



MERAVIGLI

MERAVIGLI

INDICE DEI CONTENUTI
TABLE OF CONTENTS

INTRODUZIONE **INTRODUCTION**

MESSAGGIO DI ALBERTO OLIVETI, PRESIDENTE FONDAZIONE ENPAM
MESSAGGIO DI OFER ARBIB, PRINCIPAL ANTIRION SGR

*A MESSAGE FROM ALBERTO OLIVETI, PRESIDENTE FONDAZIONE ENPAM
A MESSAGE FROM OFER ARBIB, PRINCIPAL ANTIRION SGR*

QUESTA È MERAVIGLI 12/14 **1.0 THIS IS MERAVIGLI 12/14**
MILANO, 2017-FUTURO **2.0 MILAN, 2017-FUTURE**

CORDUSIO, MERAVIGLI, AFFARI: TRA PASSATO REMOTO E FUTURO PROSSIMO
UNA VOCAZIONE SCRITTA DALLA STORIA
VIA "DELLE MERAVIGLIE", MILANO E LA RINASCITA DI CORDUSIO
SOSTENIBILITÀ

*CORDUSIO, MERAVIGLI, AFFARI: THE DISTANT PAST MEETS THE COMING FUTURE
A CHARACTER WRITTEN BY HISTORY
A STREET "OF MARVELS", MILAN AND THE RENAISSANCE OF CORDUSIO
SUSTAINABILITY*

ANTIRION, LA VISIONE **3.0 ANTIRION, THE VISION**

L'INTERVISTA *THE INTERVIEW*

UNA MERAVIGLIOSA SFIDA **4.0 MARVELOUS CHALLENGE**

L'INTERVISTA *THE INTERVIEW*

MERAVIGLI, L'IMMOBILE **5.0 MERAVIGLI, THE PROPERTY**

LE AREE ESTERNE *EXTERNAL AREAS*
LE AREE INTERNE *INTERNAL AREAS*
LA CORTE, LE TERRAZZE E LA TORRE *COURTYARDS, TERRACES AND THE TOWER*
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 REDEVELOPMENT*
DISEGNI TECNICI E NUMERI *TECHNICAL DRAWINGS AND FIGURES*

WHO'S WHO **WHO'S WHO**

RICONOSCIMENTI **ACKNOWLEDGEMENTS**



INTRODUZIONE

INTRODUCTION

QUESTA COLLANA DI MONOGRAFIE, IL CUI PRIMO VOLUME È DEDICATO AL PROGETTO MERAVIGLI 12/14, RACCONTA LA VALORIZZAZIONE E IL SIGNIFICATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI FONDAZIONE ENPAM GESTITO DA ANTIRION SGR, TESTIMONIANDONE IL CONTRIBUTO APPASSIONATO ALLO SLANCIO VERSO UN FUTURO CONDIVISO.

THIS BOOK SERIES, THE FIRST ISSUE OF WHICH DETAILS THE MERAVIGLI 12/14 PROJECT, IS OUR WAY OF RECOUNTING THE VALORIZATION AND THE MEANING OF FONDAZIONE ENPAM'S PROPERTIES MANAGED BY ANTIRION SGR, TESTIFYING THEIR PASSIONATE CONTRIBUTION TO A LEAP INTO A SHARED FUTURE.

«FONDAZIONE ENPAM E ANTIRION SGR CONDIVIDONO L'OBIETTIVO E LA MISSIONE DI RESTITUIRE VALORE ALLE CITTÀ IN CUI OPERANO. IN VIRTÙ DI QUESTA COMUNE VOCAZIONE, NEGLI ULTIMI ANNI FONDAZIONE ENPAM HA AFFIDATO AD ANTIRION LA RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI DOTATI DI UN PESO IMPORTANTE ALL'INTERNO DEI PROPRI CONTESTI: EDIFICI CHE PER VALORE ARCHITETTONICO, STORIA, DIMENSIONI E UBICAZIONE RAPPRESENTANO E FISSANO UN MOMENTO DI GRANDE TRASFORMAZIONE DELL'ORIZZONTE URBANO.»

«FONDAZIONE ENPAM AND ANTIRION SGR SHARE THE GOAL AND MISSION OF GIVING BACK VALUE TO THE CITIES WHERE THEY BOTH OPERATE. AFTER ACKNOWLEDGING THIS COMMON DEDICATION, IN RECENT YEARS FONDAZIONE ENPAM HAS ENTRUSTED ANTIRION WITH THE REDEVELOPMENT OF PROPERTIES THAT PLAY A MAJOR ROLE WITHIN THEIR CONTEXTS, AS THEIR ARCHITECTURAL VALUE, HISTORY, SIZES AND LOCATIONS HELP DEFINE A TIME OF TRANSFORMATION IN THE URBAN LANDSCAPE.»

ALBERTO OLIVETI
PRESIDENTE FONDAZIONE ENPAM

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 AUTOGESTITA E SOSTENIBILE, CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PRIVATO, HA SEDE A ROMA.

ESTABLISHED IN 1937, FONDAZIONE ENPAM IS THE SOCIAL SECURITY AND ASSISTANCE ENTITY FOR PHYSICIANS AND ODONTOLOGISTS, PROVIDING ITS SERVICES TO ITS MEMBERS AND THEIR RELATIVES AND SURVIVORS. A SELF-ADMINISTERED AND SUSTAINABLE NON-PROFIT FOUNDATION UNDER PRIVATE LAW, IT IS HEADQUARTERED IN ROME.

«MERAVIGLI 12/14 SEGNA L'INCONTRO STRAORDINARIO TRA VALORI DIVERSI MA COMPLEMENTARI: QUELLO DEL LAVORO SVOLTO INSIEME DA PROPRIETÀ, FONDO, PROGETTISTI E CONDUTTORE PER OTTENERE UN RISULTATO ECCEZIONALE IN TEMPI ECCEZIONALI; QUELLO DI UN IMMOBILE 100% GREEN CHE È UNO DEI PRIMISSIMI ESEMPI IN ITALIA DI WORKPLACE "AGILE" PRONTO PER IL FUTURO; QUELLO DELL'AREA IN CUI IL COMPLESSO SORGE E CHE NEI PROSSIMI ANNI TORNERÀ A ESSERE IL VERO CENTRO DI MILANO, COME È SCRITTO NEL SUO DNA DA SECOLI.»

«MERAVIGLI 12/14 MARKS THE AMAZING GET-TOGETHER OF DIFFERENT YET COMPLEMENTARY VALUES: THE VALUE OF THE OWNER, THE FUND, THE DESIGNERS AND THE TENANT ACHIEVING TOGETHER AN EXTRAORDINARY RESULT IN AN EXTRAORDINARY TIMEFRAME; THE VALUE OF A 100% GREEN BUILDING WHICH IS ONE OF THE FIRST "AGILE" FUTURE-READY WORKPLACES IN ITALY; THE VALUE OF AN AREA WHICH IN COMING YEARS WILL ONCE AGAIN BE THE TRUE CENTER OF MILAN, A ROLE ITS DNA HAS BEEN HOLDING FOR CENTURIES.»

OFER ARBIB
PRINCIPAL ANTIRION SGR

ANTIRION SGR
CREATA 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. NELL'AMBITO DELLE SUE ATTIVITÀ, GESTISCE QUATTRO FONDI DI INVESTIMENTO.

ESTABLISHED IN 2009, ANTIRION SGR (SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO) IS AN INDEPENDENT ASSET MANAGEMENT COMPANY. FORMED BY STAKEHOLDERS WITH A SIGNIFICANT AND LONG-TERM EXPERIENCE IN REAL ESTATE, THE COMPANY CREATES AND MANAGES CLOSED-END REAL ESTATE FUNDS, RESERVED TO INSTITUTIONAL INVESTORS. ANTIRION MANAGES FOUR INVESTMENT FUNDS.



1.0

QUESTA È MERAVIGLI 12/14
THIS IS MERAVIGLI 12/14

L'EDIFICIO
THE BUILDING

MERAVIGLI 12/14 È UN COMPLESSO DIREZIONALE CHE SORGE NEL CUORE ANTICO DI MILANO, OVE OCCUPA UN INTERO ISOLATO DELIMITATO DA VIA MERAVIGLI A SUD, VIA CAMPERIO A EST, VIA GIULINI A NORD, PIAZZA SS. PIETRO E LINO E VIA PORLEZZA A OVEST. L'IMMOBILE INCORPORA VOLUMI ARCHITETTONICI RISALENTI A TEMPI DIVERSI, IL PRINCIPALE DEI QUALI È STATO COSTRUITO TRA IL 1972 E IL 1974 SU PROGETTO DI LORENZO MUZIO. RECENTEMENTE SOTTOPOSTO A UN IMPONENTE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE, L'EDIFICIO È FORMATO DA UN CORPO DI SEI PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, A CUI SI AGGIUNGONO ULTERIORI QUATTRO PIANI DI UNA TORRE CENTRALE IMPREZIOSITA DA UN AMPIO ROOFTOP PANORAMICO. NUMEROSE SONO INOLTRE LE TERRAZZE IN AFFACCIO SUL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ. IL COMPLESSO È COMPLETATO DA DUE CORTILI INTERNI PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI 34.000 M² E I SUOI SPAZI INTERNI SONO ADIBITI A USO UFFICIO SECONDO UN MODELLO "ACTIVITY BASED" IN GRADO DI GESTIRE CIRCA 2.500 PERSONE GRAZIE A UN LAYOUT COMPOSTO DA CIRCA 1.200 POSTAZIONI OPEN SPACE NON ASSEGNATE E DA DIVERSE TIPOLOGIE DI SPAZI DI COLLABORAZIONE.

L'EDIFICIO OSPITA ATTUALMENTE LA SEDE DI EY, GIÀ ERNST & YOUNG, LEADER MONDIALE NEI SERVIZI PROFESSIONALI DI REVISIONE E ORGANIZZAZIONE CONTABILE, FISCALITÀ, TRANSACTION E ADVISORY.

MERAVIGLI 12/14 IS AN OFFICE COMPLEX LOCATED IN THE ANCIENT HEART OF MILAN; HERE IT TAKES UP A FULL BLOCK DEFINED BY VIA MERAVIGLI (SOUTH EDGE), VIA CAMPERIO (EAST EDGE), VIA GIULINI (NORTH EDGE) AND PIAZZA SS. PIETRO E LINO AND VIA PORLEZZA (WEST EDGE). THE PROPERTY INCORPORATES SEVERAL ARCHITECTURAL VOLUMES DATING BACK TO DIFFERENT CONSTRUCTION TIMES, WITH THE MAIN BUILDING HAVING BEEN BUILT BETWEEN 1972 AND 1974 FROM A PROJECT BY LORENZO MUZIO. RECENTLY, THE PROPERTY HAS UNDERGONE SOME IMPRESSIVE REDEVELOPMENT AND REFURBISHMENT AND IT NOW COMPRISES A BODY OF SIX ABOVE-GROUND FLOORS AND TWO UNDERGROUND FLOORS, PLUS A CENTRAL FOUR-FLOOR TOWER THAT IS EMBELLISHED WITH A WIDE PANORAMIC ROOFTOP. SEVERAL TERRACES OVERLOOKING THE OLD TOWN CENTRE ARE ALSO IN PLACE. THE COMPLEX ALSO FEATURES TWO INTERNAL COURTYARDS FOR A GROSS 34,000 M² SURFACE. ITS INTERIOR SPACES FOR OFFICE USE, FOLLOWING AN "ACTIVITY BASED" MODEL THAT ALLOWS TO MANAGE ABOUT 2,500 PEOPLE VIA ABOUT 1,200 UNASSIGNED OPEN SPACE WORK STATIONS AND VARIOUS TYPOLOGIES OF COLLABORATIVE SPACES.

THE BUILDING CURRENTLY HOSTS THE HEADQUARTERS OF EY, FORMERLY ERNST & YOUNG, A WORLD LEADER IN PROFESSIONAL AUDIT, ACCOUNTING, TAX, TRANSACTION AND ADVISORY SERVICES.



QUESTA È MERAVIGLI 12/14
THIS IS MERAVIGLI 12/14

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

L'AFFACCIO SU VIA MERAVIGLI OCCUPA TUTTI I 100 METRI DI SVILUPPO ORIZZONTALE DELL'IMMOBILE, PER UNA PRESENZA AL TEMPO STESSO SOBRIA E IMPONENTE, SOLIDA E DINAMICA.

THE FAÇADE OVERLOOKING VIA MERAVIGLI TAKES UP THE FULL 100 METRES OF THE BUILDING'S HORIZONTAL EDGE. ITS PRESENCE IS BOTH SOBER AND IMPOSING, SOLID AND DYNAMIC.



**CORDUSIO, MERAVIGLI, AFFARI: TRA PASSATO REMOTO E FUTURO PROSSIMO
 UNA VOCAZIONE SCRITTA DALLA STORIA**

CORDUSIO, MERAVIGLI, AFFARI: THE DISTANT PAST MEETS THE COMING FUTURE
 A CHARACTER WRITTEN BY HISTORY

I MILANESI LO SANNO BENE: IL VERO CENTRO DI MILANO NON È IL DUOMO, MA PIAZZA CORDUSIO. FU LEONARDO DA VINCI IL PRIMO A SUGGERIRLO UFFICIALMENTE, QUANDO COLLOCÒ IL PUNTO MEDIANO DELLA CITTÀ IN CORRISPONDENZA DELLA CHIESA DI SAN SEPOLCRO. SUCCESSIVAMENTE, IL RE LONGOBARDO ALBOINO FECE EDIFICARE QUI LA CORTE DEI DUCHI LONGOBARDI, OVE SI SVOLGEVANO LE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE, POLITICHE E MERCANTILI DEL REGNO. QUESTA VOCAZIONE È RIMASTA INTATTA FINO AI GIORNI NOSTRI: IN QUASI 15 SECOLI DI STORIA L'AREA COMPRESA TRA L'ANTICA VIA DEI MERCANTI, LE ATTUALI VIA DANTE E PIAZZA AFFARI E LA "NOBILE" VIA MERAVIGLI HA ESERCITATO UN'ENORME INFLUENZA SULLA VITA DELLA CITTÀ. E OGGI, TRA L'IMMINENTE NUOVO RINASCIMENTO CHE L'AREA STA PER VIVERE GRAZIE AL FUTURO *SHOPPING DISTRICT* DI MILANO E IL DIALOGO PERMANENTE CHE INTRATTIENE CON PIAZZA AFFARI, LA "CONTRADA CORDUSIO" RAPPRESENTA IL LUOGO IN CUI SEMPRE DI PIÙ SARÀ STRATEGICO ESSERE PRESENTI.

CITIZENS KNOW BEST: THE TRUE CENTRE OF MILAN IS NOT THE DUOMO, BUT PIAZZA CORDUSIO. LEONARDO DA VINCI WAS THE FIRST TO OFFICIALLY SUGGEST SO, AS HE PINNED THE TOWN'S MEDIAN POINT TO THE CHURCH OF SAN SEPOLCRO. LATER ON, THE KING OF THE LOMBARDS ALBOINO BUILT THE COURT OF THE LOMBARD DUKES HERE, WHERE HE PLACED HIS REIGN'S ADMINISTRATIVE, POLITICAL AND TRADING ACTIVITIES. THIS DISPOSITION HAS REMAINED UNTOUCHED UNTIL TODAY: IN ABOUT 15 CENTURIES THIS AREA - MARKED BY THE ANCIENT VIA MERCANTI, THE CURRENT VIA DANTE AND PIAZZA AFFARI AND THE "NOBLE" VIA MERAVIGLI - HAS HUGELY INFLUENCED THIS CITY'S LIFE. AND NOW IT IS JUST ABOUT TO EXPERIENCE A BRAND NEW RENAISSANCE WITH THE UPCOMING NEW SHOPPING DISTRICT OF MILAN. ALSO, ITS ONGOING CLOSE RELATIONSHIP WITH THE CITY'S FINANCE DISTRICT WILL MAKE THE "CORDUSIO QUARTER" THE MOST STRATEGIC PLACE TO BE.

