

Incaricati della commercializzazione  
Exclusive marketing agents



Bnp Paribas  
Real Estate Advisory Italy S.p.A.

Cushman & Wakefield

Via Carlo Bo, 11 - 20143 Milano  
t. +39 02 32 11 53  
www.realestate.bnpparibas.it

Via Turati 16/18 - 20121 Milano  
t. +39 02 63 799 1  
www.cushmanwakefield.com

Graphic Design: Fabio Zeratti Copy: Luca Nicola Photos: Beppe Baso

Un'iniziativa di - An initiative of:

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS

[www.afforicentre.it](http://www.afforicentre.it)



Affori Centre.  
A style of work,  
a way of life.





Affori Centre Via Cialdini 31 Milano  
Benvenuto / Welcome



## Un edificio innovativo An innovative building



Oltre a un ambiente moderno, stimolante e confortevole, Affori Centre è concepito per assicurare la migliore qualità della vita a chi lo abita. È il valore aggiunto straordinario di 5-Star Services™, il programma che prevede servizi totalmente personalizzabili a seconda delle specifiche richieste dell'azienda. Reception e assistenza, aree ricreative, area ristorazione, parcheggio biciclette, consierge privato: sono solo alcuni esempi di servizi a "5 stelle" che consentono ai dipendenti di concentrarsi totalmente sulla propria attività, migliorandone sensibilmente la produttività.

As well as being a modern, stimulating and comfortable, Affori Centre is designed to guarantee the best quality of life to those who work there. It is the extraordinary added value of 5-Star Services™, the programme that foresees totally customizable services, according to the specific requirements of the company. Reception and assistance, recreation areas, refreshment area, bicycle parking, private concierge: these are just some examples of the "5 star" services that allow employees to concentrate totally on their specific business, improving production significantly.



Affori Centre nasce dal concetto che un palazzo per uffici deve contribuire al benessere di chi ci lavora. Più che uno spazio operativo, offre una filosofia di vita. L'ufficio come luogo di progetto e di confronto resta fondamentale. E un ambiente che favorisce relazioni armoniche tra le persone aumenta la motivazione, il senso di appartenenza e l'efficacia dei processi decisionali. La scelta di una sede con queste caratteristiche è un segno di sensibilità per la qualità del lavoro.

Affori Centre stems from the concept that an office building should contribute to the well-being of those who work in it. Rather than being an operative space, it offers a philosophy of life. The office as the project site and that of comparison remains fundamental. And an ambience that favours harmonious relations among people increases motivation, the sense of belonging and the efficiency of decisional processes. The choice of headquarters with these characteristics is a sign of sensibility towards the quality of work.

## Ubicazione e collegamenti Location and connections



In sede sono disponibili ampi parcheggi per le biciclette. A fianco dell'edificio è situato un parco pubblico.



Ample parking for bicycles on site. There is a public park next to the building.



Situato nella parte settentrionale della città, Affori è un quartiere storico di Milano che ha avuto nel tempo una importante connotazione imprenditoriale. Per la sua posizione strategica, il tessuto urbano si sta trasformando in nuove residenze e in moderni complessi terziari.

Trasporti pubblici e infrastrutture

- Linee bus ATM che collegano Affori (via Pellegrino Rossi) con MM3 Maciachini 52-70-41
- MM3 Affori Centro/Dergano
- FNM Bovisa
- Milano Villapizzone (S5, S6, S10)
- Accesso rapido alle tangenziali (Nord, Est, Ovest)
- Accesso all'intero sistema autostradale della zona Nord (A4, A8)
- Aeroporto internazionale di Malpensa e Area Fiera Rho Pero
- Area Expo 2015

Situated in the northern part of the city, Affori is a historic district of Milan that, over time, has had an important entrepreneurial connotation. Because of its strategic position, the urban fabric is changing into new residences and into modern tertiary complexes.

Public transport and infrastructures

- ATM bus routes that connect Affori (Via Pellegrino Rossi) with MM3 Maciachini 52-70-41
- MM3 Affori Centro/Dergano
- FNM Bovisa
- Milano Villapizzone (S5, S6, S10)
- Quick access to ring roads (Nord, Est, Ovest)
- Access to entire motorway system of northern area (A4, A8)
- Malpensa international airport and Rho Pero trades fair area
- Expo 2015 area





## Sostenibilità ambientale e risparmio energetico Environmental sustainability and energy saving

Affori Centre è costruito secondo i dettami della Certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), un particolare sistema di rating per lo sviluppo di edifici progettati con precisi criteri di eco-compatibilità, ideato negli Stati Uniti e applicato in 40 Paesi del mondo.

Notevole attenzione è stata posta verso le nuove normative in tema di ecosostenibilità e risparmio energetico. L'esempio più importante è la nuova facciata performante e il sistema di brise-soleil sui lati più esposti, progettati per offrire il massimo in termini di termoregolazione naturale sia in estate sia in inverno. La stessa attenzione è stata dedicata anche a una gestione efficiente dell'acqua destinata all'alimentazione dei bagni e all'irrigazione.

