





INDICE DEI CONTENUTI

TABLE OF CONTENTS

INTRODUZIONE INTRODUCTION

MESSAGGIO DI ALBERTO OLIVETI, FONDAZIONE ENPAM
MESSAGGIO DI OFER ARBIB, CEO ANTIRION SGR

A MESSAGE FROM OFER ARBIB, CEO ANTIRION SGR

L'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA 1.0 THE VIA LOMBARDIA PROPERTY

LA VISIONE DI ANTIRION 2.0 ANTIRION'S VISION

L'INTERVISTA THE INTERVIEW

CONSERVARE L'IDENTITÀ 3.0 PRESERVING IDENTITY

L'INTERVISTA THE INTERVIEW

VIA LOMBARDIA, ROMA 4.0 VIA LOMBARDIA, ROME

IL RIONE LUDOVISI RIONE LUDOVISI

VIA LOMBARDIA, CENNI STORICI VIA LOMBARDIA, A BRIEF HISTORY

SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONE LEED GOLD SUSTAINABILITY AND LEED GOLD CERTIFICATION

L'EDIFICIO 5.0 THE BUILDING

LA FACCIATA THE FAÇADE

LA PENSILINA THE CANOPY

LA HALL D'INGRESSO THE ENTRANCE HALL

LE AREE INTERNE THE INTERNAL AREAS

LA CORTE INTERNA THE INNER COURTYARD

LA TERRAZZA THE TERRACE

UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO A VERY SPECIAL POINT OF VIEW

TESTIMONIANZE DI UNA TRASFORMAZIONE 6.0 EVIDENCE OF A TRANSFORMATION

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE THE REQUALIFICATION WORKS

DISEGNI TECNICI E NUMERI TECHNICAL DRAWINGS AND NUMBERS

WHO'S WHO WHO'S WHO

RICONOSCIMENTI ACKNOWLEDGEMENTS





«DA MOLTI ANNI ENPAM HA TROVATO IN ANTIRION SGR UN PARTNER STRATEGICO E AFFIDABILE, CAPACE NON SOLO DI SUPPORTARCI NEI NOSTRI PIÙ IMPORTANTI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE, MA ANCHE DI SELEZIONARE IMMOBILI CARATTERIZZATI DA ALTISSIMI REQUISITI DI QUALITÀ, CHE CONTRIBUISCONO A RESTITUIRE VALORE NON SOLO ALLE AREE IN CUI SI COLLOCANO MA ALL'INTERO TESSUTO URBANO.»

«FOR MANY YEARS ENPAM HAS BEEN COLLABORATING WITH ANTIRION SGR. A STRATEGIC AND RELIABLE PARTNER CAPABLE NOT ONLY OF SUPPORTING US IN OUR MOST REMARKABLE REQUALIFICATION PROJECTS, BUT ALSO OF SELECTING BUILDINGS WITH VERY HIGH-QUALITY REQUIREMENTS. THEY HAVE HELPED US RETURN VALUE NOT ONLY TO INDIVIDUAL LOCATIONS, BUT TO AN ENTIRE URBAN FABRIC.»

ALBERTO OLIVETI PRESIDENTE FONDAZIONE ENPAM

OFER ARBIB CEO ANTIRION SGR

FONDAZIONE ENPAM

ISTITUITA NEL 1937, FONDAZIONE ENPAM (ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA MEDICI) È L'ENTE DI PREVIDENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI E OPERA A FAVORE DEGLI ISCRITTI E DEI LORO FAMILIARI E SUPERSTITI. FONDAZIONE SENZA SCOPO DI LUCRO, È AUTOGESTITA E SOSTENIBILE, CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PRIVATO E HA SEDE A ROMA.

ANTIRION SGR

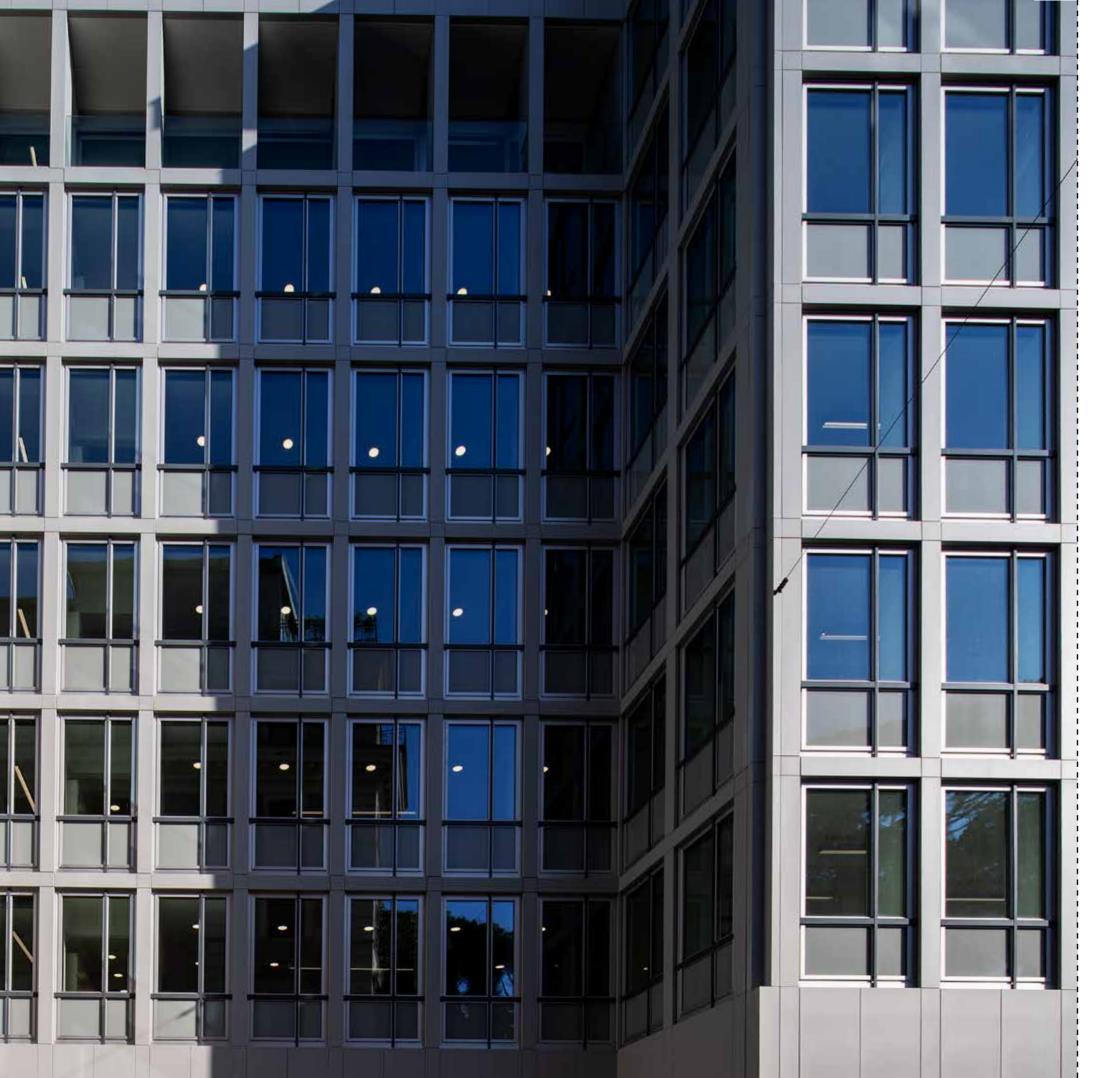
NATA NEL 2009, ANTIRION È UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR) INDIPENDENTE. FORMATA DA STAKEHOLDER CHE VANTANO IMPORTANTI ESPERIENZE NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO, SI OCCUPA DELL'ISTITUZIONE, GESTIONE E PROMOZIONE DI FONDI IMMOBILIARI DI TIPO CHIUSO RISERVATO. AL MOMENTO LA SOCIETÀ GESTISCE SETTE FONDI DI INVESTIMENTO, UNO DEI QUALI, ANTIRION GLOBAL, SI COMPONE DI DUE COMPARTI: CORE E HOTEL.

«GRAZIE ALLA SINERGIA TRA QUOTISTA, FONDO E PROGETTISTI, ANCORA UNA VOLTA È STATO POSSIBILE RESTITUIRE ALLA CITTÀ DI ROMA UN EDIFICIO COMPLETAMENTE RINNOVATO. IN QUESTA STAFFETTA TRA PASSATO E FUTURO, OGGI L'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA RAPPRESENTA UN ELEMENTO DI CONNESSIONE PROFONDAMENTE CONTEMPORANEO ALL'INTERNO DEL CONTESTO URBANO DELLA CAPITALE.»

«ONCE AGAIN, THE SYNERGISM BETWEEN THE SHAREHOLDER, THE FUND AND THE DESIGNERS HAS MADE IT POSSIBLE TO BRING BACK A TOTALLY RENEWED BUILDING IN ROME. IN THIS PASSING OF THE TORCH BETWEEN PAST AND FUTURE, THE PROPERTY IN VIA LOMBARDIA MARKS A DEEPLY CONTEMPORARY CONNECTION WITHIN THE ITALIAN CAPITAL'S URBAN CONTEXT.»

ESTABLISHED IN 1937, FONDAZIONE ENPAM (ACRONYM FOR ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA MEDICI) IS THE SOCIAL SECURITY AND ASSISTANCE ENTITY FOR PHYSICIANS AND ODONTOLOGISTS, PROVIDING ITS SERVICES TO ITS MEMBERS AND THEIR RELATIVES AND SURVIVORS. A NON-PROFIT FOUNDATION UNDER PRIVATE LAW, IT IS SELF-ADMINISTERED, SUSTAINABLE AND HEADQUARTERED IN ROME.

ESTABLISHED IN 2009, ANTIRION SGR IS AN INDEPENDENT ASSET MANAGEMENT COMPANY. FORMED BY STAKEHOLDERS WITH A SIGNIFICANT AND LONG-TERM EXPERIENCE IN REAL ESTATE, THE COMPANY CREATES AND MANAGES RESERVED CLOSED-END REAL ESTATE FUNDS. IT CURRENTLY MANAGES SEVEN INVESTMENT FUNDS, ONE OF WHICH, ANTIRION GLOBAL, CONSISTS OF TWO COMPARTMENTS: CORE AND HOTEL.



L'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA

THE VIA LOMBARDIA PROPERTY

IMMOBILE A VOCAZIONE STORICAMENTE DIREZIONALE, È STATO RECENTEMENTE SOTTOPOSTO A UN'IMPORTANTE OPERA DI RIQUALIFICAZIONE. OCCUPA LA TESTATA DELL'ISOLATO DELIMITATO DA VIA LOMBARDIA E VIA LAZIO, ALL'INTERNO DEL CONTESTO DEL BUSINESS DISTRICT CENTER DI ROMA, UN'AREA DI SPICCATA VITALITÀ GRAZIE ALLA PRESENZA DI LUOGHI DI GRANDISSIMO INTERESSE TURISTICO QUALI PIAZZA DI SPAGNA, VIA VENETO E VILLA BORGHESE E SERVITA DALLA LINEA METROPOLITANA A.

L'EDIFICIO È COSTITUITO DA NOVE PIANI FUORI TERRA E TRE PIANI INTERRATI, CHE SI SVILUPPANO SU UNA SUPERFICIE TOTALE LORDA DI CIRCA 22.500 M². LA RIQUALIFICAZIONE HA MANTENUTO IL DISEGNO DI FACCIATA ORIGINALE E GLI ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE, QUALI LA SIMMETRIA DELLE FORME, I CORPI SCALA E LA CORTE INTERNA. GRAZIE AI NUOVI IMPIANTI E AL RINNOVATO INVOLUCRO, REALIZZATO NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE ORIGINALI, L'EDIFICIO HA INOLTRE OTTENUTO UNA DELLE PIÙ RICONOSCIUTE CERTIFICAZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, LA LEED GOLD.

NELLA SUA FORMA RINNOVATA, IL PALAZZO DI VIA LOMBARDIA NON SOLO CONTRIBUISCE A RIVITALIZZARE IL TESSUTO URBANO IN CUI SORGE, MA DAGLI AFFACCI E SOPRATTUTTO DALLA TERRAZZA ALL'OTTAVO PIANO OFFRE UNA VISTA PANORAMICA IMPAREGGIABILE SU VILLA BORGHESE, VILLA MEDICI, LE MURA AURELIANE E L'INTERA CAPITALE.

AN EXECUTIVE BUILDING THROUGHOUT ITS HISTORY, THE PROPERTY HAS RECENTLY UNDERGONE A MAJOR REDEVELOPMENT. IT OCCUPIES THE HEAD OF THE BLOCK DELIMITED BY VIA LOMBARDIA AND VIA LAZIO IN ROME'S BUSINESS DISTRICT CENTER, A HIGHLY VITAL AREA WITH PLACES OF GREAT TOURIST INTEREST SUCH AS PIAZZA DI SPAGNA, VIA VENETO AND VILLA BORGHESE AND SERVED BY THE UNDERGROUND LINE A.

THE BUILDING HAS NINE ABOVE-GROUND FLOORS AND THREE BASEMENT FLOORS SPREAD ACROSS A NEARLY 22,500 M² GROSS TOTAL SURFACE. THE REDEVELOPMENT HAS PRESERVED THE ORIGINAL FAÇADE MOTIF AND THE PECULIAR ELEMENTS OF THE BUILDING, SUCH AS THE SYMMETRY OF ITS SHAPES, THE STAIRWAY BLOCKS AND THE INNER COURTYARD. THANKS TO BRAND NEW PLANTS AND SYSTEMS AND A RENEWED OUTER SHELL COMPLYING WITH THE ORIGINAL ARCHITECTURAL FEATURES, THE BUILDING HAS ALSO OBTAINED ONE OF THE MOST RECOGNIZED ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS, THE LEED GOLD.

IN ITS RENOVATED FORM, THE VIA LOMBARDIA PROPERTY CONTRIBUTES TO REVITALIZING THE URBAN FABRIC OF THE AREA AND, FROM ITS GLASS WINDOWS AND EIGHTH FLOOR TERRACE, OFFERS AN UNPARALLELED PANORAMIC VIEW OF VILLA BORGHESE, VILLA MEDICI, THE AURELIAN WALLS AND THE ENTIRE ITALIAN CAPITAL CITY.

LA VISIONE DI ANTIRION

ANTIRION'S VISION

L'INTERVISTA THE INTERVIEW

VINCENZO SCERBO, FUND MANAGER, È STATO UNO DEI RESPONSABILI PER ANTIRION DEL PROGETTO DI VIA LOMBARDIA E CON RIFERIMENTO ALLA RIQUALIFICAZIONE RACCONTA: «DURANTE LE FASI DI RICERCA DELLE OPPORTUNITÀ È STATO PER NOI FONDAMENTALE CHE IL PROGETTO, BENCHÉ NON FOSSE STATO SVILUPPATO DIRETTAMENTE DA NOI, RISPECCHIASSE APPIENO I NOSTRI OBIETTIVI E LE NOSTRE SCELTE STRATEGICHE».

ANTIRION'S FUND MANAGER VINCENZO SCERBO WAS AMONG THOSE IN CHARGE OF THE VIA LOMBARDIA PROJECT. HE RECALLS: «DURING THE SITE SCOUTING STAGE IT WAS ESSENTIAL THAT THE PROJECT, THOUGH NOT DIRECTLY DEVELOPED BY US, FULLY REFLECTED OUR GOALS AND STRATEGIC CHOICES».

È STATO DUNQUE IDENTIFICATO UN EDIFICIO GIÀ ESISTENTE E CON UNA STORIA PREGRESSA, CHE FOSSE POSSIBILE RINNOVARE COSÌ DA TRASFORMARLO IN UNA REALTÀ SQUISITAMENTE CONTEMPORANEA. «L'OBIETTIVO ERA QUELLO DI RENDERE PIÙ MODERNA L'ORMAI DATATA CONCEZIONE DEGLI SPAZI ORIGINARIAMENTE CARATTERIZZATI DA AMBIENTI CHIUSI IN PURO STILE ANNI SETTANTA, E LIBERARNE COSÌ IL POTENZIALE» AGGIUNGE SCERBO.

INTERVIENE NELLA CONVERSAZIONE ANCHE L'ARCH. CLAUDIA CARACAUSI, ASSET MANAGER DI ANTIRION: «ABBIAMO OTTENUTO UN DUPLICE RISULTATO: DA UN LATO, È STATO POSSIBILE DISTRIBUIRE LO SPAZIO INTERNO CON LAYOUT IN OPEN SPACE, DALL'ALTRO, GLI SPAZI ESTERNI SONO STATI RIPENSATI ATTRAVERSO UNA NUOVA FORMA CAPACE DI RENDERE L'IMMOBILE PIÙ CONDIVISO, PIÙ VIVIBILE E PIÙ FRUIBILE DA PARTE DEGLI UTILIZZATORI FINALI».

AN EXISTING PROPERTY WITH A PREVIOUS HISTORY AND AN OPPORTUNITY FOR RENOVATION WAS THEREFORE IDENTIFIED, SO AS TO TURN IT INTO AN EXQUISITELY CONTEMPORARY BUILDING. «OUR GOAL WAS TO REVAMP ITS OUTDATED ORIGINAL SPACE CONCEPT, WITH CLOSED ENVIRONMENTS IN PURE SEVENTIES STYLE, AND UNLEASH ITS POTENTIAL» SCERBO ADDS.

ARCHITECT CLAUDIA CARACAUSI, ASSET MANAGER AT ANTIRION, ALSO JOINS THE CONVERSATION: «WE ACHIEVED A TWOFOLD RESULT: ON THE ONE HAND, WE SUCCESSFULLY APPLIED OPEN SPACE LAYOUTS TO THE INTERIORS; ON THE OTHER HAND, THE EXTERNAL AREAS WERE REDESIGNED SO THAT THE PROPERTY IS NOW A MORE COMMUNAL, LIVEABLE AND USEABLE PLACE».

