



**THE TEN**  
BUILDING

*[www.thetenbuilding.com](http://www.thetenbuilding.com)*

Via Milano 10, San Donato Milanese (MI)





# THE TEN BUILDING

## La nuova business destination alle porte di Milano

Un progetto che rivoluziona il quartiere coniugando persone, esperienze e lavoro in uno spazio sicuro e flessibile, che si adatta alle esigenze del tenant. Inserito in un'area ricca di opportunità di condivisione e sviluppo, l'edificio svetta come una lastra di cristallo e rappresenta un'icona di innovazione e futuro all'interno di un distretto in evoluzione.

*A project that revolutionises the neighbourhood by bringing together people, experiences and work in a safe and flexible space that adapts to the tenant's needs. Set in an area full of opportunities for sharing and development, the building stands out like a sheet of glass and is an icon of innovation in a rapidly growing district.*





Ingresso e totem  
Entrance and totem

The Ten Building

Intro

# SPACE PEOPLE EXPERIENCES

## Un sistema efficiente e dinamico

Uno spazio aperto che stimola lo scambio e la contaminazione di competenze, valorizza i flussi attraverso il fulcro dinamico del piano terra. Una successione di ambienti comuni a supporto della quotidianità. Una dimensione vibrante, un primo impatto che racconta innovazione, qualità, benessere.

*An open space that stimulates exchange between competences, and enhances flows through the ground floor's dynamic core. A succession of common spaces in favour of everyday life. A vibrant dimension that conveys a sense of innovation, quality and wellbeing at first sight.*









# BRIGHT

Sviluppa il business attraverso i suoi spazi luminosi e intelligenti  
*Developing business through smart and bright spaces*