Affori Centre ha ottenuto la pre-certificazione LEED in categoria SILVER da parte dell'USGBC (US Green Building Council) e attualmente è in corso una richiesta per la categoria GOLD.

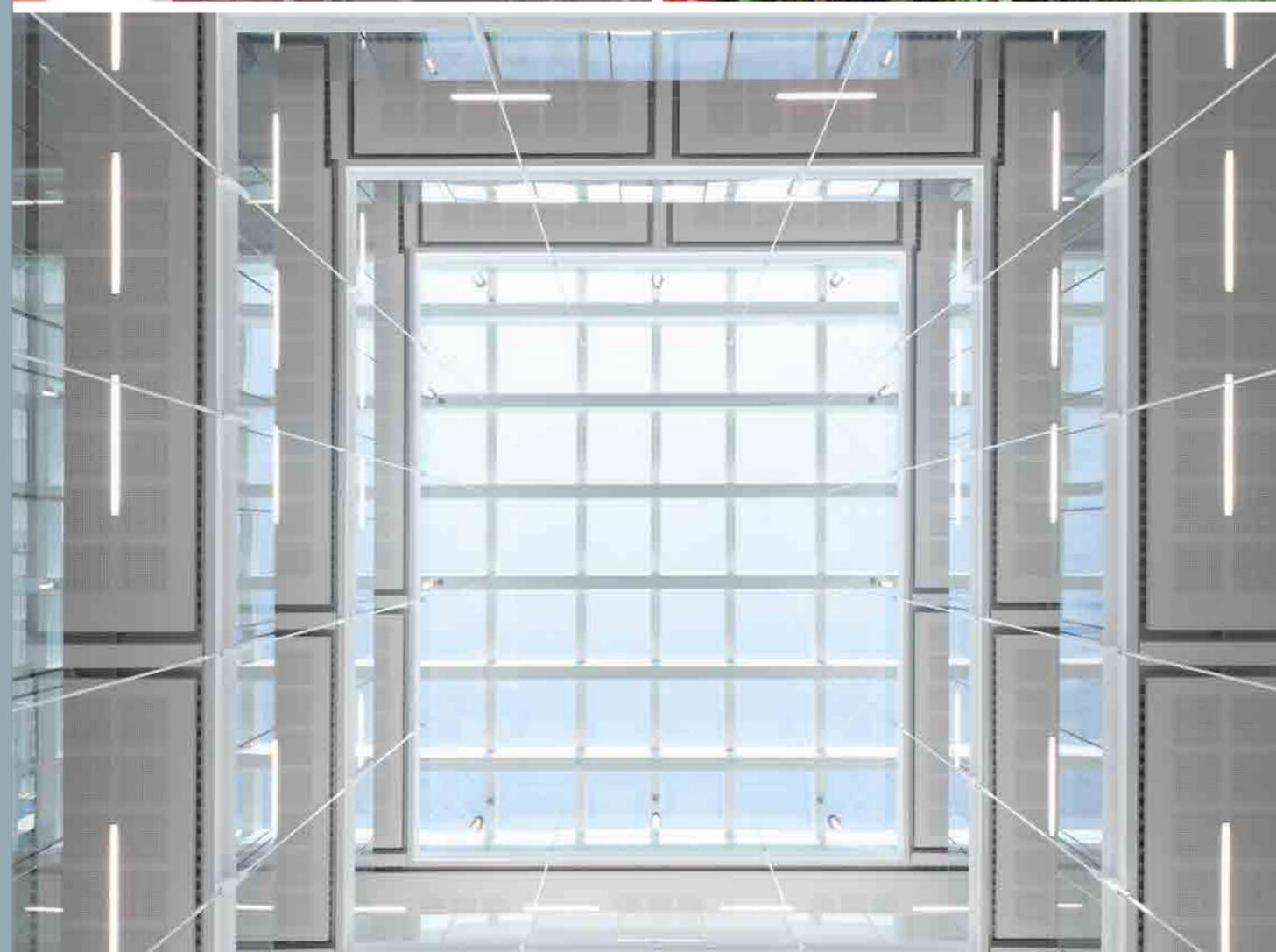
L'anima "verde" di Affori Centre si coglie anche nella gestione dei particolari. Per esempio, il fornitore di energia garantirà, inizialmente per due anni, il 35% dell'energia necessaria al fabbisogno del complesso impiegando fonti alternative o rinnovabili. È prevista anche l'implementazione di un sistema di monitoraggio "real time" di tutti i consumi dell'immobile per ottimizzarli e un "Green Committee" con i rappresentanti di tutti gli utilizzatori del complesso per incentivare comportamenti rivolti al risparmio energetico.

Affori Centre is constructed in accordance with Certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) specifications, a special rating system for the development of buildings designed with precise eco-compatibility criteria, created in the United States and applied in 40 countries in the world.

Much attention has been paid to the new regulations concerning eco-sustainability and energy saving. The most important example is the new façade performance and the brise-soleil system on the most exposed sides, designed to offer maximum natural thermoregulation both in summer and in winter. The same attention has also been paid the efficient management of water destined for use in the bathrooms and for irrigation.

