

DURINI  
18





# Durini 18. Designed for success.

Elegante testimonianza dell'architettura storica della via che dagli anni '60 accoglie le sedi di alcuni dei marchi più prestigiosi del design italiano, Durini 18 è un classico senza tempo che rinasce secondo la nuova visione dello smart working. La sobria classicità della facciata accuratamente restaurata dialoga con la dinamicità degli interni che allargano gli orizzonti lavorativi alle ampie terrazze e all'oasi verde del giardino interno.

*Durini 18 is an elegant example of the historic architecture of the street which since the 1960s has been the home of the head offices of a number of most prestigious names in Italian design. This timeless classic is now reborn with a new, smart working approach. The classically sober façade has been carefully restored as part of a dialogue with the dynamic interiors that extend working horizons to the wide terraces and the green oasis of the courtyard.*











# Working with a smile.

La qualità dell'ambiente di lavoro aumenta il benessere e la produttività. Per questo Durini 18 offre spazi in cui flessibilità e reversibilità si accompagnano al massimo comfort e benessere. Tutto questo grazie all'uso di materiali naturali, finiture di qualità e soluzioni architettoniche di grande modernità che, a partire dalla reception, esprimono lo spirito avveniristico e insieme classico dell'edificio.

*The quality of the working environment increases contentment and productivity. That's why Durini 18 provides spaces where flexibility and reversibility are combined with the highest comfort and well-being. All that comes from the use of natural materials, quality finishes and very modern architectural solutions which, starting right from the reception area, express the building's futuristic yet classical spirit.*











# Green attitude. LEED Gold.



Grazie all'alta qualità progettuale e impiantistica e alla metodologia costruttiva adottata, Durini 18 è un edificio che pone al centro dei suoi valori compatibilità ambientale e sostenibilità, assicurando grande efficienza e un consistente risparmio sui costi di gestione.

L'edificio si propone di ottenere la prestigiosa certificazione ambientale internazionale LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design™) di livello Gold secondo lo standard Core&Shell versione 2009. La certificazione LEED®, diffusa in oltre 140 Paesi, è il sistema di valutazione maggiormente riconosciuto al mondo come strumento di misura delle costruzioni green e costituisce una verifica di parte terza, indipendente, delle performance di un edificio.

Questo importante obiettivo è testimonianza evidente che l'edificio sarà rispettoso dell'ambiente e costituirà un luogo salubre in cui lavorare. È inoltre la dimostrazione tangibile dell'impegno della Committenza, dei Progettisti e del Costruttore nella tutela dell'ambiente e nella responsabilità sociale.

Sin dalle prime fasi di concept design sono stati implementati i più alti requisiti di sostenibilità ed efficienza energetica, monitorati per tutta l'attività di cantiere.

Tra le strategie di sostenibilità adottate rientrano:

- la realizzazione di un tetto giardino che contribuisce alla riduzione dell'effetto isola di calore
- l'impiego di acqua piovana di recupero per l'alimentazione della rete duale dei wc
- l'inserimento di pannelli fotovoltaici in copertura
- l'uso di materiali regionali e con contenuto di riciclato
- l'uso di prodotti a bassa emissione di componenti organici volatili

Una significativa riduzione dei consumi energetici è stata ottenuta attraverso il miglioramento delle prestazioni dell'involucro e attraverso la progettazione di un impianto di produzione dei fluidi termo-frigoriferi ad alta efficienza e la realizzazione di un sistema di illuminazione a LED.