LA VISIONE DI ANTIRION ANTIRION'S VISION

VINCENZO SCERBO CONFERMA: «ESSENDO OGGI ALTAMENTE SOSTENIBILE E CAPACE DI ELEVATE PERFORMANCE ENERGETICHE, IL PALAZZO DI VIA LOMBARDIA SI INTEGRA COMPLETAMENTE NELLA NOSTRA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE GIÀ ESISTENTE, UNA VISIONE BASATA SU UN PROCESSO DI ADATTAMENTO E MODERNIZZAZIONE CHE TIENE CONTO SIA DELLE ESIGENZE DEL MERCATO CHE DEI NUOVI TREND DI CONDIVISIONE DEL LAVORO». IN QUESTO SENSO SONO EVIDENTI LE ANALOGIE TRA L'EDIFICIO DI VIA LOMBARDIA E ALTRE PROPRIETÀ GESTITE DAL FONDO GLOBAL COMPARTO CORE DI ANTIRION, QUALI AD ESEMPIO L'IMMOBILE DI VIA MERAVIGLI A MILANO E PALAZZO ITALIA A ROMA. LO STESSO SCERBO AVVALORA QUESTA VISIONE: «LA VOCAZIONE DEL FONDO NON È SOLO QUELLA DI RIQUALIFICARE GLI EDIFICI PER LOCARNE GLI SPAZI E AUMENTARNE LA REDDITIVITÀ, MA È FONDAMENTALE PER NOI RISERVARE QUESTI LUOGHI DI PREGIO A CONDUTTORI DI ELEVATO STANDING». NELLO SPECIFICO, IL CASO DI VIA LOMBARDIA È SIMILE A QUELLO DEL PALAZZO DI VIA MERAVIGLI A MILANO, PER CUI È STATO IDENTIFICATO IL CONDUTTORE GIÀ DURANTE LA FASE DI RIQUALIFICAZIONE COSÌ DA ADEGUARE "IN PROGRESS" IL PROGETTO ALLE SUE ESIGENZE E RICHIESTE.

LA FERMA CONVINZIONE DI ANTIRION È CHE ATTIVITÀ LUNGHE E COMPLESSE DI VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI E IN LOCATION PRIMARIE NON SOLO ABBIANO UN NOTEVOLE VALORE IMMOBILIARE, MA SIANO ANCHE UNO STIMOLO SENZA EGUALI AL MIGLIORAMENTO DEL TESSUTO URBANO: QUI INFATTI CONVIVONO TANTISSIME REALTÀ CON DESTINAZIONI D'USO DIVERSE, DAL RESIDENZIALE AL DIREZIONALE, FINO NATURALMENTE AL TURISTICO-RICETTIVO TIPICO DEL CENTRO CITTÀ. A QUESTO PROPOSITO, AGGIUNGE CARACAUSI: «NELLA SUA CONFIGURAZIONE IN FULL OCCUPANCY, L'IMMOBILE CONTRIBUISCE ALLA VITA DEL RIONE CON UNA PRESENZA DI OLTRE 1500 PERSONE, CHE VIVONO L'INTERA AREA E LA VIVACIZZANO, NON SOLO ATTRAVERSO IL PASSAGGIO QUOTIDIANO MA ANCHE STIMOLANDO E SOSTENENDO LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E L'INDOTTO DI ZONA. SI TRATTA DI UNA PRESENZA QUALITATIVAMENTE DIVERSA E PIÙ COERENTE RISPETTO AL FLUSSO TURISTICO ETEROGENEO CHE INTERESSA AD ESEMPIO LA VICINISSIMA VIA VENETO».

THIS IS CONFIRMED BY VINCENZO SCERBO: «HAVING BECOME HIGHLY SUSTAINABLE AND CAPABLE OF HIGH ENERGY PERFORMANCE, THE VIA LOMBARDIA PROPERTY SUCCESSFULLY FALLS INTO OUR STRATEGY OF ENHANCING EXISTING REAL ESTATE ASSETS, A VISION BASED ON ADAPTATION AND MODERNIZATION PRACTICES THAT TAKE BOTH MARKET NEEDS AND NEW JOB SHARING TRENDS INTO ACCOUNT». AS SUCH, IT'S EASY TO FIND SOME SIMILARITIES BETWEEN THE BUILDING IN VIA LOMBARDIA AND OTHER PROPERTIES MANAGED BY THE CORE COMPARTMENT OF ANTIRION'S GLOBAL FUND, SUCH AS THE BUILDING IN VIA MERAVIGLI IN MILAN AND PALAZZO ITALIA IN ROME. SCERBO SUPPORTS THIS VISION: «OUR FUND'S VOCATION IS NOT ONLY TO REFURBISH BUILDINGS SO THAT WE CAN RENT THEIR SPACES AND INCREASE THEIR PROFITABILITY, BUT WE ALSO BELIEVE IT IS ESSENTIAL THAT THESE VALUABLE PLACES ARE GIVEN TO HIGH-STANDING TENANTS». SPECIFICALLY, THE CASE OF VIA LOMBARDIA IS SIMILAR TO THAT OF VIA MERAVIGLI IN MILAN, FOR WHICH A TENANT WAS FOUND EARLY IN THE REDEVELOPMENT STAGE SO THAT THE PROJECT COULD BE FINE-TUNED TO ITS NEEDS AND REQUESTS.

ANTIRION'S FIRM BELIEF IS THAT LONG AND COMPLEX REFURBISHMENTS OF HISTORIC BUILDINGS IN PREMIUM LOCATIONS NOT ONLY HAVE A SIGNIFICANT REAL ESTATE VALUE, BUT ARE ALSO AN UNPARALLELED DRIVE FACTOR FOR THE IMPROVEMENT OF THE URBAN FABRIC: IN THIS SPECIFIC AREA, IN FACT, MANY DIFFERENT PURPOSES COEXIST, FROM RESIDENTIAL TO BUSINESS, ALONGSIDE THE TYPICAL TOURIST/ACCOMMODATION BUILDINGS OF THE CITY CENTRE. SPEAKING OF WHICH, CARACAUSI ADDS: «IN ITS FULL OCCUPANCY CONFIGURATION, THE PROPERTY CONTRIBUTES TO THE LIFE OF THIS DISTRICT WITH MORE THAN 1,500 PEOPLE, WHO LIVE IN THE AREA AND LIVEN IT UP THROUGH THEIR DAILY PASSAGE AND BY STIMULATING AND SUPPORTING ITS TRADE AND SATELLITE ACTIVITIES. IT IS A QUALITATIVELY DIFFERENT AND MORE COHERENT PRESENCE COMPARED TO THE HETEROGENEOUS TOURIST FLOW OF, SAY, THE NEARBY VIA VENETO».



CONSERVARE L'IDENTITÀ

PRESERVING IDENTITY

L'INTERVISTA THE INTERVIEW

IL PROGETTO ARCHITETTONICO E LA DIREZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA LOMBARDIA SONO STATI CURATI DA JACOBS ITALIA, SOCIETÀ INTERNAZIONALE DI INGEGNERIA INTEGRATA, PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT E CONSULENZA. RACCONTA L'ARCH. MARCO GIUFFRIDA, ROME PROJECT OFFICE MANAGER DELL'AZIENDA: «L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE HA INTERESSATO, DA UN LATO, GLI INTERNI, IL CUI AFFOLLAMENTO MASSIMO È STATO AUMENTATO FINO A 1470 UNITÀ, E, DALL'ALTRO, IL RESTYLING DELLA FACCIATA E DELL'INVOLUCRO COSÌ DA MIGLIORARE LA PERFORMANCE ENERGETICA».

THE ARCHITECTURAL DESIGN AND CONSTRUCTION WORK SUPERVISION OF THE PROPERTY IN VIA LOMBARDIA WERE MANAGED BY JACOBS ITALIA, AN INTERNATIONAL INTEGRATED ENGINEERING, PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT AND CONSULTING FIRM. ARCHITECT MARCO GIUFFRIDA, ROME PROJECT OFFICE MANAGER AT JACOBS ITALIA, RECOUNTS: "THE RENOVATION FOCUSED, ON THE ONE HAND, ON THE INTERIORS, THE MAXIMUM CROWDING OF WHICH WAS INCREASED TO 1,470 UNITS, AND, ON THE OTHER HAND, ON THE RESTYLING OF THE FAÇADE AND OUTER SHELL SO THAT THE BUILDING'S ENERGY PERFORMANCE WOULD SIGNIFICANTLY IMPROVE».

CARATTERISTICHE SALIENTI DELL'INTERVENTO ESTERNO SONO STATE IL MANTENIMENTO DEL DISEGNO DI FACCIATA E DI ALTRI ELEMENTI PECULIARI DELL'IMMOBILE, QUALI I CORPI SCALA (DI CUI È STATO RIQUALIFICATO IL RIVESTIMENTO IN LASTRINE DI ARDESIA) E LA CORTE INTERNA, NONCHÉ LA MESSA A NUOVO DELLA SPLENDIDA TERRAZZA PANORAMICA ALL'OTTAVO PIANO, CHE ORA È UTILIZZABILE DAL CONDUTTORE COME AFFACCIO ESCLUSIVO.

L'ARCH. GIUFFRIDA RICORDA: «UNO DEGLI ELEMENTI PIÙ DELICATI DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE È STATA LA LOGISTICA DI CANTIERE, SOTTOPOSTA ALLE LIMITAZIONI DERIVANTI DALLA POSIZIONE DELL'IMMOBILE IN PIENO CENTRO, ALL'INTERNO DI UN'AREA INTENSAMENTE URBANIZZATA. MA NON SOLO: POICHÉ L'EDIFICIO SI TROVA A POCHE DECINE DI METRI DALLE MURA AURELIANE, CHE SONO PATRIMONIO DELL'UNESCO, È STATO NECESSARIO UN CONFRONTO DOPPIO E IN PARALLELO CON LA SOVRINTENDENZA CAPITOLINA E LA SOVRINTENDENZA DI STATO».

TWO SALIENT STEPS OF THE EXTERNAL REDEVELOPMENT WERE THE PRESERVATION OF THE FAÇADE MOTIF AND OTHER PECULIAR ELEMENTS OF THE BUILDING, SUCH AS THE STAIRWAY BLOCKS (THE SLATE SLAB CLADDING OF WHICH HAS BEEN RENOVATED) AND THE INNER COURTYARD, AND THE RE-DESIGN OF THE AMAZING PANORAMIC TERRACE ON THE EIGHTH FLOOR, WHICH IS NOW USABLE BY THE TENANT AS AN EXCLUSIVE VIEWPOINT.

ARCHITECT GIUFFRIDA RECALLS: «AMONG THE MOST DELICATE AREAS OF THE REFURBISHMENT WERE THE LOGISTICS OF THE CONSTRUCTION SITE, SUBJECT TO THE LIMITATIONS DERIVING FROM THE PROPERTY BEING LOCATED IN THE CITY CENTER, IN AN INTENSELY URBANIZED AREA. BUT THAT'S NOT ALL: SINCE THE BUILDING IS ONLY A FEW METERS FROM THE AURELIAN WALLS, A UNESCO WORLD HERITAGE SITE, ENGAGING IN A SIMULTANEOUS EXCHANGE WITH BOTH TOWN AND STATE SUPERINTENDENCES WAS PARAMOUNT».

CONSERVARE L'IDENTITÀ PRESERVING IDENTITY

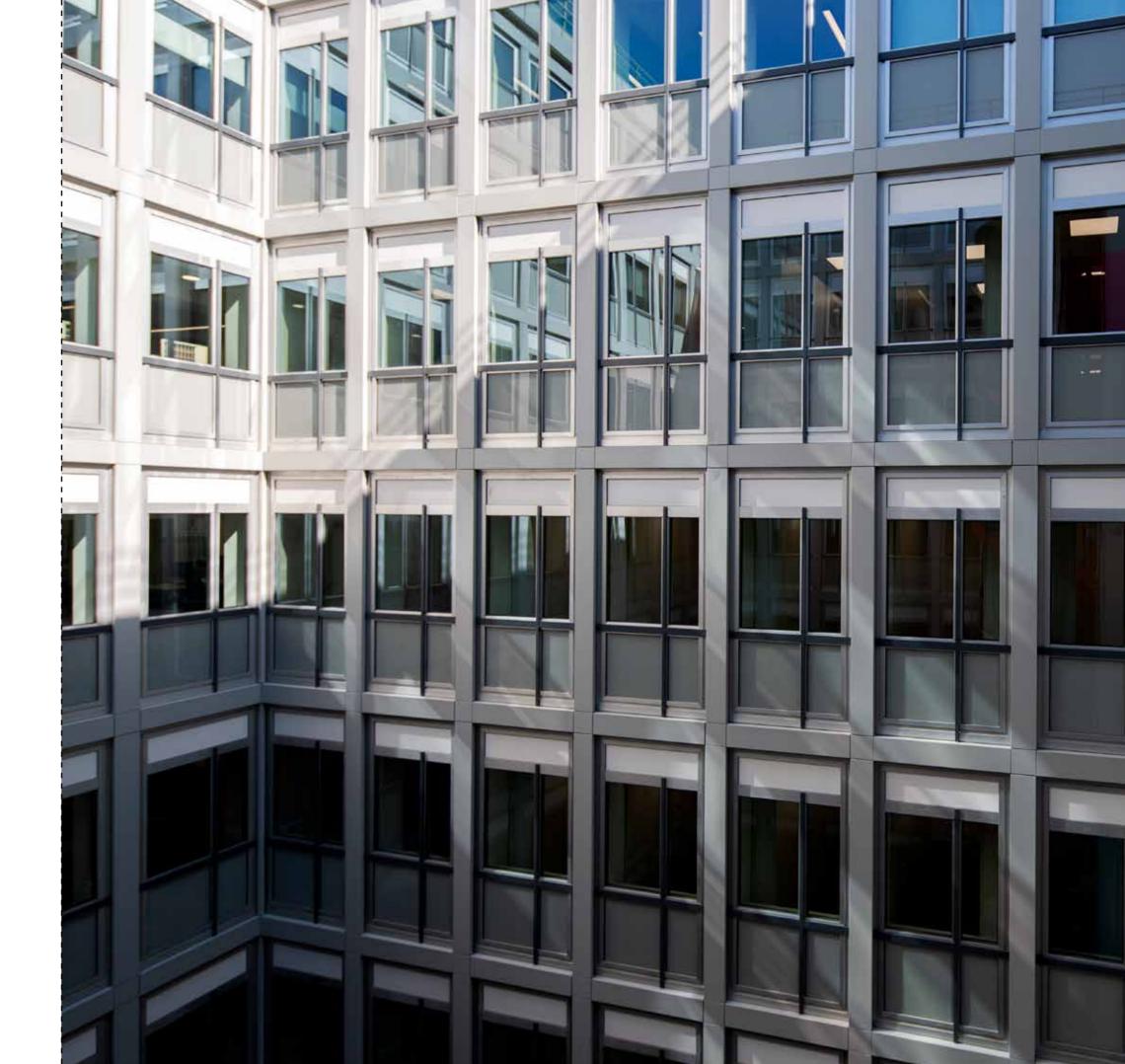
L'INTERVISTA THE INTERVIEW

IN QUEST'OTTICA DI SALVAGUARDIA, SONO STATI MANTENUTI I DISEGNI DELLA FACCIATA ESTERNA NONCHÉ DELLA SCALA ELICOIDALE CON CAPPELLO "A DISCO VOLANTE" PRESENTE NELLA CORTE INTERNA. CONTINUA GIUFFRIDA: «LA RIQUALIFICAZIONE HA INTERESSATO ANCHE ALTRI ELEMENTI ESTERNI DELL'EDIFICIO, IN PARTICOLARE LE PAVIMENTAZIONI IN PIETRA ORIGINALI, ANCH'ESSE SOTTOPOSTE A VINCOLO DELLA SOVRINTENDENZA». ANCHE LA PAVIMENTAZIONE SU VIA AURORA È STATA SOSTITUITA INTEGRALMENTE CON UNA MISCELA CEMENTO-GHIAINO DI DIVERSA PEZZATURA, CHE HA ALLEGGERITO E RESO PIÙ LUMINOSO IL COSIDDETTO "ATTACCO A TERRA" DI QUESTO FRONTE DELL'IMMOBILE. INOLTRE, LE DUE BUSSOLE ORIGINALI, UNA IN CORRISPONDENZA DI VIA LOMBARDIA E L'ALTRA DI VIA AURORA, SONO STATE MANTENUTE NELLA LORO STRUTTURA ORIGINALE MA REALIZZATE EX NOVO ATTRAVERSO ELEMENTI IN VETRO E ACCIAIO SPAZZOLATO, COERENTEMENTE CON I MATERIALI UTILIZZATI PER I PILASTRINI A CROCE ORIGINALI.

GIUFFRIDA CONCLUDE: «A OGNI SINGOLO DETTAGLIO È STATA DEDICATA LA MASSIMA ATTENZIONE DURANTE LA RIQUALIFICAZIONE. È IL CASO AD ESEMPIO DELLE COLONNINE VIDEOCITOFONO ESTERNE CHE, ESSENDO POSIZIONATE SU FRONTE STRADA, SONO STATE PROGETTATE IN BASE A UN DISEGNO CHE, CONDIVISO CON LA SOVRINTENDENZA, HA RIPRESO LE IDENTICHE SEZIONI DEI PROFILI IN ALLUMINIO UTILIZZATI PER LA RECINZIONE SU STRADA, CONTRIBUENDO COSÌ ALLA RESTITUZIONE DI UN DISEGNO E UN'IMMAGINE UNITARIA DELL'INTERVENTO».

WITH THIS CONSERVATIVE APPROACH IN MIND, THE MOTIFS OF THE FAÇADE AND THE SPIRAL STAIRCASE WITH ITS "FLYING SAUCER" COWL IN THE INNER COURTYARD WERE PRESERVED. GIUFFRIDA CONTINUES: «THE REQUALIFICATION ALSO FOCUSED ON OTHER EXTERNAL ELEMENTS, IN PARTICULAR THE ORIGINAL STONE FLOORINGS, WHICH WERE ALSO SUBJECT TO SUPERINTENDENCE RESTRICTIONS». THE FLOORING ON VIA AURORA WAS ALSO FULLY REPLACED WITH A CEMENT-GRAVEL MIXTURE OF DIFFERENT SIZES, FOR A LIGHTER AND BRIGHTER GROUND JUNCTURE OF THIS SPECIFIC BUILDING FRONT. IN ADDITION, THE ORIGINAL STRUCTURES OF THE TWO VESTIBULES OVERLOOKING VIA LOMBARDIA AND VIA AURORA WERE REPLICATED FROM SCRATCH USING GLASS AND BRUSHED STEEL, CONSISTENT WITH THE MATERIALS USED FOR THE ORIGINAL CROSS-SHAPED PILLARS.

GIUFFRIDA CONCLUDES: «EVERY SINGLE DETAIL WAS GIVEN THE UTMOST ATTENTION IN THE REDEVELOPMENT. THIS IS THE CASE, FOR EXAMPLE, OF THE EXTERNAL VIDEO INTERCOM COLUMNS WHICH, BEING MOUNTED ON THE STREET FRONT, WERE DESIGNED FROM A DRAWING THAT WAS ALSO APPROVED BY THE SUPERINTENDENCE: IT NOW VISUALLY ECHOES THE SECTIONS OF THE ALUMINIUM PROFILES USED FOR THE ROAD FENCING, THUS CONTRIBUTING TO A CONSISTENT PATTERN AND REQUALIFICATION RESULT».