Affori Centre has obtained the LEED pre-certification in the SILVER category from the USGBC (US Green Building Council) and has put in a request for the GOLD category.

The "green" heart of Affori Centre can also be seen from its management. For example, the energy supplier will guarantee, initially for two years, 35% of the energy necessary for the complex using alternative or renewable sources. The implementation of a "real time" monitoring system of all consumption in the building in order to optimize it, and a "Green Committee" with representatives of all users of the complex, so as to stimulate energy saving behaviour, is also foreseen.



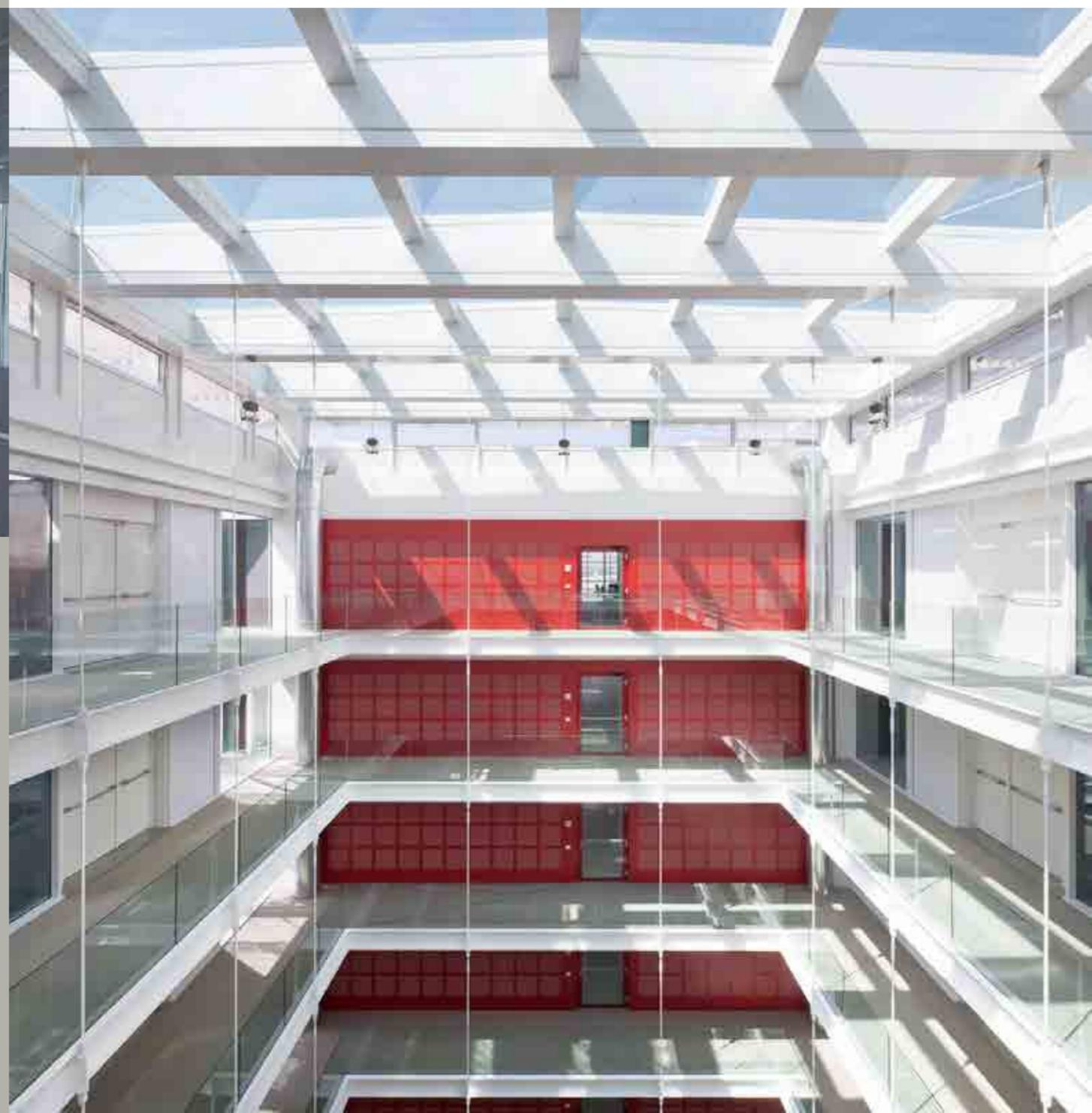




**Grado "A" qualità architettonica** **Grade "A" architectural quality**

L'elevata abitabilità e l'assoluto comfort sono garantiti da una serie di accorgimenti. Le facciate vetrate con la massima trasparenza consentono un'elevata luminosità interna. Elementi di acqua e natura seguono tutti gli spazi pubblici, dal tunnel all'atrio fino agli spazi esterni. Il microclima interno è controllato e gestito da unità situate al controsoffitto di ogni piano che gestiscono i flussi caldo/freddo localmente, mentre unità in copertura controllano l'umidità nella stagione invernale.

