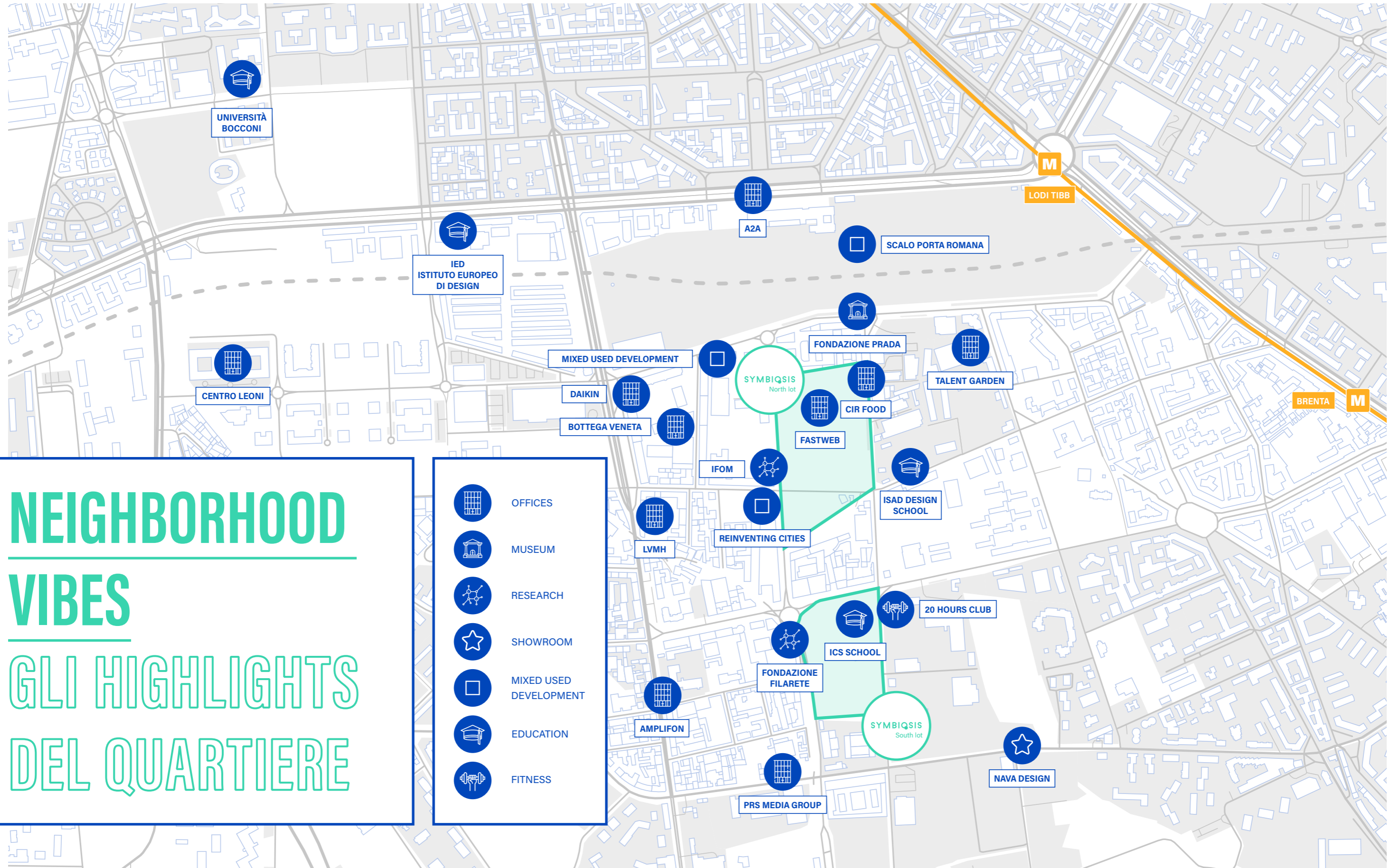
				
Duomo	19'	20'	40'	30'
Central Station	29'	31'	60'	40'
Porta Garibaldi Station	37'	37'	60'	40'
Linate Airport	48'			30'
Malpensa Airport				45'
M3 Lodi TIBB Station		6'	11'	5'
M3 Brenta Station		7'	15'	6'
S9 Porta Romana		5'	9'	5'

NEIGHBORHOOD

VIBES

GLI HIGHLIGHTS DEL QUARTIERE

-  OFFICES
-  MUSEUM
-  RESEARCH
-  SHOWROOM
-  MIXED USED DEVELOPMENT
-  EDUCATION
-  FITNESS



INTEGRATED PROJECT

PROGETTO INTEGRATO

125,000 sqm of architectural excellence and technological efficiency: the iconic project, designed by **Antonio Citterio and Patricia Viel**, meets important sustainability, technology and flexibility criteria, and communicates these values through an ongoing dialogue between indoor and outdoor environments. The workspaces are lit through wide full-height glass windows, contaminated settings that create the ideal habitat for cooperation and development of new ideas. The new public spaces at ground level aim to become a reference point for the district's community and a meeting place for outdoor activities, integrating work and leisure time.