LA VIA "DELLE MERAVIGLIE", MILANO E LA RINASCITA DI CORDUSIO
 A STREET "OF MARVELS", MILAN AND THE RENAISSANCE OF CORDUSIO

UNA VIA NOBILE, LA VIA MERAVIGLI. QUESTA ANTICA STRADA PRENDE INFATTI IL NOME PROPRIO DAL MAGNIFICO PALAZZO CHE SORGEVA IN CORRISPONDENZA DEGLI ATTUALI CIVICI 2 E 4 E CHE OSPITAVA LA RESIDENZA DEI MERAVIGLIA, RICCHI MERCANTI MILANESI. PARTE DI QUELL'EDIFICIO, LA CUI TORRE MERLATA RISALE ADDIRITTURA AL 1200, È ANCORA OGGI CONOSCIUTA COME "CASA DEI MERAVIGLI". MA LA STORIA ILLUSTRATE DI QUESTA VIA, PER UN BREVE PERIODO CONOSCIUTA ANCHE COME "CONTRADA DELLE MERAVIGLIE", PASSA ANCHE PER LO SPAZIO OGGI OCCUPATO DA MERAVIGLI 12/14. QUI INFATTI NEL 1952, DURANTE LE OPERE DI SCAVO PER LE FONDAMENTA DI COSTRUZIONE DEL PALAZZO CHE OGGI COSTITUISCE LO "SCHELETRO" DEL NUOVO MERAVIGLI 12/14, AFFIORARONO I RESTI DI UNA DIMORA DI EPOCA ROMANA. MA LA STORIA, SI SA, NON SI FERMA MAI. E OGGI, DOPO LO SPOSTAMENTO DEL CENTRO DIREZIONALE CITTADINO A PORTA NUOVA, QUEST'AREA È NUOVAMENTE ALLA VIGILIA DI TEMPI INTERESSANTI: SULL'ESEMPIO DELLE GRANDI CAPITALI EUROPEE, DIVENTERÀ INFATTI IL NUOVO *SHOPPING DISTRICT* DI MILANO, CON UN'IMPORTANTE RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E UN'ELEVATA CONCENTRAZIONE DI BRAND; UN'OCCASIONE DI DINAMISMO, RICCHEZZA E OPPORTUNITÀ CHE ANCORA UNA VOLTA TRASFORMERÀ UNA CITTÀ INTERA.

VIA MERAVIGLI IS A "NOBLE" STREET INDEED. ITS NAME COMES FROM A SUMPTUOUS PALACE THAT ONCE LIED AT CURRENT STREET NUMBERS 2 AND 4 AND USED TO HOST THE RESIDENCE OF THE MERAVIGLIAS, A RICH FAMILY OF LOCAL MERCHANTS. PART OF THE ORIGINAL BUILDING, WITH A CRENELLATED TOWER DATING BACK TO 1200, IS STILL KNOWN AS "CASA DEI MERAVIGLI". THE ILLUSTRIOUS HISTORY OF THIS STREET, WHICH WAS ALSO BRIEFLY CALLED "THE QUARTER OF MARVELS", ALSO CROSSES THE SPOT WHERE MERAVIGLI 12/14 IS NOW LOCATED. HERE, IN 1952, WHILE EXCAVATING THE FOUNDATIONS FOR THE BUILDING THAT IS NOW THE "SKELETON" OF THE NEW MERAVIGLI COMPLEX, THE REMAINS OF A ROMAN HOUSE WERE DISCOVERED. BUT HISTORY NEVER STANDS STILL. AND TODAY, AFTER MOST OF THE TOWN'S EXECUTIVE DISTRICT HAS MOVED TO THE NEW PORTA NUOVA DISTRICT, THIS AREA IS ONCE AGAIN ON THE EVE OF INTERESTING TIMES: FOLLOWING THE EXAMPLE SET FORTH BY OTHER GREAT EUROPEAN CAPITALS, IT'S ABOUT TO BECOME MILAN'S NEW SHOPPING DISTRICT, RESULTING IN A MAJOR REQUALIFICATION OF THE REAL ESTATE ASSETS AND A HIGH CONCENTRATION OF COMMERCIAL BRANDS. THESE NEW TIMES OF DYNAMISM, WEALTH AND OPPORTUNITIES WILL ONCE AGAIN TRANSFORM THE WHOLE CITY.



NELLA FOTO
IN THE PICTURE

L'ANGOLO TRA VIA MERAVIGLI E VIA PORLEZZA METTE IN PRIMO PIANO TUTTA LA PRESENZA, SOBRIA ED ELEGANTE, DELL'IMMOBILE.

THE CORNER OF VIA MERAVIGLI AND VIA PORLEZZA FULLY EMPHASIZES THE SOBER AND REFINED PRESENCE OF THE PROPERTY.



SOSTENIBILITÀ SUSTAINABILITY

MERAVIGLI 12/14 È UN EDIFICIO 100% GREEN E HA OTTENUTO LA CERTIFICAZIONE LEED LIVELLO GOLD, CHE TESTIMONIA LA PRESENZA DI PRATICHE VIRTUOSE NON SOLO NELLA FASE DI COSTRUZIONE E REFURBISHMENT DELL'EDIFICIO, MA ANCHE NELLA SUA SUCCESSIVA GESTIONE E MANUTENZIONE NEL CORSO DEL TEMPO.

L'IMMOBILE È TOTALMENTE SOSTENIBILE E UTILIZZA TUTTE LE TECNOLOGIE OGGI DISPONIBILI A TALE SCOPO, TRA CUI L'USO DI MATERIALI EDILI CON CONTENUTO RICICLATO E PROVENIENTI ESCLUSIVAMENTE DA PRODUTTORI LOCALI, L'IMPIEGO DI ACQUA DI FALDA PER GLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO, LA PRESENZA DI SERRAMENTI A ELEVATO ISOLAMENTO TERMICO, L'INSTALLAZIONE DI SUPERFICI FOTOVOLTAICHE IN COPERTURA, L'IMPLEMENTAZIONE DI STAZIONI DI RICARICA PER AUTO ELETTRICHE E NATURALMENTE LA PRESENZA DI SPAZI SICURI E SALUBRI PER GLI UTENTI.

A 100% GREEN BUILDING, MERAVIGLI 12/14 HAS BEEN GRANTED A GOLD LEVEL LEED CERTIFICATION, TESTIFYING THE ENFORCEMENT OF VIRTUOUS PRACTICES IN BOTH ITS CONSTRUCTION AND REFURBISHMENT AND ITS MANAGEMENT AND MAINTENANCE OVER TIME.

THE PROPERTY IS FULLY SUSTAINABLE AND EMPLOYS ALL CURRENT TECHNOLOGIES FOR SUCH PURPOSE, INCLUDING THE USE OF CONSTRUCTION MATERIALS WITH RECYCLED CONTENT EXCLUSIVELY MADE BY LOCAL PRODUCERS, THE USE OF GROUND WATER FOR HEATING AND COOLING SYSTEMS, THE INSTALLATION OF HIGH INSULATION WINDOW FRAMES, THE DEPLOYMENT OF PHOTOVOLTAIC ROOFING SURFACES, THE MOUNTING OF ELECTRIC CAR CHARGE STATIONS, AND SAFE AND HEALTHY SPACES FOR ITS USERS.

PER IL GREEN BUILDING COUNCIL, L'ENTE CHE RILASCIAMO LE CERTIFICAZIONI LEED IN TUTTO IL MONDO, LA SOSTENIBILITÀ DI UN EDIFICIO DIPENDE IN EGUAL MISURA DAL SUCCESSO DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA AMBIENTALE, DALLA BUONA REALIZZAZIONE CANTIERISTICA, DALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DALL'UTILIZZO DI TECNOLOGIE E IMPIANTI ALL'AVANGUARDIA, MA ANCHE DA UN DETTAGLIO FONDAMENTALE PER L'IMPATTO "REALE" DI UN IMMOBILE E CIOÈ I PROPOSITI CORRETTI DI IMPIEGO DA PARTE DELL'UTILIZZATORE FINALE.

ACCORDING TO THE GREEN BUILDING COUNCIL, THE AUTHORITY GRANTING LEED CERTIFICATIONS ALL OVER THE WORLD, A BUILDING'S SUSTAINABILITY EQUALLY DEPENDS ON SUCCESSFUL ENVIRONMENTAL RECLAMATION, GOOD BUILDING CONSTRUCTION PRACTICES, SUITABLE IMPLEMENTATIONS OF INTERIOR SPACES, USE OF STATE-OF-THE-ART TECHNOLOGIES AND SYSTEMS. HOWEVER, A KEY DETAIL IS ALSO CONSIDERED WHEN ASSESSING A PROPERTY'S "REAL" ENVIRONMENTAL IMPACT: THE CORRECT INTENTION OF USE BY ITS FINAL USER.



TRA I RESPONSABILI PER ANTIRION DEL PROGETTO MERAVIGLI 12/14 C'È VINCENZO SCERBO, FUND MANAGER DELLA SOCIETÀ, CHE RACCONTA: «MERAVIGLI 12/14 OCCUPA UN POSTO CENTRALE NELLA NOSTRA STORIA, POICHÉ HA RAPPRESENTATO LA NOSTRA PRIMA GRANDE OPERAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE, SVOLTA QUANDO LA NOSTRA SGR ERA ANCORA MOLTO GIOVANE.»

AMONG THOSE IN CHARGE OF THE MERAVIGLI 12/14 PROJECT WAS ANTIRION'S FUND MANAGER VINCENZO SCERBO, WHO RECALLS: «MERAVIGLI 12/14 HOLDS A KEY PLACE IN OUR HISTORY, AS IT WAS OUR FIRST LARGE-SCALE REDEVELOPMENT OPERATION, MADE WHEN OUR COMPANY WAS STILL VERY YOUNG.»

APPORTATO NEL DICEMBRE 2013, L'IMMOBILE HA DI FATTO INAUGURATO IL COMPARTO "CORE" DEL FONDO "ANTIRION GLOBAL", UN COMPARTO CHE NEL GIRO DI POCHISSIMI ANNI È DIVENTATO IL MOTORE E IL COLLETTORE DI ALTRE IMPONENTI OPERE DI RIQUALIFICAZIONE, QUALI IL MODERNISSIMO EDIFICIO DI VIALE MONTE GRAPPA A MILANO E IL MONUMENTALE PALAZZO ITALIA A ROMA. CONTINUA SCERBO: «IMMEDIATAMENTE DOPO IL TRASFERIMENTO DA PARTE DEL QUOTISTA DEL FONDO, CI SIAMO MOSSI PER SODDISFARE IL NOSTRO PRINCIPALE OBIETTIVO: RESTITUIRE ALL'IMMOBILE IL MASSIMO DEL VALORE E DEL PRESTIGIO. IN POCCHI MESI ABBIAMO INDIVIDUATO UN TENANT DI ALTISSIMO PROFILO, EY, IL CUI CONTRATTO DI LOCAZIONE HA PREVISTO LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO E LA RIORGANIZZAZIONE AD HOC DEI SUOI SPAZI INTERNI, IN FUNZIONE DELLE ESIGENZE SPECIFICHE DEL TENANT STESSO. L'OPERAZIONE HA RAPPRESENTATO UNA SFIDA COMPLESSA MA MOLTO STIMOLANTE, PERCHÉ SI TRATTA DI UN PALAZZO DI GRANDI DIMENSIONI UBICATO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO.»

BROUGHT ABOUT IN DECEMBER 2013, THE PROPERTY HAS ACTUALLY LAUNCHED THE "CORE" DIVISION OF THE "ANTIRION GLOBAL" FUND, A DIVISION THAT HAS VERY QUICKLY BECOME BOTH THE ENGINE AND THE COLLECTOR OF OTHER GRAND REDEVELOPMENT PROJECTS, SUCH AS THE CONTEMPORARY MONTE GRAPPA BUILDING IN MILAN AND THE MAJESTIC PALAZZO ITALIA IN ROMA. SCERBO GOES ON: «UPON RECEIPT OF THE PROPERTY, WE IMMEDIATELY COMMITTED TO SATISFYING OUR MAIN GOAL OF BRINGING BACK ITS FULL VALUE AND PRESTIGE. IN JUST FEW MONTHS WE FOUND A VERY HIGH PROFILE TENANT, EY, AND SIGNED A LEASE AGREEMENT THAT INCLUDED THE BUILDING'S REDEVELOPMENT AND AN AD HOC REORGANIZATION OF ITS INTERIOR SPACES, FUNCTIONAL TO THE TENANT'S SPECIFIC REQUIREMENTS. THIS OPERATION WAS A COMPLEX YET VERY STIMULATING CHALLENGE: A HUGE BUILDING LOCATED IN THE OLD TOWN CENTRE.»

AGGIUNGE INOLTRE IL FUND MANAGER DI ANTIRION: «I LAVORI, COMPLETATI A TEMPO DI RECORD IN MENO DI DUE ANNI NEL LUGLIO 2016, SONO STATI SVOLTI DURANTE L'EXPO, DUNQUE IN UN MOMENTO DI ENORME AFFLUSSO DI TURISTI IN CITTÀ E IN PARTICOLARE IN QUEST'AREA. INOLTRE, AVEVAMO IL COMPITO NON SOLO DI RAZIONALIZZARE GLI SPAZI IN BASE ALLE NECESSITÀ SIA OPERATIVE CHE ESTETICHE DEL FUTURO TENANT MA ANCHE DI CONCILIARLE CON LE ESIGENZE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PREESISTENTI, NEGOZI STORICI CHE ABBIAMO ULTERIORMENTE VALORIZZATO SPOSTANDOLI E RIQUALIFICANDOLI IN ARMONIA COL PROGETTO DELL'EDIFICIO. IN QUESTO MODO SIAMO RIUSCITI A CREARE UN'IMMAGINE MOLTO COERENTE E UNIFORME, NEL RISPETTO TRA L'ALTRO DEI NUMEROSI VINCOLI DELLA SOVRINTENDENZA A CUI ERANO SOTTOPOSTE ALCUNE PARTI DEL PROGETTO, AD ESEMPIO LA GRAZIOSA CHIESETTA ORTODOSSA ANNESSA, DEL CUI RESTAURO CI SIAMO OCCUPATI PER QUANTO RIGUARDA SIA LA STRUTTURA ARCHITETTONICA CHE GLI AFFRESCI INTERNI.»

MA IL SUCCESSO DEL PROGETTO MERAVIGLI 12/14 VA CERCATO SOPRATTUTTO NEL VALORE CHE L'OPERAZIONE RAPPRESENTA PER LA CITTÀ. È UN ASPETTO CRUCIALE PER ANTIRION, COME RACCONTA VINCENZO SCERBO: «ESSERE RIUSCITI A PORTARE UN TENANT COSÌ IMPORTANTE, DALL'ALTISSIMO PROFILO INTERNAZIONALE E CON UN ORGANICO CHE SFIORA LE 1.600 PERSONE, NEL CUORE STORICO DI MILANO, CON UNA DECISIONE IN CONTROTENDENZA RISPETTO AI RECENTI TRASFERIMENTI A PORTA NUOVA DI ALCUNE GRANDI REALTÀ DEL TERZIARIO, RAPPRESENTA IL RISULTATO DI CUI SIAMO PIÙ ORGOGLIOSI. È STATO IL PRIMO PASSO VERSO L'IMMINENTE RINASCITA DEL QUARTIERE, UN CONTRIBUTO CHE SIAMO STATI FELICI DI DARE PER PRIMI ALLO SVILUPPO DELL'INTERA CITTÀ. CON LA SUA POSIZIONE STRATEGICA, DIRIMPETTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO E A POCCHI METRI DALLA BORSA DI MILANO, MERAVIGLI 12/14 RAPPRESENTA UN VERO E PROPRIO PUNTO CONNETTIVO TRA L'ANIMA DIREZIONALE STORICA DI QUEST'AREA, CHE PERMANE E NE ESCE ANZI RAFFORZATA, E LA SUA NUOVA VOCAZIONE COMMERCIALE. AGIRE SUI CONTESTI URBANI CON IMMOBILI CHE FUNGONO DA "TRAIT D'UNION" TRA BUSINESS, FINANZA, COMMERCIO, TURISMO E CULTURA NON È SOLO NEGLI OBIETTIVI E NELLE PRASSI DI ANTIRION, MA NELLA SUA STESSA NATURA.»

ANTIRION'S FUND MANAGER THEN ADDS: «THE CONSTRUCTION WORKS, COMPLETED IN LESS THAN TWO YEARS IN JULY 2016, WERE PERFORMED DURING THE UNIVERSAL EXPOSITION HELD IN 2015 IN MILAN, IN A TIME OF INTENSE TOURISM INFLOW TO THE CITY AND TO THIS AREA IN PARTICULAR. ALSO, NOT ONLY WE HAD TO STREAMLINE THE SPACES ACCORDING TO THE FUTURE TENANT'S BASIC OPERATING AND AESTHETIC EXPECTATIONS BUT WE ALSO NEEDED TO FULFILL THE REQUIREMENTS OF SOME EXISTING HISTORICAL SHOPS, WHICH WE ACTUALLY IMPROVED BY MOVING AND REFURBISHING THEM. THIS WAY, WE SUCCESSFULLY CREATED A VERY CONSISTENT AND SMOOTH APPEARANCE WHILE COMPLYING TO MANY LOCAL URBAN DEVELOPMENT RESTRICTIONS REGARDING SOME PARTS OF THE PROPERTY. IT'S THE CASE FOR INSTANCE OF THE LOVELY ANNEXED ORTHODOX CHURCH: WE RENOVATED ITS ARCHITECTURAL STRUCTURE AND FRESCOS.»