THE VIA LOMBARDIA PROPERTY



UNO DEGLI INTERVENTI PIÙ DELICATI DELLA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO HA RIGUARDATO IL MANTENIMENTO DEL DISEGNO DI FACCIATA ORIGINALE.

THE PRESERVATION OF THE ORIGINAL FACADE MOTIF WAS ONE OF THE MOST DELICATE AREAS OF THE REFURBISHMENT.





VIA LOMBARDIA, ROMA

VIA LOMBARDIA, ROME

IL RIONE LUDOVISI

RIONE LUDOVISI

L'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA SORGE NEL RIONE LUDOVISI, IL SEDICESIMO RIONE DI ROMA, CHE OGGI OCCUPA L'AREA ORIGINARIAMENTE APPARTENENTE AL COMPLESSO DEGLI HORTI SALLUSTIANI (44 A.C.). QUESTI, INSIEME AGLI ADIACENTI HORTI LUCULLIANI, INTERESSAVANO UN'AMPIA VALLATA A BOSCO RICCA DI SORGENTI NATURALI TRA IL OUIRINALE. IL VIMINALE E IL CAMPO MARZIO.

IL RIONE LUDOVISI IN QUANTO TALE NASCE NEL XVII SECOLO E DEVE IL PROPRIO NOME ALL'OMONIMA FAMIGLIA, LA CUI VILLA-PARCO DI 30 ETTARI PER OLTRE DUE SECOLI HA COSTITUITO UNA PREZIOSISSIMA AREA VERDE, PARZIALMENTE PROTETTA DALLE MURA AURELIANE E CANTATA NEL TEMPO DA JOHANN WOLFGANG VON GOETHE, STENDHAL E GABRIELE D'ANNUNZIO, NONCHÉ DESCRITTA DA HERMANN GRIMM COME «IL PIÙ BEL GIARDINO DEL MONDO».

NEL 1886, TUTTAVIA, SUCCESSIVAMENTE ALLA NASCITA DELL'AMBIZIOSO E DISCUSSO PROGETTO DI ROMA CAPITALE, LA FAMIGLIA LUDOVISI HA CEDUTO L'INTERA PROPRIETÀ ALLA SOCIETÀ GENERALE IMMOBILIARE, CHE HA RICONVERTITO VILLA E GIARDINI IN «UN QUARTIERE DI ABITAZIONE DI RAGIONE PRIVATA» CHE ATTUALMENTE OCCUPA I RIONI LUDOVISI E SALLUSTIANO.

OGGI, IL CENTRALISSIMO RIONE LUDOVISI - CELEBRE NEL MONDO PER L'ELEGANTE VIA VENETO, RACCONTATA DA FEDERICO FELLINI NE "LA DOLCE VITA" E SEDE DI HOTEL DI LUSSO, ELEGANTI COCKTAIL BAR E CAFFÈ CON DEHORS — OSPITA IL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO E L'AMBASCIATA DEGLI STATI UNITI, CHE SORGE PROPRIO SU UNA PORZIONE DI VILLA LUDOVISI, DELLA QUALE HA INCORPORATO FACCIATA E SCALINATA ORIGINALI.

THE PROPERTY IN VIA LOMBARDIA IS LOCATED IN RIONE LUDOVISI, THE SIXTEENTH DISTRICT OF ROME, AN AREA ORIGINALLY BELONGING TO THE HORTI SALLUSTIANI COMPLEX (44 BC). THE LATTER, TOGETHER WITH THE ADJACENT HORTI LUCULLIANI, OCCUPIED A WIDE VALLEY, RICH WITH WOODS AND NATURAL WATER SPRINGS AND STRETCHING ACROSS THE QUIRINALE, VIMINALE AND CAMPO MARZIO HILLS

THE LUDOVISI DISTRICT DATES BACK TO THE SEVENTEENTH CENTURY AND OWES ITS NAME TO THE FAMILY WHOSE 30-HECTARE PARK VILLA FOR OVER TWO CENTURIES HAD CONSTITUTED A PRECIOUS GREEN AREA, PARTIALLY PROTECTED BY THE AURELIAN WALLS AND SUNG OVER TIME BY JOHANN WOLFGANG VON GOETHE, STENDHAL AND GABRIELE D'ANNUNZIO. IT WAS ALSO ONCE DESCRIBED AS «THE MOST BEAUTIFUL GARDEN IN THE WORLD» BY HERMANN GRIMM.

IN 1886, HOWEVER, WHEN THE AMBITIOUS AND CONTROVERSIAL "ROMA CAPITALE" URBAN PROJECT WAS LAUNCHED, THE LUDOVISI FAMILY SOLD THE ENTIRE PROPERTY TO SOCIETÀ GENERALE IMMOBILIARE, WHICH CONVERTED THE VILLA AND GARDENS INTO «A NEIGHBOURHOOD OF PRIVATE RESIDENCE» THAT CURRENTLY OCCUPIES THE LUDOVISI AND SALLUSTIANO DISTRICTS.

TODAY, THE VERY CENTRAL RIONE LUDOVISI IS GLOBALLY FAMOUS FOR THE ELEGANT VIA VENETO DEPICTED BY FEDERICO FELLINI IN HIS MOVIE "LA DOLCE VITA" AND HOME TO LUXURY HOTELS AND REFINED COCKTAIL BARS AND CAFES WITH OPEN-AIR TERRACES. FURTHERMORE, IT ACCOMMODATES THE ITALIAN MINISTRY OF ECONOMIC DEVELOPMENT AND THE EMBASSY OF THE UNITED STATES, WHICH LIES ON A PORTION OF VILLA LUDOVISI, THE ORIGINAL FAÇADE AND STAIRCASE OF WHICH IT HAS INCORPORATED.

VIA LOMBARDIA, ROMA VIA LOMBARDIA. ROME

LOMBARDIA, CENNI STORICI

LOMBARDIA, A BRIEF HISTORY

BASATA SU UN PROGETTO DELLO STUDIO PASSARELLI PER CONTO DELLA SOCIETÀ BOMBRINI PARODI DELFINO, LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ORIGINALE DI VIA LOMBARDIA INIZIA NEL 1961, IN SEGUITO ALLA DEMOLIZIONE DI UN INTERO ISOLATO RESIDENZIALE RISALENTE AL PERIODO DELL'UNIFICAZIONE D'ITALIA. GIÀ IN QUESTA SUA PRIMA FORMA E IN TUTTE LE SUE SUCCESSIVE MODIFICHE, L'IMMOBILE HA UNA SPICCATA VOCAZIONE DIREZIONALE E COMMERCIALE.

L'EDIFICIO SI TROVA NELLO STORICO RIONE LUDOVISI A SUD DEI GIARDINI DI VILLA BORGHESE, IN UNA POSIZIONE RICCA DI MONDANITÀ, SERVIZI E STRUTTURE RICETTIVE, HEAD OFFICE DI MULTINAZIONALI, NONCHÉ PALAZZI ISTITUZIONALI E AMBASCIATE. SERVITA DA UN BUON NUMERO DI PARCHEGGI PUBBLICI E A PAGAMENTO, L'AREA È FACILMENTE RAGGIUNGIBILE GRAZIE ALLA PROSSIMITÀ CON LE FERMATE BARBERINI E SPAGNA DELLA LINEA METROPOLITANA A E ALLA RELATIVA VICINANZA ALLA STAZIONE FERROVIARIA DI ROMA TERMINI.

IN VIRTÙ DI QUESTA POSIZIONE PRIVILEGIATA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO, A POCHE DECINE DI METRI DALLE MURA AURELIANE, PATRIMONIO DELL'UNESCO, IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA HA RICHIESTO E OTTENUTO L'APPROVAZIONE DELLA SOVRINTENDENZA CAPITOLINA E DELLA SOVRINTENDENZA DI STATO.

BASED ON A PROJECT BY STUDIO PASSARELLI ON BEHALF OF THE BOMBRINI PARODI DELFINO FIRM, THE CONSTRUCTION OF THE ORIGINAL BUILDING IN VIA LOMBARDIA BEGAN IN 1961, FOLLOWING THE DEMOLITION OF A WHOLE RESIDENTIAL BLOCK DATING BACK TO THE UNIFICATION OF ITALY (1861). IN ITS ORIGINAL FORM AND ALL ITS LATER MODIFICATIONS, THE PROPERTY HAS ALWAYS SERVED A STRONG DIRECTIONAL AND COMMERCIAL PURPOSE.

THE BUILDING LIES IN THE HISTORIC RIONE LUDOVISI SOUTH OF THE VILLA BORGHESE GARDENS, A LOCATION RICH IN HIGH SOCIETY, SERVICES, HOSPITALITY FACILITIES AND MULTINATIONAL HEAD OFFICES, AS WELL AS INSTITUTIONAL AND EMBASSY BUILDINGS. SERVED BY A GOOD NUMBER OF PUBLIC AND PAY-AND-DISPLAY PARKING LOTS, THE AREA CAN BE VERY EASILY ACCESSED THANKS TO ITS PROXIMITY TO THE BARBERINI AND SPAGNA STATIONS OF THE UNDERGROUND LINE A AND ITS RELATIVE VICINITY TO THE ROMA TERMINI TRAIN STATION.

BECAUSE OF THIS VALUED POSITION IN THE HISTORIC CITY CENTER, JUST A FEW METERS FROM THE AURELIAN WALLS, A UNESCO WORLD HERITAGE SITE, THE REDEVELOPMENT PROJECT OF THE BUILDING HAS REQUIRED AND OBTAINED THE APPROVAL OF BOTH TOWN AND STATE SUPERINTENDENCES.





5.0 L'EDIFICIO
THE BUILDING

LA FACCIAT

IL DISEGNO DELLE FACCIATE HA RAPPRESENTATO UN'IMPORTANTE SFIDA, PER VIA DEL RIDOTTO SPAZIO A DISPOSIZIONE DEL CANTIERE E DELLA NECESSITÀ DI GARANTIRE UN ELEVATO RENDIMENTO ENERGETICO. È STATO RIPROPOSTO PRESSOCHÉ INTEGRALMENTE IL MOTIVO ORIGINALE, CARATTERIZZATO DA UNA GRIGLIA DI PILASTRI E SOLETTE MARCAPIANO IN CALCESTRUZZO A VISTA E DA FINESTRE MODULARI CON PROFILI DI ALLUMINIO E VETRO. A QUESTI SONO STATI AGGIUNTI ALCUNI ELEMENTI MODERNI IN ALLUMINIO E VETRO, CHE RISPETTANO LO "SPARTITO" DI FACCIATA DEL PROGETTO ORIGINALE. SI È TRATTATO DI UNA SCOMMESSA IMPORTANTE, VISTA L'ESIGUITÀ DEL DISEGNO DELLE STRUTTURE ESISTENTI MA, SFRUTTANDO LA PULIZIA DELLE LINEE E RISPETTANDO AL MASSIMO LE GEOMETRIE DEL PALAZZO, LA LETTURA DELL'IMMOBILE RIQUALIFICATO RISULTA OGGI DEL TUTTO IDENTICA A QUELLA PRECEDENTE.

LA PENSILINA

COME IN MOLTE DELLE ARCHITETTURE REALIZZATE NEGLI ANNI SESSANTA DALLO STUDIO PASSARELLI, LA GRANDE PENSILINA DI COPERTURA RAPPRESENTA UN ELEMENTO ALTAMENTE DISTINTIVO DELL'EDIFICIO. PER TALE MOTIVO, È STATA RIVESTITA CON UN NUOVO FASCIONE IN ALLUMINIO PRE-VERNICIATO CHE HA MANTENUTO IL PASSO DELLE "BISELLATURE" A MODULO DEL PROGETTO ORIGINALE, MENTRE IL PLAFONE È STATO RINNOVATO CON UN COLORE CHIARO FACILMENTE DISTINGUIBILE DAL BASSO.

THE FACAD

THE MOTIF OF THE FAÇADES WAS A MAJOR CHALLENGE, DUE TO THE LIMITED SPACE AVAILABLE TO THE CONSTRUCTION SITE AND THE NEED TO ENSURE HIGH ENERGY EFFICIENCY. THE ORIGINAL PATTERN, WITH A GRID OF CONCRETE PILLARS AND STRINGCOURSE SLABS AND MODULAR WINDOWS WITH ALUMINIUM AND GLASS PROFILES, WAS ALMOST ENTIRELY REPRODUCED. THESE ELEMENTS WERE INTEGRATED WITH MODERN ALUMINIUM AND GLASS COMPONENTS, IN ORDER TO RESPECT THE ORIGINAL FAÇADE ARRANGEMENT. THIS PROVED TO BE A TOUGH UNDERTAKING, GIVEN THE SMALL DESIGN OF THE EXISTING FRAMEWORKS, BUT, AFTER PLAYING ON THE CLEAN LINES AND CONFORMING TO THE EXISTING GEOMETRY, THE REDEVELOPED BUILDING NOW LOOKS COMPLETELY IDENTICAL TO ITS PREVIOUS VERSION.

THE CANOPY

AS IN MANY BUILDINGS DESIGNED BY STUDIO PASSARELLI IN THE SIXTIES, THE LARGE CANOPY IS A HIGHLY DISTINCTIVE ELEMENT. FOR SUCH REASON, IT WAS COATED WITH A NEW PRE-PAINTED ALUMINIUM STRIP THAT PRESERVES THE PITCH OF THE MODULAR BEVELLINGS OF THE ORIGINAL DESIGN, WHILE THE CEILING WAS RENEWED WITH A LIGHTER COLOUR THAT CAN BE EASILY DISTINGUISHED FROM BELOW.

NELLA FOTO IN THE PICTURE

PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA FACCIATA È STATO RIPROPOSTO PRESSOCHÉ INTEGRALMENTE IL MOTIVO ORIGINALE, CARATTERIZZATO DA UNA GRIGLIA DI PILASTRI E SOLETTE IN CALCESTRUZZO E FINESTRE MODULARI CON PROFILI DI ALLUMINIO E VETRO.

THE ORIGINAL MOTIF OF THE FAÇADE, WITH ITS GRID OF CONCRETE PILLARS AND STRINGCOURSE SLABS AND MODULAR WINDOWS WITH ALUMINIUM AND GLASS PROFILES, WAS REPRODUCED ALMOST ENTIRELY.





L'EDIFICIO THE BUILDING



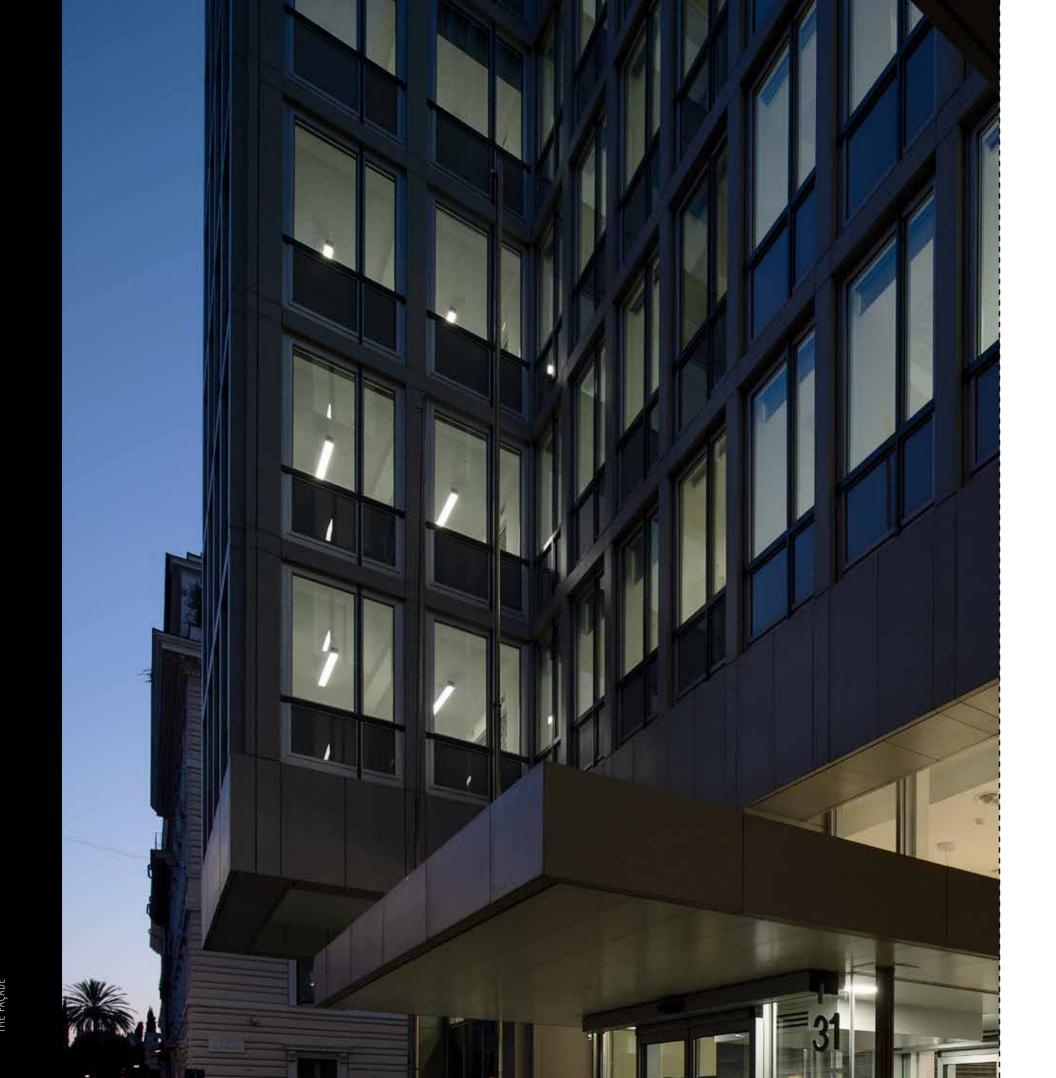
AL MOTIVO ORIGINALE SONO STATI AGGIUNTI ELEMENTI MODERNI IN ALLUMINIO E VETRO CHE RISPETTANO LO "SPARTITO" DI FACCIATA ORIGINALE.

THE ORIGINAL MOTIF WAS INTEGRATED WITH MODERN ALUMINIUM AND GLASS ELEMENTS, CONSISTENT WITH THE ORIGINAL FAÇADE ARRANGEMENT.