125mila metri quadri di eccellenza architettonica ed efficienza tecnologica: l'iconico progetto, firmato **Antonio Citterio Patricia Viel**, risponde a criteri di sostenibilità, intelligenza e flessibilità e li comunica attraverso il costante dialogo tra interno ed esterno. Gli spazi di lavoro respirano attraverso le ampie vetrate a tutta altezza, una contaminazione di ambienti che crea l'habitat ideale per la collaborazione e lo sviluppo di nuove idee. Gli attacchi a terra sono spazi pubblici che mirano a diventare un riferimento per la comunità del quartiere creando una dimensione che accoglie in modo integrato lavoro e tempo libero.



North lot, water tanks and gardens - Antonio Citterio Patricia Viel ©



Piazza Olivetti view from Fastweb Headquarter - Diego De Pol ©

THE BEST WORKPLACE TO DEVELOP YOUR BUSINESS

IL WORKPLACE IDEALE PER LO SVILUPPO DEL BUSINESS

Designed to accommodate what experts call a **'new way of working'**, the offices in the Symbiosis complex are modern, efficient and smart. Symbiosis's innovative workplace is designed to allow its users to enjoy greater creativity, cooperation and well-being, making it a strategic means of boosting productivity and helping companies grow.

Pensati per rispondere a quello che gli addetti ai lavori chiamano il **new way of working**, gli uffici del complesso Symbiosis sono moderni, efficienti e intelligenti. L'offerta innovativa di workplace di Symbiosis è da intendersi come volano per maggiore creatività, collaborazione e benessere dei propri utilizzatori, quindi come uno strumento strategico per la produttività e la crescita delle aziende.



OPEN AND HYBRID SPACES

SPAZI APERTI
E FLESSIBILI

The project is based on the most innovative smart-working models, in which professional and personal needs are met through flexibility, common areas and sustainable technologies. Symbiosis also includes a **flex-spaces site designed by Covivio**, combining the Group's expertise in the hotel and workplace sector.

Un progetto concepito sui più innovativi modelli di smart working in cui le esigenze professionali e personali sono a sostegno della flessibilità, di spazi comuni e di tecnologie sostenibili. Symbiosis comprende anche l'apertura di un sito di **flex-spaces firmato Covivio**, che combina il know how del Gruppo nel settore alberghiero con quello degli ambienti per il lavoro.



North lot, garden and 60 meter high chimney - Antonio Citterio Patricia Viel ©

NATURE AND TECHNOLOGY

TRA NATURA E TECNOLOGIA

A tree-lined pedestrian square open to the public, ruderal seasonal gardens, luxuriant woods and a series of small lakes that facilitate work and outdoor activities: **Symbiosis' green heart** mitigates the urban heat island effect, making the district healthier and more sustainable.

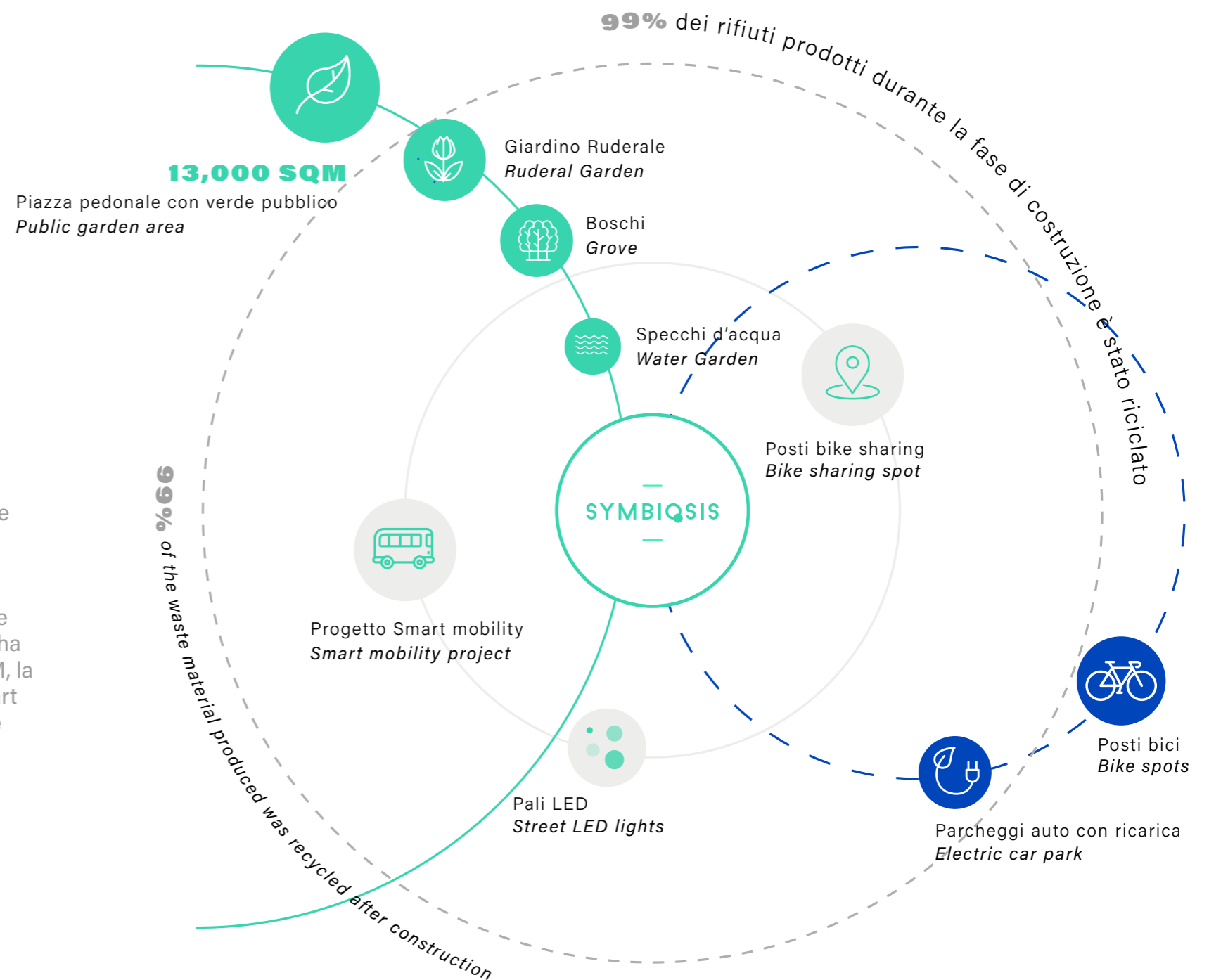
Una piazza pedonale alberata aperta al pubblico, giardini ruderali stagionali, boschi e un sistema di specchi d'acqua che facilitano il lavoro e le attività all'aria aperta. **Symbiosis ha un cuore verde** che contribuisce a mitigare l'effetto isola di calore e rendere l'ambiente più sano e sostenibile.