High level habitability and absolute comfort are guaranteed by a series of features. The maximum transparency glass façades provide much internal luminosity. Elements of water and nature are present in all the public areas, from the atrium to the tunnel leading to the outside spaces. The internal microclimate is managed and controlled by units located in the false ceiling of every floor that manage the local hot/cold flow, while units in the roofing control the humidity in the winter season.



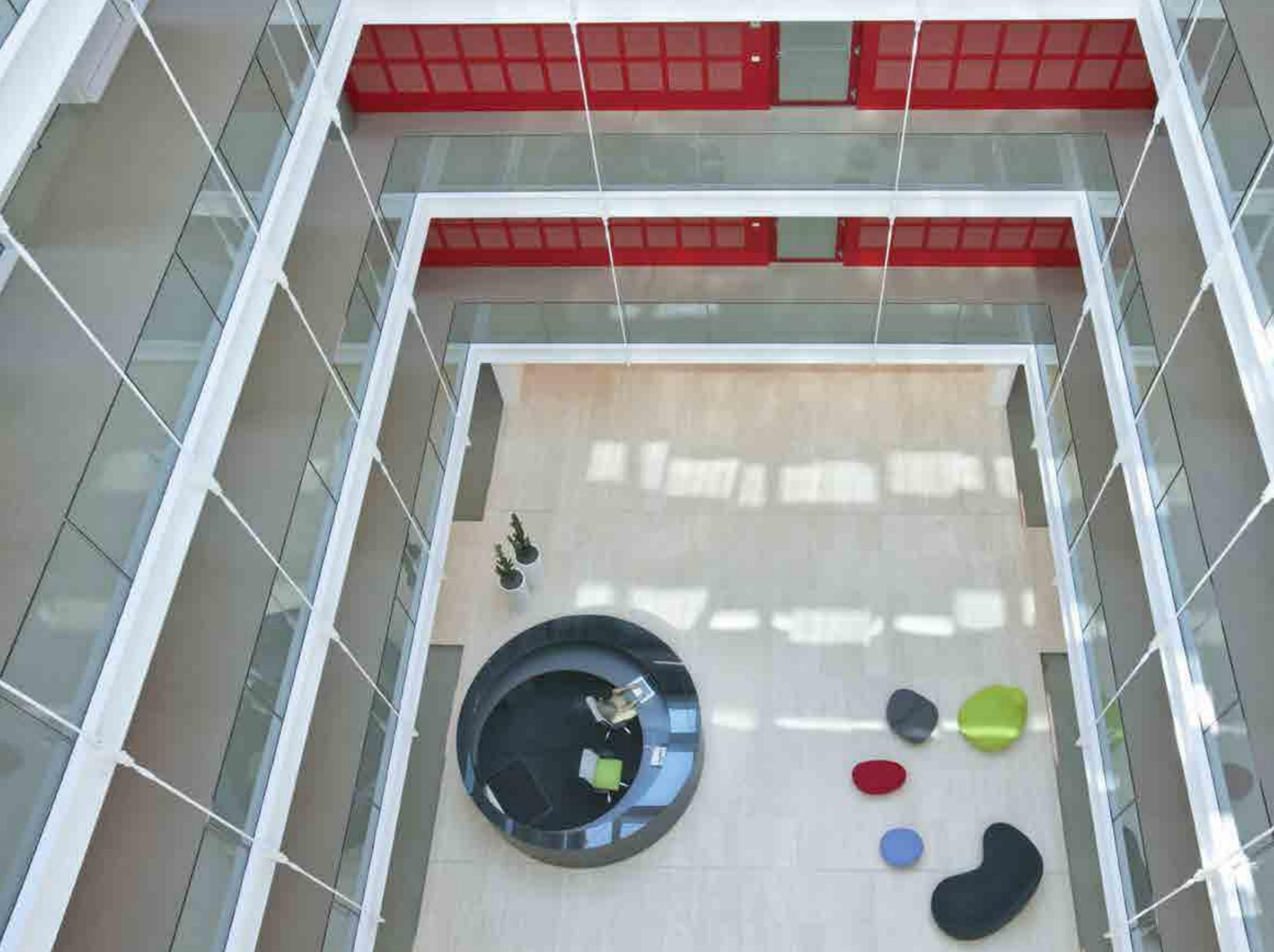
Affori Centre risponde all'esigenza di creare un edificio con una fortissima immagine, ma al tempo stesso semplice e molto flessibile, capace di esprimere una rinnovata sensibilità per le tematiche ambientali e di risparmio energetico, senza tralasciare l'integrazione urbanistica del fabbricato nel territorio circostante.

Affori Centre responds to the need for creating a building of strong image, but at the same time simple and very flexible, capable of expressing renewed feeling for environmental themes and energy saving, without neglecting the urban integration of the building in the surrounding territory.

L'intero complesso è costituito da tre corpi di fabbrica: al piano terra trovano spazio i locali di servizio, i locali tecnici destinati ai conduttori e un'area dedicata alla ristorazione. Cinque piani fuori terra sono destinati agli uffici e due piani interrati al parcheggio. L'hub centrale, a tutta altezza e interamente vetrato, ospita la hall di ingresso al piano terra e consente il collegamento verticale e orizzontale dei tre edifici.