*The high quality of architecture and plant and the construction method used prove how much Durini 18 focuses on environmental compatibility and sustainability, ensuring great efficiency and consistent savings on operating costs.*

*The building is designed to achieve the Gold Level of the prestigious LEED® certification (Leadership in Energy and Environmental Design™), according to the Core&Shell standards version 2009. LEED® certification is used in over 140 countries and is the most recognised system in the world for assessing green buildings and represents a third-party, independent check on a building's performance.*

*This is an important aim, a clear sign that the building will be environmentally friendly, and will be a healthy place to work. It is also a tangible proof of the commitment to social responsibility and environmental protection of the landlord, the designers and the builder.*

*Right from the first concept design phases, the highest sustainability and energy efficiency standards have been implemented and they will be monitored throughout the construction stage.*

*The sustainability strategies include:*

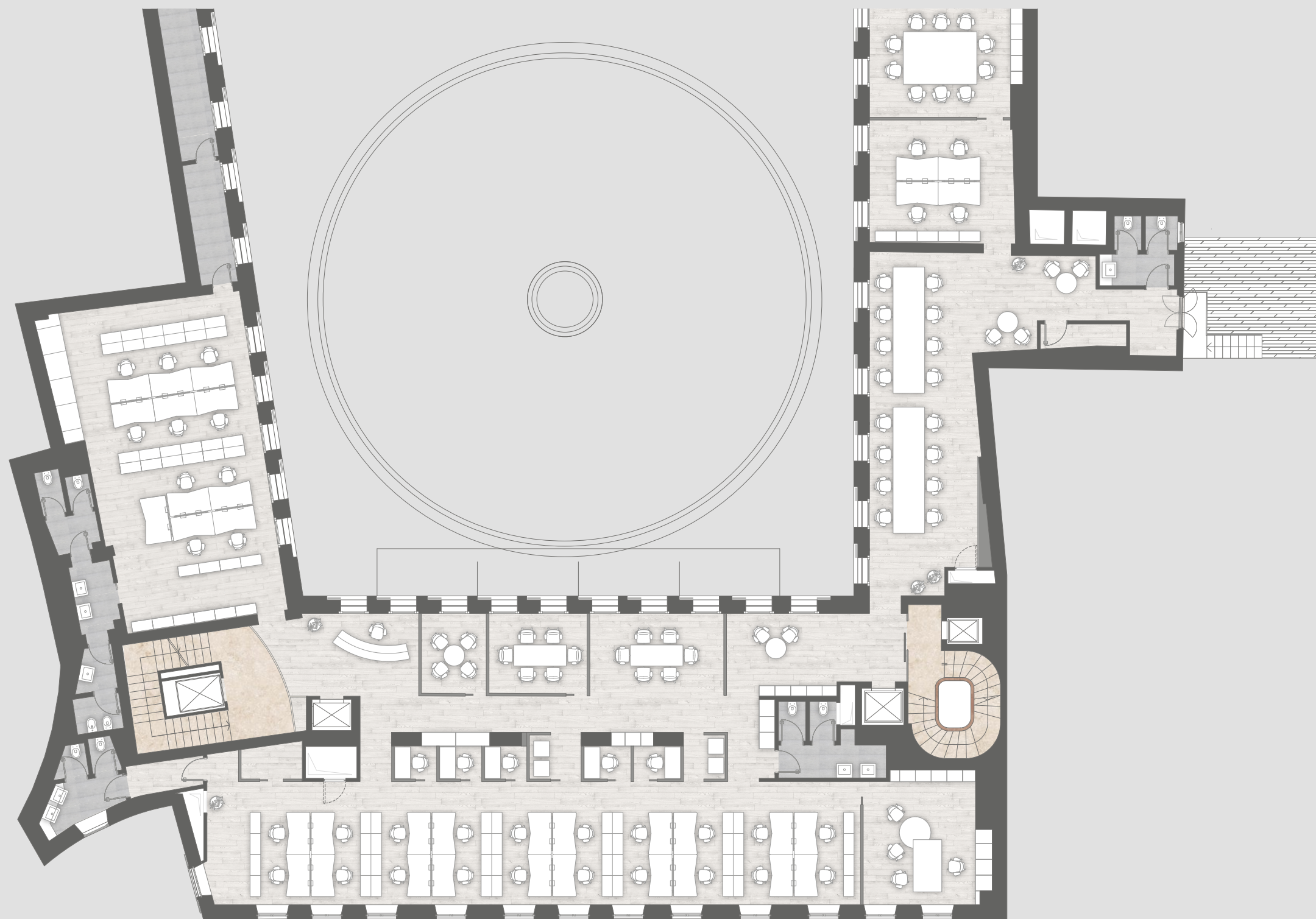
- *a roof garden that contributes to reducing the heat island effect*
- *the use of recycled rain water to supply the dual plumbing toilet system*
- *the inclusion of photo-voltaic panels on the roof*
- *the use of locally-sourced and recycled materials*
- *the use of products with low emission of volatile organic components*