THE SUCCESS OF MERAVIGLI 12/14 MAINLY LIES IN THE VALUE IT HOLDS FOR THE CITY. THIS IS A CRUCIAL DETAIL FOR ANTIRION, AS VINCENZO SCERBO POINTS OUT: «WE MANAGED TO SUCCESSFULLY BRING A TENANT WITH A HIGH INTERNATIONAL PROFILE AND A 1,600 PEOPLE WORKFORCE INTO THE HISTORICAL HEART OF MILAN, MUCH AGAINST THE CURRENT TREND OF LARGE TERTIARY COMPANIES MOVING TO THE PORTA NUOVA DISTRICT. THIS IS THE RESULT WE ARE MORE PROUD OF. IT WAS THE VERY FIRST STEP TO THE UPCOMING RENAISSANCE OF THE AREA, A CONTRIBUTION TO THE DEVELOPMENT OF THE WHOLE CITY WE ARE HAPPY TO HAVE GIVEN. WITH ITS STRATEGIC LOCATION, OPPOSITE THE CHAMBRE OF COMMERCE AND A FEW STEPS AWAY FROM MILAN'S STOCK EXCHANGE, MERAVIGLI 12/14 ACTS AS A CONNECTIVE POINT BETWEEN THE AREA'S HISTORIC EXECUTIVE SOUL, WHICH PERSISTS AND IS EVEN STRONGER TODAY, AND ITS NEW COMMERCIAL VOCATION. EFFECTING URBAN CONTEXTS THROUGH PROPERTIES THAT WORK AS LINKS ACROSS THE BUSINESS, FINANCE, TRADE, TOURISM AND CULTURE WORLDS IS NOT ONLY ONE OF ANTIRION'S GOALS, BUT ITS VERY OWN NATURE.»



4.0

UNA MERAVIGLIOSA SFIDA A MARVELOUS CHALLENGE

L'INTERVISTA THE INTERVIEW

A OCCUPARSI DELLE FASI DI DETAIL REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, BUILDING PERMITS & WORK SUPERVISION E QUANTITY SURVEY DEL COMPLESSO MERAVIGLI 12/14 È STATA GENERAL PLANNING, CHE HA CURATO UN IMPONENTE CANTIERE DURATO SOLO 18 MESI. RICORDA CON LEGITTIMO ORGOGLIO LORIS COLOMBO, L'INGEGNERE CHE HA DIRETTO I LAVORI: «GESTIRE IN UN TEMPO COSÌ BREVE UN CANTIERE DI OLTRE 30.000 M² È STATA UNA SFIDA MOLTO IMPEGNATIVA, CHE SIAMO FELICI DI AVER VINTO.»

MERAVIGLI 12/14'S DETAIL REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, BUILDING PERMITS & WORK SUPERVISION AND QUANTITY SURVEY STAGES WERE MANAGED BY GENERAL PLANNING THROUGH A 18-MONTH CONSTRUCTION SITE. LORIS COLOMBO, THE ENGINEER IN CHARGE OF THE SITE, PROUDLY RECALLS: «MANAGING A SITE WITH A SURFACE EXCEEDING 30,000 M² IN SUCH A SHORT TIME WAS A VERY DEMANDING CHALLENGE, WHICH WE HAPPILY WON.»

IMPORTANTISSIMA È STATA LA PRIMA, INTENSA FASE DI STRIP-OUT INTERNO CON CUI È STATO PORTATO A NUDO LO SCHELETRO DEL PALAZZO DEMOLENDO LE FINESTRATURE PREESISTENTI E SOPRATTUTTO ESEGUENDO UN'APPROFONDATA BONIFICA AMBIENTALE, TENUTA SEPARATA DALLE ALTRE PER QUANTO RIGUARDA SIA GLI APPALTI DI FORNITURA CHE LE TEMPISTICHE. RICORDA COLOMBO: «AVEVAMO L'ASSOLUTA NECESSITÀ DI SVOLGERE QUESTE OPERAZIONI IN TEMPI RAPIDISSIMI E ABBIAMO DUNQUE PREVISTO UN'ATTIVITÀ 24 ORE SU 24 SVOLTA DA UN FORNITORE SPECIALIZZATO. LA BONIFICA È DURATA QUATTRO MESI, DURANTE I QUALI GLI ADDETTI HANNO LAVORATO ININTERROTTAMENTE ANCHE DI NOTTE, SENZA IMPATTARE SU TRAFFICO, VITA NOTTURNA E MEZZI PUBBLICI DEL QUARTIERE. MA LA SFIDA NON HA RIGUARDATO SOLO IL RISPETTO DEI TEMPI: IN UN PROGETTO DI QUESTA ENTITÀ LA VERA GRANDE CRITICITÀ RISIÈDE NELL'ORGANIZZAZIONE GENERALE E NELLA CREAZIONE DI UN TEAM COESO. DAL PUNTO DI VISTA TECNOLOGICO, RIFARE UN EDIFICIO IN QUESTO MODO EQUIVALE A COSTRUIRLO EX NOVO, SPECIE NEL CASO DI UN IMMOBILE DI ALTISSIMA QUALITÀ ALLINEATO ALLE ESIGENZE DEL TERZIARIO AVANZATO DI OGGI.»

OF HUGE IMPORTANCE WAS THE EARLY, CHALLENGING STAGE OF INTERNAL STRIP-OUT, WHICH EXPOSED THE BUILDING'S FRAME BY DEMOLISHING THE PRE-EXISTING WINDOWS AND PERFORMING A THOROUGH ENVIRONMENTAL RECLAMATION. THIS STEP REQUIRED A DEDICATED VENDOR AND SEPARATE SCHEDULES FROM THE REST OF THE SITE. COLOMBO RECALLS: «WE ABSOLUTELY NEEDED TO CARRY OUT THESE OPERATIONS IN EXTREMELY FAST TIMES, SO WE TURNED TO A 24/7 SPECIALIZED SUPPLIER. THE RECLAMATION HAS LASTED FOUR MONTHS, WITH OPERATORS WORKING UNINTERRUPTEDLY THROUGH DAY AND NIGHT SHIFTS, BUT WITH NO IMPACT ON THE NEIGHBOURHOOD'S VEHICLE CIRCULATION, NIGHT LIFE AND PUBLIC TRANSPORTS. HOWEVER, OUR CHALLENGE WAS NOT ONLY ABOUT SCHEDULES: IN A PLAN OF SUCH EXTENT, THE TRUE, GREAT ISSUE LIES IN THE GENERAL ORGANIZATION AND IN THE CREATION OF A TIGHT TEAM. AS FOR THE TECHNOLOGY INVOLVED, THIS KIND OF REDEVELOPMENT EQUALS TO BUILDING FROM SCRATCH, ESPECIALLY IN THE CASE OF A PROPERTY ALIGNED TO THE DEMANDING REQUIREMENTS OF TODAY'S TERTIARY SECTOR.»

L'INTERVISTA
THE INTERVIEW

PRECISA COLOMBO: «OPERAZIONI DI QUESTO TIPO RIESCONO BENE SOLO SE LA SQUADRA FUNZIONA, E IL LAVORO DI TEAM È CRUCIALE SIA PER LE DECISIONI DI ALTISSIMO PROFILO CHE PER QUELLE STRETTAMENTE OPERATIVE. È NECESSARIO CHE TUTTI I PARTECIPANTI CONDIVIDANO UN ATTEGGIAMENTO PROPOSITIVO, ORIENTATO ALLA RISOLUZIONE DEI PROBLEMI NELL'INTERESSE DEL PROGETTO. È UN ATTEGGIAMENTO CHE VALE PER QUALSIASI CANTIERE MA CHE SI È RIVELATO PARTICOLARMENTE EFFICIENTE PER MERAVIGLI 12/14. BASTI PENSARE CHE NEI MOMENTI DI PICCO DI LAVORO, DURATI 4-5 MESI, ALL'INTERNO DEL CANTIERE SONO STATE PRESENTI MAESTRANZE PARI A 300-350 PERSONE, CON TUTTE LE COMPLESSITÀ IN TERMINI DI DIREZIONE LAVORI, CONTROLLO, SICUREZZA CHE UNA POPOLAZIONE COSÌ VASTA COMPORTA IN UN SITO DI OLTRE 30.000 M². LA GESTIONE ANCHE QUOTIDIANA DEL "CHI FA COSA" A LIVELLO OPERATIVO, DECISIONALE, AMMINISTRATIVO E DI SICUREZZA HA RAPPRESENTATO UNA GRANDISSIMA SFIDA, CHE ABBIAMO VINTO ANCHE GRAZIE AL PERFETTO ALLINEAMENTO CON LA PROPRIETÀ.»

PER LORIS COLOMBO IL RUOLO DI ANTIRION È STATO DETERMINANTE NELLA RUSCITA DEL PROGETTO: «LA PRESENZA DI UN COMMITTENTE "COSCIENZIOSO" È CRUCIALE, E ANTIRION HA SICURAMENTE LA MENTALITÀ GIUSTA PER IMBARCARSI IN OPERAZIONI DI QUESTA ENTITÀ, CHE RICHIEDONO PRESENZA, VISIONE E FLESSIBILITÀ. ANTIRION SA COSA SIGNIFICA "FARE IMPRESA", SA CHE LETTERALMENTE SI TRATTA DI PRENDER PARTE A UNA "AVVENTURA" DA PORTARE A TERMINE METTENDO TUTTI IN CONDIZIONE DI FARE BENE IL PROPRIO LAVORO. IN QUESTO SENSO È STATO SENZ'ALTRO DI BUON AUSPICIO CHE IL COMPLESSO DI VIA MERAVIGLI SIA STATO IL PRIMO "GRANDE PROGETTO" DI ANTIRION, PERCHÉ LE HA PERMESSO DI DIMOSTRARE DA SUBITO NON SOLO LA PROPRIA AMBIZIONE A UN NUOVO "MECENATISMO" CITTADINO MA ANCHE UN ATTEGGIAMENTO PROPOSITIVO E SINERGICO NEI NOSTRI CONFRONTI. QUESTO TIPO DI APPROCCIO RIVELA UNA CAPACITÀ DI VEDERE IL PROGETTO A 360° ED È DAVVERO VITALE PER ALIMENTARE QUELL'ENTUSIASMO CHE RAPPRESENTA IL VALORE AGGIUNTO CHE GENERAL PLANNING PUÒ PORTARE IN UN PROGETTO.»

COLOMBO CLARIFIES: «OPERATIONS LIKE THIS ARE ONLY SUCCESSFUL IF YOUR TEAM WORKS WELL, AND TEAMWORK IS CRUCIAL FOR BOTH HIGH PROFILE AND STRICTLY OPERATIVE DECISIONS. ALL PARTICIPANTS MUST SHARE A PROACTIVE ATTITUDE, AIMED AT SOLVING PROBLEMS IN THE INTEREST OF THE WHOLE PROJECT. THIS APPLIES TO ANY CONSTRUCTION SITE BUT IT HAS PROVEN PARTICULARLY EFFICIENT FOR MERAVIGLI 12/14. IN PEAK TIMES, WHICH LASTED ABOUT 4-5 MONTHS, THE SITE HAS ACCOMMODATED A WORK FORCE OF 300-350 PEOPLE, WITH ALL THE COMPLEXITIES REGARDING WORK DIRECTION, CONTROL, SAFETY THAT SUCH A HUGE POPULATION IMPLIES IN A 30,000 M² SITE. ALSO, THE DAILY MANAGEMENT OF "WHO DOES WHAT" ON AN OPERATING, DECISIONAL, ADMINISTRATIVE AND SAFETY LEVEL HAS PROVEN TO BE A HUGE CHALLENGE, THAT WE HAVE ALSO WON BECAUSE THE OWNER WAS PERFECTLY ALIGNED WITH US.»

«A "CONSCIENTIOUS" CLIENT IS KEY, AND ANTIRION SURELY HAS THE RIGHT MINDSET FOR EMBARKING IN A GRAND OPERATION THAT DEMANDS PRESENCE, VISION AND FLEXIBILITY. THE PEOPLE AT ANTIRION KNOW THAT PARTAKING IN AN "ENTERPRISE" MEANS BEING IN AN ADVENTURE THAT IS ONLY FULFILLED IF EVERYBODY IS IN THE BEST CONDITION TO PERFORM THEIR TASK. IN SUCH, IT WAS CERTAINLY OF GOOD AUSPICE THAT THE MERAVIGLI COMPLEX WAS ANTIRION'S FIRST EVER "GREAT PLAN", BECAUSE IT HAS ALLOWED THEM TO SHOW, NOT ONLY AN AMBITION TO A NEW "CITY MECENATISM", BUT ALSO A PROACTIVE AND SYNERGIC ATTITUDE TOWARDS US. THIS APPROACH SHOWS AN ABILITY TO SEE A PROJECT IN ITS FULL 360° SCOPE AND IS INDEED VITAL FOR FEEDING ENTHUSIASM, WHICH IS THE ADDED VALUE THAT GENERAL PLANNING CAN CONTRIBUTE TO A PROJECT.»



LE AREE ESTERNE

LA STRUTTURA ARCHITETTONICA DI MERAVIGLI 12/14 È FORMATA DA UN CORPO PERIMETRALE DI CINQUE PIANI D'ALTEZZA IN AGGIUNTA AL PIANO TERRA E DA UNA TORRE CENTRALE DI ULTERIORI QUATTRO PIANI, COMPLETATA DA UNA GRANDE TERRAZZA PANORAMICA.

IN VIRTÙ DELLA SUA PECULIARE FORMA DI "OTTO", AL SUO INTERNO IL COMPLESSO DÀ VITA A DUE CORTI CHIUSE, MENTRE UN TERZO CORTILE È APERTO SULLA VIA GIORGIO GIULINI, OVE SORGE ANCHE L'ANTICA CHIESA ORTODOSSA, RESTAURATA NELL'AMBITO DELL'OPERA DI RIQUALIFICAZIONE. SU VIA MERAVIGLI L'IMMOBILE OCCUPA L'INTERO ISOLATO CON UNA FACCIATA COMPATTA LUNGA 100 METRI, RAZIONALIZZATA PER CONSENTIRE LA MASSIMA VISIBILITÀ E RICONOSCIBILITÀ DELL'INGRESSO DEL TENANT E AL CONTEMPO VALORIZZARE I NEGOZI STORICI.

EXTERNAL AREAS

THE ARCHITECTURAL STRUCTURE OF MERAVIGLI 12/14 IS FORMED BY A PERIMETER BODY OF FIVE FLOORS, IN ADDITION TO THE GROUND FLOOR, AND BY A CENTRAL TOWER OF FOUR MORE FLOORS, WITH A WIDE PANORAMIC ROOFTOP.

WITH ITS PECULIAR "FIGURE OF EIGHT", THE COMPLEX CREATES TWO CLOSED COURTYARDS, WHILE A THIRD COURTYARD IS ACCESSED FROM VIA GIORGIO GIULINI, WHERE AN OLD ORTHODOX CHURCH IS ALSO LOCATED AND WHICH WAS RESTORED DURING THE REQUALIFICATION WORKS.

THE COMPLEX OCCUPIES THE ENTIRE VIA MERAVIGLI BLOCK WITH A COMPACT 100 METER LONG FAÇADE, WHICH WAS RATIONALIZED TO PROVIDE MAXIMUM VISIBILITY AND RECOGNIZABILITY TO THE TENANT'S ENTRANCE AND ALSO ADD VALUE TO THE HISTORICAL SHOPS.

IN BREVE, L'EDIFICIO È COSTITUITO DA NOVE PIANI FUORI TERRA PER CIRCA 23.000 M² DI SUPERFICIE DIREZIONALE, 1.300 M² DESTINATI AL RETAIL, OLTRE A DUE CORTILI INTERNI E DUE PIANI INTERRATI.

IN SHORT, THE BUILDING IS FORMED BY NINE ABOVE GROUND FLOORS FOR APPROXIMATELY 23,000 M² FOR OFFICE USE, 1,300 M² FOR REAIL, PLUS TWO INTERNAL COURTYARDS AND TWO UNDEGROUND FLOORS.