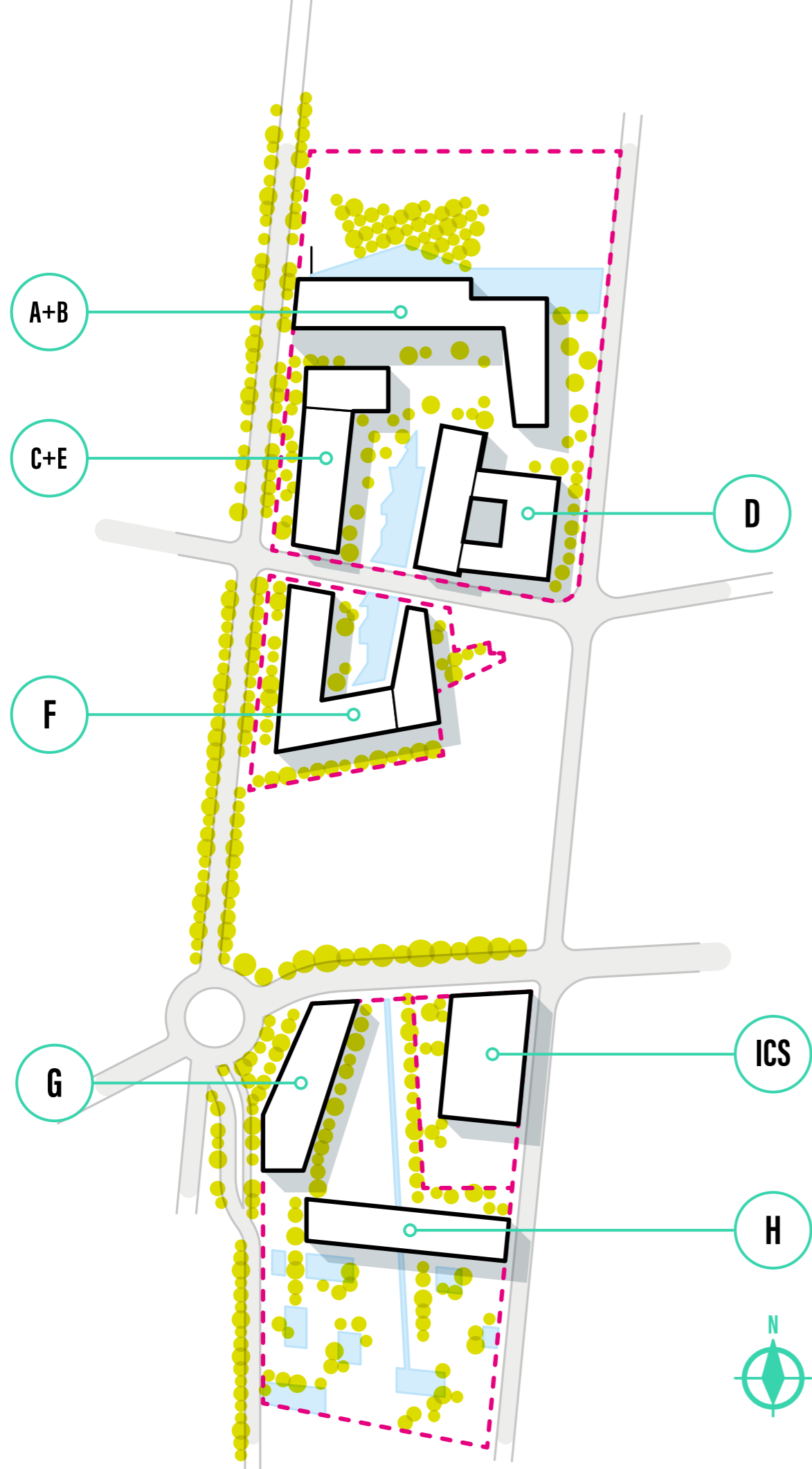
GREEN ECOSYSTEM

ECOSISTEMA GREEN

The Symbiosis buildings have been assigned **energy class A** with a view to obtaining the exclusive **LEED Platinum certification** awarded to buildings that control and curb CO₂ emissions into the air. In terms of sustainability, Covivio is working in collaboration with the Municipality of Milan and ATM (Milan's public transport company) to experiment a smart mobility project that promotes connection and fights pollution.

I building di Symbiosis hanno **classe energetica A** con l'obiettivo di ottenere la **certificazione LEED Platinum**, valutazione esclusiva per gli edifici in grado di