5.0





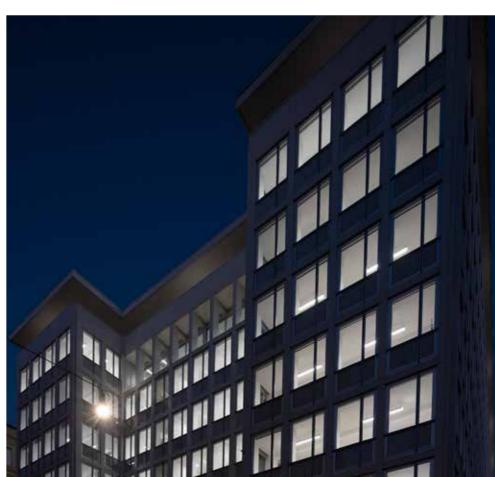


L'EDIFICIOTHE BUILDING



LA PENSILINA È STATA RIQUALIFICATA PER MEZZO DI UN NUOVO FASCIONE IN ALLUMINIO PRE-VERNICIATO CHE MANTIENE IL PASSO DELLE "BISELLATURE" A MODULO DEL PROGETTO DEGLI ANNI SESSANTA.

THE CANOPY WAS REFURBISHED USING A NEW PRE-PAINTED ALUMINIUM STRIP THAT PRESERVES THE PITCH OF THE MODULAR BEVELLINGS OF THE ORIGINAL DESIGN FROM THE SIXTIES.





NELLA FOTO

LA RIQUALIFICAZIONE RISPETTA LA PULIZIA DELLE LINEE E LE GEOMETRI

THE LINES AND SHAPES OF THE REFURBISHED BUILDING ARE AS CLEAN AS THE ORIGINAL.

5.0 L'EDIFICIO
THE BUILDING

LA HALL D'INGRESSO

L'AMPIA HALL DI INGRESSO È STATA MANTENUTA A DOPPIA ALTEZZA COME NELLO SCHEMA DI EDIFICIO ESISTENTE E, OLTRE ALL'AREA RECEPTION, ORA OSPITA I TORNELLI PER L'ACCESSO, LA PORTINERIA E UNA ZONA DI ATTESA E SERVIZI DEDICATA SIA AL PERSONALE CHE AI VISITATORI.

LE AREE INTERNE

LA DISTRIBUZIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI È STATA MANTENUTA INVARIATA RISPETTO A QUELLA ORIGINALE, MA È STATA COMUNQUE EFFETTUATA UN'IMPORTANTE CUSTOMIZZAZIONE NEL RISPETTO DELLE LINEE GUIDA DEL TENANT E BASATA ANCHE SULL'ESPERIENZA MATURATA NELLA RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MERAVIGLI A MILANO, OCCUPATO DAL MEDESIMO CONDUTTORE.

IN BASE A TALE APPROCCIO, I PIANI TIPO DAL PRIMO AL SESTO PREVEDONO ORA UN LAYOUT DISTRIBUTIVO CON POSTAZIONI DI LAVORO IN OPEN SPACE, UFFICI E SALE RIUNIONI CHIUSE, PHONE BOOTH, AREE BREAK E ALTRI SPAZI DI RIUNIONE.

IL SETTIMO PIANO È INVECE CARATTERIZZATO DA UNA DISTRIBUZIONE E DA FINITURE ADATTABILI E ATTREZZABILI IN BASE ALLE FUNZIONI SPECIALI PREVISTE DAL TENANT: UNA SALA CONFERENZE DA 56 POSTI E UN'AREA OPEN FLESSIBILE ORGANIZZATA CON SISTEMI DI FRAZIONAMENTO PER IL COWORKING. A CARATTERIZZARE ULTERIORMENTE QUESTO PIANO È LA SUDDIVISIONE DI UNA SUA PORZIONE IN SETTE STANZE "SPECIALI", CIASCUNA DEDICATA A UNA DIVERSA ATTIVITÀ UMANA: "DISCOVER", "THINK", "CONNECT", "MOVE-ACT", "FEEL", "LEARN" E "BE".

INFINE, L'OTTAVO PIANO È ORA UNO SPAZIO MULTIFUNZIONE E OSPITA UNA SALA RIUNIONI PRESIDENZIALE, DOTATA DI BUVETTE DI PIANO E TERRA77A ESTERNA ATTRE77ATA.

DEGW, BRAND DEL GRUPPO LOMBARDINIZ2 LEADER NEL SETTORE DEL WORKPLACE, HA SEGUITO TUTTO IL PROCESSO DI CONCEZIONE E REALIZZAZIONE DEI NUOVI UFFICI EY: DALLA CONSULENZA CONTRATTUALE AL CONCEPT PROGETTUALE, DAL PROGETTO DEFINITIVO ALLA DIREZIONE ARTISTICA, DALL'INTERIOR DESIGN ALLA POLITICA DEGLI ARREDI, FINO ALLE SOLUZIONI TECNOLOGICHE AUDIO-VIDEO E ICT.

«QUESTO PROGETTO È L'ESEMPIO TANGIBILE DI COME SI PUÒ ARMONIZZARE IL RIGORE RICHIESTO DA UN BRAND GLOBALE COME EY E LA SPERIMENTAZIONE DI NUOVI CONTENUTI PROGETTUALI. IL CONCEPT SVILUPPATO INSIEME ESPRIME BENE COME L'ARCHITETTURA POSSA ACCOMPAGNARE SALTI ORGANIZZATIVI DAVVERO NOTEVOLI, ABILITATI DAI PROCESSI DI DIGITALIZZAZIONE, PER UNA PIENA LIBERTÀ E FLESSIBILITÀ D'USO DELLO SPAZIO NEL TEMPO. UN PROGETTO UNICO, ESPERIENZIALE DOVE LE PERSONE CREANO RELAZIONI ED EMOZIONI». ALESSANDRO ADAMO, DIRETTORE DEGW E PARTNER LOMBARDINI22

THE ENTRANCE H

THE DOUBLE HEIGHT OF THE LARGE ENTRANCE HALL FROM THE EXISTING BUILDING PLAN WAS PRESERVED AND, IN ADDITION TO THE RECEPTION AREA, THE HALL NOW ACCOMMODATES THE ACCESS TURNSTILES AND A PORTER'S LODGE, AS WELL AS A WAITING AREA AND FACILITIES FOR BOTH STAFF AND VISITORS.

THE INTERNAL AREAS

THE FUNCTIONAL SPACE LAYOUT WAS KEPT THE SAME AS IN THE ORIGINAL, BUT A MAJOR CUSTOMIZATION WAS CARRIED OUT IN COMPLIANCE WITH THE TENANT'S GUIDELINES AND BASED ON THE PREVIOUS REDEVELOPMENT OF THE MERAVIGLI BUILDING IN MILAN OCCUPIED BY THE SAME TENANT.

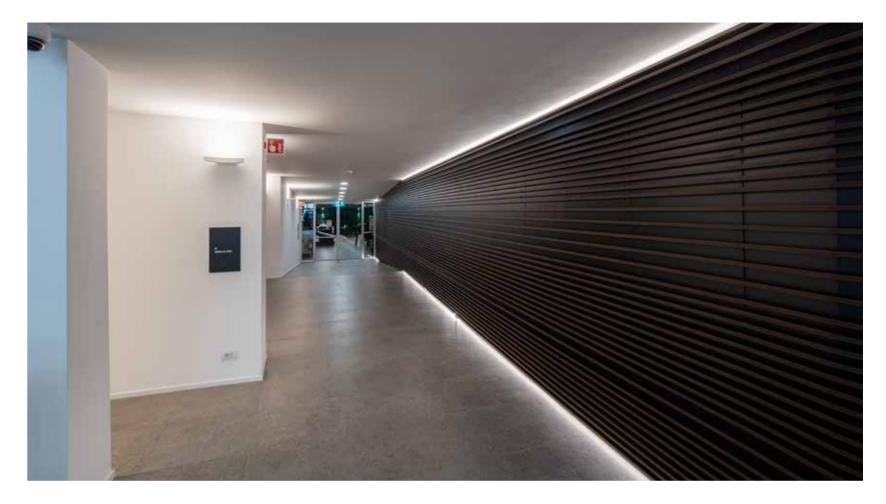
BASED ON THIS APPROACH, TYPICAL FLOORS FROM THE FIRST TO THE SIXTH NOW INCLUDE A LAYOUT WITH OPEN PLAN WORKSTATIONS, CLOSED OFFICES AND MEETING ROOMS, PHONE BOOTHS, BREAK AREAS AND OTHER MEETING SPACES.

THE SEVENTH FLOOR LAYOUT AND FINISHES CAN BE ADAPTED AND EQUIPPED ACCORDING TO THE TENANT'S SPECIAL FUNCTIONS: A 56-SEAT CONFERENCE ROOM AND A FLEXIBLE OPEN AREA WITH PARTITION SYSTEMS FOR COWORKING PURPOSES. THIS FLOOR IS ALSO MADE PECULIAR BY A DIVISION INTO SEVEN "SPECIAL" ROOMS, EACH DEDICATED TO A DIFFERENT HUMAN ACTIVITY: "DISCOVER", "THINK", "CONNECT", "MOVE-ACT", "FEEL", "LEARN" AND "BE". LAST, THE EIGHTH FLOOR IS NOW A MULTIFUNCTIONAL SPACE ACCOMMODATING A PRESIDENTIAL MEETING ROOM WITH A BAR AND AN EQUIPPED TERRACE.

DEGW, LOMBARDINI22'S INDUSTRY-LEADING BRAND IN WORKPLACE DESIGN, WAS INVOLVED IN THE ENTIRE PROCESS OF DESIGNING AND CONSTRUCTING THE NEW EY OFFICES: FROM CONTRACTUAL CONSULTANCY, DESIGN CONCEPT, FINAL PROJECT AND ART DIRECTION TO INTERIOR DESIGN, FURNISHING POLICY AND AUDIO-VIDEO AND ICT TECHNOLOGICAL SOLUTIONS.

«THIS PROJECT IS A TANGIBLE EXAMPLE OF HOW TO COORDINATE THE RIGOUR REQUIRED BY A GLOBAL BRAND LIKE EY WITH EXPERIMENTATION INTO NEW DESIGN CONTENT. THE JOINTLY DEVELOPED CONCEPT EFFECTIVELY EMBODIES HOW ARCHITECTURE CAN MOVE HAND-IN-HAND WITH QUITE NOTABLE ORGANISATIONAL CHANGES ENABLED BY DIGITALISATION PROCESSES TO ALLOW COMPLETE FREEDOM AND FLEXIBILITY OF SPATIAL USAGE OVER TIME. A UNIQUE EXPERIENTIAL PROJECT IN WHICH PEOPLE CREATE RELATIONS AND EMOTIONS». ALESSANDRO ADAMO, DIRECTOR OF DEGW AND PARTNER AT LOMBARDINI22

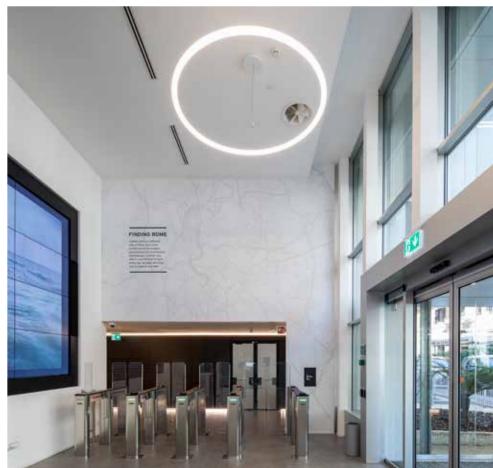
L'EDIFICIOTHE BUILDING



L'INGRESSO OSPITA LA RECEPTION E UN'AREA DI ATTESA E SERVIZI DEDICATA AL PERSONALE E AI VISITATORI.

THE ENTRANCE HALL ACCOMMODATES A WAITING AREA AND FACILITIES FOR STAFF AND VISITORS.

NELLA FOTO IN THE PICTURE



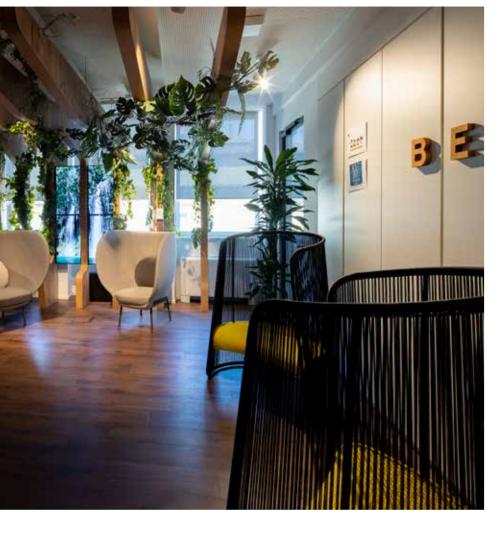


NELLA FOTO IN THE PICTURE

L'AMPIA HALL È STATA MANTENUTA A DOPPIA ALTEZZA COME NELLO SCHEMA DI EDIFICIO ESISTENTE.

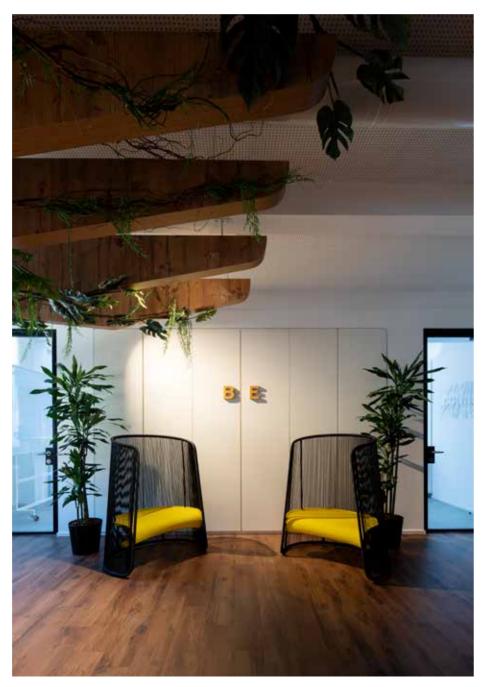
THE DOUBLE HEIGHT OF THE EXISTING HALL WAS PRESERVED.