*A significant reduction in energy consumption has been obtained by improving cladding performances and through the design of a high-efficiency thermo-refrigeration fluid production system and the creation of a LED lighting system.*









764 mq/sqm

Ipotesi di space planning  
OPEN SPACE

*Space planning sample - Open space*





Piano  
*Floor*

**764 mq/sqm**

Ipotesi di space planning  
**CLOSED**

*Space planning sample - Closed*





# Specifiche tecniche

Technical details

## Informazioni generali

Via Durini 16/18 Milano – Italia

**Edificio:** 6 piani fuori terra e 1 piano interrato

**Spazi uffici:** 2.500 mq

**Posti auto coperti:** 8

**Posti auto elettriche:** 2

**Classe e prestazione energetica:** A2 88,12 kWh/m<sup>2</sup>anno

## Finiture esterne

### Facciata via Durini

L'intervento di Risanamento Conservativo su un edificio con un vincolo alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, nel pieno centro di Milano, è stato volutamente semplice e nascosto. Questo anche per poter mantenere lo splendido disegno di facciata che caratterizza la sobrietà dell'edificio. I piccoli interventi hanno riguardato il rifacimento dell'intonaco e la sostituzione dei serramenti con elementi nuovi dalle caratteristiche tecniche molto più performanti dei precedenti.

### Facciata interna

Come buona parte dei palazzi milanesi, tipici nel loro essere introversi, i fronti interni svincolati dalla tutela di salvaguardia erano liberi di essere riprogettati. La nuova facciata è stata quindi disegnata con elementi architettonici ripetuti con un passo modulare che conferiscono forza ed al tempo stesso ordine, divisi tra un basamento in pietra ed un fusto in intonaco, il tutto poi coronato dall'elemento vetrato della serra. Un intervento non sfarzoso o autocelebrativo per non andare a snaturare l'edificio nella sua storicità e collocazione.

### Serramenti

Serramenti in legno di rovere certificato FSC 100%

Trasmittanza termica <1,0 W/m<sup>2</sup>K

Fattore solare <35%

## Finiture interne

Le condizioni di consegna del building sono in cat. A, quindi la personalizzazione interna è a completa discrezione del tenant.

## Uffici

Pavimento galleggiante, con finitura a carico del Tenant. Controsoffitto in alluminio microforato o in cartongesso monolitico. L'altezza interna netta negli spazi ad ufficio è variabile ai vari piani ma mai inferiore ai 270 cm. I corpi illuminanti sono pendinati mentre i diffusori sono completamente integrati nel controsoffitto.

## Impianti meccanici

### Dati di progetto impianto HVAC

#### Inverno

Interno: 20 °C ± 1 °C

Esterno: -5 °C BS (80% UR)

#### Estate

Interno: 26 °C ± 1 °C – 50% UR

Esterno: 33 °C BS (48% UR)

L'edificio è dotato di un sistema di climatizzazione ad aria primaria e fancoil. I fancoil sono del tipo a quattro tubi posizionati a controsoffitto, per cui potranno fornire caldo e freddo contemporaneamente in funzione delle necessità e delle condizioni climatiche. Il posizionamento delle unità fancoil è stato studiato per rendere massima la flessibilità degli spazi, con possibile suddivisione in uffici singoli oppure open-space.

Per ogni stacco di piano sono previsti misuratori di energia termica e frigorifera, in modo tale da contabilizzare l'energia utilizzata per ogni piano dell'edificio.