controllare e azzerare il livello delle emissioni di CO₂ nell'aria. Sempre nell'ambito della sostenibilità, Covivio ha avviato con il Comune di Milano e ATM, la sperimentazione di un progetto di smart mobility che favorisce le connessioni e contrasta l'inquinamento.





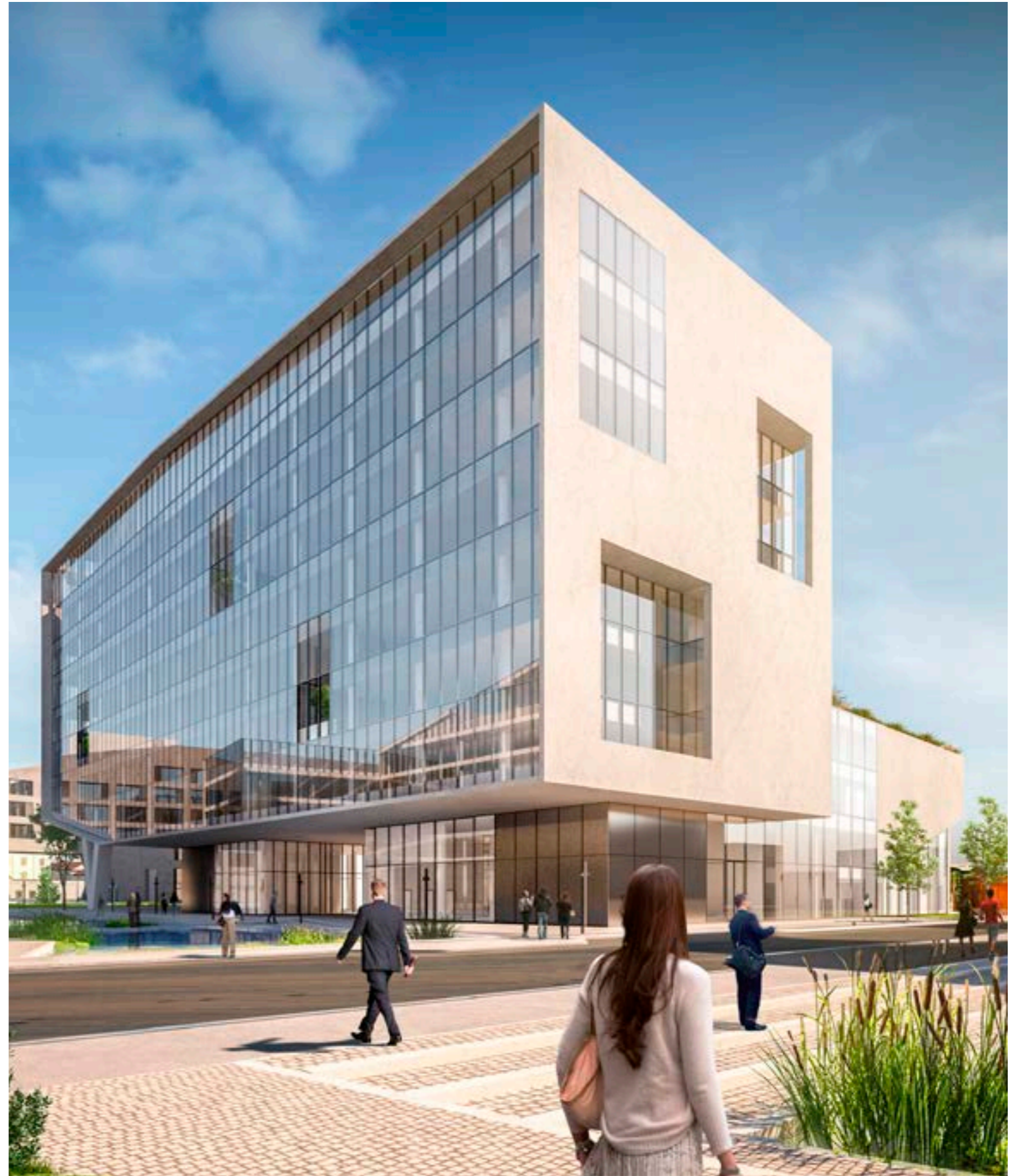
MASTERPLAN

MASTERPLAN

Development work on the area is already under well and progressing steadily with the aim **to completing the north lot by 2020**. After handing over the HQ building to Fastweb and Cirfood restoration service in 2018, two other properties are about to be launched on the market, including one of the most important schools in the NACE Group.