# FLEXIBLE

Si modella in base alle necessità di chi lo sceglie  
*Shaped to tenants' needs*

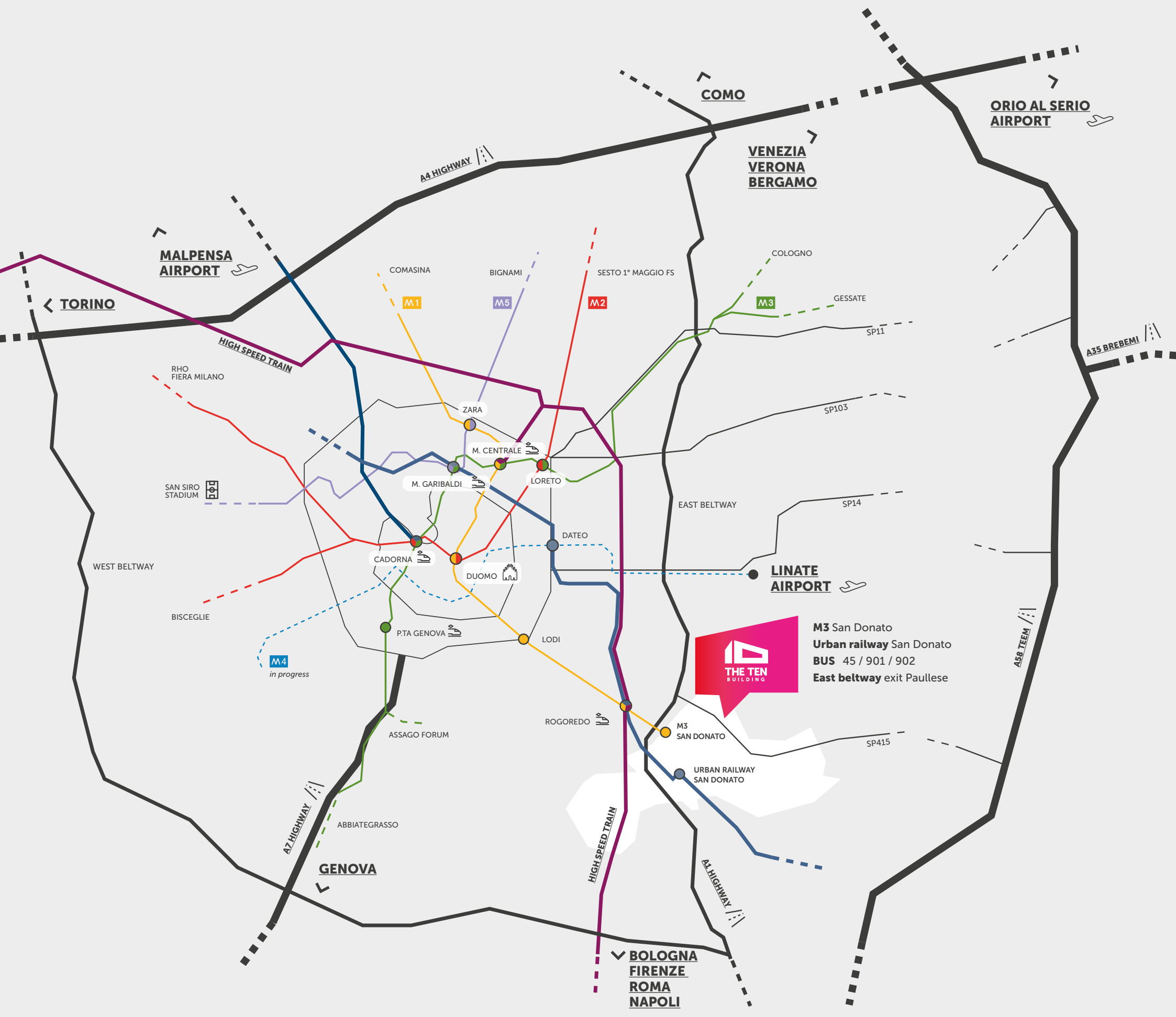
# SOCIAL

Accoglie il movimento, valorizza la contaminazione  
*Embracing movement and facilitates exchange*

# OPEN

Comunica apertura e leggerezza attraverso la facciata trasparente  
*It conveys openness and lightness through its transparent facade*





# CONNECTIONS

## Accessibilità e trasporti

### Tempi di percorrenza

Travel time



	from M3 San Donato	Car	Pedestrian
<b>Central Station</b>	24'	21'	
<b>Porta Garibaldi Station</b>	18'	22'	
<b>Duomo</b>	15'	25'	
<b>Linate Airport</b>	39'	6'	
<b>Malpensa Airport</b>	80'	50'	
<b>M3 San Donato</b>	4'	10'	
<b>Urban Railway</b>	7'	30'	

4' 🚗 East Beltway - 13' 🚗 A4 Highway

### M3 Linea M3 Metro

- Affori Centro
- Dergano
- Maciachini
- Zara
- Sondrio
- Repubblica
- Turati
- Montenapoleone

M5

M2

### Centrale

- Repubblica
- Turati
- Montenapoleone

M1

### Duomo

- Missori
- Crocetta
- Porta Romana
- Lodi (P.ta Romana FS)
- Brenta
- Corvetto
- Porto di Mare

S9

S

### Rogoredo

### S. Donato

### S1 S2 S5 S6 S12 S13 S Passante Ferroviario Urban railway

- Saronno
- Saronno Sud
- Caronno P
- Cesate
- Garbagnate Centro
- Garbagnate Groane
- Bollate Nord
- Bollate Centro
- Novate M
- Mi Quarto Oggiaro
- Mi Bovisa
- Mi Lancetti