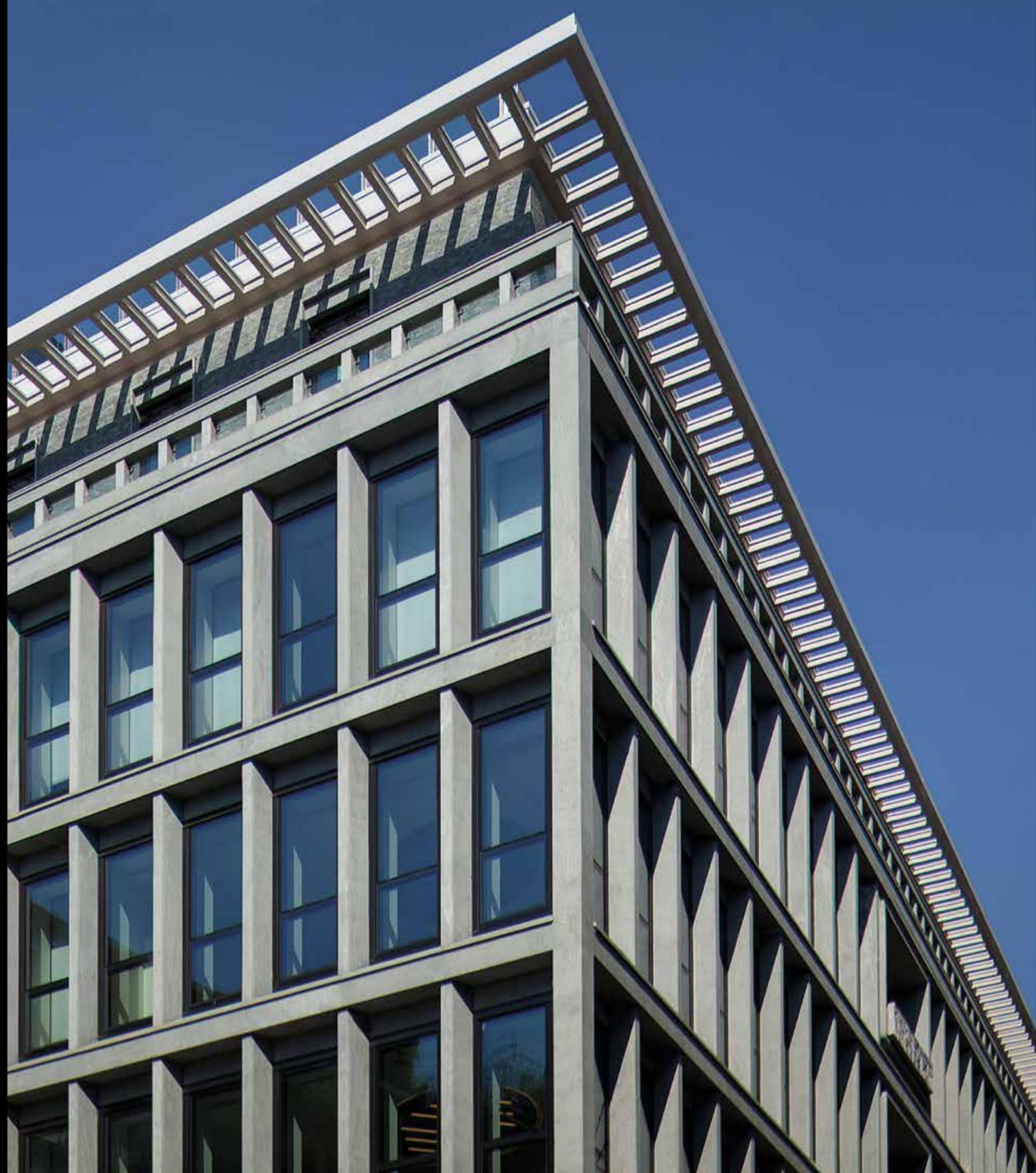


NELLA FOTO

IN THE PICTURE

LA FACCIATA ESTERNA RIQUALIFICATA ENTRA IN RISONANZA CON LE AREE INTERNE RIORGANIZZATE PER DARE VITA A UN LUOGO DI LAVORO ARMONICO E DAL TAGLIO UMANO.

THE REDEVELOPED FAÇADE RESONATES WITH THE INTERNAL AREAS, WHICH HAVE BEEN REORGANIZED TO CREATE A HARMONIOUS AND HUMAN-CENTRIC WORKPLACE.



5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



CON LA SUA POSIZIONE, L'IMMOBILE TESTIMONIA QUEL CONTINUO INCONTRO TRA MODERNO E ANTICO CHE È UNA DELLE CARATTERISTICHE PIÙ AFFASCINANTI DI VIA MERAVIGLI.

THE BUILDING'S LOCATION TESTIFIES AN ONGOING RENDEZ-VOUS OF MODERN AND OLD DETAILS, ONE OF VIA MERAVIGLI 12/14'S MOST FASCINATING TRAITS.

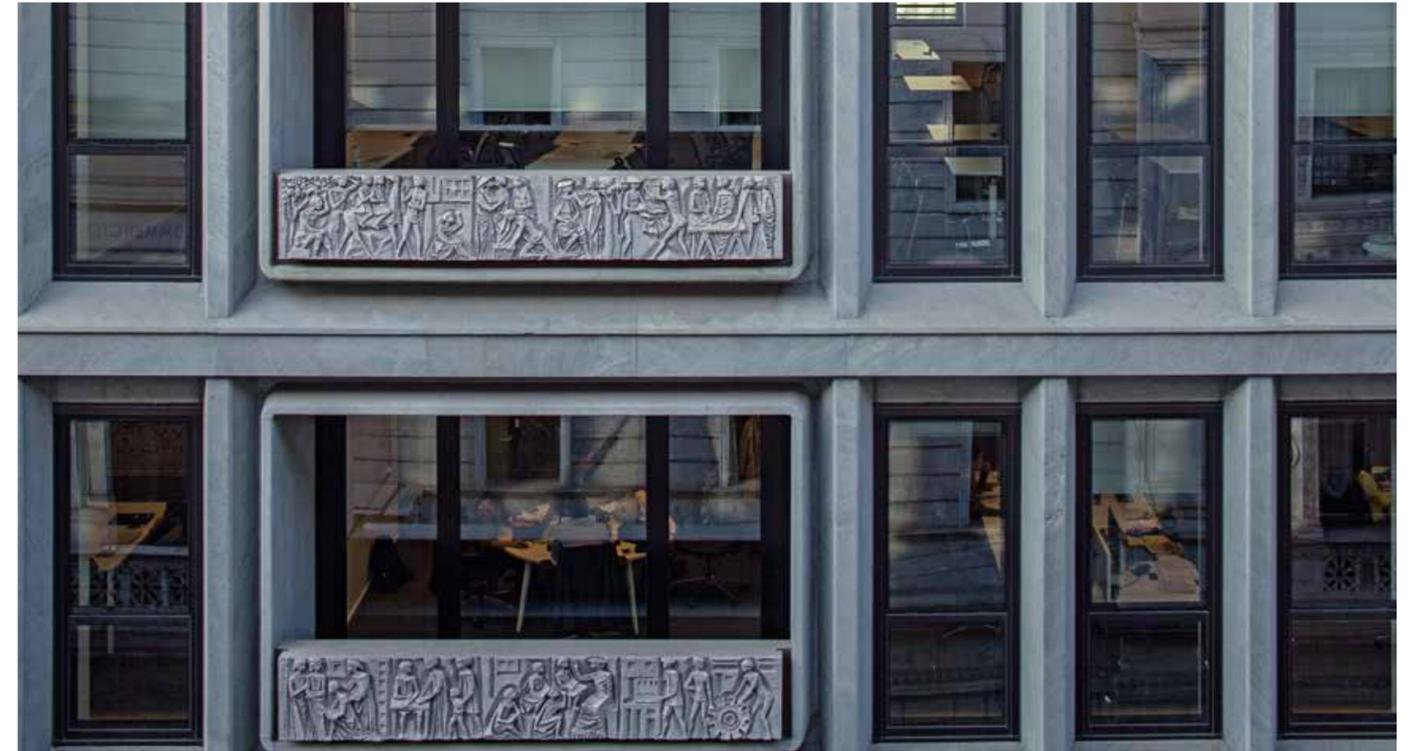
NELLA FOTO
IN THE PICTURE





5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



LA FACCIATA, COMPATTA E SOBRIA, È SCANDITA RITMICAMENTE DAI PANNELLI SCULTOREI DI ROMANO RUI (1915-1977), GIÀ ALLIEVO DI LEONE LODI, E LA CUI OPERA SI CARATTERIZZA PER PROGETTI MODULARI IN CUI È CRUCIALE L'INTEGRAZIONE TRA SCULTURA E ARCHITETTURA.

THE COMPACT AND SOBER FAÇADE IS MARKED BY SCULPTURE PANELS BY ROMANO RUI (1915-1977), A FORMER ALUMN OF LEONE LODI, WHOSE WORK IS CHARACTERIZED BY MODULAR DESIGNS WITH A CRUCIAL INTEGRATION OF SCULPTURE AND ARCHITECTURE.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE





5.0

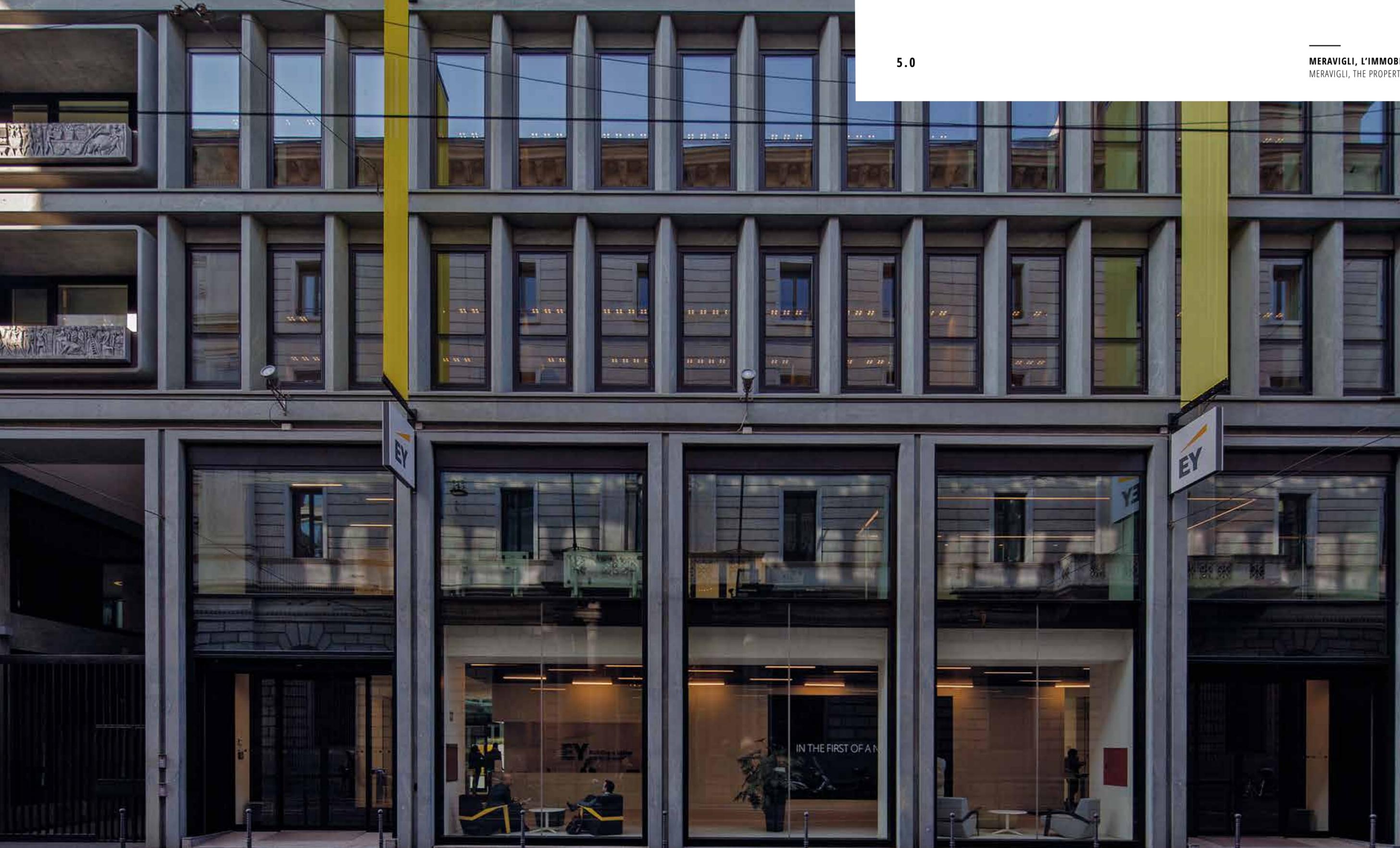
MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



LA FACCIATA SU VIA MERAVIGLI DIALOGA PER TUTTA LA SUA ESTENSIONE CON IL PALAZZO DELLA CAMERA DI COMMERCIO, IN UNO SCAMBIO SILENZIOSO MA POTENTE TRA MODERNITÀ E TRADIZIONE. È UNA CONVERSAZIONE CHE CONTINUA ANCHE ALL'ULTIMO PIANO DI ENTRAMBI GLI EDIFICI, E A CUI MERAVIGLI 12/14 PARTECIPA CON LA TERRAZZA CHE SI DIPANA PER TUTTO IL PERIMETRO DELL'IMMOBILE.

THE FULL LENGTH OF THE FAÇADE OVERLOOKING VIA MERAVIGLI INTERACTS WITH THE CHAMBRE OF COMMERCE IN A SILENT YET POWERFUL EXCHANGE OF MODERNITY AND TRADITION. THIS CLOSE RELATIONSHIP IS ALSO REPRISED ON THE LAST FLOOR OF BOTH BUILDINGS, WHICH MERAVIGLI 12/14 JOINS WITH A TERRACE BUILT ALONG ITS WHOLE PERIMETER.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

**NELLA FOTO**
IN THE PICTURE

L'INGRESSO DELL'IMMOBILE, CON L'AMPIA E RICONOSCIBILE HALL, È IL RISULTATO DELLA RAZIONALIZZAZIONE DELL'INTERO PIANO TERRA, OTTENUTA ANCHE CON LO SPOSTAMENTO DI ALCUNI NEGOZI STORICI. INSIEME ALLA PIAZZA INTERNA, AL CAFFÈ E ALLA CORTE APERTA SU VIA GIULINI, L'AREA RECEPTION COSTITUISCE L'ASSE D'ACCESSO, ATTRAVERSAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'INTERO EDIFICIO.

THE ENTRANCE, WITH ITS WIDE AND RECOGNIZABLE HALL, IS THE RESULT OF THE RATIONALIZATION OF THE WHOLE GROUND FLOOR, ALSO OBTAINED BY DISPLACING SOME HISTORICAL SHOPS. ALONG WITH THE INTERNAL SQUARE, THE CAFETERIA AND THE OPEN COURTYARD ON VIA GIULINI, THE RECEPTION AREA IS THE AXIS FOR THE ACCESS, CROSSING AND DISTRIBUTION OF THE ENTIRE BUILDING.

LE AREE INTERNE

L'INTERVENTO STRUTTURALE SULL'EDIFICIO, IN PARTICOLARE LA CREAZIONE DI AMPI SPAZI LIBERAMENTE CONFIGURABILI E DI LUNGHE MANICHE PRIVE DI INTERRUZIONI, HA NATURALMENTE FAVORITO LA MASSIMA OTTIMIZZAZIONE DELLE AREE INTERNE.

SONO STATI VALORIZZATI SPAZI E ACCESSI, REALIZZANDO UN WORKPLACE "AGILE", PERSONALIZZATO SULLE NECESSITÀ DI DINAMICITÀ DEL FUTURO TENANT E BASATO SUL CONCETTO DEL COSIDDETTO "SMART OFFICE".

QUESTO MODELLO DI NUOVA CONCEZIONE È DEFINITO "ACTIVITY BASED" E PREVEDE SPAZI E WORKSETTING INTEGRATI PER OGNI ESIGENZA PROFESSIONALE, UTILIZZABILI IN MODO FLESSIBILE E NON GERARCHICO. TALI SPAZI SONO CARATTERIZZATI DA UN MIX RICORSIVO DI CONFIGURAZIONI DELLE AREE DI LAVORO CHE FACILITA TUTTE LE DIVERSE MODALITÀ LAVORATIVE (FORMALI E INFORMALI, INDIVIDUALI E COLLABORATIVE) E AL CONTEMPO SODDISFA LE ESIGENZE DI PRIVACY, CONDIVISIONE, CONCENTRAZIONE, ACCOGLIENZA, RELAX.

INTERNAL AREAS

THE REDEVELOPMENT OF THE BUILDING STRUCTURE, IN PARTICULAR THE CREATION OF FREELY CONFIGURABLE WIDE SPACES AND LONG UNINTERRUPTED WINGS, HAS ALLOWED FOR THE MAXIMUM OPTIMIZATION OF THE INTERNAL AREAS.

SPACES AND ACCESSES HAVE BEEN ENHANCED, AND AN "AGILE" WORKPLACE HAS BEEN CREATED, TAILORED TO THE FUTURE TENANT'S REQUIREMENTS OF DYNAMISM AND FREEDOM AND BASED ON A "SMART OFFICE" CONCEPT.

THIS BRAND NEW "ACTIVITY BASED" MODEL PROVIDES INTEGRATED SPACES AND WORKSETTINGS THAT ARE USABLE FOR ANY PROFESSIONAL NEED, IN A FLEXIBLE AND NON-HIERARCHICAL WAY. SUCH SPACES DISPLAY A RECURSIVE BLEND OF WORK AREA CONFIGURATIONS, ENCOURAGING THE DEPLOYMENT OF ALL VARIETIES OF WORK MODES (FORMAL AND INFORMAL, INDIVIDUAL AND COLLABORATIVE) WHILE SATISFYING ALL PRIVACY, SHARING, CONCENTRATION, HOSPITALITY AND LEISURE REQUIREMENTS.