The entire complex is made up of three blocks: service areas, lessees' technical spaces and a refreshment area are on the ground floor. The five floors above ground are destined to be used as offices and the two underground floors are garages. The central hub, glassed full height, houses the entrance hall on the ground floor and connects the three blocks, both vertically and horizontally.





**Lo spazio di lavoro, uno stile di vita The work space, life style**



In Affori Centre si è scelto di privilegiare la flessibilità d'uso degli spazi. L'organizzazione planimetrica e le soluzioni costruttive adottate consentono di far abitare il complesso da un solo utente oppure da più utenti insieme. Gli uffici sono stati concepiti secondo i più alti standard di comfort e di vivibilità: l'edificio è posto su una piattaforma e crea nel centro due giardini privati, a cui si aggiungono balconi, giardini e terrazze destinate agli utenti.

In Affori Centre we have chosen to focus on the flexible use of space. The planimetric organization and building solutions adopted allow for habitation of the complex by one or more users together. The offices were designed to the highest standards of comfort and livability: the building sits on a platform creating two private gardens in the centre, in addition there are balconies, gardens and terraces destined to the users.







## Specifiche tecniche Technical specification

### FACCIATA

Facciata continua cristallo Planibel Green 10T+18+44,2 Acustico Be.

Brise soleil in lastre in policarbonato alveolare sp. 16 mm di colore verde e neutro.

Serramenti in alluminio a taglio termico verniciato colore bianco.

### ASCENSORI

N. 4 Schindler 5400 ascensori panoramici in vetro e finiture in acciaio inox satinato.

### IMPIANTI

Impianto a pompa di calore a espansione diretta a recupero di calore ad inverter con fan-coils locali e impianto di ricambio/estrazione aria centralizzato per edificio.

Gruppi frigoriferi a pompa di calore con recupero a flusso di refrigerante variabile (VRF) condensati ad aria.

Rete di tubazioni in rame dai frigoriferi a distributori di zona e da questi ai terminali in ambiente.

Fan-coils ad espansione diretta completi di regolazione incorporata.

Gruppi centralizzati di trattamento aria primaria e di espulsione di aria viziata con umidificazione e recuperatore di calore in ragione di uno per edificio.

### IMPIANTI ELETTRICI

Ogni blocco di piano è alimentato da un proprio contatore di energia in Bassa Tensione a 400/230V trifase con neutro, frequenza 50Hz, sistema TT.

N.15 contatori di potenza 33 kW.

### FACADE

Continuous front with white painted aluminium window Planibel Green 10T+18+44,2 Acustico Be.

Brise-soleil in polycarbonate Akraplast extruded sheet, 16 mm, thick. Neutral and transparent green.

White painted aluminium insulated window frame with insulating board or insulating glass.

### ELEVATORS

N. 4 Schindler 5400 panoramic lifts with glass cabin, polished stainless steel walls and ceiling.

### SYSTEMS

Direct expansion heat pump system, heat inverter with local fan-coil units, individual building centralized air expulsion/exchange system.

Heat pump with recovery chilling units, variable refrigerator flow (VRF), condensed air.

Copper distribution network, from chillers to zone distributors, from zone distributors to room terminals.

Direct expansion fan-coils, built-in regulation system.