M5 M2

M3

M1

M4

### Mi P.ta Garibaldi

- Mi Repubblica
- Mi P.ta Venezia
- Mi Dateo
- Mi P.ta Vittoria

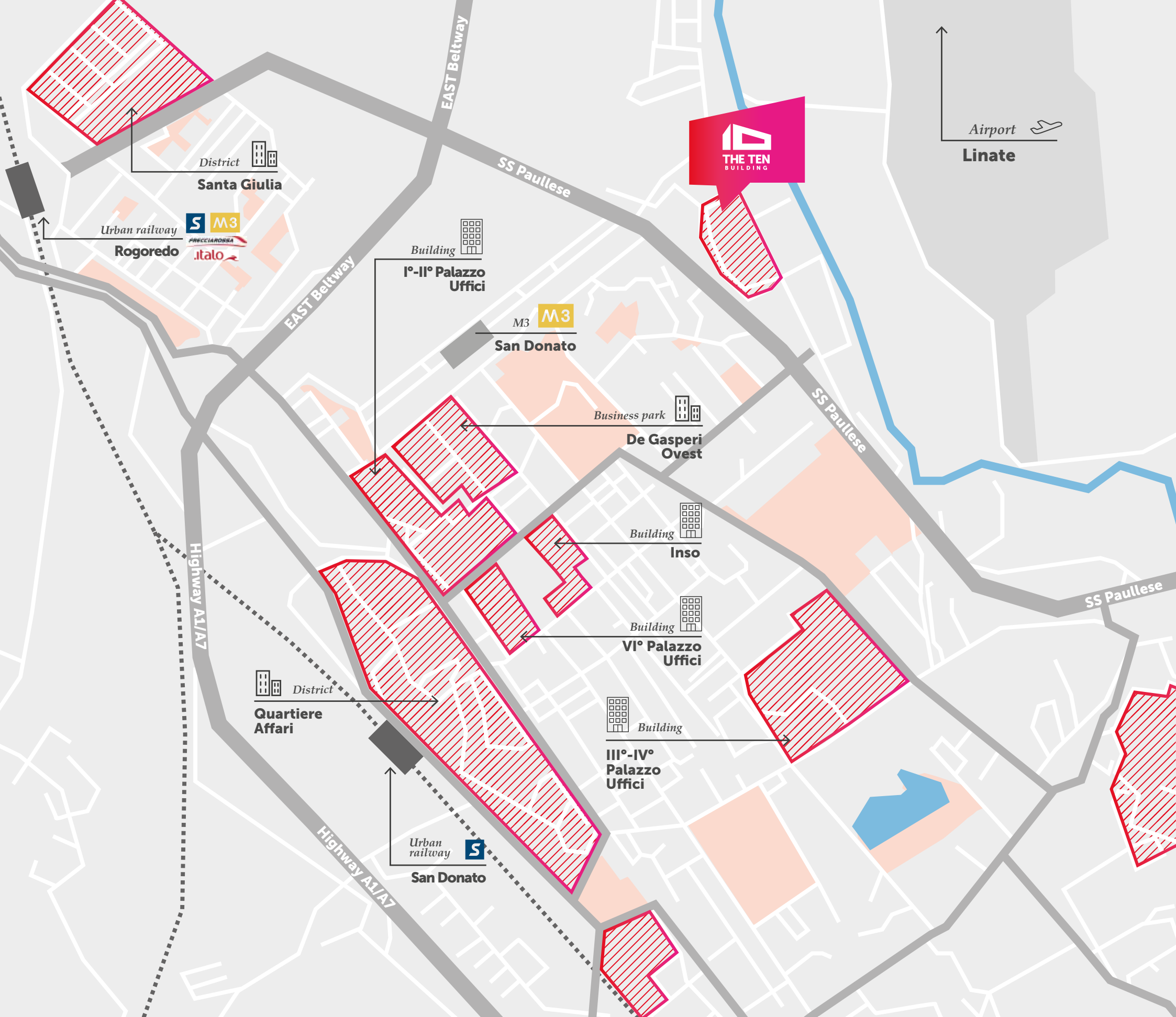
M3

### Mi Rogoredo

### San Donato

15 min

18 min



The Ten Building

Location

# OPPORTUNITY HUB

## Un distretto in evoluzione

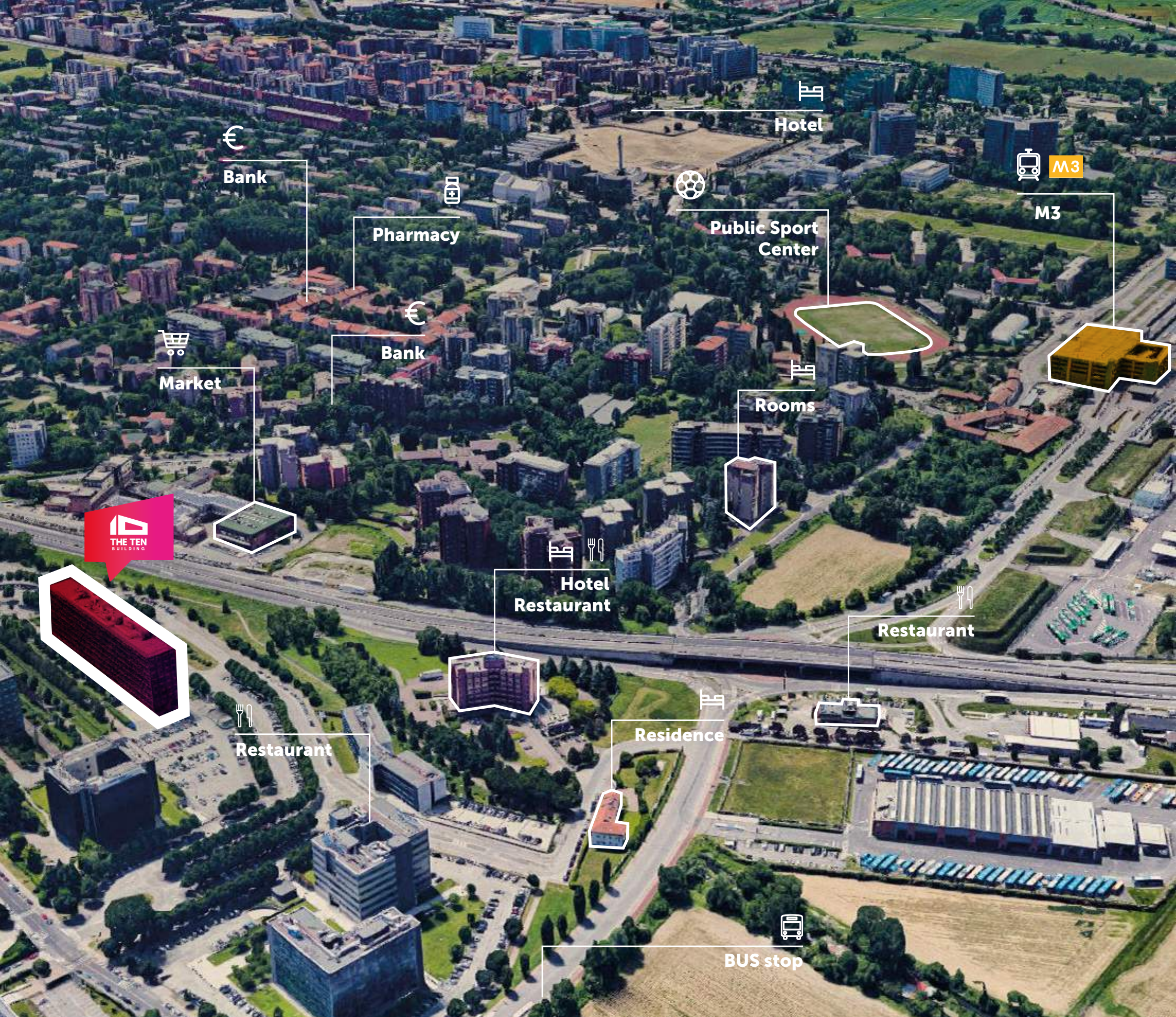
The Ten Building si trova in Via Milano 10, asse del Business District San Donato, un'area a sud di Milano ben collegata al centro città e alle direttrici principali. Qui sorgono gli headquarter importanti di multinazionali e aziende italiane operanti nei settori della tecnologia, energia, consulenza e informatica.