I circuiti di distribuzione dei fluidi per la climatizzazione (acqua calda e refrigerata), sono a portata variabile, con motori controllati da inverter in modo da adeguarsi al reale fabbisogno dell'edificio.

L'unità di trattamento dell'aria primaria, unica per tutto l'edificio con stacchi di piano dedicati, è ubicata in un locale tecnico al piano interrato ed è dotata di recuperatore di calore ad alta efficienza a flussi incrociati.

La produzione dei fluidi termovettori per la climatizzazione è affidata ad una centrale termofrigorifera costituita da due gruppi polivalenti con scambio ad acqua di falda.

Si prevede il recupero dell'acqua meteorica per l'irrigazione delle aree verdi e per il risciacquo delle cassette wc.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler centralizzato, alimentato dall'acqua calda prodotta dalla pompa di calore e da una resistenza elettrica che interviene in caso di necessità e per lo shock termico antilegionella.

L'impianto antincendio è costituito da una rete di idranti, alimentati da un gruppo di pressurizzazione collegato alla presa di acquedotto.

Le informazioni contenute in questo documento sono ritenute corrette ma non costituiscono alcun presupposto contrattuale.  
*The information herein does not constitute part of a contract.*





## Impianti elettrici

### Dati di progetto

Utenze condominiali: sono previste più forniture in bassa tensione; gruppi polivalenti ad acqua di falda, servizi condominiali (ascensori, luci scale, disimpegni, centrali tecnologiche ai piani interrati, elementi impianti meccanici in copertura); autorimessa.

Per la soluzione monotenant è prevista la fornitura in media tensione con impianto di trasformazione collocato in appositi ambienti al piano interrato. La cabina di ricezione è ubicata al piano interrato con parete entro 20 metri da quella dell'ente erogatore. La cabina di trasformazione è anch'essa ubicata al piano interrato in altro locale. La cabina è dimensionata per una potenza sino a 400 kVA.

Per la soluzione multitenant la fornitura è ipotizzata in bassa tensione. L'impianto è dimensionato per potenze sino a 30-35 kW piano.

### Caratteristiche consegna energia

Oltre all'energia da ente erogatore, quali ulteriori fonti di alimentazione sono previsti/predisposti:

- Gruppo di continuità a servizio dell'illuminazione di emergenza delle scale di esodo
- Predisposizione per UPS di sicurezza di piano. I quadri di piano/zona sono stati previsti composti da 2 sezioni per l'installazione di un gruppo di continuità di sicurezza a carico del singolo tenant.

### Illuminamenti medi degli ambienti

I valori sono ricavati dalla norma UNI EN 12464/1: servizi, corridoi: 200 lux; magazzini: 200 lux; locali tecnici, centrali tecnologiche: 200 lux; parcheggi interrati: 75 lux; uffici 500 lux.

N.B. Riguardo al valore di 500 lux espresso per le postazioni di lavoro è opportuno precisare che la norma prevede che lo stesso sia ottenuto in corrispondenza dell'area del compito visivo. La progettazione prevede che sia realizzato un livello base pari a 250 lux delegando ed imponendo che successivamente il singolo affittuario doti le postazioni di lavoro di task light adeguata all'ottenimento dei sopracitati 500 lux. I valori di UGR e la colorazione della fonte luminosa sono correlati al tipo di impegno visivo svolto.

### Impianto forza motrice

L'impianto di forza motrice è a servizio: delle parti comuni al piano interrato; della colonnina ricarica auto elettriche (la colonnina garantirà l'erogazione della energia elettrica di ricarica tramite sistema di tessera a scalare); delle scale; delle centrali tecnologiche. Infine, ad affittuario selezionato, una volta locati gli spazi e definito il layout, si eseguiranno le attività di forza motrice per l'alimentazione dei



fan coil e per la predisposizione tapparelle/oscuranti elettrici in facciata e per le alimentazioni nei blocchi servizi igienici.