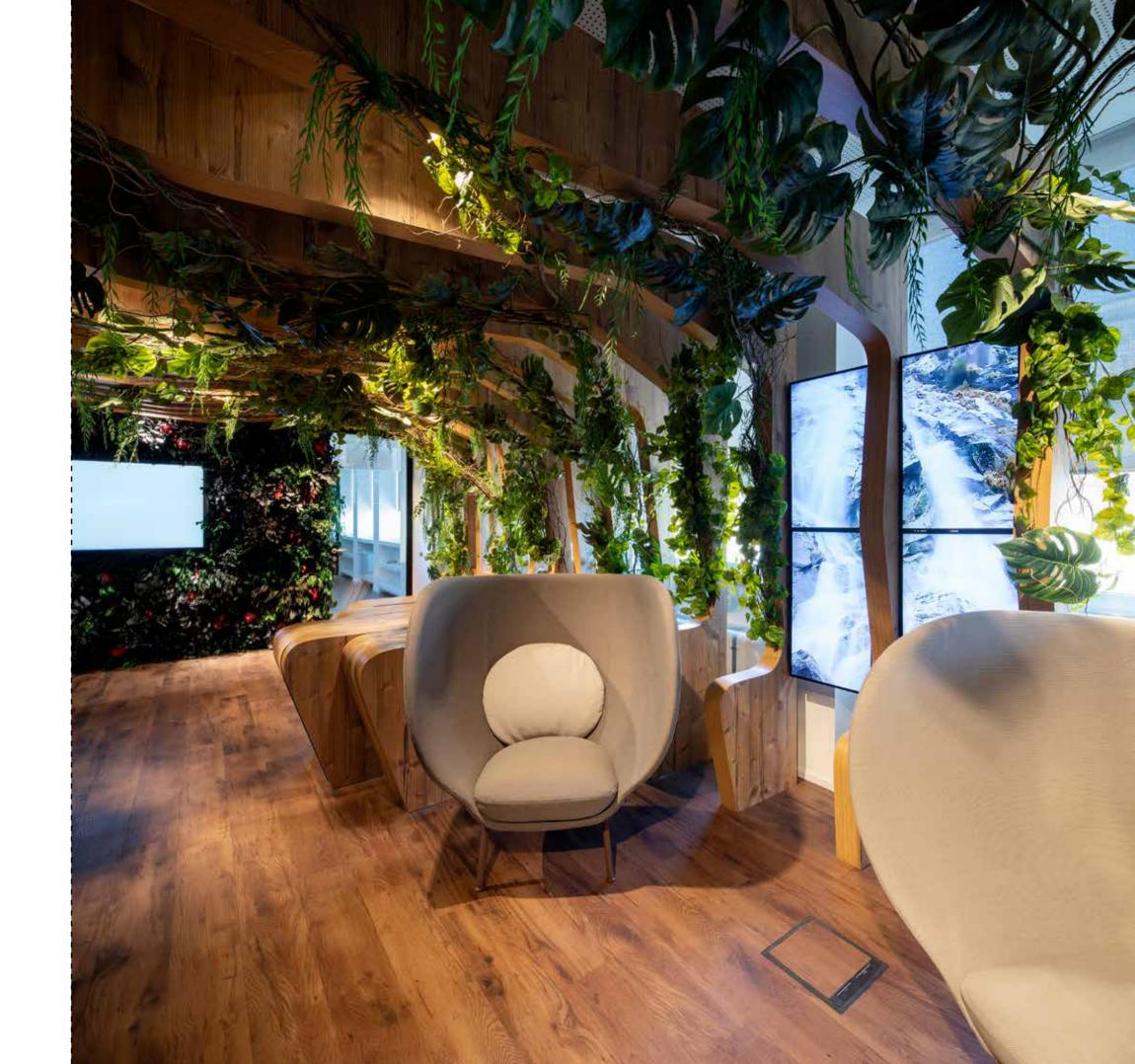
5.0 L'EDIFICIO THE BUILDING

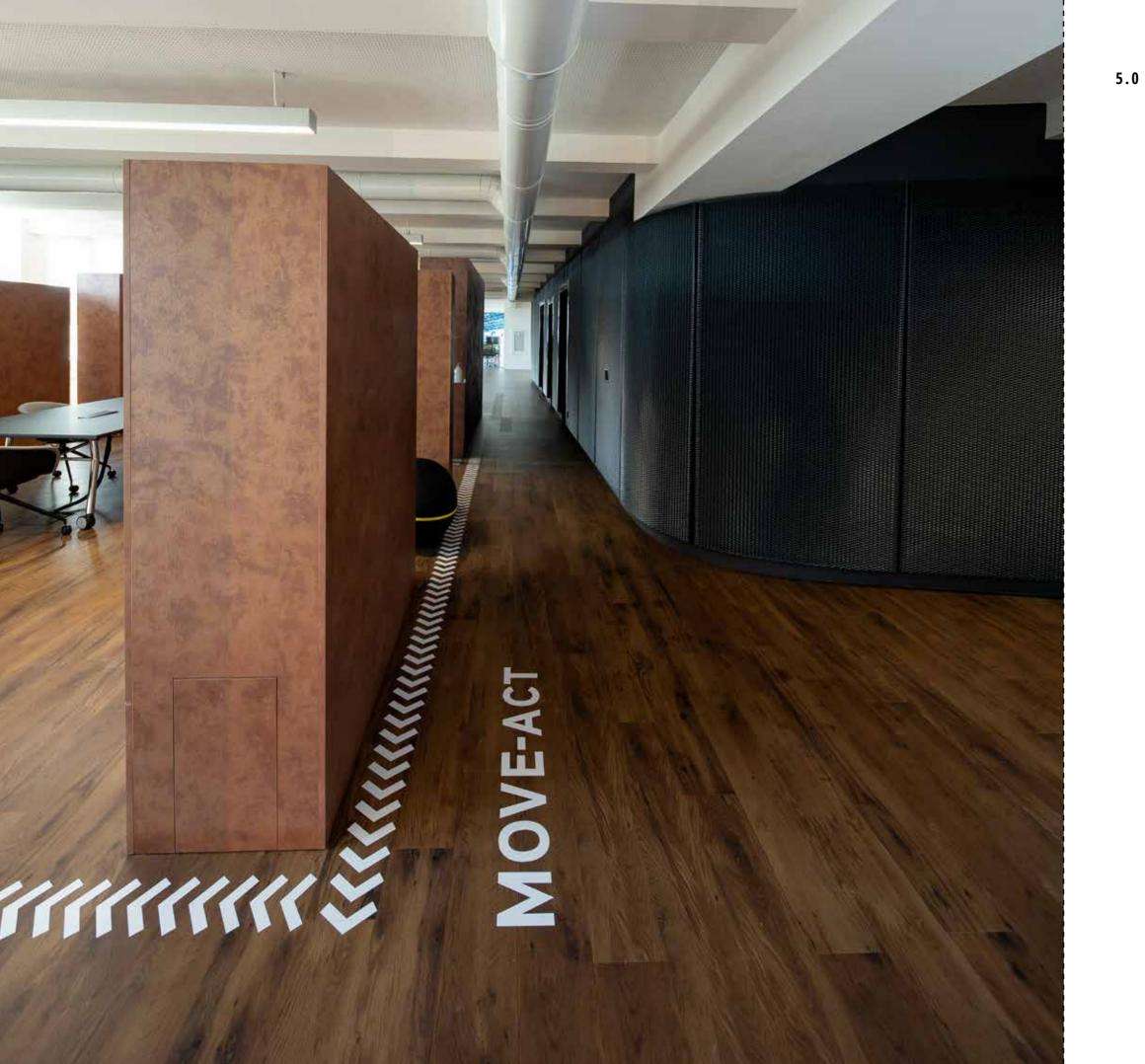


LA "STANZA BE" AL SETTIMO PIANO OFFRE LA MASSIMA ESPERIENZA DI RELAX MULTISENSORIALE ATTRAVERSO L'ALLESTIMENTO A LAMELLE IN LEGNO CON MORFOLOGIA NATURALE, L'ILLUMINAZIONE A GRADIENTE E LE POSTAZIONI INDIVIDUALI IMMERSIVE CON SUPPORTO AUDIO E VIDEO.

THE "BE" ROOM ON THE SEVENTH FLOOR OFFERS A MULTISENSORY RELAXATION EXPERIENCE THROUGH A WOODEN SLAT SETUP WITH A NATURAL MORPHOLOGY, GRADIENT LIGHTING AND IMMERSIVE INDIVIDUAL WORKSTATIONS WITH AUDIO AND VIDEO SUPPORT.







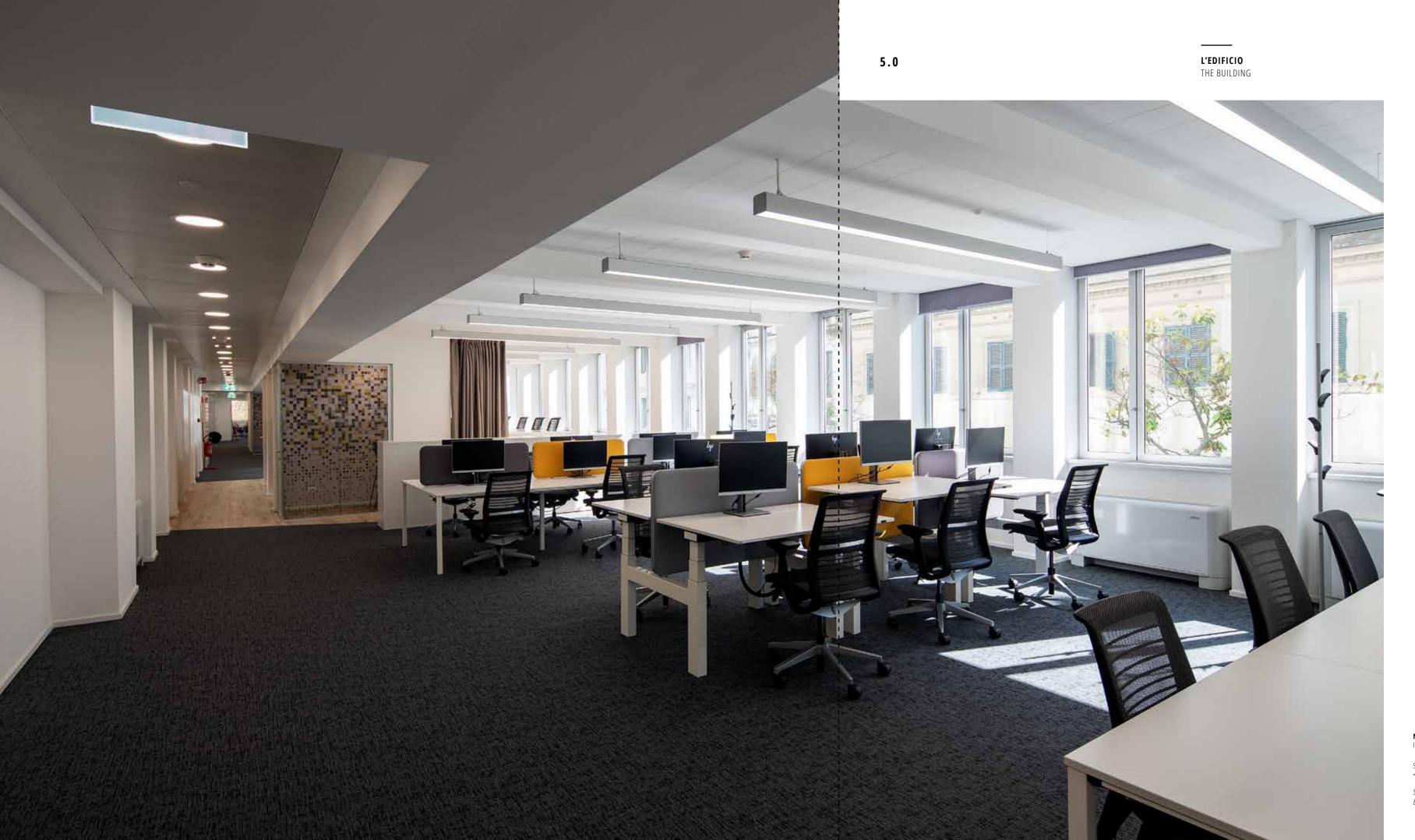
L'EDIFICIO THE BUILDING



TUTTA LA SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI È CONCEPITA PER SODDISFARE LE ESIGENZE DI PRIVACY, CONDIVISIONE, CONCENTRAZIONE E RELAX.

THE WHOLE SPACE LAYOUT IS NOW CONCEIVED TO MEET ANY PRIVACY, SHARING, CONCENTRATION AND RELAXATION REQUIREMENT.





NELLA FOTO IN THE PICTURE

SPAZI E ACCESSI SONO STATI VALORIZZATI PER DARE VITA A UN AMBIENTE DI LAVORO "AGILE" BASATO SUL CONCETTO DI "SMART OFFICE".

SPACES AND ACCESSES WERE ENHANCED IN ORDER TO CREATE AN "AGILE" WORKING ENVIRONMENT BASED ON A "SMART OFFICE" APPROACH.





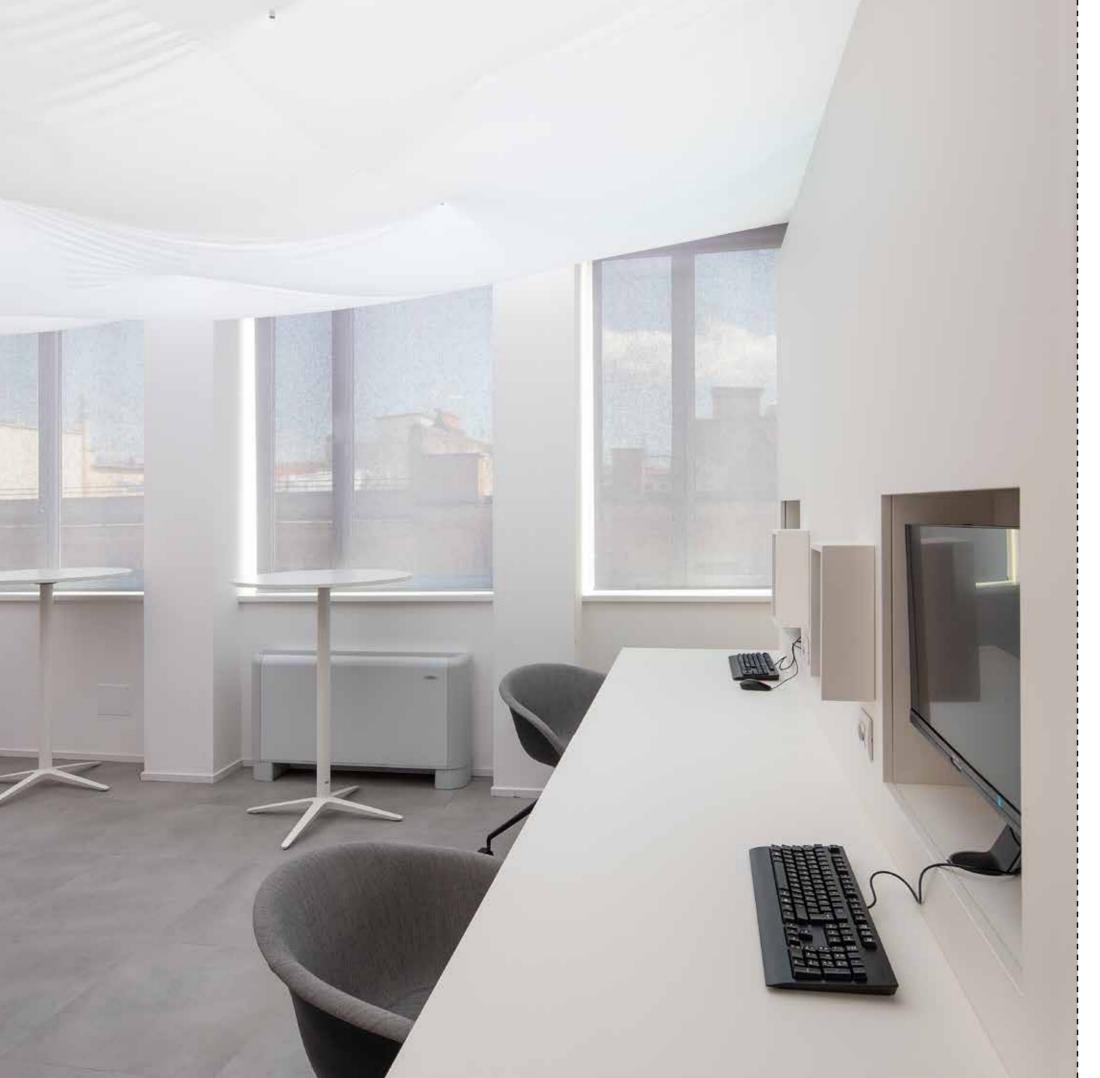


L'ALTERNANZA DELLE CONFIGURAZIONI DELLE AREE DI LAVORO CONSENTE UN AVVICENDARSI ARMONICO DELLE DIVERSE MODALITÀ DI UTILIZZO DEGLI SPAZI: FORMALE, INFORMALE, INDIVIDUALE E COLLABORATIVO.

THE ALTERNATING WORK AREA CONFIGURATIONS PROVIDE A HARMONIC DISPLAY OF THEIR DIFFERENT USES: FORMAL, INFORMAL, INDIVIDUAL AND COLLABORATIVE.







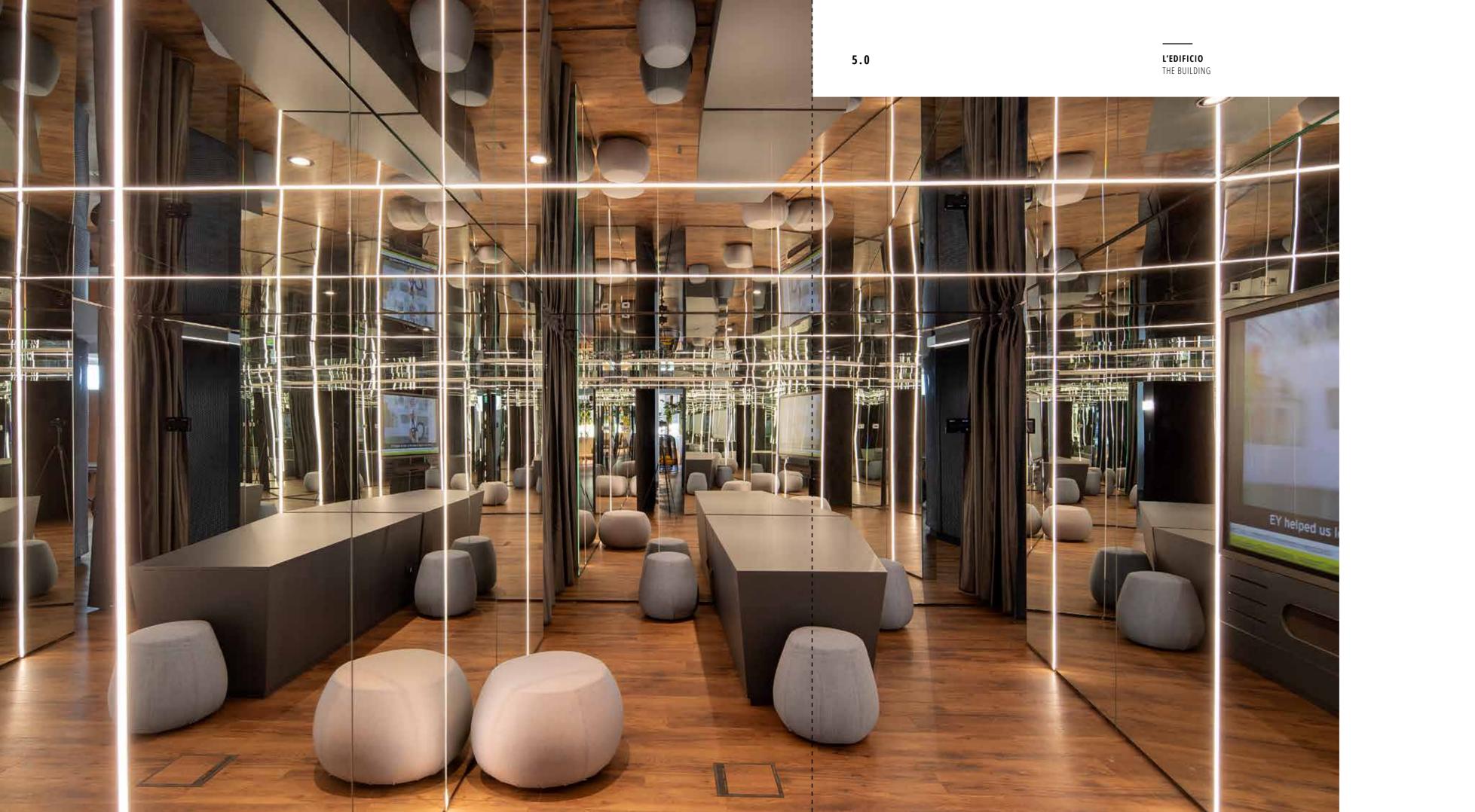


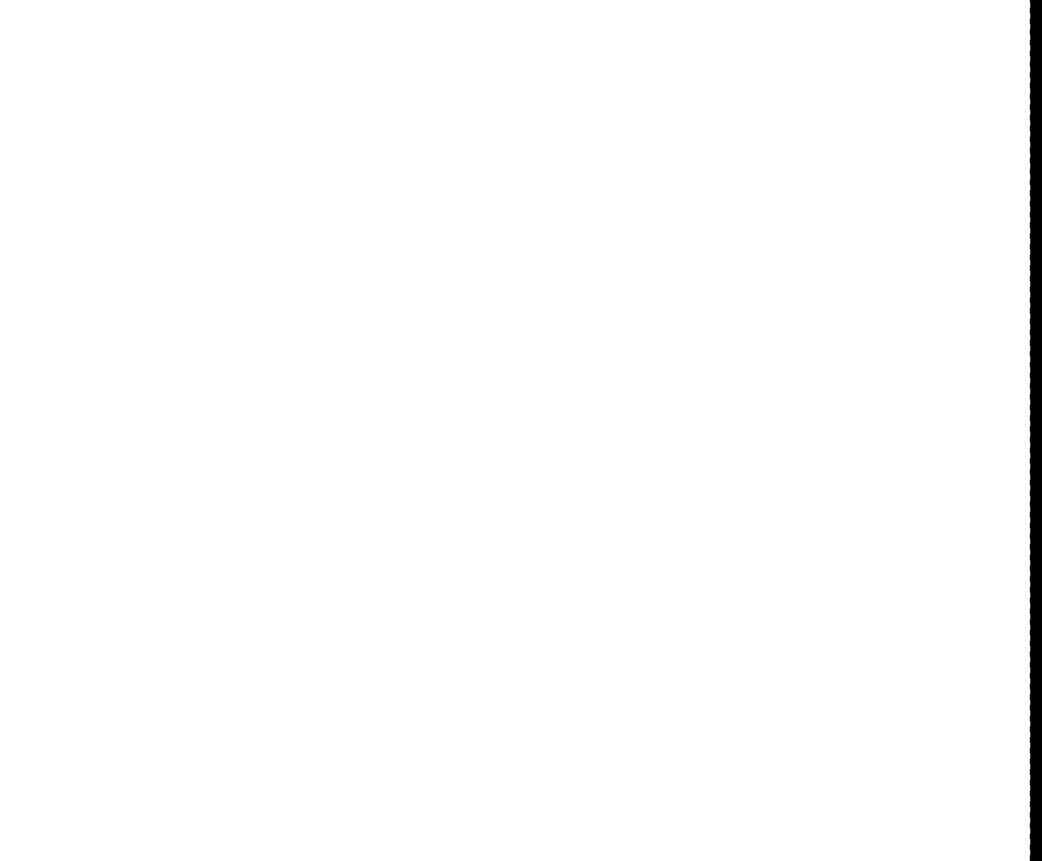
L'EDIFICIOTHE BUILDING

LUMINOSITÀ, FLESSIBILITÀ E "SMARTNESS" SONO I PRINCIPI ALLA BASE ANCHE DEGLI SPAZI PIÙ PRETTAMENTE OPERATIVI, QUALI POSTAZIONI DI LAVORO INDIVIDUALI E SALE RIUNIONI.