Quest'area oggi è uno degli hub di Milano con i migliori margini di sviluppo e prospettive, grazie alla sua posizione in una zona strategica per collegamenti e visibilità. Un quartiere in continua crescita.

*The Ten Building is located in Via Milano 10, a road running through the business district of San Donato, an area to the south of Milan that is well connected to the city centre and main thoroughfares. It houses the main headquarters of multinational and Italian companies operating in the fields of technology, energy, consultancy and computer technology.*

*The area is one of Milan's hubs with the best prospects and margins for growth thanks to its location in a strategic area in terms of links and visibility.*





# NEARBY FACILITIES

## I servizi del quartiere

L'edificio si posiziona in prossimità di numerosi servizi per facilitare la quotidianità dei lavoratori. Banche, farmacie, ristoranti e supermercati sono raggiungibili in pochi minuti, come anche il grande centro sportivo comunale, ideale per chi desidera dedicare il proprio tempo libero allo sport e al benessere.

Infine, per i clienti e collaboratori che vengono da lontano, a pochi metri dal building sorgono ampie strutture alberghiere dotate di ogni comfort e servizio.

*The building is located close to many amenities to make everyday life easier for workers. Banks, pharmacies, restaurants and supermarkets can be reached in just a few minutes, as well as the big local sports centre that is ideal for anybody interested in dedicating their leisure time to sport and well-being.*

*Lastly, there are plenty of hotel facilities equipped with all the latest comforts and services for clients and business partners travelling to the area.*