#### Impianto di illuminazione

Le massime potenze elettriche installate faranno riferimento al protocollo LEED. Sono inoltre prescritti sensori di presenza nelle sale riunioni ed aree break.

Sarà realizzato l'impianto di illuminazione a servizio delle parti comuni e scale con derivazione dagli specifici quadri di scala. Ai piani saranno realizzate le dorsali di alimentazione sia per la potenza che per la distribuzione del segnale del sistema di gestione e controllo KNX. È inoltre realizzata la predisposizione per un eventuale impianto di illuminazione di effetto di facciata dell'immobile.

Alla conferma dei layout dei tenant, si eseguiranno ai piani le attività di posa apparecchi illuminanti, inclusi i cablaggi di potenza e gestione oltre ai comandi accensioni. L'impianto sarà essenzialmente costituito da: impianto di illuminazione da energia normale; impianto di illuminazione di sicurezza da energia derivata da gruppo di continuità centralizzato di sicurezza. L'impianto illuminazione di sicurezza sarà eseguito impiegando alcuni degli apparecchi illuminanti ad uso "normale" ma alimentato con cavo da apposito gruppo di continuità centralizzato.

L'impianto sarà integrato per la segnalazione delle vie di fuga da apposita segnaletica luminosa con pittogrammi autoalimentati con un'autonomia di 60 minuti. La quantità e autonomia dell'illuminazione di sicurezza sarà tale da consentire il raggiungimento dei valori di illuminamento di 5 lux a 1 m di altezza del piano di calpestio. Essendo impiegati sistemi di continuità centralizzati l'impianto dovrà essere integralmente conforme allo specifico capitolo della Norma CEI 64-8/5 sia per costruzione che per assemblaggio che per prodotti impiegati.

#### Impianto BMS (Building Management System)

Gli impianti elettrici saranno supervisionati da un impianto BMS corrispondente al sistema di supervisione dell'impianto di regolazione degli impianti meccanici. In particolare saranno riportati al BMS tramite interfacce KNX - BACNET: stato interruttori dei quadri elettrici; stato e riporto dei sistemi dei componenti principali degli impianti elettrici. Quanto sopra per l'impianto elettrico delle parti comuni, viceversa per i quadri dei tenant il riporto al BMS è solo predisposto in quanto la fornitura si fermerà, per il caso pluritenant, al modulo KNX nel QE.

#### Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico sarà del tipo integrato sulla copertura dell'edificio. La potenza nominale di picco sarà rispondente ai minimi di Legge. L'energia prodotta sarà impiegata direttamente dall'impianto condominiale. La potenza

nominale dell'impianto è pari a circa 16 kWp.

#### Impianto videocitofonico condominiale

L'impianto videocitofonico condominiale permetterà di mettere in comunicazione ogni singolo tenant con la portineria generale/principale e la control room di edificio. L'interconnessione dell'intero impianto avverrà mediante switch POE, atti anche all'alimentazione degli apparati. Per le installazioni all'esterno dovranno essere impiegate pulsantiere antivandalo in acciaio.

#### Impianto telefonico e cablaggio strutturato

È prevista la predisposizione delle vie cavi dal piano interrato sino ai singoli piani nella zona indicata e selezionato per i quadri elettrici a partire dal piano interrato zona contatori di energia ove si ipotizza potrà essere realizzato l'ingresso dei provider dei sistemi di telecomunicazioni.

Non è previsto l'Impianto di TV digitale terrestre e satellitare.

#### Impianto rivelazione incendio

Il dimensionamento dell'impianto è conforme alle Norme UNI 9795.

Il sistema di rivelazione incendio sarà del tipo analogico interattivo ad indirizzamento elettronico.

#### Impianto di diffusione sonora per evacuazione (EVAC)

L'impianto di diffusione sonora per chiamata di emergenza sarà conforme alla Norma EN-54/16 e EN-60849 e sarà composto da un insieme di altoparlanti gestiti da apposita centrale con completo monitoraggio del sistema audio in modo tale da segnalare eventuali anomalie dello stesso.