BRIGHTNESS, FLEXIBILITY AND SMARTNESS ARE THE PRINCIPLES BEHIND EVEN THE HIGHLY OPERATIVE ENVIRONMENTS, SUCH AS THE INDIVIDUAL WORKSTATIONS AND THE MEETING ROOMS.







5.0 L'EDIFICIO
THE BUILDING

LA CORTE INTERNA

LA CORTE INTERNA HA CAMBIATO FUNZIONE RISPETTO AL SUO UTILIZZO PRECEDENTE ED È STATA TRASFORMATA IN UN'AGORÀ, UNO SPAZIO DEDICATO ALLA SOCIALIZZAZIONE. LA RIQUALIFICAZIONE HA RIGUARDATO UNA NUOVA COLORAZIONE DELLA SCENOGRAFICA SCALA ELICOIDALE E IL RIFACIMENTO DELLE GUAINE DEL CAPPELLO DI COPERTURA. È STATA INOLTRE REALIZZATA UN'ALZATA AGGIUNTIVA, MENTRE LA ZONA DI ACCESSO ALLA CHIOSTRINA DI PALAZZO È STATA RINNOVATA PER MEZZO DI UNA RAMPA DI RACCORDO PAVIMENTATA IN RESINA CON FINITURA ANTISCIVOLO E PAVIMENTAZIONE IN TRAVERKHOME 2.0. ALLA CORTE SI ACCEDE DAL PIANO TERRA, OVE SONO CONCENTRATI I SERVIZI COMUNI DELL'EDIFICIO, QUALI RECEPTION, SERVIZIO POSTALE, CENTRO STAMPE, UFFICI DI SUPPORTO, AULE FORMAZIONE E UN'AREA BAR.

LA TERRAZZA

LA TERRAZZA PANORAMICA UBICATA ALL'OTTAVO PIANO È STATA INTERAMENTE RIQUALIFICATA PER RENDERLA INTEGRALMENTE FRUIBILE DA PARTE DEL CONDUTTORE. AL FINE DI RISPETTARE TUTTI I REQUISITI STANDARD L'INTERVENTO HA RIGUARDATO SIA IL PACCHETTO TERMICO CHE LE PAVIMENTAZIONI, CHE ORA SONO REALIZZATE IN DUE SETTORI DIVERSI PER MEZZO DI GRES CHIARO A IMITAZIONE LEGNO E DI DOGHE EFFETTO LEGNO NELLA ZONA DELLA SALA CONSILIARE.

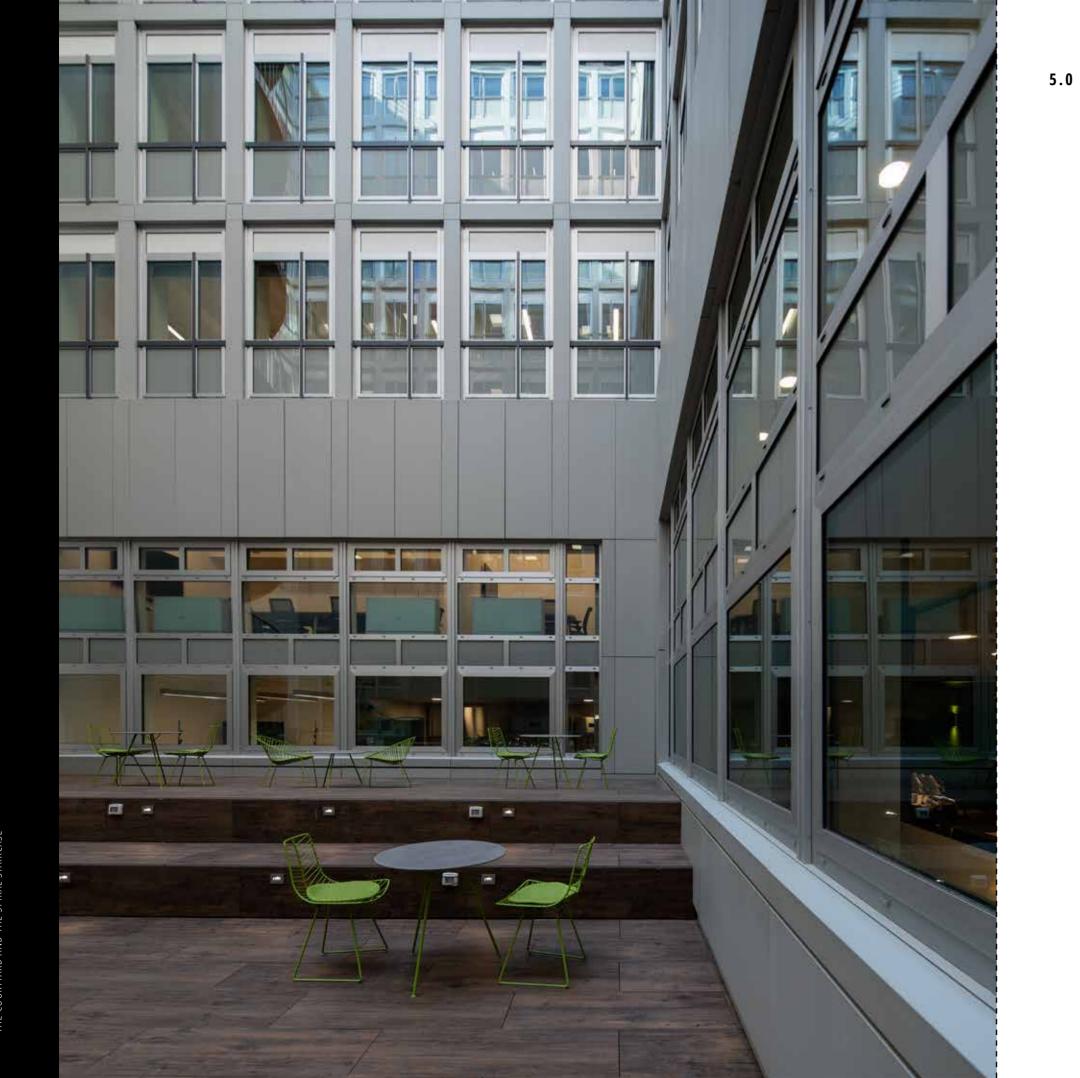
THE INNER COURTYARD

THE FUNCTION OF THE INNER COURTYARD HAS CHANGED: THE AREA WAS TRANSFORMED INTO AN AGORA, A PLACE FOR SOCIALIZATION. THE REDEVELOPMENT INTRODUCED A NEW COLOUR FOR THE SCENIC SPIRAL STAIRCASE AND THE REFURBISHMENT OF THE COWL COATINGS. AN ADDITIONAL RISER WAS ALSO MADE, WHILE THE ACCESS TO THE CLOISTER WAS RENOVATED USING A RESIN PAVED FITTING RAMP WITH NON-SLIP FINISH AND TRAVERKHOME 2.0 FLOORING. THE COURTYARD IS NOW ACCESSED FROM THE GROUND FLOOR, WHERE THE COMMON FACILITIES ARE LOCATED, SUCH AS THE RECEPTION, THE POSTAL SERVICE, THE PRINTING CENTER, THE SUPPORT OFFICES, THE TRAINING ROOMS AND A BAR AREA.

THE TERRACE

THE PANORAMIC TERRACE ON THE EIGHTH FLOOR WAS TOTALLY REDEVELOPED SO THAT THE TENANT CAN FULLY USE IT. IN ORDER TO COMPLY WITH ALL STANDARD REQUIREMENTS, THE REQUALIFICATION FOCUSED ON BOTH THE THERMAL INSULATING PACKAGE AND THE FLOORING, WHICH IS NOW DIVIDED INTO TWO DIFFERENT PORTIONS BY MEANS OF LIGHT-COLOURED WOOD-LIKE STONEWARE AND SLATS OPPOSITE THE COUNCIL ROOM AREA.



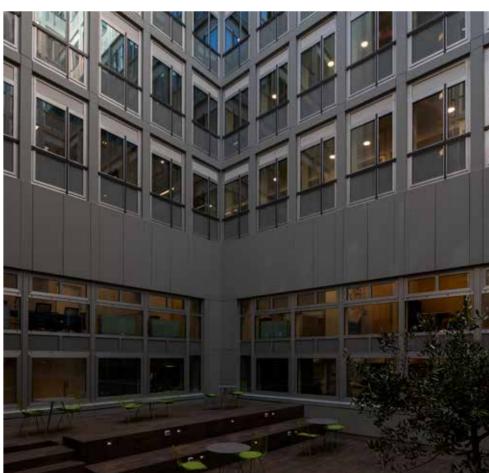


L'EDIFICIO THE BUILDING



PER MEZZO ANCHE DI NUOVA PAVIMENTAZIONE E DI UN'ALZATA AGGIUNTIVA, LA CORTE INTERNA È STATA TRASFORMATA IN UNA PIACEVOLE AGORÀ.

BY MEANS OF A NEW FLOORING AND AN ADDITIONAL RISER, THE INNER COURTYARD WAS TRANSFORMED INTO A NICE AGORA.

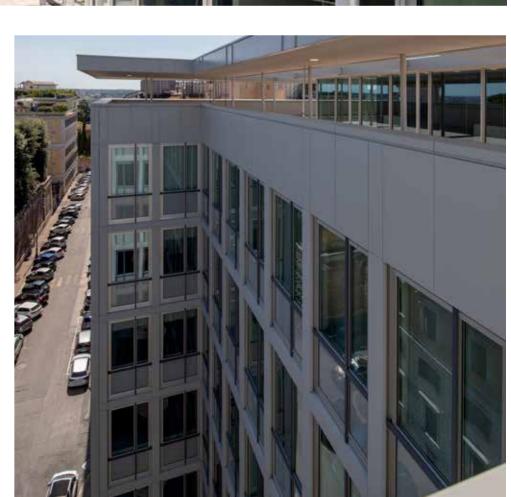




L'EDIFICIO THE BUILDING

IMPREZIOSITO DALLA TERRAZZA PANORAMICA, L'OTTAVO PIANO È ORA UNO SPAZIO MULTIFUNZIONE DEDICATO ALLE ATTIVITÀ CONSILIARI E PRESIDENZIALI.

EMBELLISHED WITH A PANORAMIC TERRACE, THE EIGHTH FLOOR IS NOW A MULTIFUNCTIONAL SPACE FOR COUNCIL AND PRESIDENTIAL ACTIVITIES.





5.0 L'EDIFICIO
THE BUILDING

UN PUNTO DI VISTA PRIVILEGIATO

A VERY SPECIAL POINT OF VIEW

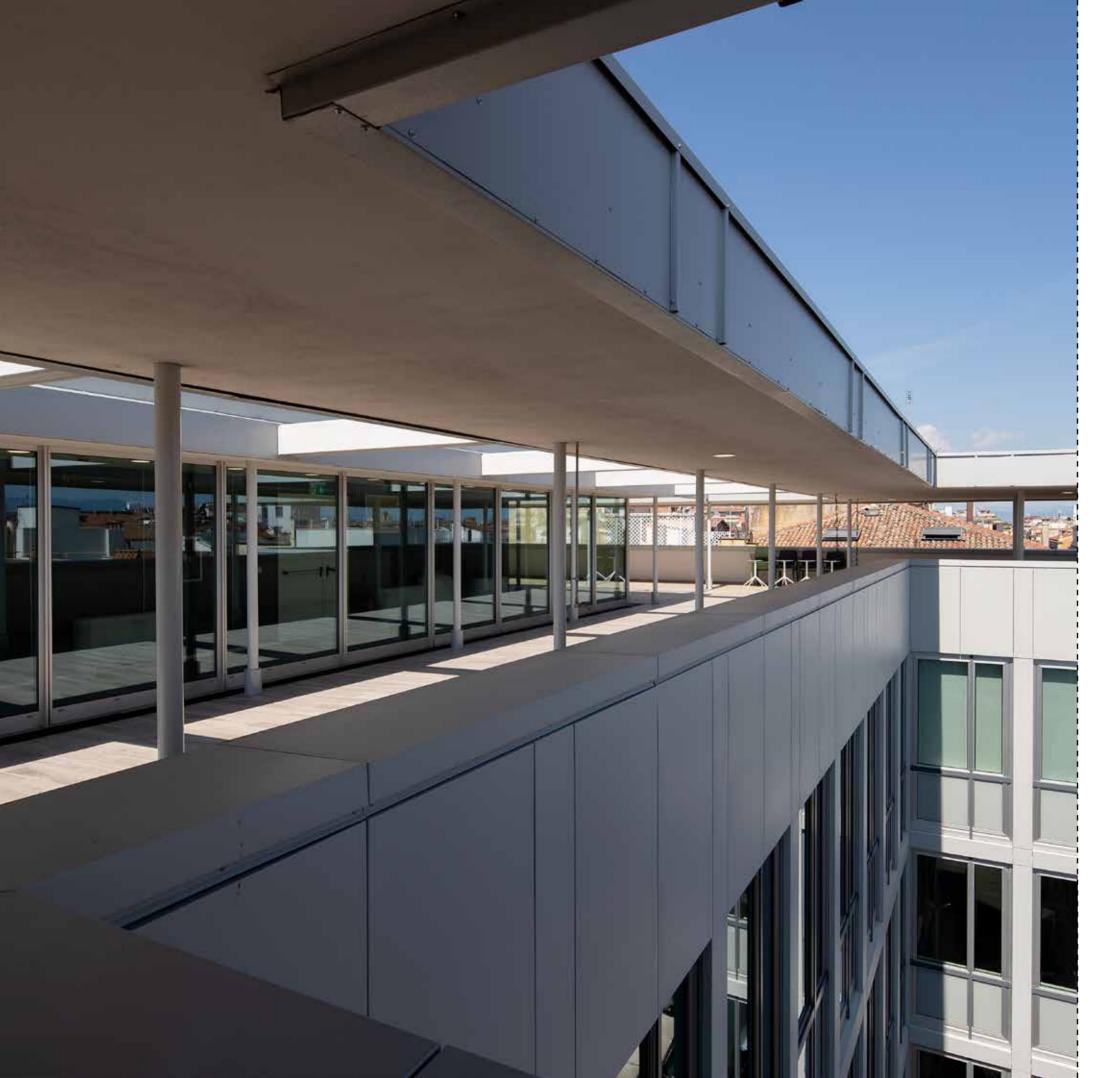
GRAZIE ALLA SUA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL CENTRALISSIMO RIONE LUDOVISI, L'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA OFFRE UNA VISIONE REALMENTE IMPAREGGIABILE. DALLE VETRATE E SOPRATTUTTO DALLA SPETTACOLARE TERRAZZA PANORAMICA A 360° SITUATA ALL'OTTAVO PIANO È POSSIBILE SEGUIRE IL RACCONTO MILLENARIO DELLA CAPITALE IN UN SUSSEGUIRSI DI APPUNTAMENTI CON LA STORIA, L'ARTE E L'ARCHITETTURA, UNA RASSEGNA IN CUI TETTI, CAMPANILI, CUPOLE E SILHOUETTE SCANDISCONO UNA SERIE PRESSOCHÉ INFINITA DI EPISODI ANCORA DA SCRIVERE. OGNI PUNTO CARDINALE È OGNI VOLTA UN NUOVO PUNTO DI PARTENZA PER OFFRIRE ALLO SGUARDO IL DONO DELLA MERAVIGLIOSA GRANDEZZA DI ROMA, CAPITALE SENZA PARI NELLA STORIA DELL'UMANITÀ MA ANCHE CITTÀ PRONTA PER LE SFIDE DEL FUTURO.

THE PROPERTY'S LOCATION WITHIN THE VERY CENTRAL RIONE LUDOVISI EMPOWERS IT WITH A TRULY UNPARALLELED VIEW. FROM THE WINDOWS AND ESPECIALLY FROM THE SPECTACULAR 360-DEGREE PANORAMIC TERRACE ON THE EIGHTH FLOOR YOU CAN FOLLOW THE MILLENNIAL TALE OF ROME IN A SUCCESSION OF RENDEZVOUS WITH HISTORY, ART AND ARCHITECTURE, A CAROUSEL WHERE ROOFS, BELL TOWERS, DOMES AND SILHOUETTES PUNCTUATE AN ALMOST ENDLESS SERIES OF EPISODES YET TO BE WRITTEN. FROM ANY CARDINAL POINT, THE EYE IS REWARDED WITH THE AMAZING GREATNESS OF ROME, A PLACE WITH NO EQUALS IN THE HISTORY OF MANKIND BUT ALSO A CITY READY FOR THE CHALLENGES OF THE FUTURE.



RIQUALIFICATA CON UNA PAVIMENTAZIONE A DOGHE E GRES CHIARO A IMITAZIONE LEGNO, LA TERRAZZA ALL'OTTAVO PIANO OFFRE UNA SPETTACOLARE VISIONE A 360° DELLA CITTÀ DI ROMA.

RENOVATED USING A WOOD-LIKE SLATTED AND LIGHT STONEWARE FLOORING, THE TERRACE ON THE EIGHTH FLOOR PRESENTS YOU WITH A SPECTACULAR 360-DEGREE VIEW OF ROME.



5.0 L'EDIFICIO THE BUILDING



LA TERRAZZA INTEGRALMENTE USUFRUIBILE RAPPRESENTA UN CONTINUUM FUNZIONALE CON GLI SPAZI INTERNI E CONSENTE AGLI UTENTI DI VIVERE L'EDIFICIO NEL SUO INTERO CONCEPT PROGETTUALE.