Facciata vetrata e riflettente  
Glass reflecting facade

The Ten Building

Building

# TIMELESS LANDMARK

## La forma della flessibilità

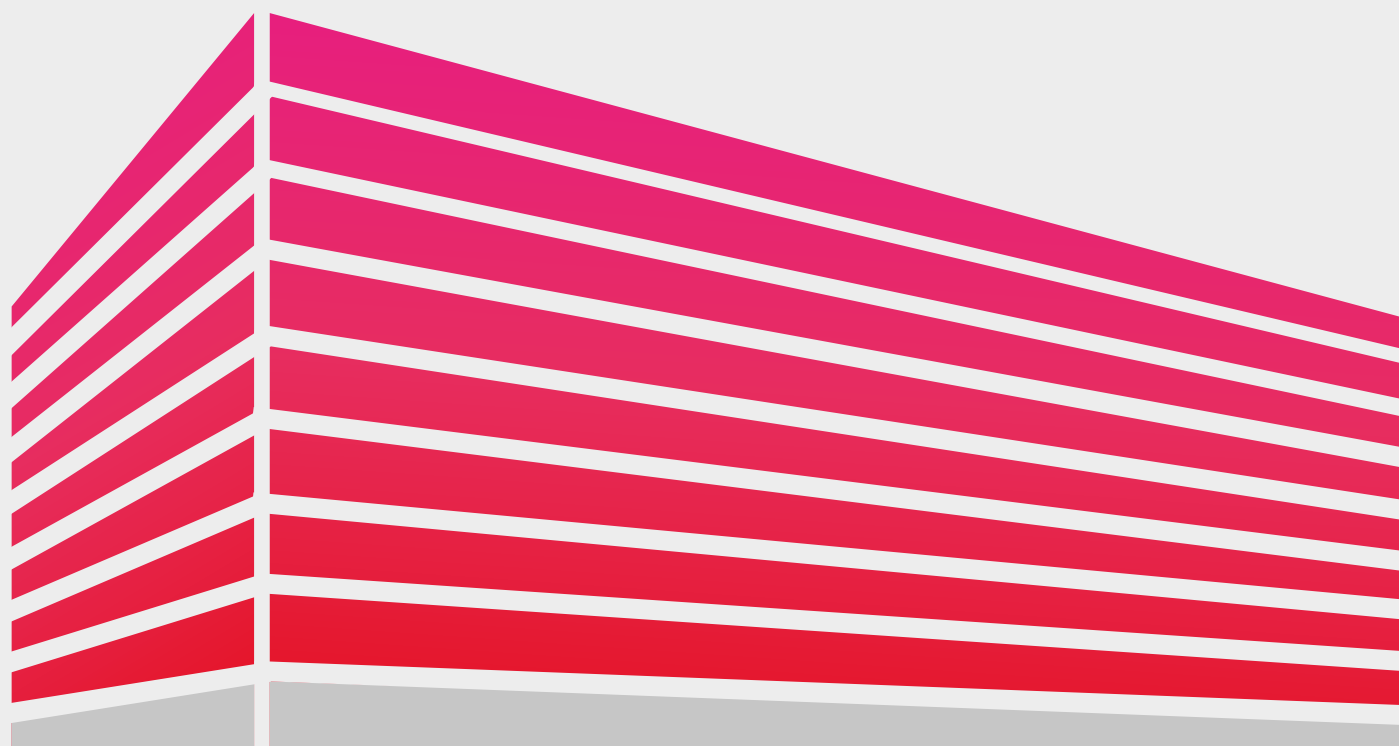
The Ten Building si compone di un unico edificio a vocazione uffici, è strutturato in otto piani fuori terra e un livello interrato. All'interno gli ambienti sono efficienti, organizzati in ampi open space modulabili in base alle esigenze del tenant. All'esterno, la facciata in cristallo conferisce all'edificio un piacevole design moderno che si traduce in funzionalità nell'illuminazione totale degli spazi interni. L'immobile è classificato secondo gli standard internazionali "Grado A" e gode di ottime condizioni di manutenzione.

*The Ten Building is one single office block consisting of eight floors above ground and one underground level. The interiors are efficiently set out in large open spaces adaptable to the tenant's needs. The exterior glass facade gives the building a pleasant modern look that also provides efficient lighting for all the interiors. The property is rated "Grade A" according to international standards and is in excellent conditions.*