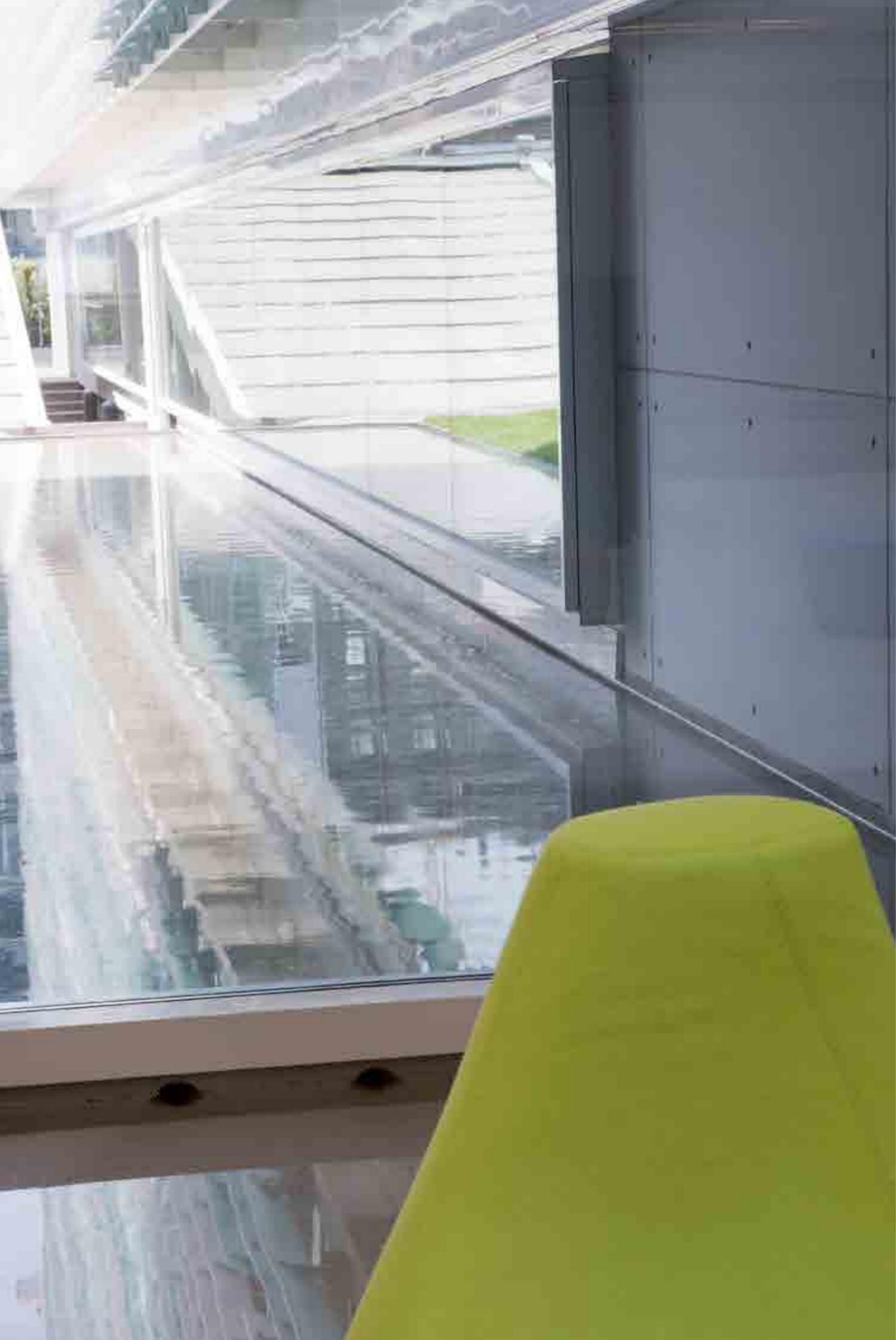
Primary air, centralized air expulsion treatment units, humidifier and heat recuperator (one in each building).

### WIRING

Each floor is served independently by low tension electricity 400/230V, triphase with earthing, frequency 50 Hz, TT system.

N° 15 x 33 KW.





#### DATI DI PROGETTO

Condizioni termoigrometriche esterne di progetto

- inverno: -5°C con 80% u.r.
- estate: 32°C con 40% u.r.
- tipo di funzionamento: intermittente con spegnimento notturno.
- tempo di messa a regime: 2 ore con impianto spento da 36 ore.

#### PERFORMANCE UFFICI

- Portata aria esterna: 40 m<sup>3</sup>/h a persona
- Temperatura interna estiva: 25°C (± 1°C)
- Temperatura interna invernale: 20°C (+2°C)
- Umidità relativa interna: 50% (± 5%)
- Estrazione forzata servizi igienici: 6 vol/h continui.

#### IMPIANTI SANITARI:

50% dell'energia termica annua necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria prodotta da fonte energetica alternativa (pannelli solari).

#### CONTROLLO ACCESSI

Collegamento citofonico con la reception, con la postazione videocitofonica esterna al piano e quelle sui 3 ingressi esterni. Videosorveglianza sulle corsie dell'autorimessa e sugli ambienti interni ed esterni.

#### ALLARMI E CONTROLLI CONSUMI

Allarmi centralizzati sul sistema BMS. Un apposito sistema di gestione misura e monitora i consumi elettrici e di acqua real time.

#### FINITURE INTERNE

##### Uffici/sale riunioni

Pavimenti sopraelevati:  
quadrotte di solfato di calcio 60x60 cm su supporti in acciaio zincato regolabili h 15 cm, intercapedini 12 cm  
Controsoffitti:  
pannelli in lamiera microforata 60x60 cm colore bianco  
Illuminazione:  
apparecchi a incasso, lampada 3F Filippi Dodeca 220

##### Hall di ingresso – sbarchi ascensori

Pavimenti:  
hall d'ingresso - travertino chiaro romano  
passerelle - moquette in bouclè tessute Flat Woven  
Rivestimenti:  
pannelli in gyptone Big Quattro 41  
Balaustre:  
vetro stratificato sp. 6+6 mm  
Illuminazione:  
apparecchi ad incasso, Slotlight Zumtobel.

#### PROJECT DATA

External thermo-hygrometric conditions of the project:

- Winter: -5°C, 80% r.u.
- Summer: 32°C , 40% r.u.
- Functional type: intermittent, automatic switch off at night.
- Time to achieve 100% efficiency:  
2 hours after plant shut down of 36 hours.

#### OFFICE PERFORMANCE:

- Air intake: 40 m<sup>3</sup>/h per person
- Internal summer temperature: 25°C (+/-1°C)
- Internal winter temperature: 20°C (+2°C)
- Internal humidity: 50% (+/-5%)
- Air extraction from restrooms: 6 vol/h continuously.

#### SANITARY SYSTEM

50% of the annual thermal energy necessary for the production of hot water from alternative energy font (solar panels).