A OCCUPARSI DELLE FASI DI CONCEPT REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, INTERIOR DESIGN & SPACE PLANNING E ART DIRECTION È STATA DEG.W, IL BRAND DEL GRUPPO LOMBARDINI22 DEDICATO ALLA PROGETTAZIONE INTEGRATA DI AMBIENTI PER IL LAVORO. IL PHYSICAL BRANDING È STATO INVECE CURATO DA UN ALTRO BRAND LOMBARDINI22: FUD BRAND MAKING.

THE STAGES OF CONCEPT REFURBISHMENT BUILDING DESIGN, INTERIOR DESIGN & SPACE PLANNING AND ART DIRECTION HAVE BEEN HANDLED BY DEG.W, LOMBARDINI22 GROUP'S BRAND COMMITTED TO THE INTEGRATED DESIGN OF WORK ENVIRONMENTS. THE BUILDING'S PHYSICAL BRANDING HAS BEEN CARRIED OUT BY ANOTHER BRAND OF LOMBARDINI22: FUD BRAND MAKING.



NELLA FOTO
IN THE PICTURE

SPAZIOSA, LUMINOSA, MODERNA, RAZIONALE, ACCOGLIENTE: È L'IMPONENTE HALL DI INGRESSO A DOPPIA ALTEZZA DI MERAVIGLI 12/14.

SPACIOUS, BRIGHT, MODERN, RATIONAL, WELCOMING: IT IS THE IMPOSING DOUBLE HEIGHT ENTRANCE OF MERAVIGLI 12/14.



5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY

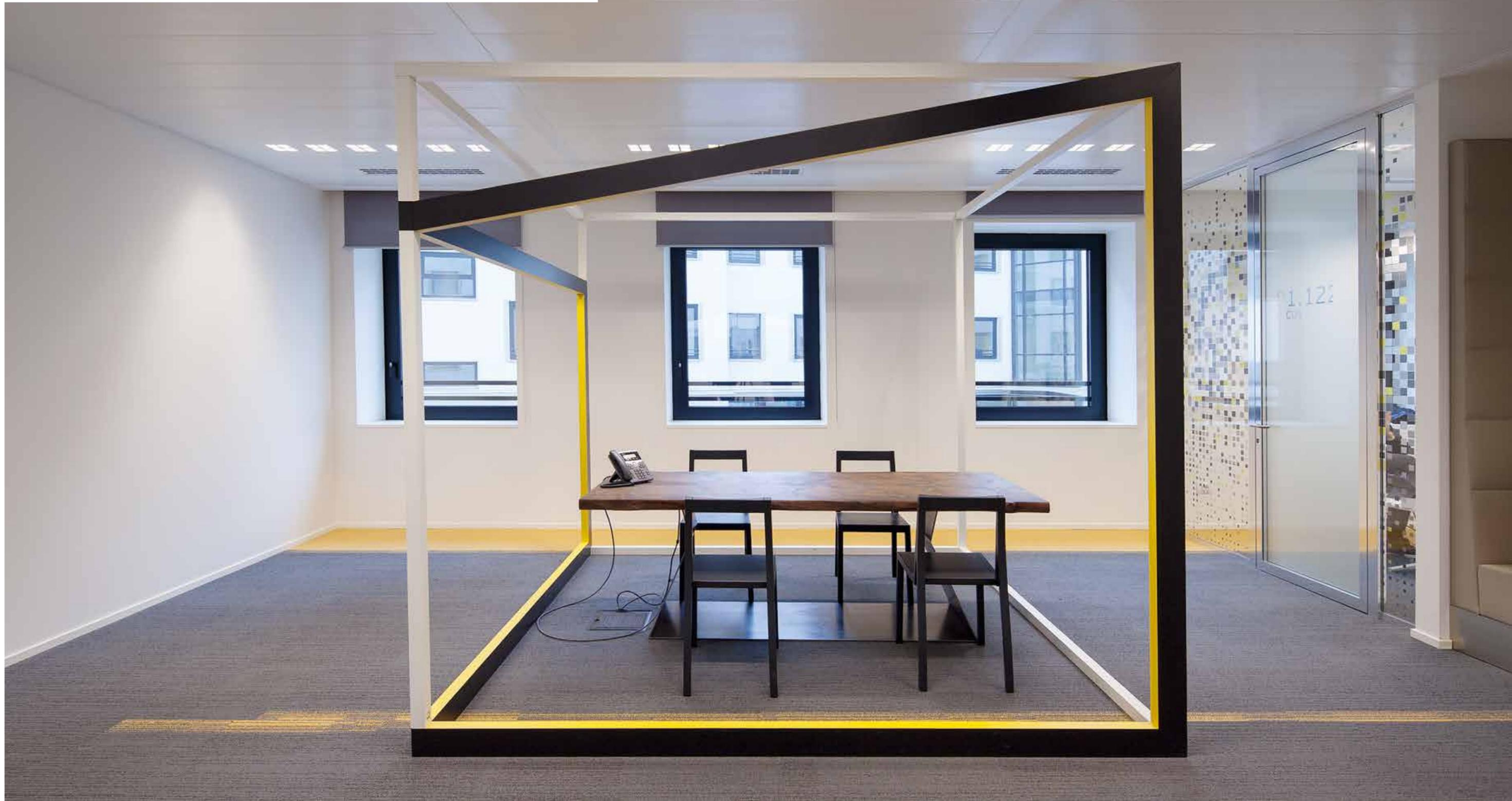


LA SCENOGRAFICA SCALA A SBALZO, REALIZZATA IN METALLO E VETRO E SOSTENUTA DA TIRANTI, CONDUCE DAL PIANO TERRA ALL'AUDITORIUM AL PIANO INTERRATO. È SOLO UNO DEI TANTI MODI IN CUI GLI INTERNI DELL'IMMOBILE CONIUGANO EFFICIENZA ED ESTETICA, IN UNA SOBRIA ALTERNANZA CHE COMPLETA ED ENFATIZZA LA MODULARITÀ DEGLI SPAZI DI LAVORO.

THE SCENIC CANTILEVER STAIRWAY, MADE IN METAL AND GLASS AND HANGING FROM TIE-RODS, CONNECTS THE GROUND FLOOR TO THE UNDERGROUND AUDITORIUM. IT IS ONE EXAMPLE OF HOW THE INTERNAL AREAS BLEND EFFICIENCY WITH AESTHETICS, THROUGH A SOBER SUCCESSION THAT FULFILLS AND EMPHASIZES THE MODULARITY OF WORKSPACES.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

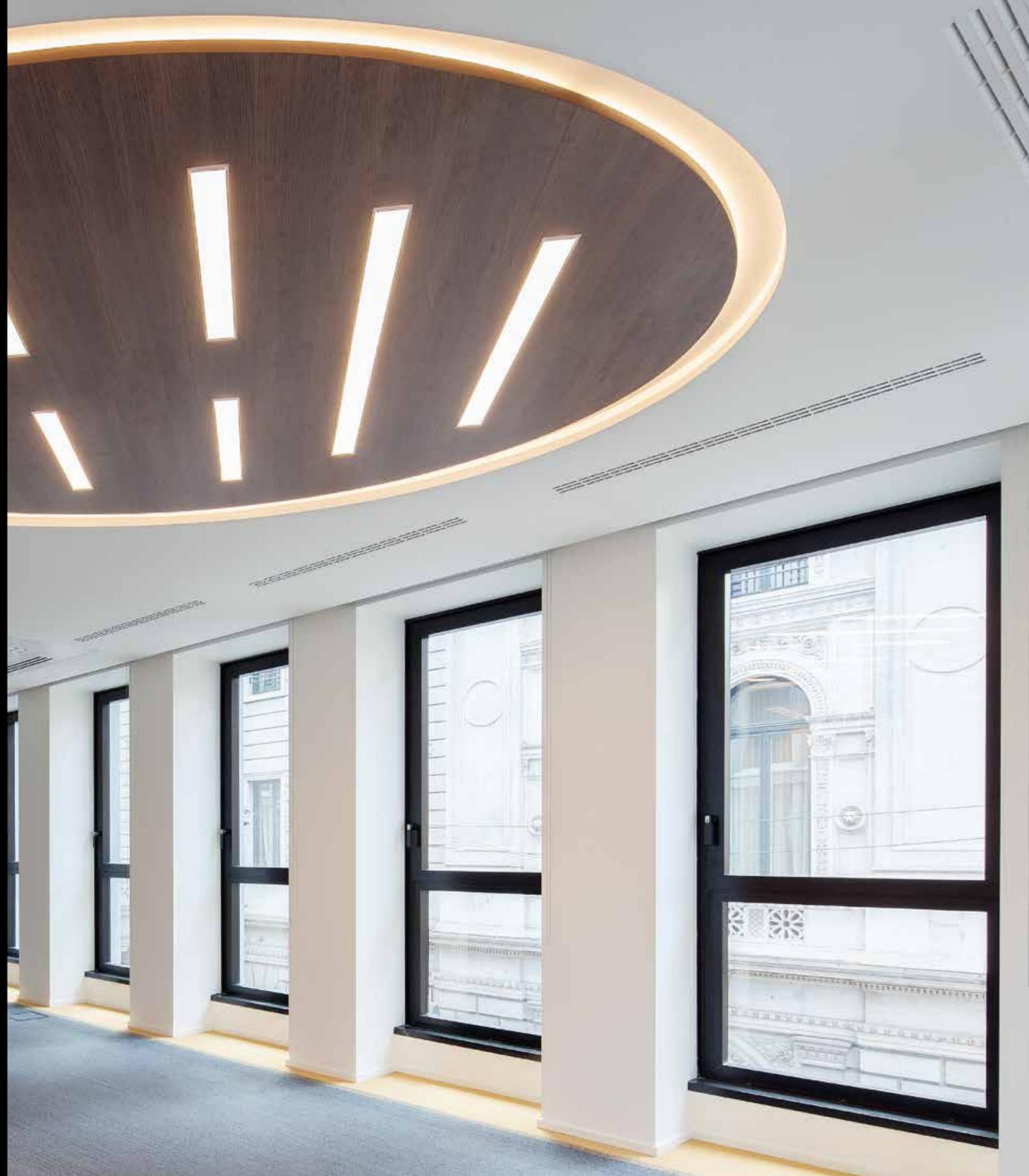


**NELLA FOTO**
IN THE PICTURE

MERAVIGLI 12/14 È UN ESEMPIO DI "SMART OFFICE" BASATO SUL MODELLO "ACTIVITY BASED": CONFIGURAZIONI E SPAZI VENGONO USATI IN MODO FLESSIBILE, NON GERARCHICO E IN FUNZIONE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA.

MERAVIGLI 12/14 IS A SMART OFFICE BASED ON AN "ACTIVITY BASED" MODEL: CONFIGURATIONS AND SPACES ARE USED IN A FLEXIBLE, NON-HIERARCHICAL WAY AND ACCORDING TO THE ACTIVITY BEING CARRIED OUT IN THEM.





5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



SPAZI VUOTI, VOLUMETRIE IMPORTANTI, AMBIENTI LUMINOSI, ASSENZA DI INTERRUZIONI O DIVISIONI: TUTTO CONCORRE ALLA RAZIONALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ E ALLA QUALITÀ DELLA VITA DELLE PERSONE.

EMPTY SPACES, SIGNIFICANT VOLUMETRIES, BRIGHT ENVIRONMENTS, LACK OF INTERRUPTIONS OR DIVISIONS: EVERYTHING CONCURS TO THE RATIONALIZATION OF ACTIVITIES AND TO THE QUALITY OF PEOPLE'S LIVES.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE



**NELLA FOTO**
IN THE PICTURE

IL MODELLO DELL'AMBIENTE DI LAVORO TRADIZIONALE, CARATTERIZZATO DA UFFICI CHIUSI, CORRIDOI E SALE RIUNIONI DEFINITE IN MODO GERARCHICO, È STATO ABBANDONATO IN FAVORE DI UNA CONCEZIONE DI SPAZIO FLUIDO, ELASTICO E FLESSIBILE.

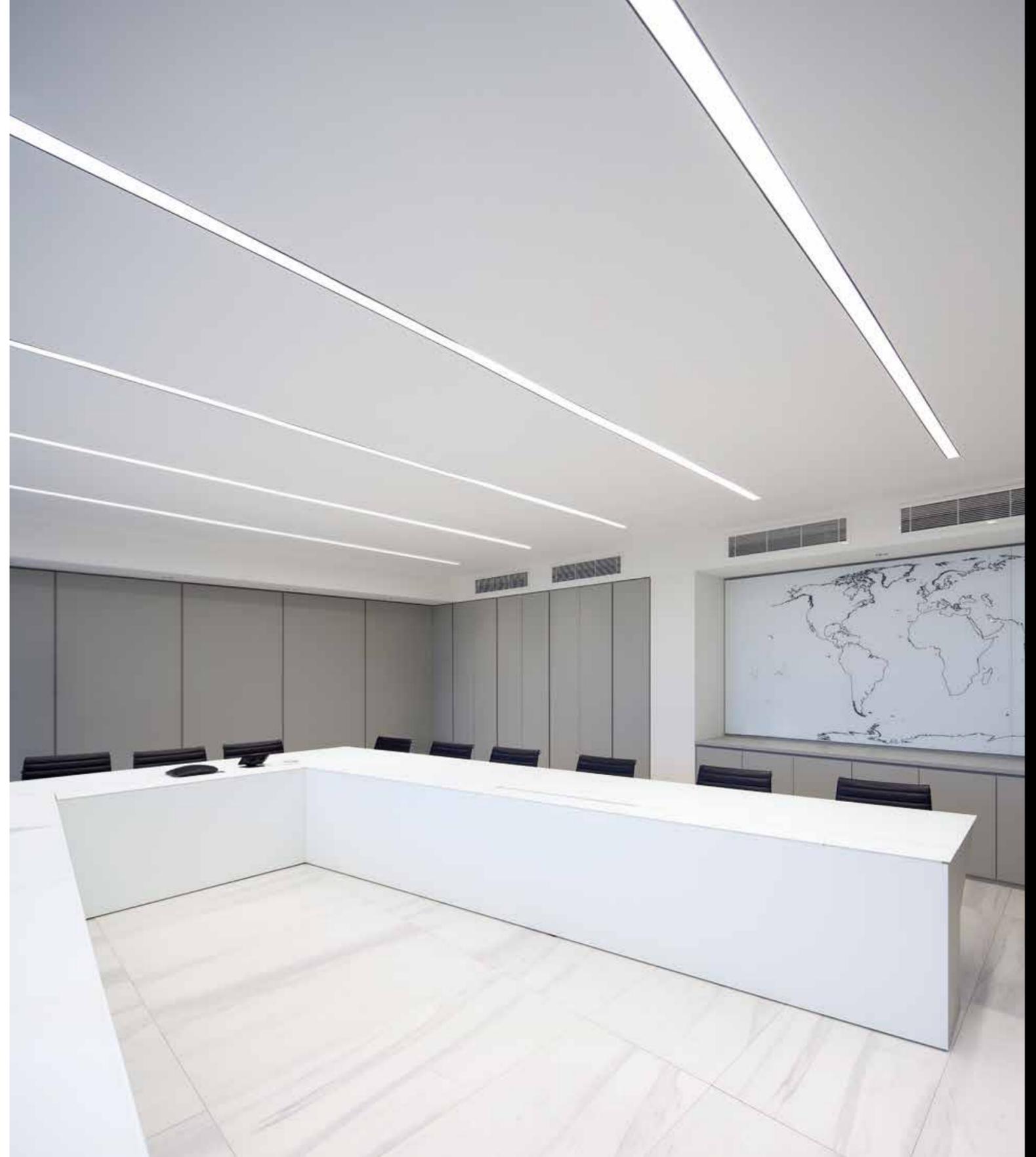
THE TRADITIONAL WORK ENVIRONMENT MODEL, CHARACTERIZED BY CLOSED OFFICES, CORRIDORS AND HIERARCHICALLY-DEFINED MEETING ROOMS, WAS DROPPED IN FAVOUR OF FLUID, ELASTIC AND FLEXIBLE SPACES.



NELLA TORRE CENTRALE, I PIANI DAL SESTO AL NONO SONO RISERVATI ALLE ATTIVITÀ DI RELAZIONE SIA INTERNE CHE CON AZIENDE E CLIENTI ESTERNI. LE INTERAZIONI SONO FAVORITE DA SALE RIUNIONI RICONFIGURABILI PER MEZZO DI PARETI IMPACCHETTABILI E AREE LOUNGE INFORMALI.

INSIDE THE CENTRAL TOWER, FLOORS FROM SIXTH TO NINTH ARE THE PLACES FOR RELATIONS, BOTH INTERNAL AND WITH VENDORS AND CLIENTS. INTERACTIONS ARE ENCOURAGED BY RECONFIGURABLE MEETING ROOMS WITH FOLDING WALLS AND INFORMAL LOUNGE AREAS.