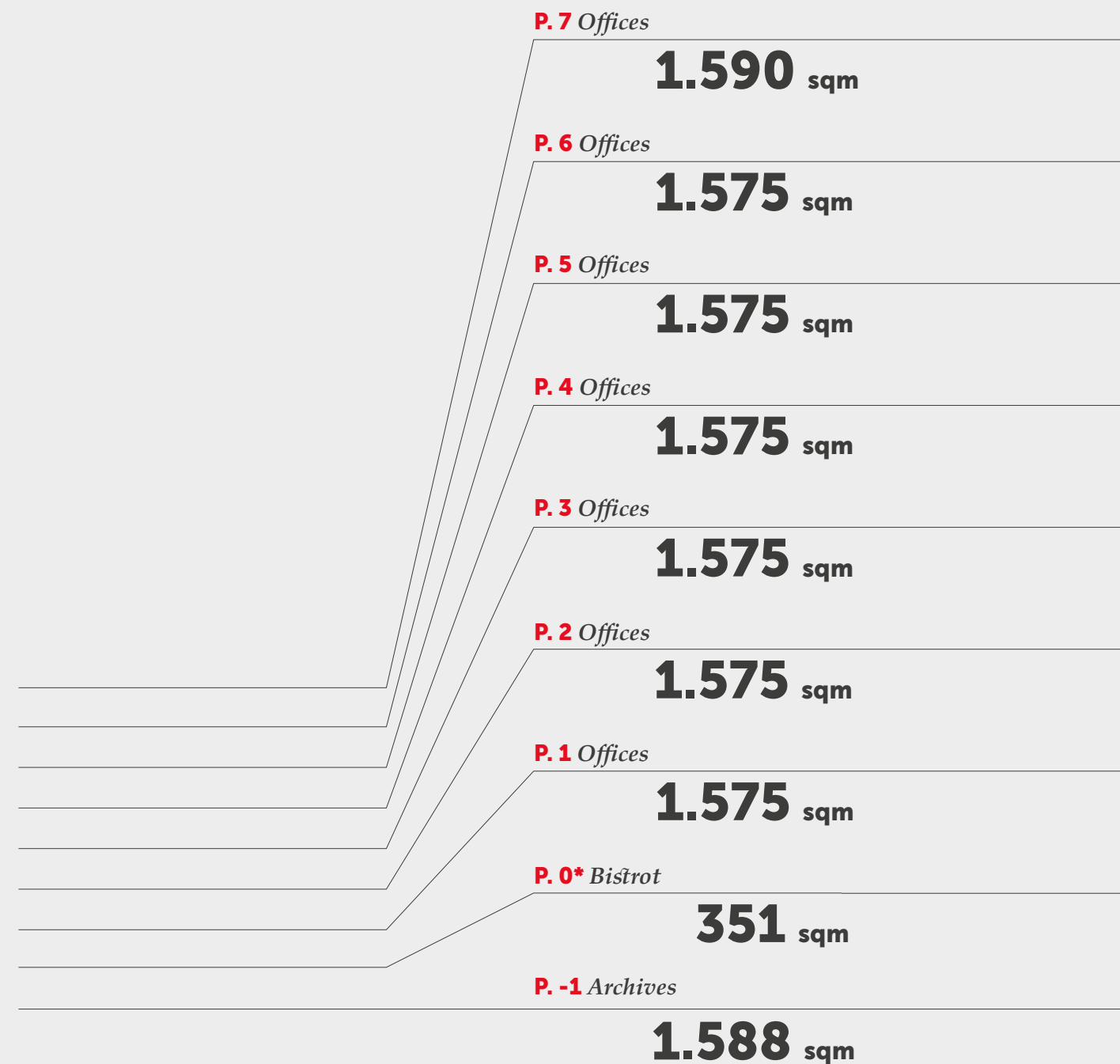
# THE BUILDING

Analisi del building piano per piano  
Building analysis floor by floor



The Ten Building

Building



Spazi flessibili e modulabili, arricchiti da servizi su misura del tenant, all'interno di un edificio impattante ma leggero.

*Flexible and modular spaces offering services tailored to the tenant inside a striking yet 'light' building.*

**Total**  
**11.391 sqm**

\* Le aree relative agli spazi comuni del piano terra sono state ridistribuite in quota parte ai piani superiori

Areas of commons spaces on ground floor were have been redistributed proportionally on upper floors

**OUTDOOR**  
**200** parking spaces

**INDOOR**  
**39** parking spaces

**Total**  
**239** parking spaces



Reception




Conference 

### 3 Meeting rooms

Stanze attrezzate con la tecnologia più avanzata per facilitare presentazioni e incontri importanti

*Fitted with the latest technologies to accommodate important meetings and presentations*

Outdoor 

### Lounge

Un'ampia area all'aperto con sedute e divani, per momenti di networking e relax

*Flexible and modular spaces offering services tailored to the tenant inside a striking yet 'light' building*

Welcoming 

### Reception + Hall

Il primo impatto: uno spazio accogliente ed elegante, predisposto per assecondare i flussi

*First impression: a welcoming and elegant space designed to facilitate flows*

# INNOVATION FROM THE GROUND UP

 Learning

### Auditorium 84 seats

Raccolto ed esclusivo, è il contesto ideale per conferenze ed eventi riservati

*Cosy and exclusive, this is an ideal setting for hosting private events and conferences*

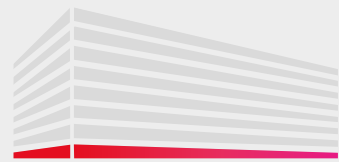
 Sharing

### Bistrot 168 seats

Per business lunch e pause pranzo affacciate sul verde, in uno spazio efficiente e confortevole

*A comfortable, efficient space for business lunches and breaks surrounded by greenery*