Lo sviluppo dell'intera area è ben avviato e procede a ritmo sostenuto, con l'obiettivo di **completare il lotto Nord entro il 2020**. Dopo la consegna dell'edificio HQ di Fastweb e Cirfood ristorazione nel 2018, è pronto il lancio di ulteriori due immobili, tra cui la sede di una delle più prestigiose scuole del gruppo NACE.

North side building D and open spaces - Antonio Citterio Patricia Viel ©





INTEGRATED PROJECT - Progetto integrato

North-West side building C+E - Antonio Citterio Patricia Viel ©



North-Ovest side building C+E - Antonio Citterio Patricia Viel ©



INTEGRATED PROJECT - Progetto integrato

ICS School West Side - Barreca & La Varra Architects ©



ICS School North Side - Barreca & La Varra Architects ©

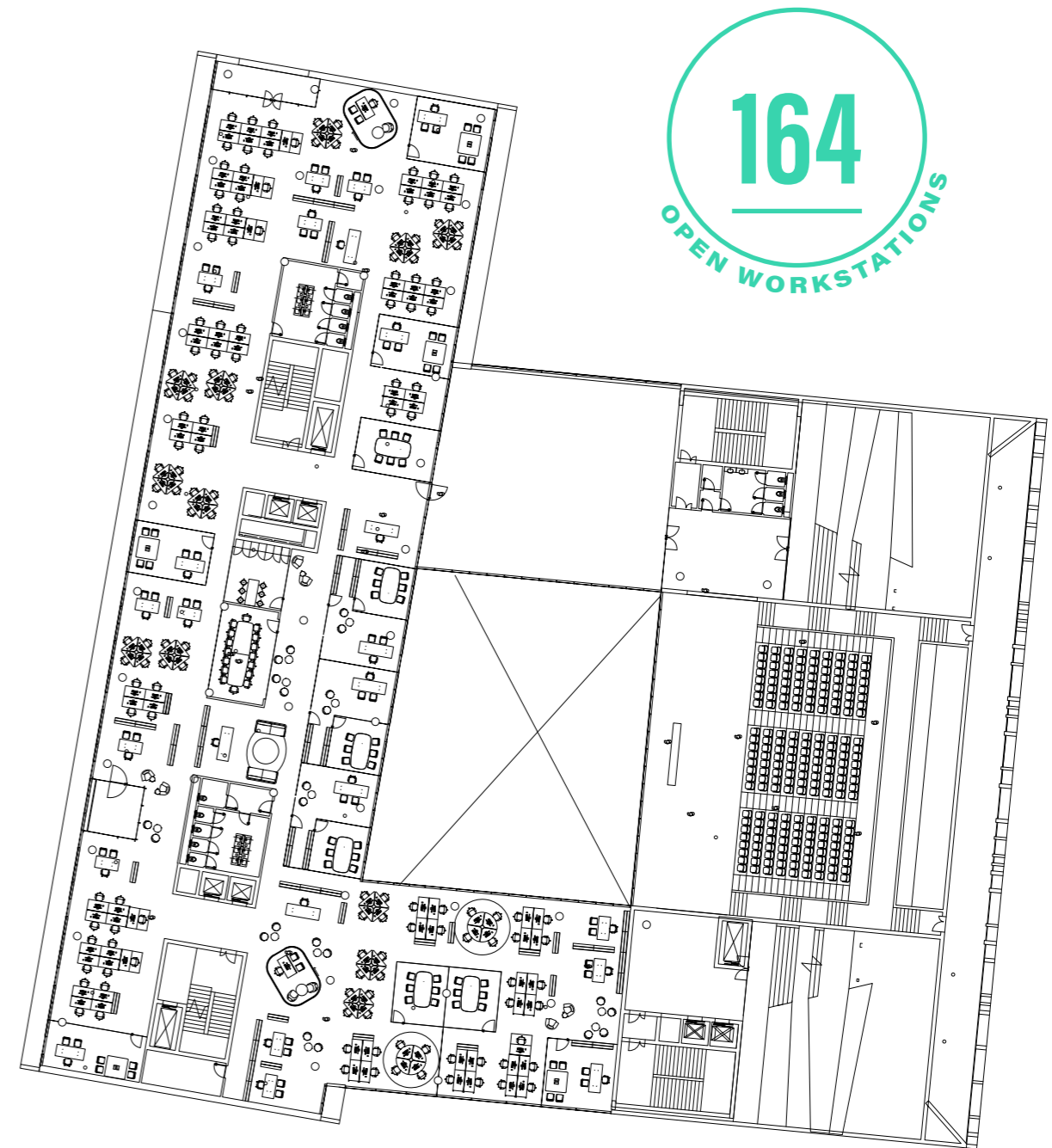
BUILDING D

EDIFICIO D

Building D is situated to the North of the complex, along Via Orobia. It is eight storeys high and measures a total of 20,500 sqm, overlooking green areas and fountains. **The flexible interiors can be adapted to the tenant's needs,** alternating open spaces, closed offices, common areas and large terraces.