THE FULLY USABLE TERRACE MARKS A FUNCTIONAL CONTINUUM WITH THE INTERIORS AND ALLOWS USERS TO EXPERIENCE THE ENTIRETY OF THE BUILDING'S DESIGN CONCEPT.

TESTIMONIANZE DI UNA TRASFORMAZIONE

EVIDENCE OF A TRANSFORMATION

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

THE REQUALIFICATION WORKS

LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'IMMOBILE DI VIA LOMBARDIA HA INTERESSATO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 22.500 M² E HA RICHIESTO UN TEMPO DI REALIZZAZIONE DI DUE ANNI.

IN SINTESI, LA RIQUALIFICAZIONE HA INCLUSO:

- IL RIFACIMENTO DELLA FACCIATA;
- IL RIFACIMENTO INTEGRALE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO;
- IL RIFACIMENTO TOTALE DEI LAYOUT DI PIANO, CON AMPI SPAZI IN OPEN SPACE, SALE RIUNIONI DI DIVERSE CAPIENZE E DOTATE DI SPAZI DI SUPPORTO COMPRENSIVI DEI NUCLEI DEI SERVIZI IGIENICI, UNA ZONA BUVETTE AL PIANO TERRA, AULE DI FORMAZIONE E UN AUDITORIUM DA CIRCA 50 POSTI;
- LA RIQUALIFICAZIONE DEI TRE PIANI INTERRATI, CON IL LIVELLO -1 AD AUTORIMESSA (CON ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE DI PREVENZIONE INCENDI), IL LIVELLO -2 DESTINATO AD ARCHIVI E MAGAZZINI E IL LIVELLO -3 DEDICATO ALLE CENTRALI TECNOLOGICHE E AGLI SPAZI PER MANUTENTORI, COMPRENSIVI DI SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI;
- IL RIFACIMENTO QUASI INTEGRALE DEGLI IMPIANTI DEL PALAZZO IN OGNI TIPOLOGIA, FORMA E GRADO.

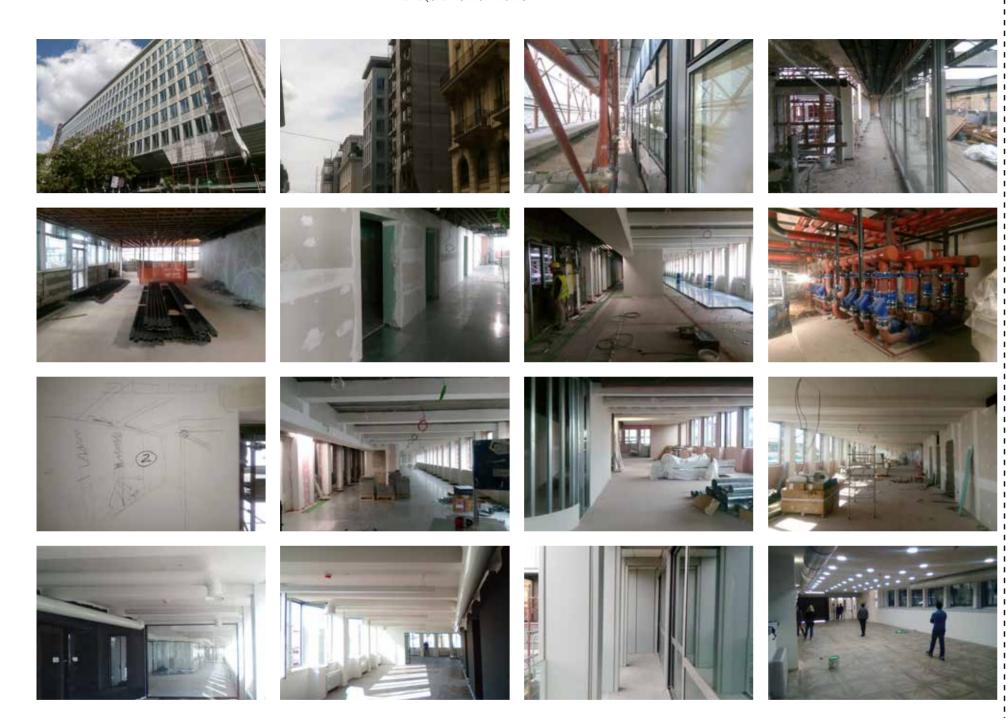
THE ARCHITECTONIC REQUALIFICATION OF THE PROPERTY IN VIA LOMBARDIA TOOK TWO YEARS AND WAS CARRIED OUT ON A TOTAL SURFACE OF 22,500 M².

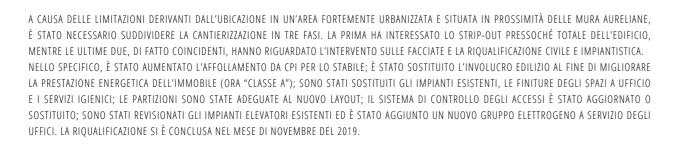
IN BRIEF, THE REDEVELOPMENT INCLUDED:

- THE REFURBISHMENT OF THE FAÇADE;
- THE FULL REFURBISHMENT OF THE OUTER SHELL;
- THE TOTAL RENOVATION OF THE FLOOR LAYOUTS WITH LARGE OPEN SPACES, MEETING ROOMS WITH VARYING CAPACITIES AND EQUIPPED WITH SUPPORT AREAS INCLUDING TOILETS, A GROUND FLOOR BAR, A NUMBER OF TRAINING ROOMS AND A 50-SEAT AUDITORIUM;
- THE REDEVELOPMENT OF THE THREE BASEMENT FLOORS, WITH LEVEL -1 FOR PARKING (NOW FULLY COMPLIANT WITH FIRE PREVENTION REGULATIONS), LEVEL -2 FOR ARCHIVES AND WAREHOUSES AND LEVEL -3 FOR TECHNOLOGICAL STATIONS AND AREAS FOR MAINTAINANCE STAFF INCLUDING TOILETS AND CHANGING ROOMS;
- THE ALMOST COMPLETE REFURBISHMENT OF EVERY TYPE, SIZE AND DEGREE OF ENGINEERING PLANTS AND SYSTEMS.

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

THE REQUALIFICATION WORKS







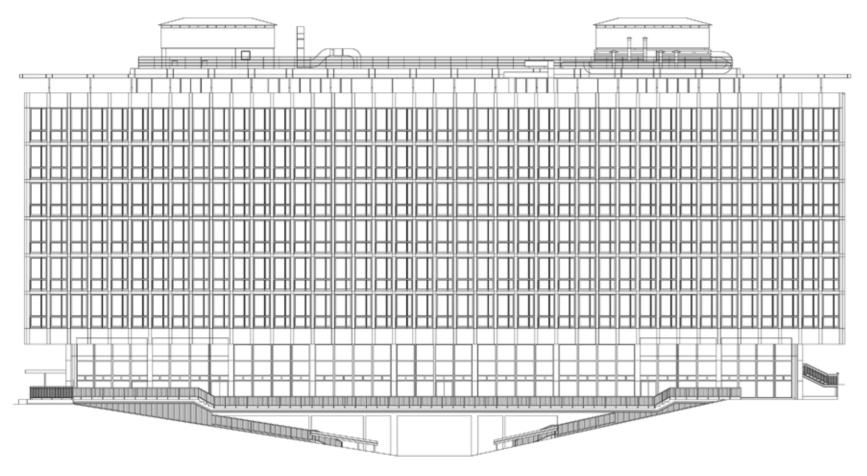
BECAUSE OF THE LIMITATIONS DERIVING FROM THE BUILDING'S LOCATION IN A HIGHLY URBANIZED AREA CLOSE TO THE AURELIAN WALLS, THE CONSTRUCTION SITE TIME PLAN WAS SPLIT INTO THREE STAGES. THE FIRST STAGE INVOLVED AN ALMOST TOTAL STRIP-OUT OF THE BUILDING, WHILE THE LAST TWO, WHICH ACTUALLY OVERLAPPED, FOCUSED ON THE FAÇADES AND THE CIVIL AND PLANT REDEVELOPMENTS.

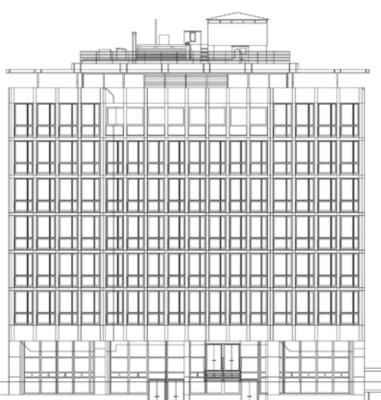
SPECIFICALLY, THE CROWDING AS PER ITALIAN FIRE PREVENTION CERTIFICATE (CPI) WAS INCREASED; THE OUTER SHELL WAS REPLACED IN ORDER TO IMPROVE THE BUILDING'S ENERGY PERFORMANCE (NOW "CLASS A"); THE EXISTING PLANTS, OFFICE ROOM FINISHES AND TOILETS WERE REPLACED; THE PARTITIONS WERE ADAPTED TO THE NEW LAYOUT; THE ACCESS CONTROL SYSTEM WAS EITHER UPDATED OR REPLACED; THE EXISTING ELEVATOR SYSTEMS WERE OVERHAULED AND A NEW GENERATOR SET WAS ADDED TO POWER THE OFFICES. THE REQUALIFICATION WAS COMPLETED IN NOVEMBER 2019.

DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

PROSPETTI LATO RAMPA E VIA LAZIO

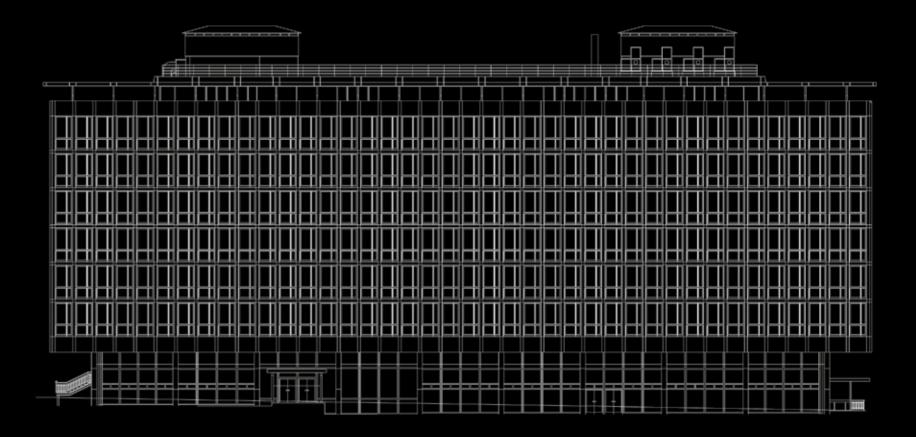
ELEVATIONS: FRONT RAMP AND VIA LAZIO

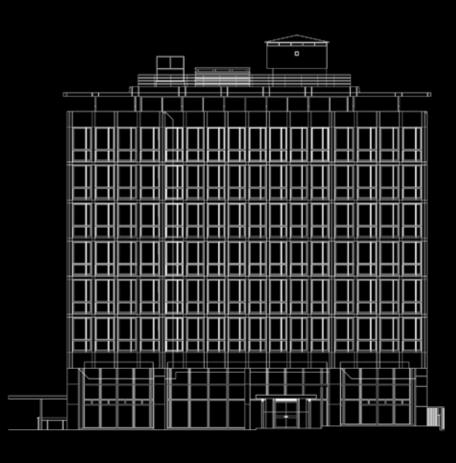




DRAFT E DISEGNI TECNICIDRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

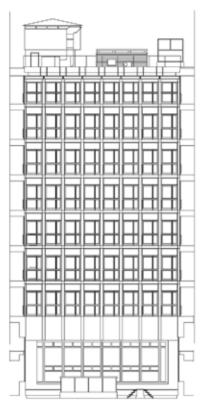
PROSPETTI VIA AURORA E VIA LOMBARDIA ELEVATIONS: VIA AURORA AND VIA LOMBARDIA

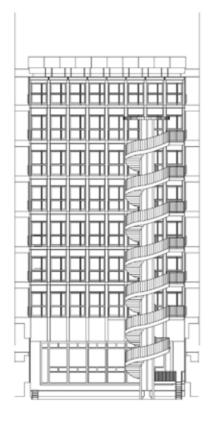


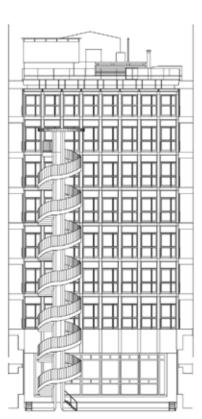


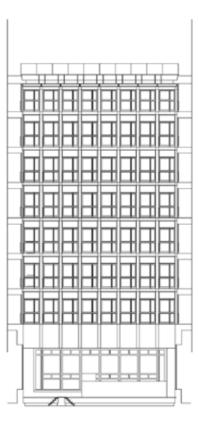
DRAFT E DISEGNI TECNICI DRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS PROSPETTI INTERNI

ELEVATIONS: INTERIORS









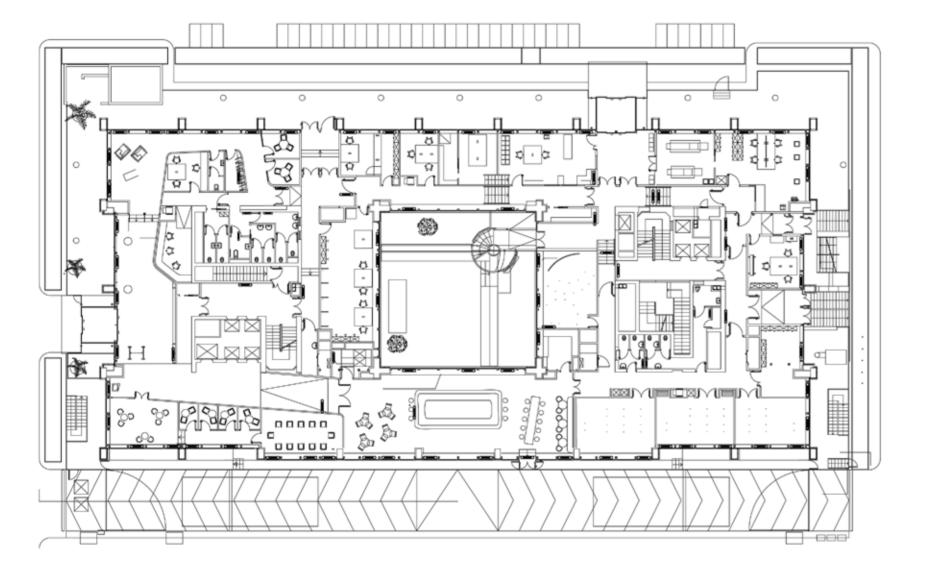
DRAFT E DISEGNI TECNICI DRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS SEZIONE TRASVERSALE CROSS SECTION



DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

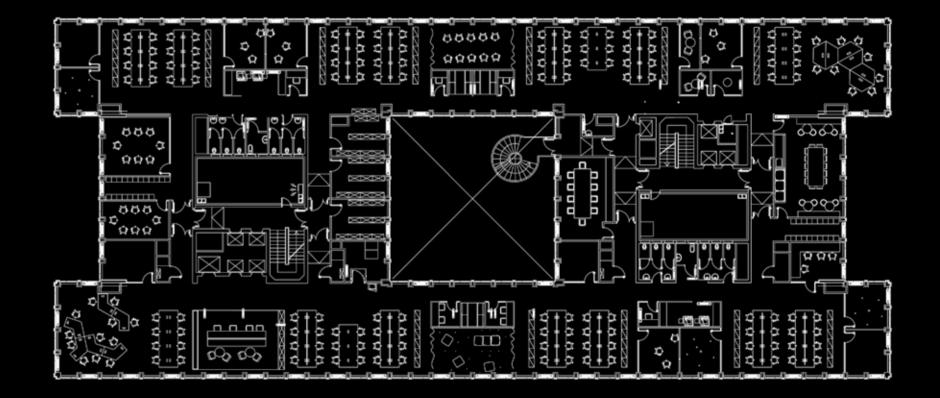
PLANIMETRIA PIANO TERRA

GROUND FLOOR PLAN



DRAFT E DISEGNI TECNICIDRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

PLANIMETRIA PIANO TIPO TYPICAL FLOOR PLAN

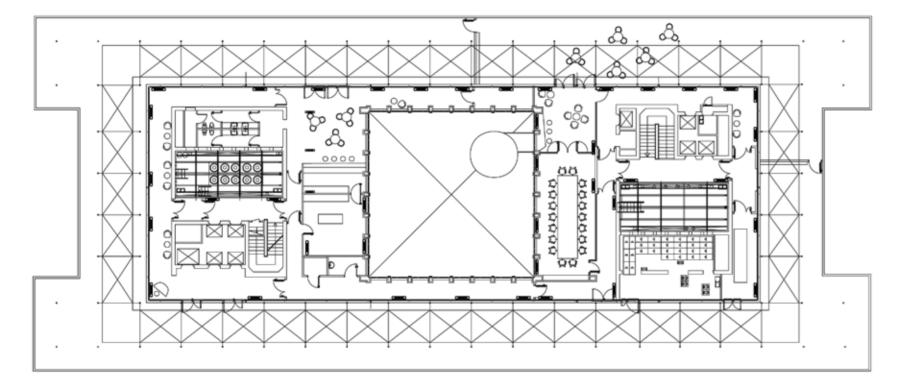


DRAFT E DISEGNI TECNICI

DRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

PLANIMETRIA PIANO OTTAVO

EIGHTH FLOOR PLAN



DRAFT E DISEGNI TECNICIDRAFTS AND TECHNICAL DRAWINGS

NUMERI FIGURES

1969	ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO ORIGINALE	1969	ORIGINAL BUILDING YEAR OF CONSTRUCTION
AGOSTO 2017-OTTOBRE 2019	PERIODO RIQUALIFICAZIONE	AUGUST 2017-OCTOBER 2019	REQUALIFICATION PERIOD
18.000 M ²	SUPERFICIE TOTALE AREE UFFICIO FUORI TERRA	18,000 M ²	TOTAL ABOVE GROUND OFFICE AREA SURFACE
22.000 M ²	SUPERFICIE DISPONIBILE TOTALE COMPRESI INTERRATI	22,000 M ²	TOTAL AVAILABLE SURFACE INCLUDING BASEMENT FLOOR
28,24 M ²	ALTEZZA EDIFICIO PORZIONE OTTO PIANI FUORI TERRA	28.24 M ²	HEIGHT OF EIGHT ABOVE-GROUND FLOORS
9	PIANI FUORI TERRA TOTALI	9	NUMBER OF ABOVE-GROUND FLOORS
3	PIANI INTERRATI	3	NUMBER OF BASEMENT FLOORS
3	TERRAZZI	3	NUMBER OF TERRACES
8	PIANI UFFICI DISPONIBILI IN LOCAZIONE	8	OFFICE FLOORS TO LET
124	POSTAZIONI DI LAVORO PIANO TIPO	124	NUMBER OF WORKSTATIONS ON A TYPICAL FLOOR
11,58 M ² /POSTAZIONE	SUPERFICIE PER PIANO DI UN'UNITÀ TIPO A USO UFFICIO	11.58 M ² /WORKSTATION	FLOOR SURFACE OF A TYPICAL OFFICE UNIT

WHO'S WHO

JACOBS

LEADER MONDIALE NEL SETTORE DEI SERVIZI PROFESSIONALI, JACOBS OFFRE SOLUZIONI PER UN MONDO PIÙ CONNESSO E SOSTENIBILE. CON PROFESSIONISTI PROVENIENTI DA TUTTO IL MONDO. JACOBS È UN "SOLUTION PROVIDER" IN GRADO DI OFFRIRE UNA GAMMA COMPLETA DI CONSULENZE E SERVIZI SCIENTIFICI, TECNICI, PROFESSIONALI, DI COSTRUZIONE E DI GESTIONE DEI PROGETTI, CON UNA PARTICOLARE E COSTANTE ATTENZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA SICUREZZA. CON UFFICI A MILANO, ROMA E BOLOGNA E UNA ORGANIZZAZIONE MULTI-DISCIPLINARE DI OLTRE 300 PERSONE, JACOBS ITALIA È LA SOCIETÀ ITALIANA ATTRAVERSO CUI JACOBS OPERA IN ITALIA E IN EUROPA CONTINENTALE.