# Ground floor

1 Welcoming  
**Reception + Lounge**

2 Conference  
**Meeting rooms**

3 Outdoor  
**Lounge**

4 Service  
**Control room / Concierge**

5 Learning

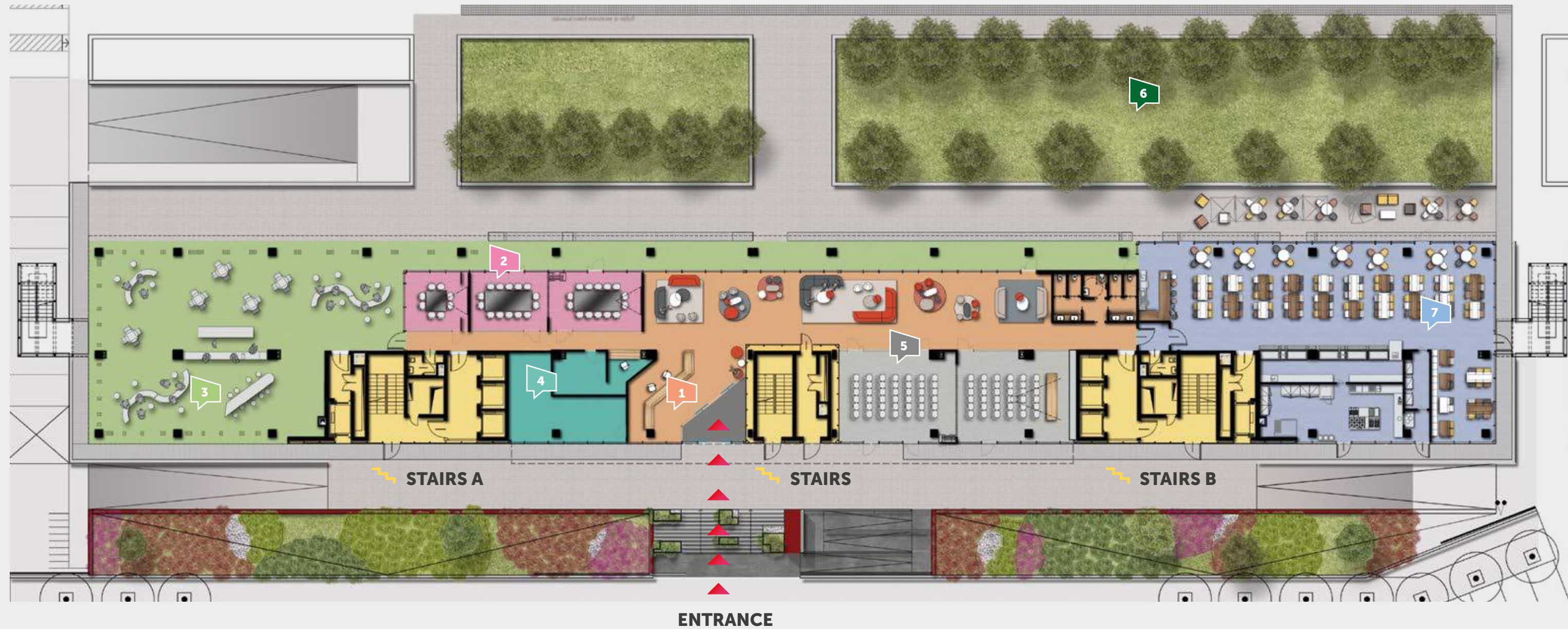
**Auditorium**  
84 seats

6 Well-being

**Green area**

7 Sharing

**Bistrot**  
168 seats



1 m 5 m 10 m







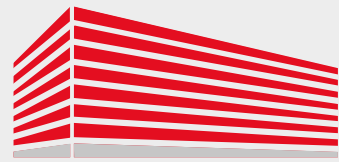
Reception di piano  
*Reception on the floor*

# CUSTOM HEADQUARTER

Innovazione e flessibilità si incontrano in questo spazio che accoglie e prende la forma di chi vi accede. Il layout si presta a molteplici conformazioni in base alle esigenze di occupazione e attività del tenant.

*Innovation and flexibility come together in this space that welcomes and adapts to those entering it. The layout can take on various conformations according to the tenant's needs and activities.*