NELLA FOTO
 IN THE PICTURE



LE CORTI, LE TERRAZZE E LA TORRE

L'INTERVENTO DI VALORIZZAZIONE DEI DUE CORTILI INTERNI, IN PARTICOLARE QUELLO DI MERAVIGLI 12, SI È CONCENTRATO SUGLI SPAZI APERTI CHE SONO STATI RIDISEGNATI E SOSTITUITI IN TUTTI I MATERIALI PER RENDERLI UTILIZZABILI IN OCCASIONE DI EVENTI DA PARTE DEL TENANT.

UN'ANALOGA OPERA DI VALORIZZAZIONE HA INTERESSATO LE AREE VERDI SUL LATO DI VIA GIULINI E SOPRATTUTTO LE NUMEROSE TERRAZZE PIANE PRESENTI AL SESTO E DECIMO PIANO DELLA TORRE, CHE SONO STATE TRASFORMATE IN ULTERIORI LOCATION PER EVENTI.

LA TORRE CENTRALE, INFINE, È DIVENTATA IL LUOGO "NOBILE" DELLA RELAZIONE, GRAZIE AGLI AMPI SPAZI CONFIGURABILI AD HOC, ALLE SALE RIUNIONI MODULARI E ALLE AREE LOUNGE. A COMPLETARE LA SUA VOCAZIONE ALLA RAPPRESENTANZA C'È INFINE LA GRANDE TERRAZZA PANORAMICA CON VISTA A 360° SULLA METROPOLI.

COURTYARDS, TERRACES AND THE TOWER

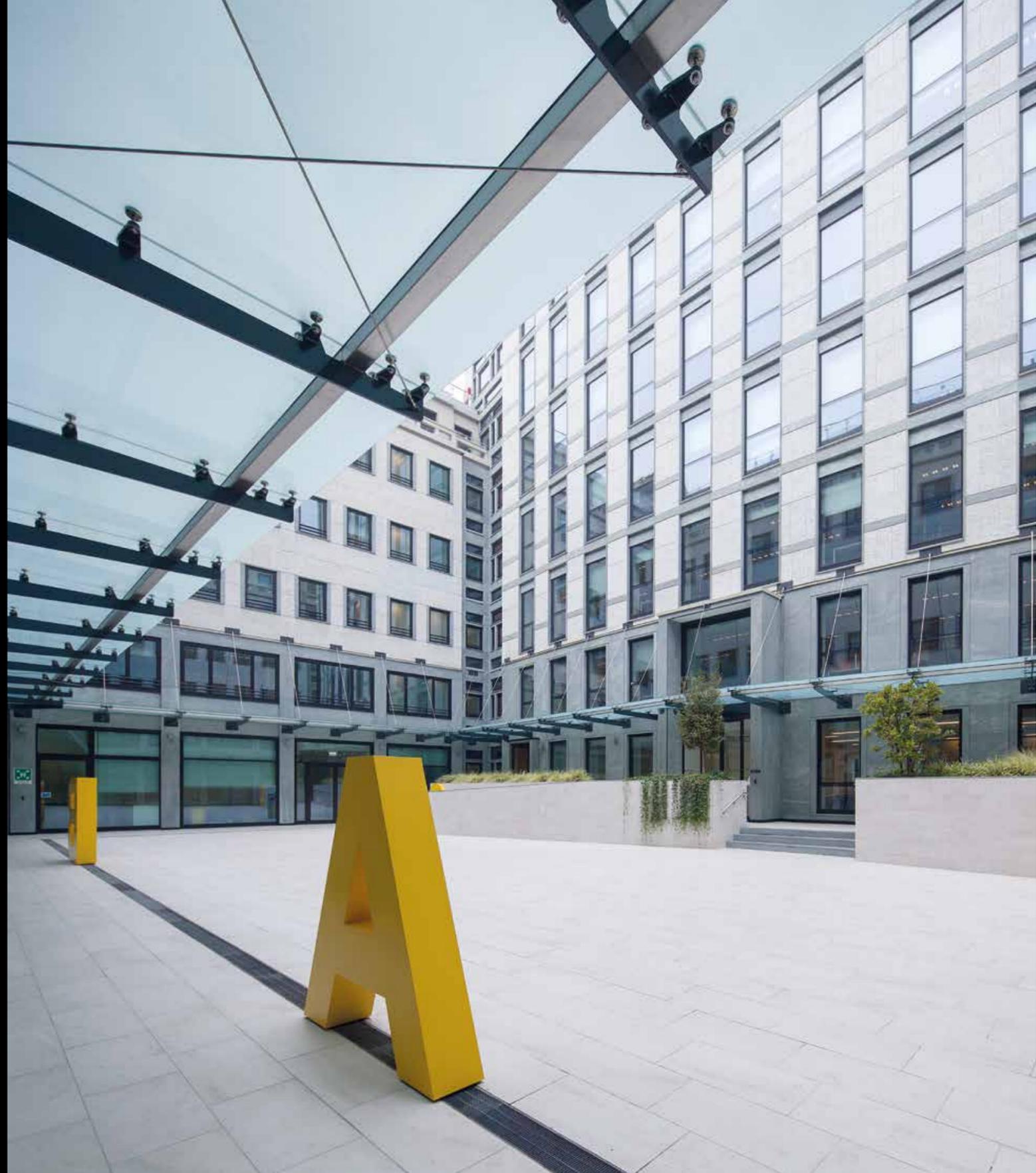
THE TWO INTERNAL COURTYARDS WERE ENHANCED, IN PARTICULAR THE ONE ACCESSED FROM VIA MERAVIGLI 12: ITS OPEN SPACES WERE REDESIGNED AND ALL MATERIALS WERE REPLACED TO MAKE IT A SUITABLE FOR FUTURE EVENTS HELD BY THE TENANT.

A SIMILAR VALORIZATION HAS BEEN CARRIED OUT FOR THE GREEN AREAS OVERLOOKING VIA GIULINI AND THE MANY FLAT TERRACES ON THE TOWER FLOORS FROM SIXTH TO TENTH, WHICH WERE TURNED INTO EVENT LOCATIONS AS WELL.

FINALLY, THE CENTRAL TOWER HAS BECOME THE BUILDING'S "NOBLE" PLACE FOR RELATIONS, THANKS TO ITS WIDE CUSTOMIZABLE SPACES, ITS MODULAR MEETING ROOMS AND ITS LOUNGE AREAS. ALL OF THIS IS COMPLETED BY THE GRAND PANORAMIC TERRACE WITH A 360° VIEW ONTO THE METROPOLIS.

L'OPERA DI RIQUALIFICAZIONE HA AVUTO TRA I SUOI OBIETTIVI PRINCIPALI QUELLO DI FACILITARE ED ENFATIZZARE IL RAPPORTO TRA L'EDIFICIO E IL MONDO ESTERNO, SIA NEI SUOI AFFACCI SULLE VIE CITTADINE SIA NELLE AREE "OPEN AIR" INTERNE.

ONE OF THE MAIN GOALS OF THE REDEVELOPMENT WAS TO STIMULATE THE RELATIONSHIP OF THE BUILDING AND THE OUTSIDE WORLD, I.E. THE CITY STREETS AND THE INTERNAL "OPEN AIR" AREAS.



5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



L'AMPIO SPAZIO DELLE CORTI DA UN LATO FORNISCE L'ILLUMINAZIONE E IL "RESPIRO" DI CUI NECESSITANO I PIANI OPERATIVI E DALL'ALTRO RAZIONALIZZA GLI ACCESSI, I FLUSSI DI DISTRIBUZIONE E I COLLEGAMENTI TRA INTERNO ED ESTERNO.

THE WIDTH OF THE COURTYARDS SUPPLIES THE LIGHTING AND THE "BREATHING SPACE" NEEDED BY THE OPERATIVE FLOORS. IT ALSO HELPS RATIONALIZING ACCESSES, DISTRIBUTION FLOWS AND CONNECTIONS BETWEEN THE INTERIORS AND THE OUTSIDE WORLD.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE





5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY

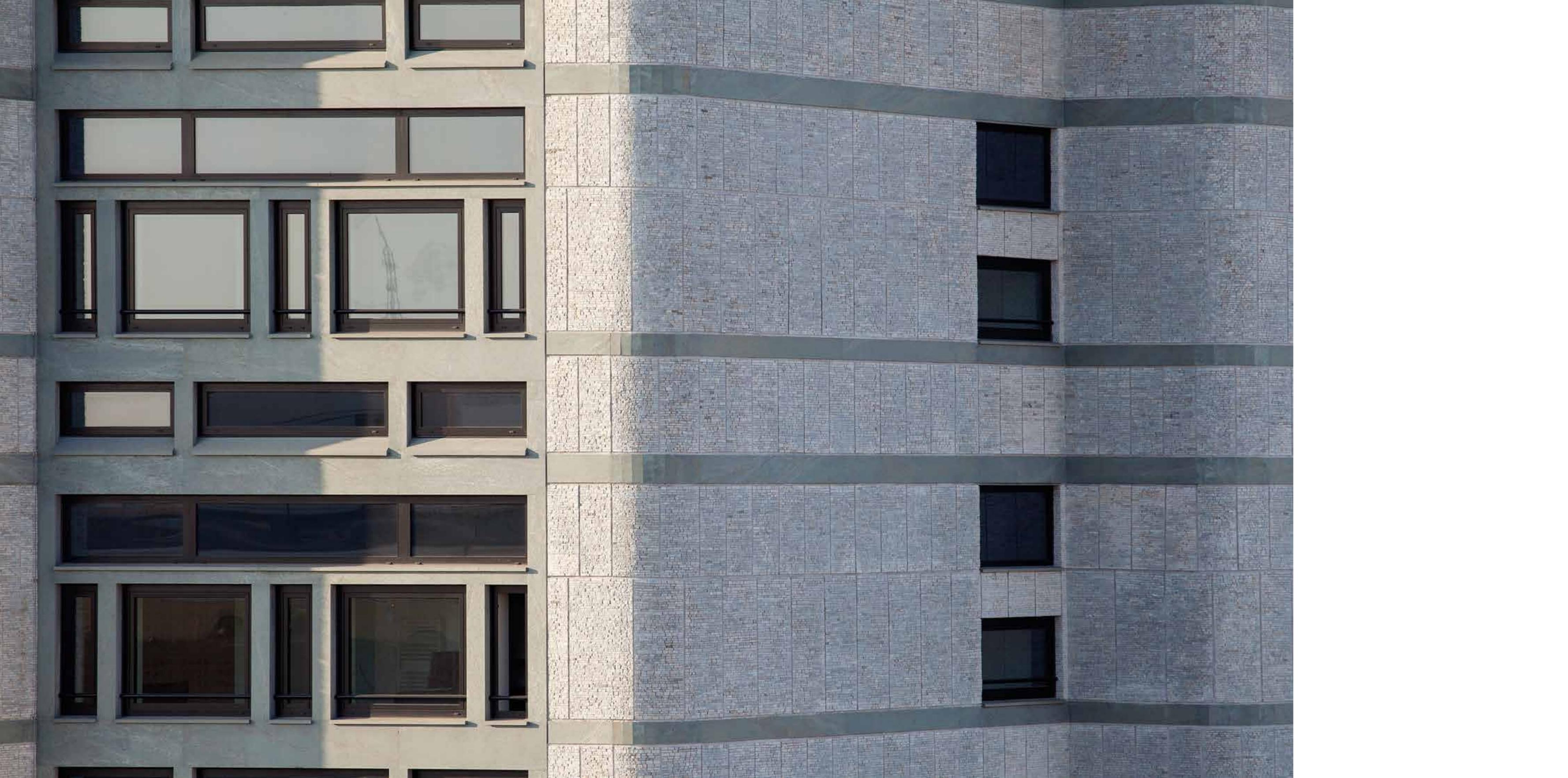


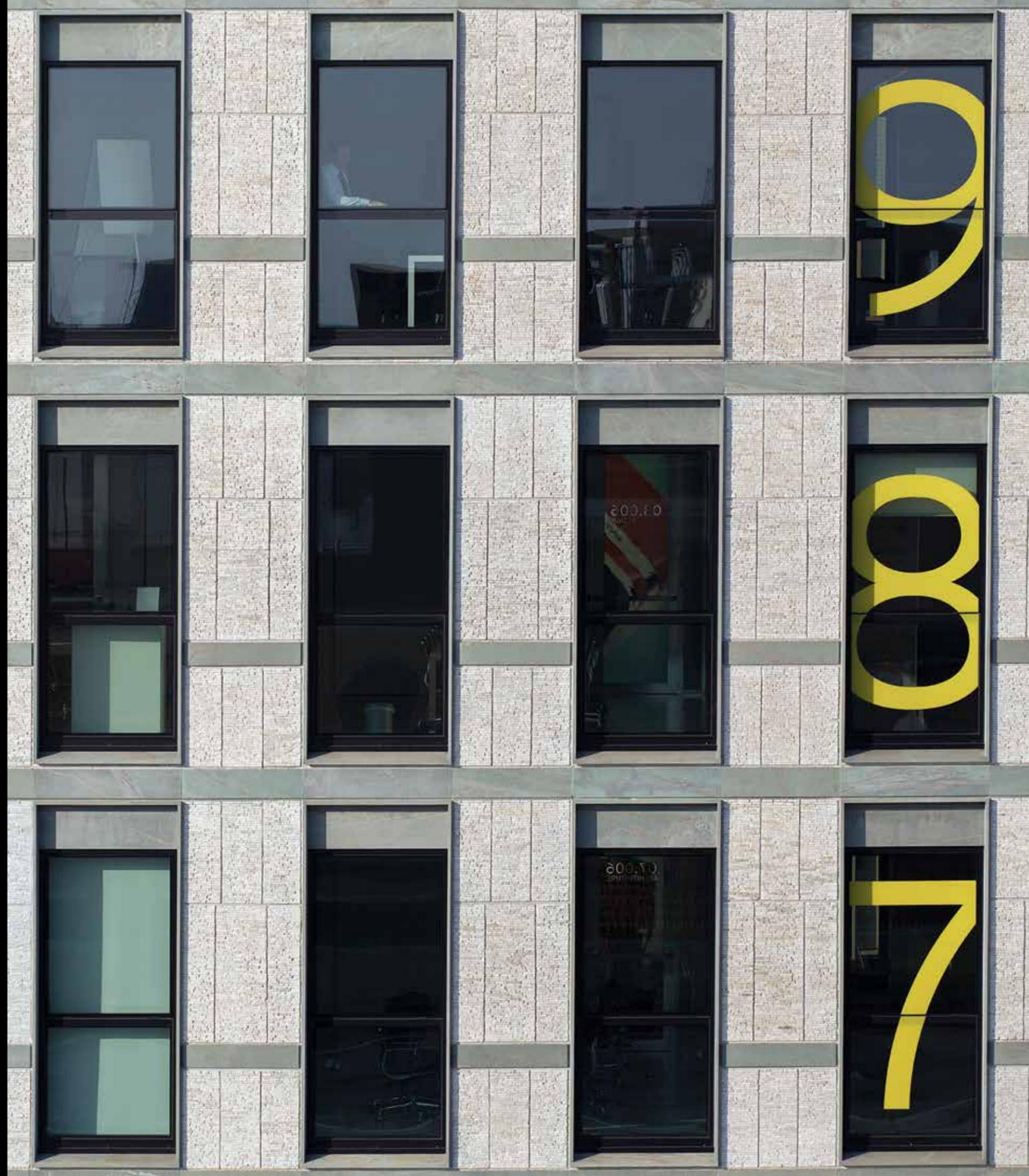
L'EDIFICIO PRINCIPALE È IMPREZIOSITO DA UNA SERIE DI TERRAZZE DAL TERZO AL QUINTO PIANO CHE NE RIDUCONO PROGRESSIVAMENTE I VOLUMI, MENTRE IL DECIMO PIANO DELLA TORRE CENTRALE È STATO TRASFORMATO IN UNO SCENOGRAFICO ROOFTOP PANORAMICO.

THE MAIN BUILDING IS EMBELLISHED BY A NUMBER OF TERRACES ON FLOORS FROM THIRD TO FIFTH WHICH PROGRESSIVELY REDUCE ITS VOLUMES, WHILE THE CENTRAL TOWER'S TENTH FLOOR HAS BEEN FULLY REFURBISHED AS A SCENIC PANORAMIC ROOFTOP.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE







5.0

MERAVIGLI, L'IMMOBILE
MERAVIGLI, THE PROPERTY



LA SUDDIVISIONE DELLE FUNZIONALITÀ DI MERAVIGLI 12/14 VARIA IN BASE ALLA COLLOCAZIONE: GLI SPAZI DELLA TORRE SONO DEDICATI ALLE RIUNIONI E ALLE RELAZIONI, MENTRE LE AREE DEL FABBRICATO IN AFFACCIO SU VIA MERAVIGLI SONO PIÙ OPERATIVE.