A WORLD LEADER IN THE PROFESSIONAL SERVICES INDUSTRY, JACOBS OFFERS SOLUTIONS FOR A MORE CONNECTED AND SUSTAINABLE WORLD. WITH A TEAM OF PROFESSIONALS FROM ALL OVER THE WORLD, JACOBS IS A SOLUTION PROVIDER WITH A FULL RANGE OF CONSULTANCIES AND SCIENTIFIC, TECHNICAL, PROFESSIONAL, CONSTRUCTION AND PROJECT MANAGEMENT SERVICES, WITH A PARTICULAR FOCUS ON SUSTAINABILITY AND SAFETY. WITH OFFICES IN MILAN, ROME AND BOLOGNA AND A MULTI-DISCIPLINARY ORGANIZATION OF OVER 300 PEOPLE, JACOBS ITALIA IS THE ITALIAN COMPANY THROUGH WHICH JACOBS OPERATES IN ITALY AND CONTINENTAL EUROPE.

DEGW

BRAND DEL GRUPPO LOMBARDINI22 DEDICATO ALLA PROGETTAZIONE INTEGRATA DI AMBIENTI PER IL LAVORO, DEGW È PRESENTE IN ITALIA DAL 1985. DIRETTA DA ALESSANDRO ADAMO, ARCHITETTO E PARTNER DI LOMBARDINI22, OFFRE CONSULENZA ORGANIZZATIVA E IMMOBILIARE NEL SETTORE DEL WORKPLACE. GRAZIE A UN APPROCCIO BASATO SULLA RICERCA E SULL'OSSERVAZIONE DEI COMPORTAMENTI ORGANIZZATIVI E DI COME QUESTI VENGONO INFLUENZATI DALL'AMBIENTE FISICO, DEGW DA PIÙ DI TRENT'ANNI È IN GRADO DI AIUTARE LE AZIENDE A MIGLIORARE LA PROPRIA PERFORMANCE ADEGUANDO LO SPAZIO DI LAVORO ALLE STRATEGIE AZIENDALI E AI BISOGNI DELLE PERSONE.

A BRAND OF GROUP LOMBARDINI22 COMMITTED TO THE INTEGRATED DESIGN OF WORK ENVIRONMENTS, DEGW HAS BEEN OPERATING IN ITALY SINCE 1985 DIRECTED BY ALESSANDRO ADAMO, ARCHITECT AND PARTNER OF LOMBARDINI22, IT OFFERS ORGANIZATIONAL AND REAL ESTATE CONSULTANCY IN THE WORKPLACE SECTOR. ITS APPROACH IS BASED ON THE RESEARCH AND OBSERVATION OF ORGANIZATIONAL BEHAVIOURS AND HOW THEY ARE INFLUENCED BY PHYSICAL ENVIRONMENTS. THAT'S WHY FOR MORE THAN THIRTY YEARS DEGW HAS HELPED COMPANIES IMPROVE THEIR PERFORMANCE BY ADAPTING THEIR WORK SPACES TO BUSINESS STRATEGIES AND PEOPLE'S NEEDS.

COLLIERS REMS

COLLIERS REMS (REAL ESTATE MANAGEMENT SERVICES) È PARTE DEL NETWORK DI COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA E OPERA CON L'OBIETTIVO DI SUPPORTARE I CLIENTI NELLA MASSIMIZZAZIONE DEI RENDIMENTI DI SINGOLI ASSET E PORTAFOGLI IMMOBILIARI, INDIVIDUANDO LE MIGLIORI STRATEGIE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. I SERVIZI OFFERTI VANNO DAL DEVELOPMENT AL PROJECT MANAGEMENT, NONCHÉ PROPERTY MANAGEMENT E DUE DILIGENCE.

GRAZIE ALLE DUE SEDI DI MILANO E ROMA E ALL'INTEGRAZIONE DEI SERVIZI, COLLIERS REMS È IN GRADO DI OFFRIRE SERVIZI IMMOBILIARI CUSTOMIZZATI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE.

CBRE GROUP, INC.

CBRE GROUP, INC., SOCIETÀ FORTUNE 500 E S&P 500 CON SEDE A DALLAS, È LA PIÙ GRANDE SOCIETÀ AL MONDO DI CONSULENZA IMMOBILIARE (IN BASE AL FATTURATO 2019) E HA SEGUITO IL PROJECT MANAGEMENT DELL'ATTIVITÀ LATO CONDUTTORE. LA SOCIETÀ IMPIEGA OLTRE 100.000 DIPENDENTI (ESCLUDENDO LE CONSOCIATE) ATTRAVERSO OLTRE 530 SEDI IN TUTTO IL MONDO. CBRE OFFRE A PROPRIETARI E INVESTITORI NEL SETTORE IMMOBILIARE UNA VASTA GAMMA DI SERVIZI INTEGRATI, TRA CUI CONSULENZA STRATEGICA, VENDITA E LOCAZIONE DI PROPRIETÀ IMMOBILIARI; GESTIONE DI PROPRIETÀ, FACILITIY E PROJECT MANAGEMENT; FINANZIAMENTI, VALUTAZIONI; SERVIZI DI SVILUPPO; GESTIONE DI INVESTIMENTI.

COLLIERS REMS (ACRONYM FOR REAL ESTATE MANAGEMENT SERVICES) IS PART OF THE COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA NETWORK AND AIMS AT SUPPORTING CLIENTS IN MAXIMIZING THE RETURNS OF THEIR INDIVIDUAL ASSETS AND REAL ESTATE PORTFOLIOS BY IDENTIFYING THE BEST STRATEGIES FOR PROPERTY ENHANCING. ITS SERVICES RANGE FROM DEVELOPMENT TO PROJECT MANAGEMENT, AS WELL AS PROPERTY MANAGEMENT AND DUE DILIGENCE. THANKS TO ITS TWO OFFICES IN MILAN AND ROME AND TO THE INTEGRATION OF ITS SERVICES, COLLIERS REMS CAN OFFER CUSTOMIZED REAL ESTATE SERVICES ALL ACROSS ITALY.

CBRE GROUP, INC., A FORTUNE 500 AND S&P 500 COMPANY HEADQUARTERED IN DALLAS, IS THE WORLD'S LARGEST COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES AND INVESTMENT FIRM (BASED ON 2019 REVENUE) AND TOOK CARE OF THE PROJECT MANAGEMENT FOR THE TENANT. THE COMPANY HAS MORE THAN 100,000 EMPLOYEES (EXCLUDING AFFILIATES IN MORE THAN 530 OFFICES WORLDWIDE. CBRE OFFERS TO REAL ESTATE INVESTORS AND OCCUPIERS A BROAD RANGE OF INTEGRATED SERVICES, INCLUDING FACILITIES, TRANSACTION AND PROJECT MANAGEMENT; PROPERTY MANAGEMENT; INVESTMENT MANAGEMENT; VALUATION; PROPERTY LEASING; STRATEGIC CONSULTING; PROPERTY SALES; MORTGAGE AND DEVELOPMENT SERVICES.

ISA SPA

PRESENTE DA 50 ANNI SUL MERCATO ITALIANO ED ESTERO, ISA SPA SI OCCUPA DELLA REALIZZAZIONE DI INVOLUCRI ESTERNI DI EDIFICI DI PRESTIGIO E DELLA RIQUALIFICAZIONE ESTETICO-FUNZIONALE DI IMMOBILI ESISTENTI, SVILUPPANDO SOLUZIONI TECNICHE ALL'AVANGUARDIA NEL SETTORE DELLE FACCIATE CONTINUE E DI OGNI ALTRO TIPO DI SERRAMENTO. PIÙ DI 100 DIPENDENTI OPERANO NELLA SEDE DI CALCINELLI (PU) E NEGLI UFFICI COMMERCIALI DI ROMA E MILANO. IL COSTANTE SVILUPPO HA RESO POSSIBILE UNA PIENA AUTONOMIA DELLO STABILIMENTO, OVE MODERNI ROBOT LAVORANO L'ALLUMINIO PER FACCIATE E INFISSI, NONCHÉ LE LAMIERE PER FACCIATE VENTILATE. GLI IMPIANTI INTERNI SI OCCUPANO DEI PROCESSI DI FINITURA PER L'OSSIDAZIONE E LA VERNICIATURA, GARANTITI DAI PIÙ STRINGENTI CERTIFICATI DI QUALITÀ ISO 9001.

WHO'S WHO

OPERATING ON THE ITALIAN AND FOREIGN MARKETS FOR 50 YEARS, ISA SPA PROVIDES OUTER SHELLS FOR HIGH-PROFILE BUILDINGS AND AESTHETIC/FUNCTIONAL REQUALIFICATION SERVICES FOR EXISTING PROPERTIES BY DEVELOPING STATE-OF-THE-ART TECHNIQUES FOR CURTAIN WALLS AND ANY TYPE OF WINDOW AND DOOR. MORE THAN 100 PEOPLE WORK AT THE COMPANY HEADQUARTERS IN CALCINELLI AND AT ITS SALES OFFICES IN ROME AND MILAN. THE COMPANY'S ONGOING EXPANSION HAS ALLOWED THE MANUFACTURING PLANT TO BE FULLY SELF-RELIANT: HERE MODERN ROBOTS WORK ON THE ALUMINIUM USED FOR FAÇADES AND FRAMES AND ON THE METAL SHEETS USED IN VENTILATED FAÇADES. THE IN-HOUSE PLANTS ALSO CARRY OUT THE OXIDATION AND PAINTING PROCESSES, WHICH ARE COMPLIANT WITH THE MOST STRINGENT ISO 9001 QUALITY CERTIFICATIONS.

BOUYGUES E&S INTEC SPA

BOUYGUES E&S INTEC SPA È PARTE DI UNA MULTINAZIONALE ELVETICA ATTIVA NEI SERVIZI DELL'IMPIANTISTICA E DELLA GESTIONE DEGLI EDIFICI. È PRESENTE IN ITALIA DAL 1970 ED È CONSIDERATA UNA DELLE REALTÀ PROFESSIONALMENTE PIÙ VALIDE NEL PANORAMA DELLE SOCIETÀ IMPIANTISTICHE. HA UN ORGANICO DI OLTRE 110 ADDETTI E IL SETTORE DI RIFERIMENTO È QUELLO DELLA COMMITTENZA PRIVATA.

BOUYGUES E&S INTEC SPA IS PART OF A SWISS MULTINATIONAL COMPANY PROVIDING PLANT ENGINEERING AND BUILDING MANAGEMENT SERVICES.

OPERATING IN ITALY SINCE 1970, IT IS CONSIDERED ONE OF THE MOST PROFESSIONALLY VALID COMPANIES IN THE PLANT ENGINEERING SCENARIO. IT HAS A STAFF OF OVER 110 EMPLOYEES AND OPERATES IN THE PRIVATE SECTOR.

DE SANCTIS COSTRUZIONI SPA

IL GRUPPO DE SANCTIS È ATTIVO DA PIÙ DI 60 ANNI. HA INIZIATO LA SUA ATTIVITÀ NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE. LA DE SANCTIS COSTRUZIONI SPA, QUALIFICATA E AFFIDABILE, È LEADER IN ITALIA NEL CAMPO DELL'EDILIZIA CIVILE E RESIDENZIALE, DEL RESTAURO DI EDIFICI MONUMENTALI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE NONCHÉ NEL CAMPO DEI TRASPORTI.

THE DE SANCTIS GROUP HAS BEEN OPERATING FOR MORE THAN 60 YEARS. THEY ORIGINALLY BEGAN THEIR ACTIVITIES IN THE PUBLIC AND PRIVATE CONSTRUCTION SECTORS. DE SANCTIS COSTRUZIONI SPA IS NOW A QUALIFIED AND RELIABLE ITALIAN LEADING COMPANY IN THE CIVIL AND RESIDENTIAL BUILDING, MONUMENTAL RESTORATION AND RECOVERY, REHABILITATION AND REQUALIFICATION FIELDS, AS WELL AS TRANSPORT.

HTR BONIFICHE SRL

HTR BONIFICHE OPERA NEI SETTORI DELL'INGEGNERIA AMBIENTALE E NELLA GESTIONE RAZIONALE E SOSTENIBILE DEL TERRITORIO ATTRAVERSO IL COINVOLGIMENTO DI INGEGNERI CHIMICI, GEOLOGI, INGEGNERI AMBIENTALI E TECNICI SPECIALIZZATI CON UNA LUNGA ESPERIENZA E UN KNOW-HOW CONSOLIDATO. DALLA CARATTERIZZAZIONE DI SITI CONTAMINATI ALLA GESTIONE DELL'AMIANTO, DALLE DEMOLIZIONI SPECIALI ALLA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE IN CAMPO, LA MISSION DI HTR BONIFICHE È QUELLA DI OPERARE SEMPRE NEL RISPETTO DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA DI AMBIENTE E DI SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO. HA LAVORATO PER IL FONDO PORTANDO A TERMINE POSITIVAMENTE LA BONIFICA DELL'IMMOBILE DI VIA MERAVIGLI 12 A MILANO E LA BONIFICA DELL'HOTEL VILLA PAMPHILI A ROMA.

HTR BONIFICHE WORKS IN THE FIELD OF ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND RATIONAL AND SUSTAINABLE MANAGEMENT OF TERRITORY THROUGH THE INVOLVEMENT OF CHEMICAL ENGINEERS, GEOLOGISTS, ENVIRONMENTAL ENGINEERS AND SPECIALIZED TECHNICIANS WITH A LONG EXPERIENCE AND CONSOLIDATED KNOW-HOW. FROM THE CHARACTERIZATION OF CONTAMINATED SITES TO THE HANDLING OF ASBESTOS, FROM SPECIAL DEMOLITIONS TO THE DESIGN AND REALIZATION OF FIELD WORKS, HTR BONIFICHE'S MISSION IS TO ALWAYS WORK IN COMPLIANCE WITH APPLICABLE REGULATIONS ON THE ENVIRONMENT AND SAFETY IN THE WORKPLACE. FOR THE SAME FUND, IT HAS SUCCESSFULLY COMPLETED THE RECLAMATION OF THE PROPERTY IN VIA MERAVIGLI 12 IN MILAN AND OF HOTEL VILLA PAMPHILI IN ROME.

PROPRIETÀ *OWNER*

FONDAZIONE ENPAM FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE

CONDUTTORE TENANT

....

DEVELOPER

ANTIRION SGR

ADVISOR

COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DESIGN AND WORK SUPERVISION

JACOBS ITALIA SPA

CONCEPT REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, INTERIOR DESIGN & SPACE PLANNING, ART DIRECTION CONCEPT REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, INTERIOR DESIGN & SPACE PLANNING, ART DIRECTION

DEGW

OPERE CIVILI E STRUTTURALI CIVIL AND STRUCTURAL WORKS

DE SANCTIS COSTRUZIONI SPA

FACCIATE FAÇADES

ISA SPA

IMPIANTI MECCANICI MECHANICAL SYSTEMS

BOUYGUES E&S INTEC ITALIA SPA

IMPIANTI ELETTRICI *ELECTRICAL SYSTEMS*

BOUYGUES E&S INTEC ITALIA SPA

PROJECT MANAGEMENT

COLLIERS REMS, CBRE GROUP (TENANT)

ART DIRECTION E PROGETTO GRAFICO ART DIRECTION AND GRAPHIC DESIGN

VALÉRIE RUSCONI PER ZOH STUDIO

TESTI *TEXTS*

ENRICO SIBILLA

FOTOGRAFIE PHOTOGRAPHS

ANDREA ARTONI

DISEGNI ARCHITETTONICI ARCHITECTURAL DESIGNS

ARTELIA ITALIA SPA

STAMPA *PRINT*

FONTEGRAFICA

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI NOVEMBRE 2020 A MILANO
PRINTED IN NOVEMBER 2020 IN MILAN

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE È DI PROPRIETÀ DEL FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE.

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. È VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DELL'OPERA, IN OGNI FORMA E CON OGNI MEZZO, INCLUSI LA FOTOCOPIA, LA REGISTRAZIONE E IL TRATTAMENTO INFORMATICO, SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEI POSSESSORI DEI DIRITTI.

È STATO FATTO OGNI SFORZO PER CONTATTARE I DETENTORI DEI DIRITTI D'AUTORE RELATIVI AL MATERIALE INCLUSO NEL PRESENTE VOLUME PER OTTENERNE IL BENESTARE ALLA PUBBLICAZIONE.

ALL THE DOCUMENTATION BELONGS TO FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE.
ALL RIGHTS RESERVED. NO PART OF THIS PUBLICATION MAY BE REPRODUCED FOR ANY
PURPOSE OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR VIA ANY MEDIUM, INCLUDING XEROCOPY,
REGISTRATION AND DIGITAL PROCESSING, WITHOUT WRITTEN PERMISSION FROM THE
OWNER.

EVERY EFFORT HAS BEEN MADE TO LOCATE AND CONTACT THE COPYRIGHT HOLDERS OF THE MATERIALS FEATURED IN THIS BOOK IN ORDER TO OBTAIN THEIR PERMISSION TO PUBLISH THEM.