#### ACCESS CONTROL

Video interphone surveillance of all entrances and monitor and CC TV control of the primary access routes and the parking levels.

#### ALARMS AND CONSUMPTION MONITORING

Centralized alarms on the BMS system. A dedicated management system measures and monitors real time the electrical and water consumptions.

#### INTERNAL FINISHINGS

##### Offices/meeting rooms

Raised floors:  
galvanized steel supported structure, fitted with calcium sulphate panels (60x60) height: of 15 cm, void: of 12 cm  
False Ceilings:  
metallic structure supports 60x60 cm micro perforated white panels  
Lighting:  
lamps are inserted in the metallic false ceiling 3F Filippi Dodeca 220,

##### Entrance hall - elevators

Paving:  
hall - light travertine marble  
walkways: Flat woven moquette  
Wall Finishings:  
Gypton panels Big Quattro 41  
Balustrades:  
stratified glass 6+6 mm  
Lighting:  
lamps inserted Slotlight Zumtobel.

## Superfici e layout Surfaces and layout

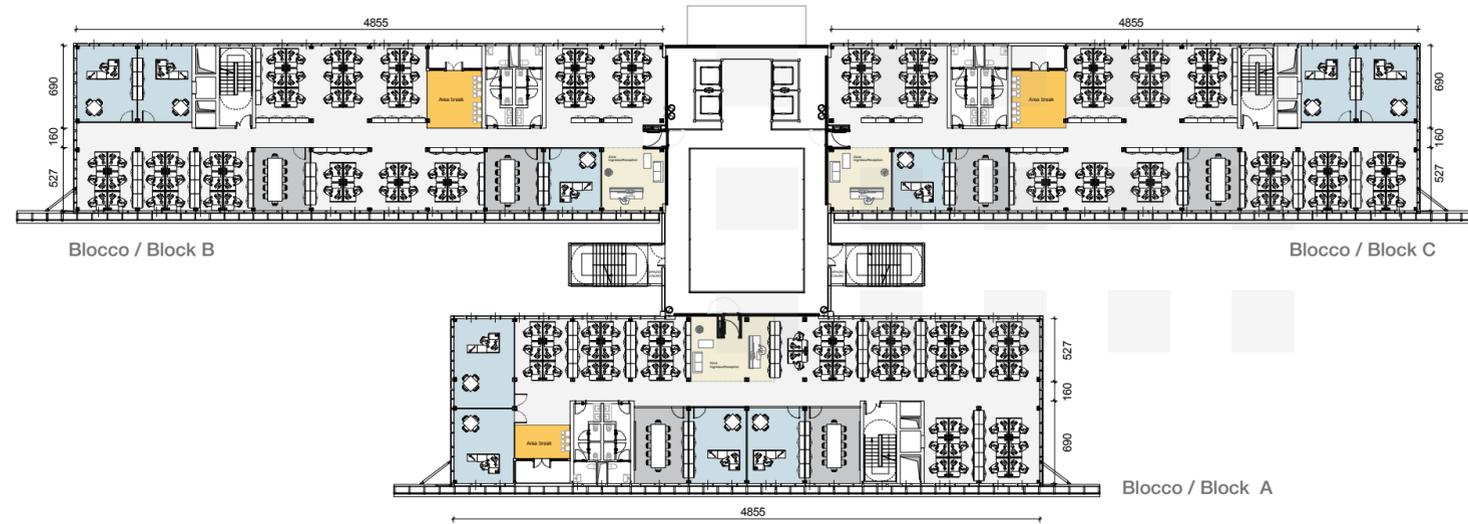
La superficie complessiva di piano dei tre edifici è di circa 2.200 m<sup>2</sup>, pari a circa 700 m<sup>2</sup> per singolo edificio e prevede un affollamento massimo per piano di 180 persone per un totale di 900 persone all'interno del complesso.

The total floor surface of the three buildings is 2,200 sqm, equal to circa 700 sqm per each individual building and foresees a maximum of 180 persons per floor, a total of 900 persons inside the complex.

| Uffici<br>Offices     | Blocco A<br>Block A | Blocco B<br>Block B | Blocco C<br>Block C | TOTALE<br>TOTAL | Densità massima<br>Max Density | Archivi<br>Archives | Mensa<br>Food Area |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| Terra-Ground Floor    |                     |                     |                     |                 |                                | 377                 | 561                |
| 1 floor               | 737                 | 737                 | 737                 | 2.211           | 180                            |                     |                    |
| 2 floor               | 738                 | 738                 | 738                 | 2.214           | 180                            |                     |                    |
| 3 floor               | 738                 | 738                 | 738                 | 2.214           | 180                            |                     |                    |
| 4 floor               | 738                 | 738                 | 738                 | 2.214           | 180                            |                     |                    |
| 5 floor               | 738                 | 738                 | 738                 | 2.214           | 180                            |                     |                    |
| <b>Totale - Total</b> | <b>3.688</b>        | <b>3.688</b>        | <b>3.688</b>        | <b>11.064</b>   | <b>900</b>                     | <b>377</b>          | <b>561</b>         |

| Parcheggi - Parking              | N°         |
|----------------------------------|------------|
| Auto coperti - Covered Parking   | 181        |
| Auto scoperti - External Parking | 30         |
| Moto - Motorbike parking         | 24         |
| <b>Totale - Total</b>            | <b>235</b> |