# Typical floor plan


The Ten Building

Single  
Tenant


**1.575** sqm


Maximum capacity **140** people

 Welcoming  
**Reception 1**


 Conference  
**Meeting room 3**


 Be fine  
**Waiting area 1**


 Working  
**Open space 140**  
workstations


 Talking  
**Phone booth /  
Area lounge 8**

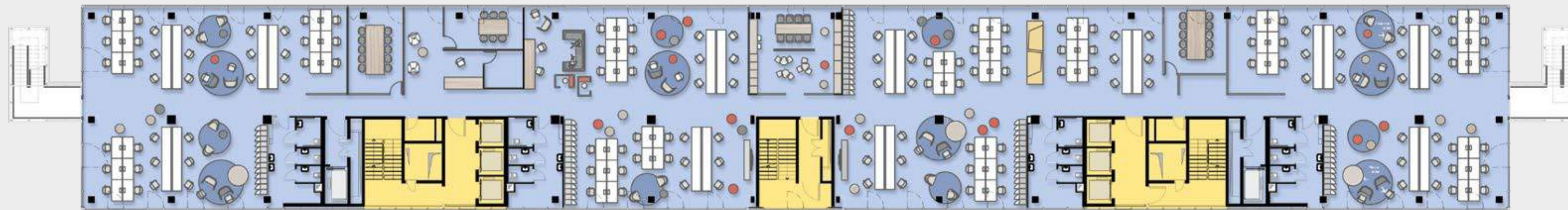
 Archive  
**Storage 5**

 Relaxing  
**Break area 1**

 Chatting  
**Informal meeting 2**

 Focusing  
**Informal booth 3**

 Organizing  
**Back office 2**



ENTRANCE A

STAIRS

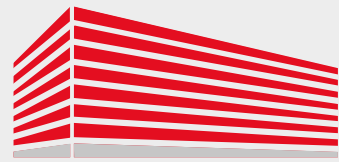
ENTRANCE B

1 m 5 m 10 m









# Typical floor plan

The Ten Building

Two Tenants

**787+787** sqm

Maximum capacity for each portion **70** people

Welcoming  
**Reception** 1 | 1

Conference  
**Meeting room** 2 | 2

Be fine  
**Waiting area** 1 | 1

Working  
**Open space** 70 | 40  
workstations

Talking  
**Phone booth / Area lounge** 4 | 4

Archive  
**Storage** 2 | 2

Relaxing  
**Break area** 1 | 1

Chatting  
**Informal meeting** 1 | 1

Focusing  
**Informal booth** 4 | 7

Organizing  
**Back office** 1 | 1



**High density**  
70 workstations

**Low density**  
40 workstations

1 m 5 m 10 m



Open spaces





# TECHNICAL SPECIFICATIONS

## Piastra dei servizi e Hall al piano terra

È prevista la realizzazione di un nuovo Bistrot con circa 170 posti a sedere e con dehor esterno.

Presso la nuova Reception sarà disponibile un servizio consiergerie.

L'Auditorium prevede una capienza di circa 90 persone.

Sono previste 3 sale meeting al piano terra per una superficie totale di circa 80 mq.

## Lockers & showers area

Sono previste 8 docce e 36 armadietti nel basement dell'edificio.

## Sostenibilità

Si prevede di certificare The Ten Building secondo i criteri di sostenibilità ambientale del protocollo BREAAAM in use.

## Service platform and ground floor Hall

*A new Bistrot with approximately 170-seats completed by an outdoor area, is foreseen.*

*The new reception will also provide a concierge service.*

*The Auditorium will accommodate approximately 90 people.*

*There will be 3 ground-floor meeting rooms covering an overall area of approximately 80 sqm.*

## Lockers & showers area

*There will be 8 showers and 36 lockers in the building's basement.*

## Sustainability

*The Ten Building will be certified in accordance with the environmental sustainability guidelines set in the BREAAAM in use.*

## Uffici

### Finiture interne

L'area uffici verrà integralmente riqualificata.

- Gli spazi saranno consegnati in open-space per garantire flessibilità ed efficienza in termini di affollamento
- Controsoffitti in pannelli modulari di fibra con fonoassorbimento in classe A (0.90/1.00)
- Pavimento galleggiante con rivestimento standard (pvc) con quadrotte 60x60, certificato per la resistenza al fuoco in classe 1
- I servizi igienici saranno riqualificati completamente e consegnati accessoriati

### Impianti

Impianto di climatizzazione: si prevede di sostituire ex novo i terminali dell'impianto clima esistente.

Le nuove cassette a quattro vie saranno posizionate nel controsoffitto per garantire il comfort degli ambienti di lavoro e per meglio adattare il layout desiderato dall'inquilino. I corpi illuminanti saranno forniti in tutte le aree di emergenza.

Sono altresì previsti:

- Impianti di rilevazione incendio
- Impianto di diffusione sonora per evacuazione
- Impianto antintrusione
- Impianto videosorveglianza e controllo accessi
- Building Management System (BMS) per il controllo dell'impianto clima e delle luci
- 6 ascensori (3 per scala) e 2 montacarichi

## Offices

### Interior finishes

*The office area will be completely upgraded.*

- *Open spaces guarantee flexibility and efficiency in terms of crowding*
- *Suspended ceilings made of modular fibre panels with a class A sound absorption rating (0.90/1.00)*
- *A floating floor with a standard (PVC) surface made of 60x60 pieces, class 1-certified for fireproofing*
- *The restrooms will be completely upgraded and accessorised*

### Plants & Systems

*Air-conditioning system: the old air-conditioning system will be completely replaced.*

*A new four-way unit will be placed in the suspended ceilings to guarantee maximum comfort for the workspaces and adapt perfectly to the tenant's desired layout. Lighting appliances will be provided in all the emergency areas.*

*The will also be:*

- *Fire detection systems*
- *A sound system for evacuating the building*
- *A burglar-alarm system*
- *A video surveillance and access monitoring system*
- *Building Management System (BMS) for controlling the air-conditioning system and lights*
- *6 lifts (3 for each stairwell) and 2 goods hoists*







La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti esclusive ed interni degli uffici, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione dei tenants. Tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.

*The present publication is for illustrative purposes only. Part of the images included in the document are developed using computer graphics technology (photo-realistic rendering), with reference to facade's details and prospects, common and exclusive areas, and offices' interiors for the sole purpose of proposing an hypothesis of future realisation and/or the potential of different solutions following tenants' customization. All information, descriptions and images are only indicative and subject to changes. This document does not have contractual value and is not binding on investment companies that own the rights of the reported information. Complete or partial reproduction and use of texts and images is not permitted without prior authorisation.*





FondoGO   
ITALIA III

*Managed by*

  
**DEA CAPITAL**  
REAL ESTATE SGR

*Design project by*



*Leasing agent*

**RealtyLab**  
ADVISORY & AGENCY

**info@realtylab.it**  
**T +39 02 8708 4850**  
realtylab.it