THE ALLOCATION OF FUNCTIONS ACROSS MERAVIGLI 12/14 VARIES ACCORDING TO THEIR LOCATION: THE SPACES INSIDE THE TOWER ARE FOR MEETINGS AND RELATIONS, THOSE INSIDE THE BUILDING OVERLOOKING VIA MERAVIGLI ARE MORE OPERATION-ORIENTED.

NELLA FOTO
IN THE PICTURE

QUANDO SI SALE AL ROOFTOP PANORAMICO AL DECIMO PIANO DELLA TORRE DI MERAVIGLI 12/14 LA SENSAZIONE È QUELLA DI DOMINARE LA CITTÀ. SI TRATTA NATURALMENTE DI UN DOMINIO "GENTILE", POICHÉ LA VISTA REGALA IL PRIVILEGIO RARO DI COGLIERE TUTTA LA BELLEZZA DI MILANO. LA PRIMA COSA CHE COLPISCE, AL DI SOPRA DELL'AFFASCINANTE AVVICENDARSI DI TETTI E TERRAZZE, SONO LE PRESENZE DEI GRANDI MONUMENTI CITTADINI: IL DUOMO, IL CASTELLO SFORZESCO, LA TORRE VELASCA, IL CAMPANILE DI SANT'AMBROGIO. SUBITO DOPO, SUL FILO DEL PRIMO ORIZZONTE, SI ELEVANO LE GEOMETRIE INSIEME MORBIDE E FRASTAGLIATE DEGLI SKYLINE DI PORTA NUOVA E CITYLIFE, SIMBOLI DELLA "NUOVA" MILANO ORMAI RICONOSCIUTI IN TUTTO IL MONDO.

È UN'EMOZIONE VEDERE PASSATO, PRESENTE E FUTURO DELLA CITTÀ IN UN'UNICA PASSATA DI SGUARDO E SCOPRIRLI COSÌ VICINI, INTENTI IN UN DIALOGO UNICO, POTENTE E CONTINUO.

WHEN YOU GET TO THE TOWER'S PANORAMIC ROOFTOP YOU FEEL LIKE YOU DOMINATE THE WHOLE CITY. OF COURSE, THIS IS A "GENTLE" DOMINATION, AS THE VIEW GIVES YOU THE RARE PRIVILEGE OF GRASPING THE FULL BEAUTY OF MILAN. WHAT STRIKES YOU FIRST, BESIDES THE FASCINATING ALTERNATION OF ROOFS AND TERRACES, ARE THE GREAT CITY MONUMENTS: THE DUOMO, THE SFORZESCO CASTLE, THE VELASCA TOWER, THE BELL TOWER OF THE SANT'AMBROGIO CATHEDRAL. BEYOND THEM, ON THE LINE OF THE HORIZON, ARE THE SOFT YET JAGGED SKYLINES OF THE PORTA NUOVA AND CITYLIFE DISTRICTS, THE SYMBOLS OF THE "NEW" MILAN THAT ARE NOW ACKNOWLEDGED ALL OVER THE WORLD.

IT IS SO THRILLING TO WITNESS THE PAST, PRESENT AND FUTURE OF THE CITY IN ONE LONG GAZE AND TO DISCOVER THEY ARE SO CLOSE TO EACH OTHER, INVOLVED IN THEIR UNIQUE, POWERFUL AND ONGOING CONVERSATION.

GALLERIA VITTORIO EMANUELE II
VITTORIO EMANUELE II GALLERY

PIAZZA DEL DUOMO
DUOMO SQUARE

PALAZZO DELL'ARENARIO
ARENARIO PALACE

TORRE VELASCA
VELASCA TOWER



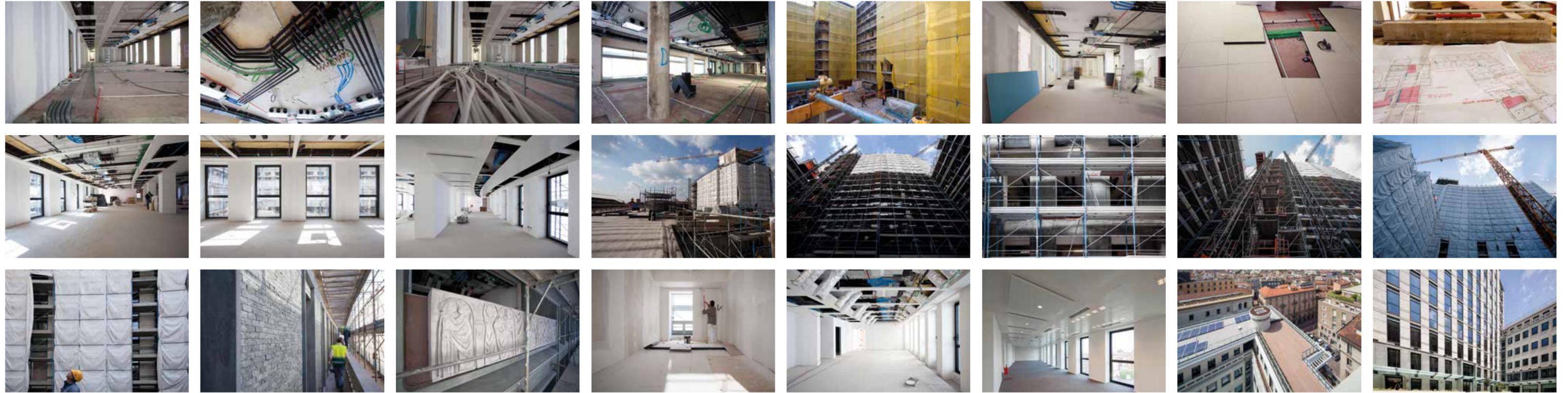
LE PRINCIPALI OPERE DI INTERVENTO HANNO RIGUARDATO LO STRIP-OUT DEI FABBRICATI E LA LORO BONIFICA COMPLETA; GLI INTERVENTI DI RETRO-FIT DELL'INVOLUCRO E DEGLI IMPIANTI PER GARANTIRNE L'EFFICIENZA ENERGETICA E LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE; LA SOSTITUZIONE TOTALE DEI SERRAMENTI; LA RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE; LA COSTRUZIONE DI NUOVI PAVIMENTI SOPRAELEVATI, CONTROSOFFITTI E SUDDIVISIONI INTERNE CON PARETI MOBILI AD ALTE PRESTAZIONI ACUSTICHE; LA CREAZIONE DEI NUOVI LOCALI TECNICI; LA REALIZZAZIONE DI AUDITORIUM/ SALA CONFERENZE AL PIANO PRIMO INTERRATO; IL RIFACIMENTO COMPLETO DEGLI IMPIANTI; L'INSTALLAZIONE IN COPERTURA DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO; LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA IMPIANTISTICA DI CLIMATIZZAZIONE E ILLUMINAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE COMPLETA DEI CORTILI INTERNI E DEL GIARDINO SU VIA GIULINI.

THE MAIN INTERVENTIONS INCLUDED THE STRIP-OUT OF ALL BUILDINGS AND THEIR COMPLETE RECLAMATION; THE RETRO-FITTING OF THE BUILDING'S SHELL AND PLANTS TO ENSURE THEIR ENERGY EFFICIENCY AND ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY; THE FULL REPLACEMENT OF WINDOW FRAMES; THE REQUALIFICATION OF THE FAÇADES; THE CONSTRUCTION OF NEW ELEVATED FLOORS, CEILING PLANKS AND INTERNAL PARTITIONS WITH MOBILE WALLS WITH HIGH ACOUSTIC PERFORMANCE; THE INSTALLATION OF NEW TECHNICAL PREMISES; THE CREATION OF THE AUDITORIUM/CONFERENCE HALL ON THE FIRST UNDERGROUND FLOOR; THE COMPLETE MAKEOVER OF SYSTEMS AND PLANTS; THE INSTALLATION OF PHOTOVOLTAIC ROOFING SURFACES; THE REALIZATION OF THE NEW AIR CONDITIONING AND LIGHTING SYSTEMS AND THE FULL REQUALIFICATION OF THE INTERNAL COURTYARDS AND THE GARDEN OVERLOOKING VIA GIULINI.

LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'IMMOBILE SI È SVOLTA IN MENO DI DUE ANNI E HA INTERESSATO UNA SUPERFICIE TOTALE DI 34.000 M².

THE ARCHITECTONIC REQUALIFICATION OF THE PROPERTY HAS BEEN CARRIED OUT IN LESS THAN TWO YEARS ACROSS A GROSS SURFACE OF 34,000 M².

L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
EVIDENCE OF A TRANSFORMATION



LO SCHELETRO E LE AREE ESTERNE
THE BUILDING FRAME
AND THE EXTERNAL AREAS

LA RIQUALIFICAZIONE DI MERAVIGLI 12/14 VOLUTA DA ANTIRION SGR HA RICHIESTO IL RESTAURO DELLA FACCIATA E IL RIFACIMENTO COMPLETO DEGLI SPAZI INTERNI, DAL PUNTO DI VISTA SIA ARCHITETTONICO CHE IMPIANTISTICO, CON L'OBIETTIVO DI RIORGANIZZARLI ORGANICAMENTE, MASSIMIZZARNE L'EFFICIENZA E MIGLIORARNE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE.

SI È TRATTATO DI UN INTERVENTO DELICATO, POICHÉ L'EDIFICIO ESISTENTE ERA CARATTERIZZATO DA UNO STILE ARCHITETTONICO MOLTO PERSONALE E DIVERSIFICATO, CHE È STATO MANTENUTO SENZA APPORTARE MODIFICHE SOSTANZIALI ALL'ARCHITETTURA COMPLESSIVA DEL FABBRICATO. LE FACCIATE ANTERIORI SONO STATE CONSERVATE E VALORIZZATE CON UNA SCRUPOLOSA PULIZIA, IL RIFACIMENTO COMPLETO DEI SERRAMENTI ESTERNI E IL RESTAURO DEI BASSORILIEVI ORIGINALI, REALIZZATI DALL'ARTISTA ROMANO RUI. PER QUANTO INVECE RIGUARDA LE FACCIATE INTONACATE POSTERIORI, SOTTOPOSTE A VINCOLI POICHÉ RISALENTI A FINE OTTOCENTO, SI È INVECE OPTATO PER UN INTERVENTO DI TIPO CONSERVATIVO.

THE MERAVIGLI 12/14 REQUALIFICATION MANAGED BY ANTIRION SGR INCLUDED THE RESTORATION OF THE FAÇADES AND THE COMPLETE ARCHITECTURAL AND SYSTEM MAKEOVER OF THE INTERNAL SPACES, AIMING AT ORGANICALLY REORGANIZING THEM, MAXIMIZING THEIR EFFICIENCY AND IMPROVING THEIR ENERGETIC PERFORMANCE.

IT HAS BEEN QUITE A CHALLENGING TASK, AS THE ORIGINAL BUILDING HAD A VERY PERSONAL AND DIVERSIFIED STYLE, WHICH WAS MAINTAINED WITH NO SUBSTANTIAL CHANGES TO ITS ARCHITECTURE. THE FRONT FAÇADES WERE KEPT AND ENHANCED THROUGH A SCRUPULOUS CLEANSING, A FULL REPLACEMENT OF THE WINDOW FRAMES AND THE RESTORATION OF THE ORIGINAL BAS-RELIEFS BY ARTIST ROMANO RUI. AS FOR THE PLASTERED BACK FAÇADES, DATING BACK TO THE LATE XIX CENTURY AND HENCE SUBJECTED TO LIMITATIONS, THEY UNDERWENT A PRESERVATIVE INTERVENTION.

DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

PROSPETTI FACCIATE: MERAVIGLI, PORLEZZA, CORTILE GIULINI
FAÇADE ELEVATIONS: MERAVIGLI, PORLEZZA, GIULINI COURTYARD



VIA MERAVIGLI



VIA PORLEZZA



CORTILE VIA GIULINI COURTYARD ON VIA GIULINI

DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

PROSPETTI FACCIATE: GIULINI, CAMPERIO
FAÇADE ELEVATIONS: GIULINI, CAMPERIO



VIA GIULINI



VIA CAMPERIO

DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS



CORTILE VIA MERAVIGLI, LA TORRE *COURTYARD ON VIA MERAVIGLI, THE TOWER*

PROSPETTI FACCIATE: CORTILE MERAVIGLI
FAÇADE ELEVATIONS: MERAVIGLI COURTYARD



CORTILE VIA MERAVIGLI *COURTYARD ON VIA MERAVIGLI*

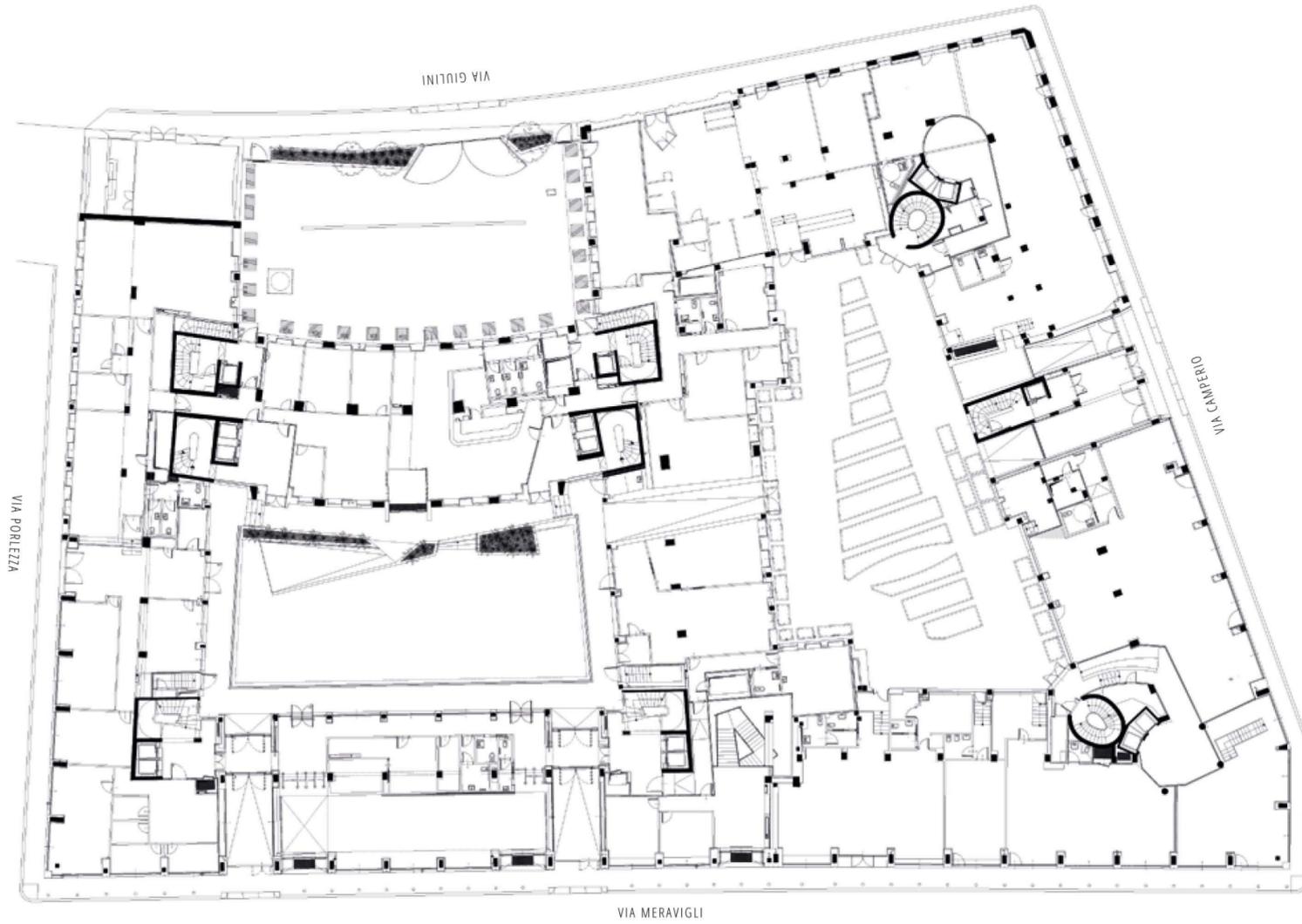
DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