## General information

Via Durini 16/18 Milan – Italy

**Building:** 6 floors above ground and one below

**Office area:** 2,500 sqm

**Covered parking spaces:** 8

**Electric car spaces:** 2

**Energy class and performance:** A2 88.12 kWh/m<sup>2</sup> annum

## External finishing

Via Durini façade

The Conservative Restoration carried out on the building listed as protected by the Italian Architectural Heritage Department, right in the centre of Milan, was intentionally simple

and non-visible, also to be able to keep the splendid façade design that reflects the sobriety of the building. Minor work has been carried out on the plaster, and doors and windows were replaced with new ones offering much better performances.

#### Internal Façade

Like a good number of Milanese buildings, which are characteristically inward-looking, the courtyard walls were unprotected and could be freely redeveloped. The new façade has thus been designed with architectural elements which are regularly repeated, transmitting both strength and order. They are divided by a base in stone and a plasterwork column, all topped by a glass greenhouse element. The work done was neither exuberant or self-indulgent, to respect the building's historic nature and its location.

#### Doors and Windows

Doors and windows in 100% FSC certified oak

Thermal transmittance <1,0 W/m<sup>2</sup>K

Solar factor <35%

## Interior finishings

The building is handed over in category A conditions, so internal customisation is completely at tenant's discretion.

## Offices

Floating floor with finish at tenant's expense. Suspended ceiling in micro-perforated aluminium or plasterboard blocks. The net height of the office areas depends on the floor but is never less than 270 cm. The lighting fixtures are all hanging, while the diffusers are completely integrated in the suspended ceiling.

## Mechanical plant

HVAC installation project data

#### Winter

Interior: 20 °C ± 1 °C

Exterior: -5 °C BS (80% UR)

#### Summer

Interior: 26 °C ± 1 °C – 50% UR

Exterior: 33 °C BS (48% UR)

The building is equipped with a primary air conditioning system and fan coils.

The four-pipe fan coil system set in the suspended ceiling can provide hot and cold at the same time according to requirements and weather conditions. The location of the



fan coil units has been studied to make the areas as flexible as possible, with either open-space or individual offices.

Heating and cooling energy monitors are located between every floor to register the amount of energy used at each floor in the building.

The variable-capacity fluid distribution circuits for air conditioning (both hot and refrigerated water) have engines controlled by inverters which adjust to the actual consumption of the building.

There is a single primary air treatment unit, with outlets on each floor, housed in a technical area in the basement. It is fitted with a variable flow, high-efficiency heat recovery system.

A thermos-refrigeration plant composed of two multi-function units with ground water exchange is used to produce heat-carrying fluids for air conditioning and heating.

Irrigation of green areas and toilets flushing will be supplied using rainwater.

Hot domestic water is produced by a central boiler, fed by hot water produced by a heat pump and an electrical connection that cuts in when needed and for anti-legionella thermal shock treatment.

The fire protection device is made up by a network of hydrants, supplied by a pressurisation unit linked to the mains water supply.

## Electrical system

### Project data

Utilities: several low voltage supplies are planned; multifunction units using ground water, communal services (lifts, stair lights, hallways, technological plants in basement, mechanical equipment on roof); garage.

With the single tenant solution the plan is to have a medium voltage supply with transformer equipment housed in dedicated areas in the basement. The electrical input room is in the basement with a wall within 20 meters of that of the supplier company, along with the transformer cabin, located in a separate room. The cabin is set up for up to 400 kVA usage.

Low voltage supply is planned for multiple tenant solutions. The system is designed to supply up to 30-35 kW per floor.

### Energy supply characteristics

As well as energy from the grid, the system has been set up to use the following alternative energy sources:

- Back-up units to supply emergency lighting on escape route stairways.
- Set-ups for security UPS per floor. The floor/area panels have been planned to be divided into two sections to install an emergency back-up payable by each tenant.