L'edificio D si trova nel lotto Nord e costeggia Via Orobia. È alto otto piani per un totale di 20.500 mq e affaccia su aree verdi e fontane. **Gli spazi interni sono pensati per offrire configurazioni flessibili in base alle esigenze del tenant** e alternano open space, uffici chiusi e di supporto con spazi comuni flessibile e ampie terrazze.

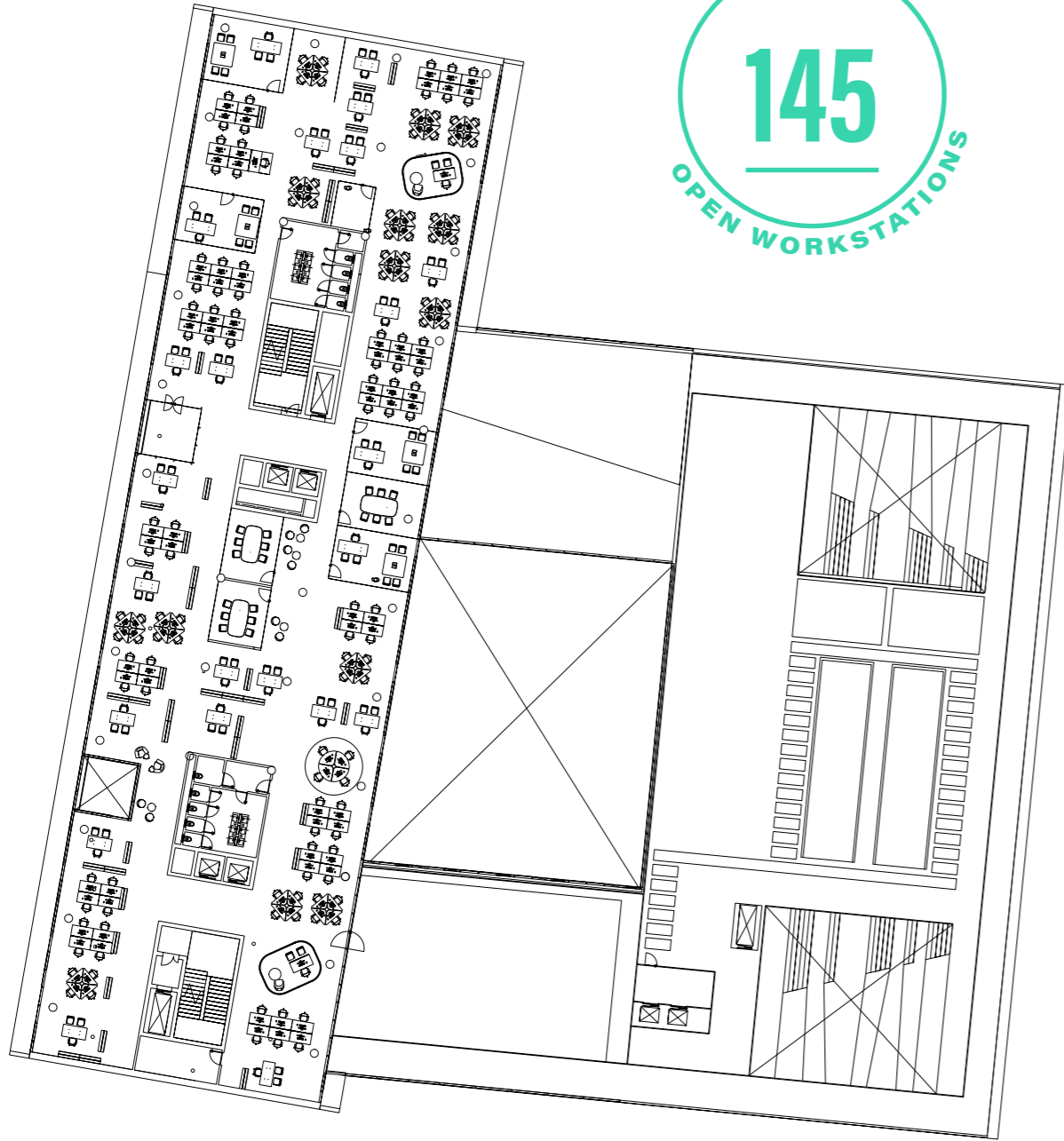
Total GLA (sqm) above ground	
8 th	863
7 th	1,685
6 th	1,678
5 th	1,748
4 th	1,787
3 rd	3,582
2 nd	3,702
1 st	1,962
Mezzanine	460
Ground Floor	1,638
19,105	