- Ufficio singolo  
Single office
- Open Space  
Open Space
- Sala riunioni  
Meeting room
- Area break  
Area break



Esempi di layout personalizzabili  
Examples of customizable layout

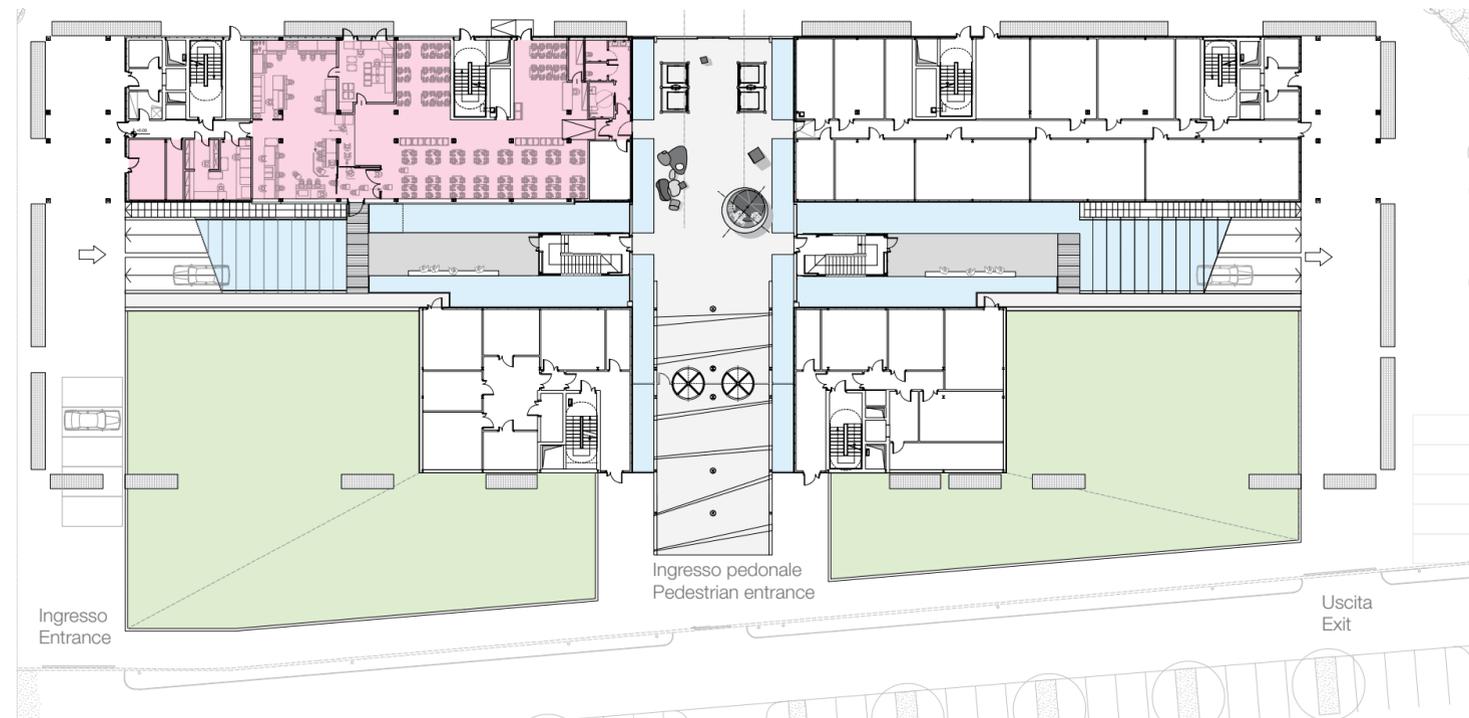
Blocco / Block A  
open space:  
56 postazioni / workstation  
uffici singoli / single offices: 4  
sale riunioni / meeting room: 2

Blocco / Block B  
open space:  
60 postazioni / workstation  
uffici singoli / single offices: 3  
sale riunioni / meeting rooms: 2

Blocco / Block C  
open space:  
60 postazioni / workstation  
uffici singoli / single offices: 3  
sale riunioni / meeting rooms: 2

Pianta piano terra  
Ground floor plain

- Ristorante  
Restaurant
- Archivi - Aree tecniche  
Archives - Technical rooms



*"Si precisa che i layout rappresentati sono un'ipotesi progettuale esemplificativa. Resta inteso che il layout di ciascun conduttore dovrà essere di volta in volta verificato tenendo in considerazione l'affollamento massimo dell'intero Complesso Immobiliare previsto dal Certificato di Prevenzione Incendi di volta in volta in vigore"*

*"Please note that the proposed layouts are only examples of possible layouts. It is understood that the specific layout designed for each tenant shall be subject to compliance with the maximum number of people allowed within the entire complex pursuant to the Fire Prevention Certificate in force from time to time"*