### Average room lighting

The figures are in line with UNI EN 12464/1 standards: bathrooms, corridors: 200 lux; store rooms: 200 lux; technical areas, technological plants: 200 lux; underground parking: 75 lux; offices: 500 lux.

NB: With regards to the 500 lux figure given for work stations it should be noted that the standards require this to be achieved in the areas where visual tasks are carried out. A base level of 250 lux is planned, allowing and requiring the tenant to then fit the work stations with the lighting necessary to reach the 500 lux level mentioned above. The UGR figures and light source colouring are related to the kind of visual task carried out.

### Power wiring

The power wiring serves: the communal parts in the basement; the electric car recharging column (the column ensures recharging supply through a charge card system); stairwells; technological units. Finally, once the tenant has been chosen, the space leased and layout defined, work will take place on power wiring to supply the fan coils and electric blinds/shutters on the façade and for supply in the bathroom areas.

### Lighting system

The highest electrical voltages installed will be governed by LEED protocol. Movement sensors are also planned for the meeting rooms and break areas.

The lighting system for the communal areas and stairwells will be attached to the dedicated stairwell panels. The supply lines both for power and for the signal from the KNX management and control system will be made on the floors. Provisions have also been made so that architectural lighting on the building façade can be installed if desired.

Work to fit lighting, including power and control cabling and the on-off switches will be carried out on the floors as soon as tenants confirm the layout. The system will essentially consist of: a lighting system using normal energy; a safety lighting system using energy from the central safety back-up unit. The safety lighting will be set up using some of the “normal” use lighting devices, but fed by a cable from a special centralised back-up unit.

The system will be completed by the escape route warning signs with special luminous signs with self-supplying symbols with 60 minutes autonomy. The amount and autonomy of the safety lighting will be enough to reach lighting levels of 5 lux at 1 metre height from floor level. Because centralised back-up systems are used, the equipment will have to completely meet the provisions of the specific chapter of Standard CEI 64-8/5 both for construction and for assembly and for products used.

### BMS (Building Management System) Equipment

The electrical equipment will be run by a BMS device which fits in with the supervision system regulating the mechanical plant. In particular the following will be relayed to the BMS by a KNX-BACNET interface: the state circuit breakers on the electric panels; the state and carry-over of the systems of the main components of the electrical plant. The same holds for the electrical system in the communal areas, and vice-versa for the tenants’ panels. The BMS relay is only activated when the supply to the KNX module in the QE is interrupted, in the case of a multi-tenant situation.

### Photo-voltaic equipment

The photo-voltaic equipment will be integrated to the building roof. The nominal peak power output will meet the legal minimum. The energy produced will be directly used by the building’s communal system. The nominal power of the system is equal to around 16 kWp.

### Building video intercom system

The building’s video intercom system will allow every tenant to communicate with the general/main reception and the building’s control room. The whole system will be connected by POE switches, which will also control the supply of the apparatus. Anti-vandal panels will also have to be deployed for external mounting.

### Telephone system and cabling structure

Cable ducts will be put in running from the basement, where the energy metres will be installed along with the telecommunications connection point, up to the area on each floor where the electric command panels will be located.

The provision of digital or satellite television equipment is not included in the plan.

### Fire detection equipment

The size of the installation meets UNI 9795 specifications.

There will be an interactive analogue electronically addressable fire detection system.

### Evacuation audio alarm system (EVAC)

The emergency alarm and public address system will meet EN-54/16 and EN-60849 standards and will consist of a group of loudspeakers controlled by a central unit, with complete monitoring of the audio system to notify any anomaly.



Proprietà / Owner

**PRELIOS**  
SGR

Fondo Immobiliare primo RE

---

Architetti / Architects

**ASTI**  
**ARCHI**  
**TETTI**

---

Commercializzato da / Agent

**RealtyLab**  
ADVISORY & AGENCY

Via G. Puccini 3 - 20121 Milano  
T +39 02 87 084 850  
info@realtylab.com  
www.realtylab.it

DURINI  
18