164
OPEN WORKSTATIONS

2ND FLOOR

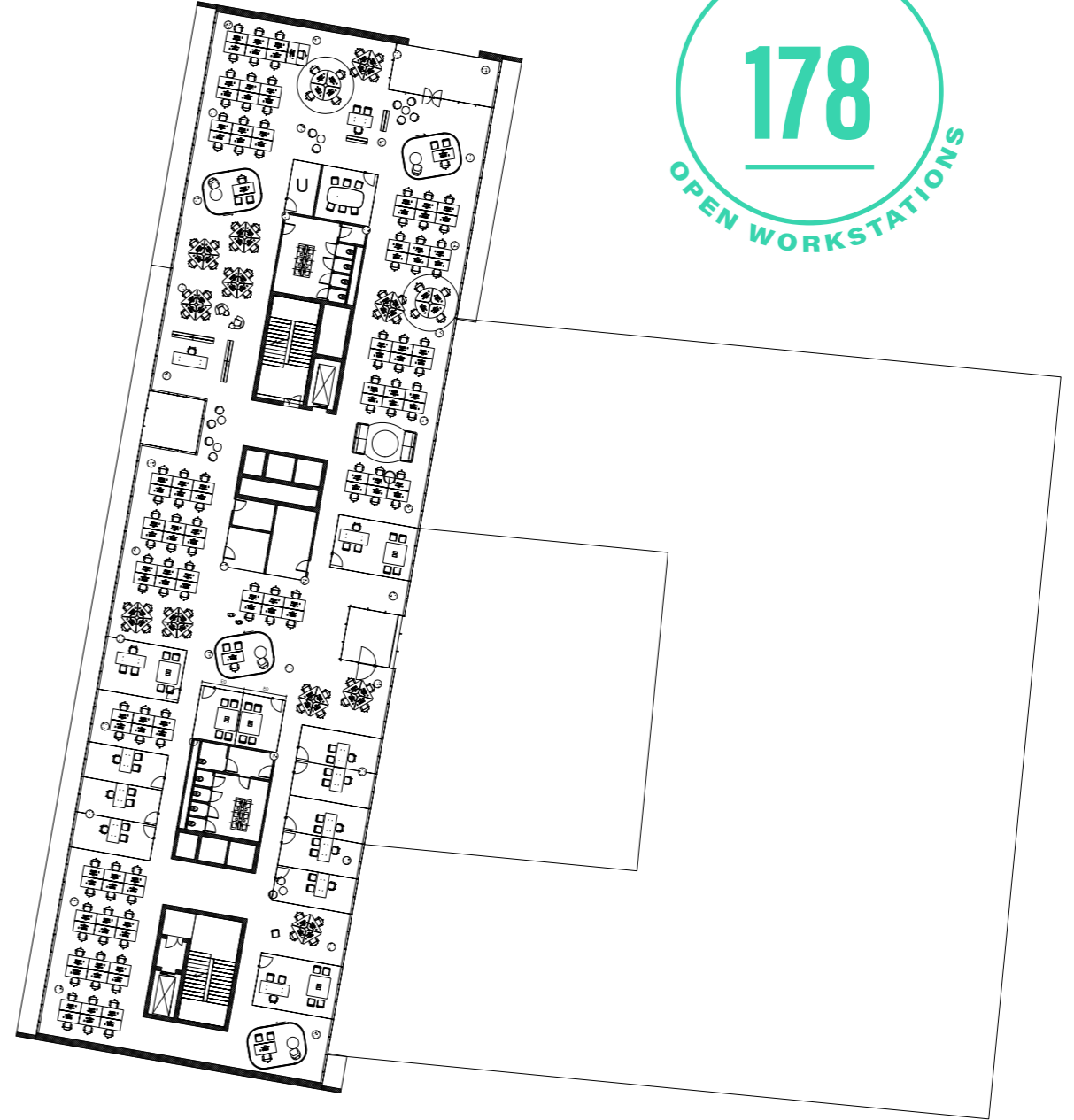
≥ 85% NOA/NIA



145
OPEN WORKSTATIONS

3rd FLOOR

≥ 85% NOA/NIA



178
OPEN WORKSTATIONS

4th FLOOR

≥ 85% NOA/NIA



TECHNICAL INFORMATION

SPECIFICHE TECNICHE

MATERIALS

The materials used reflect the highest standards of quality and ensure low maintenance costs.

The raised floors, covered by a carpet, are made from a galvanized steel structure and modular 60 x 60 cm calcium sulphate panels designed to facilitate inspections.

The béton brut concrete ceilings feature stretches of false ceiling in expanded mesh and PET sound-absorbing panels, to cover the fan coils.

MATERIALI

I materiali utilizzati adottano alti standard di qualità e garantiscono nel tempo ridotti costi di manutenzione.

Pavimento sopraelevato ispezionabile con struttura in acciaio zincato e pannelli modulari in solfato di calcio, dimensioni 60 x 60 cm, finitura in moquette.

Soffittatura in calcestruzzo finitura faccia a vista "fondo cassero", fasce di controsoffitto in rete stirata a copertura fan coil con sovrastante materassino PET fonoassorbente.

SUSTAINABILITY

The buildings have been assigned energy class A (Cened Lombardy) and LEED Platinum certification (pending).

The urban heat island effect is mitigated by the presence of large green areas and by the use of cool roofs.

Rainwater is collected in a water storage tank and used to irrigate the green areas.

The height of the interiors and the absence of lowered false ceilings optimise natural lighting and improve air circulation. The buildings are also fitted with low-flow plumbing fixtures.

LIGHTING

LED lighting appliances hanging from the ceiling on tracks fitted with daylight sensors.