SEZIONI A|A, B|B
SECTIONS A|A, B|B



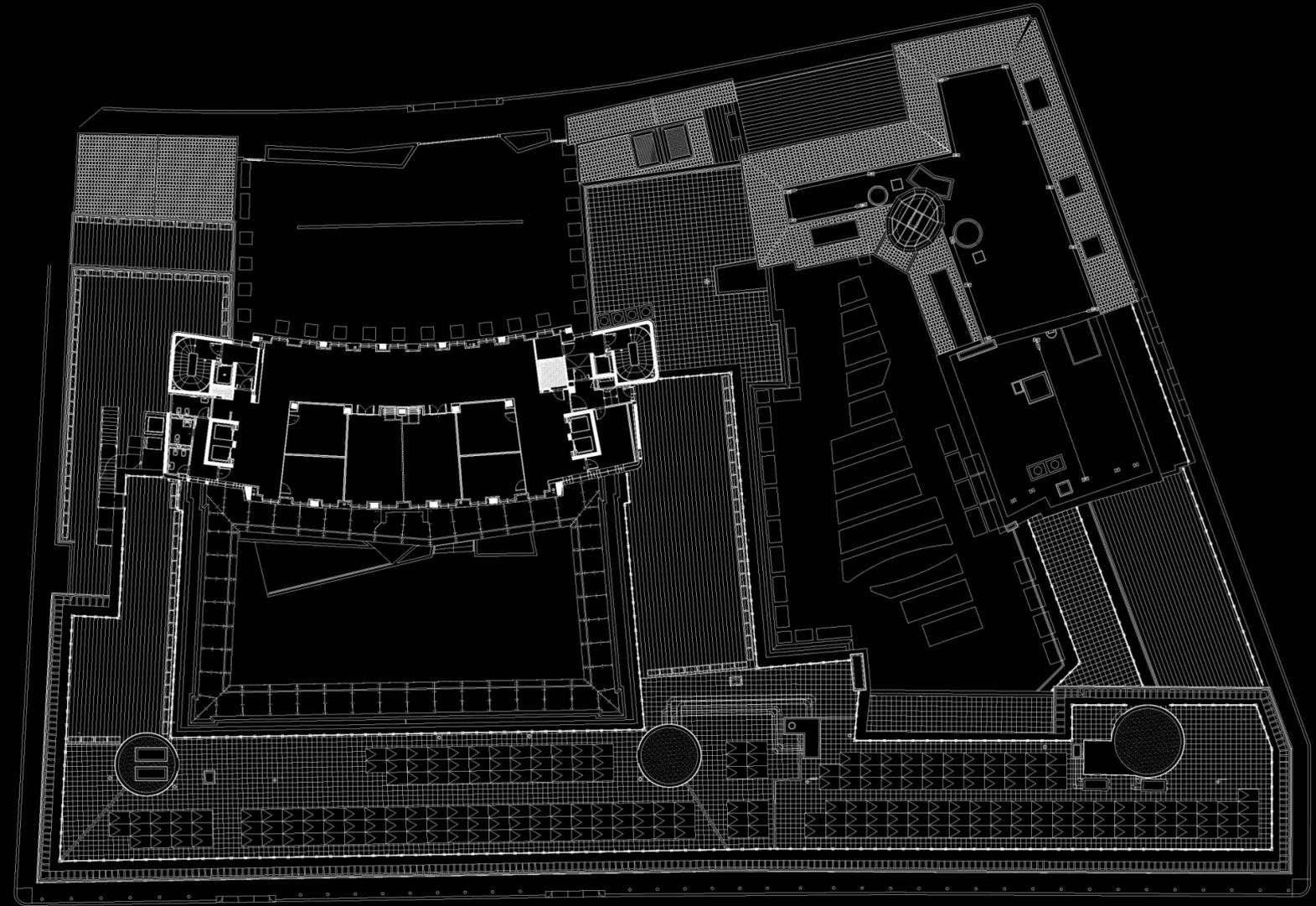
DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

PLANIMETRIA PIANO TERRA
GROUND FLOOR PLAN

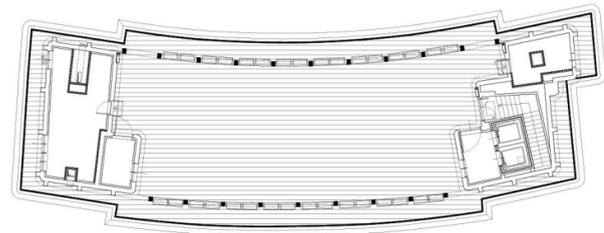
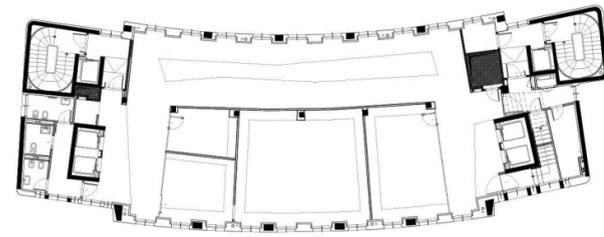


DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

PLANIMETRIA PIANO SESTO
PLANIMETRIA PIANO SESTO



DISEGNI TECNICI
TECHNICAL DRAWINGS

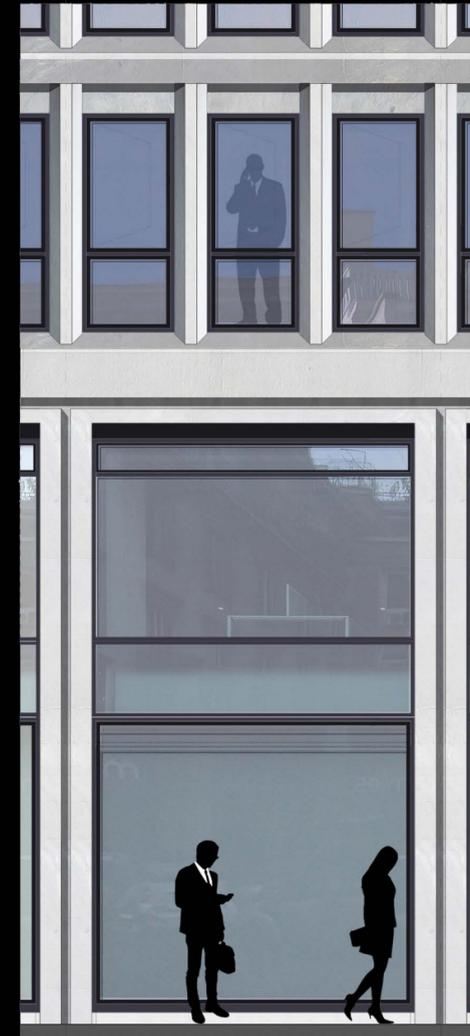


PLANIMETRIA PIANO SESTO
SIXTH FLOOR PLAN

1972 ANNO DI COSTRUZIONE CORPO PRINCIPALE
2016 ANNO DI RISTRUTTURAZIONE
34.000 M² SUPERFICIE TOTALE LORDA
2.500 M² SUPERFICIE TOTALE TERRAZZI
100 M LUNGHEZZA FACCIATA VIA MERAVIGLI
2.500 POPOLAZIONE COMPLESSIVA DEL TENANT
1.200 TOTALE POSTAZIONI OPEN SPACE
170 TOTALE SALE RIUNIONI
6+10 PIANI DEI DUE CORPI
3 CORTILI

1972 MAIN BUILDING YEAR OF CONSTRUCTION
2016 YEAR OF REDEVELOPMENT
34,000 M² TOTAL GROSS SURFACE
2,500 M² TOTAL SURFACE OF TERRACES
100 M LENGTH OF FAÇADE ON VIA MERAVIGLI
2,500 TOTAL TENANT POPULATION
1,200 TOTAL OPEN SPACE WORK STATIONS
170 TOTAL MEETING ROOMS
6+10 FLOORS ON TWO BODIES
3 COURTYARDS

DRAFT E DISEGNI TECNICI
DRAFT E DISEGNI TECNICI

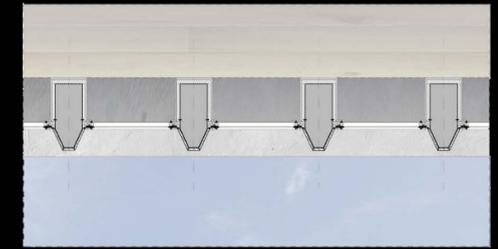


STRALCIO PROSPETTO VIA MERAVIGLI
STRALCIO PROSPETTO VIA MERAVIGLI



SEZIONE A-A
SEZIONE A-A

PLANIMETRIA PIANO TERZO
PLANIMETRIA PIANO TERZO



STRALCIO A-A SECONDO PIANO SU VIA MERAVIGLI - SEZIONE C-C
STRALCIO A-A SECONDO PIANO VIA MERAVIGLI



STRALCIO SECONDO PIANO SU VIA MERAVIGLI - SEZIONE B-B
STRALCIO SECONDO PIANO VIA MERAVIGLI

WHO'S WHO

GENERAL PLANNING

GENERAL PLANNING È UNA SOCIETÀ DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA FONDATA NEL 1970 COME EVOLUZIONE DELLO STUDIO FRITZ & BATELLO. LEADER NELLA PROGETTAZIONE INTEGRATA, HA UNO STAFF INTERNO DI 60 PERSONE TRA ARCHITETTI, INGEGNERI E TECNICI SPECIALIZZATI. FORNISCE SERVIZI DI PROGETTAZIONE INTEGRALE COORDINATA, DIREZIONE LAVORI, PROJECT E CONSTRUCTION MANAGEMENT SERVENDOSI DEGLI STRUMENTI PIÙ AVANZATI E DI METODOLOGIE PROGETTUALI CONSOLIDATE, E VANTA IMPORTANTI ESPERIENZE IN ITALIA E ALL'ESTERO NEI SETTORI TERZIARIO, SOCIALE, OSPEDALIERO, FARMACEUTICO E DELLA RICERCA MEDICA E DELLE SCIENZE DELLA VITA.

DEGW

BRAND DEL GRUPPO LOMBARDINI22 DEDICATO ALLA PROGETTAZIONE INTEGRATA DI AMBIENTI PER IL LAVORO, DEGW VIENE FONDATA NEL 1973 DA DUFFY, ELEY, GIFFONE E WORTHINGTON E DAL 1985 È PRESENTE IN ITALIA CON DEGW ITALIA. GRAZIE A UN APPROCCIO BASATO SULLA RICERCA E SULL'OSSERVAZIONE DEI COMPORTAMENTI ORGANIZZATIVI E DI COME QUESTI VENGONO INFLUENZATI DALL'AMBIENTE FISICO, DEGW DA OLTRE TRENT'ANNI AIUTA LE AZIENDE A MIGLIORARE LA PROPRIA PERFORMANCE ADEGUANDO LO SPAZIO DI LAVORO ALLE STRATEGIE AZIENDALI E AI BISOGNI DELLE PERSONE.

SERCOS

COSTITUITA NEL 1986, LA SERCOS SERVIZI COSTRUZIONI SPA OPERA NEL SETTORE DEI SERVIZI PER L'EDILIZIA E DELLA PROGETTAZIONE IMMOBILIARE. NEL 1993 È STATA ACQUISITA DALLA FAMIGLIA EDOSSI CON IL CONSEGUENTE INGRESSO DI NUOVI SOCI E HA CONCENTRATO LE PROPRIE RISORSE PRODUTTIVE NELL'AMBITO DELLE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI CIVILI, EDILI ED INDUSTRIALI, OPERANDO NEL SEGMENTO MEDIO-ALTO E SEMPRE PER CONTO TERZI.

GENERAL PLANNING IS AN ENGINEERING AND ARCHITECTURE FIRM FOUNDED IN 1970 AS AN EVOLUTION OF THE FRITZ & BATELLO FIRM. A LEADING INTEGRATED PLANNING COMPANY, ITS INTERNAL 60-PEOPLE STAFF FEATURES ARCHITECTS, ENGINEERS AND SPECIALIZED TECHNICIANS. IT PROVIDES INTEGRATED COORDINATE DESIGN, CONSTRUCTION SUPERVISION AND PROJECT AND CONSTRUCTION MANAGEMENT SERVICES USING THE MOST ADVANCED TOOLS AND CONSOLIDATED DESIGN METHODS, AND BOASTS A NUMBER OF MAJOR WORK EXPERIENCES IN ITALY AND ABROAD IN THE TERTIARY, SOCIAL, HEALTH, PHARMACEUTICAL AND MEDICAL RESEARCH AND LIFE SCIENCES FIELDS.

A BRAND OF GROUP LOMBARDINI22 COMMITTED TO THE INTEGRATED DESIGN OF WORK ENVIRONMENTS, DEGW WAS FOUNDED IN 1973 BY DUFFY, ELEY, GIFFONE AND WORTHINGTON AND HAS OPERATED IN ITALY SINCE 1985 THROUGH DEGW ITALY. ITS APPROACH IS BASED ON THE RESEARCH AND OBSERVATION OF ORGANIZATIONAL BEHAVIORS 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.

ESTABLISHED IN 1986, SERCOS SERVIZI COSTRUZIONI SPA OPERATES IN CONSTRUCTION SERVICES AND REAL ESTATE DESIGN. IN 1993, THE COMPANY WAS TAKEN OVER BY THE EDOSSI FAMILY, WITH NEW PARTNERS JOINING IN. IT HAS SINCE FOCUSED ON THE CIVIL, BUILDING AND INDUSTRIAL CONSTRUCTION AND REFURBISHMENT INDUSTRIES, OPERATING IN THE MEDIUM-HIGH SEGMENT AND ALWAYS ON BEHALF OF THIRD PARTIES.

WHO'S WHO

ALPIQ INTEC ITALIA

ALPIQ INTEC ITALIA SPA OFFRE SERVIZI DI IMPIANTISTICA E GESTIONE EDIFICI CON SOLUZIONI GLOBALI DI CONSULENZA, ESECUZIONE E ASSISTENZA COMPETENTI NEI SETTORI ELETTROTECNICA, RVCFS (RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, CLIMATIZZAZIONE, FREDDO E SANITARI), IT E TELECOMUNICAZIONI, TECNICA DI SICUREZZA E DI AUTOMAZIONE NONCHÉ TECHNICAL FACILITY MANAGEMENT.

HTR BONIFICHE

HTR BONIFICHE È UNA SOCIETÀ DEL GRUPPO HTR CHE OPERA NEL SETTORE AMBIENTALE. È SPECIALIZZATA NEI SERVIZI SEGUENTI: BONIFICHE AMIANTO FRIABILE E COMPATTO, DEMOLIZIONI SPECIALI E STRIP-OUT DI EDIFICI, INDAGINI E CARATTERIZZAZIONI AMBIENTALI, BONIFICA E RIPRISTINO DI SITI CONTAMINATI, AUDIT E DUE DILIGENCE AMBIENTALI, CENSIMENTI SU AMIANTO E FIBRE MINERALI, SERVIZI DI RIMOZIONE DI RIFIUTI GIACENTI SU AREE ABBANDONATE, CONSULENZA TECNICA E NORMATIVA SULLE TEMATICHE AMBIENTALI.

ALPIQ INTEC ITALIA SPA PROVIDES SYSTEM AND BUILDING MANAGEMENT SERVICES THROUGH GLOBAL ADVISORY, EXECUTION AND ASSISTANCE SOLUTIONS IN THE FOLLOWING FIELDS: ELECTROTECHNICAL, HEATING, VENTILATION, AIR CONDITIONING, COLD AND SANITARY, IT AND TELECOMMUNICATIONS, SAFETY, AUTOMATION AND TECHNICAL FACILITY MANAGEMENT.

HTR BONIFICHE IS PART OF THE HTR GROUP AND OPERATES IN THE ENVIRONMENTAL FIELD, SPECIALIZING IN THE FOLLOWING SERVICES: FRIABLE AND COMPACT ASBESTOS RECLAMATION, SPECIAL DEMOLITIONS AND BUILDING STRIP-OUTS, ENVIRONMENTAL INVESTIGATIONS AND CHARACTERIZATIONS, RECLAMATION AND RESTORATION OF CONTAMINATED SITES, ENVIRONMENTAL AUDITS AND DUE DILIGENCE, ASBESTOS AND MINERAL FIBERS ASSESSMENTS, WASTE REMOVAL FROM ABANDONED AREAS, TECHNICAL AND RULE ADVISORY ABOUT ENVIRONMENTAL MATTERS.

PROPRIETÀ OWNER
FONDAZIONE ENPAM
FONDO ANTIRION GLOBAL COMPARTO CORE

TENANT
EY

DEVELOPER
ANTIRION SGR

ADVISOR
COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA

PROJECT MANAGEMENT
INNOVATION REAL ESTATE

**DETAIL REFURBISHMENT BUILDING DESIGN,
BUILDING PERMITS & WORK SUPERVISION, QUANTITY SURVEYOR**
GENERAL PLANNING

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

PHYSICAL BRANDING
FUD BRAND MAKING

COSTRUZIONI EDILI BUILDING CONSTRUCTIONS
SERCOS

IMPIANTI PLANTS
ALPIQ INTEC ITALIA

BONIFICHE AMBIENTALI ENVIRONMENTAL RECLAMATIONS
HTR BONIFICHE

CONSULENTE LEED LEED CONSULTANT
R2M SOLUTION

ART DIRECTION E PROGETTO GRAFICO ART DIRECTION AND GRAPHIC DESIGN
VALÉRIE RUSCONI PER ZOH STUDIO

TESTI TEXTS
ENRICO SIBILLA

FOTOGRAFIE PHOTOGRAPHS
ANDREA ARTONI

STAMPA PRINT
FONTEGRAFICA

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI DICEMBRE 2017 A MILANO
PRINTED IN DECEMBER 2017 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 E DI 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.