LED light fixtures with "Digital Addressable Lighting Interface" (DALI) make it possible to adjust the lighting either through local controls and/or through indoor and outdoor light sensors.

The LED-DALI combination optimises comfort while also maximising energy savings and minimising maintenance.

SOSTENIBILITÀ

Certificazione energetica Classe A (Cened Lombardia) e LEED Platinum (da ricevere).

Effetto isola di calore mitigato dalla presenza di importanti aree verdi e dall'utilizzo di materiali riflettenti in copertura.

Acque meteoriche raccolte in una vasca di laminazione dedicata e recuperate per l'irrigazione delle aree verdi.

L'altezza interna degli uffici e l'assenza di ribassamenti dei controsoffitti permettono una diffusione ottimale della luce naturale a tutto il piano, migliorano la circolazione dell'aria. Utilizzo di apparecchi idrico-sanitari a ridotto consumo.

ILLUMINAZIONE

Corpi illuminati LED pendinati a soffitto su binario lineare con sensori di presenza daylight.

Regolazione ottenuta mediante comando locale e/o sensori di luminosità disposti in campo e all'esterno.

Accoppiata LED-DALI ottimizza il comfort limitando al minimo i consumi di energia elettrica e gli interventi di manutenzione.



LIFTS

Passenger lifts: capacity 900 kg - 12 people

Goods lifts: capacity from 1,500 to 2,000 kg

FIRE DETECTION SYSTEM

The buildings feature an addressable fire alarm system, point-type detectors and infra-red barriers for the open environments, and aspirating smoke detectors above the false ceilings and beneath the floors.

IMPIANTI ELEVATORI

Ascensori: portata 900 kg – 12 persone

Montacarichi: portata da 1.500 a 2.000 kg

SISTEMA RILEVAZIONE INCENDI

Impianto di tipo indirizzato. Rilevatori puntiformi o barriere infrarossi per l'ambiente a vista.

Rilevazione ad aspirazione sopra controsoffitti e sotto i pavimenti.

INTRUSION DETECTION

An intrusion detection system controls the emergency exits and the entrances on the ground and basement floors.

ACCESS CONTROL

A CCTV system controls the external perimeter and the access ramps, and stores data on digital recording media. Access control cabling provides further peace of mind.

BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

The system controls, optimises, monitors and manages the buildings' air conditioning, lighting, external curtains (where present), fire detection and intrusion detections systems.

ANTINTRUSIONE

Predisposizione controllo uscite di sicurezza ed ingressi al piano terra e interrato.

CONTROLLO ACCESSI

Impianto TVCC per il controllo del perimetro esterno e delle rampe di accesso, con registrazione locale su supporto digitale. Predisposizione via cavo per controllo di tutti gli accessi.

BUILDING MANAGEMENT SYSTEM

Controllo, ottimizzazione, monitoraggio e gestione della climatizzazione, dell'accensione luci, delle tende esterne (ove presenti), della rilevazione incendi e dei sistemi antintrusione predisposti negli edifici.

GVA Redilco

Piazza Armando Diaz 7
20123 Milano

+39 02 80 29 211
office@gvaredilco.com



Via Filippo Turati 16/18
20121 Milano

+39 02 63 799 799
office.italy@cushwake.com

A project by:

COVIVIO

covivio.eu

Through its sound real estate expertise, its long-standing partnerships with customers, and its deep-rooted presence in Europe, Covivio is redesigning the experience of property users and designing the cities of tomorrow. With 23 bn Euro of assets under management, Covivio is a leading player in the European real estate sector, in particular with regard to office, hotel and residential projects. Real estate development is an important driver of the Group's growth, and is rooted in two key concepts: innovation and sustainability. 100% of Covivio's office developments concern sustainable buildings, both in environmental terms and in terms of the health of their occupants. Indeed, the Group's mission is to contribute in every possible manner to making the cities in which it operates - first and foremost, Milan - greener, more accessible and more liveable.

Grazie alla sua solida expertise immobiliare, ai lunghi rapporti di partnership con i suoi clienti e alla radicata presenza in Europa, Covivio sta ridisegnando l'esperienza degli utilizzatori di spazi immobiliari di oggi e progettando le città di domani.

Con 23 miliardi di euro di patrimonio gestito, Covivio è un attore di primo piano nel settore real estate europeo nei segmenti uffici, hotel e residenziale. Lo sviluppo immobiliare costituisce un driver di crescita importante per il Gruppo e si fonda sui due concetti chiave di innovazione e sostenibilità. Il 100% dei nuovi sviluppi per uffici è costituito da edifici sostenibili, sia a livello di impatto per l'ambiente sia per la salute degli occupanti, ed è un preciso obiettivo di Covivio contribuire in tutti i modi possibili a rendere le città in cui opera, prima fra tutte Milano, più verdi, accessibili e vivibili.

All the used images are for illustrative/reference purposes and cannot be regarded as representations of facts.

The Gross Leasable Area (GLA) presented in this document is based on a preliminary design and, therefore, may be adjusted during the next design phase. The presented building projects are subject to obtaining the necessary building titles by the municipality of Milan.

SYMBIQSIS