



**LE 4 PORTE**

**Business Center**

**SEGRATE - MILANO**



# BENVENUTI IN UNA NUOVA DIMENSIONE DI BUSINESS

*Welcome to a new  
business dimension*





# IL BUSINESS CENTER CONTEMPORANEO IN ARMONIA CON L'AMBIENTE

*The contemporary business center in balance with the surroundings*



*Le 4 Porte is the business center that represents the contemporary way of working. Located east of Milan, in a setting surrounded by a green area, it is well connected to the city and at a short distance from Linate airport.*

*The complex consists of 4 independent buildings connected one to another and designed to naturally blend into the environment, with low-impact colour facades accompanied by volumes and elevations in harmony with the surrounding landscape.*

*The layout of the buildings creates an internal square open to common usage. At the center of the square is located the new Welcome Building, which houses shared services to support business and users.*

**Welcoming environments with high-end performance, efficient connections and services, make Le 4 Porte a unique opportunity to project your business into a forward-thinking dimension.**

Le 4 Porte è il centro direzionale che interpreta al meglio il nuovo modo di lavorare. Localizzato ad est di Milano, in un contesto immerso nel verde, è ben collegato con la città e a breve distanza dall'aeroporto di Linate.

Il complesso è composto da 4 edifici indipendenti connessi tra loro e progettati per inserirsi con naturalezza nell'ambiente che li circonda, con una cromia delle facciate a basso impatto e con volumi e dislivelli in armonia con il paesaggio.

La disposizione degli edifici crea una piazza interna aperta all'uso comune, al centro della quale è stato realizzato il nuovo Welcome Building che ospita i servizi condivisi a supporto del business e degli utenti.

**Ambienti estremamente accoglienti con performance di elevata qualità, collegamenti e servizi efficienti, rendono Le 4 Porte un'occasione unica per proiettare il lavoro in una dimensione che parla al futuro.**







LE 4 PORTE

**UFFICI / OFFICES**

25.000 mq/sqm

**AREA VERDE / GREEN AREA**

120.000 mq/sqm

**PARCHEGGI / PARKING SPACES**

1.700

**AUDITORIUM**

300 posti/seats

**SALE RIUNIONI /  
MEETING ROOMS**

**POSTAZIONI CONDIVISE /  
CO-WORKING AREA**

**RECEPTION  
BAR**

**RISTORAZIONE / FOOD COURT**

400 posti/seats



# Milano

# IN UNA CITTÀ CHE ALLARGA I SUOI CONFINI

*In a city expanding  
its borders*

Il centro direzionale è dotato di due ingressi, uno dalla Circonvallazione Idroscalo e uno dalla Via San Bovio, dove è ubicata la fermata dell'autobus della linea 73/San Felicino, che collega Le 4 Porte a Linate e al centro di Milano.

L'aeroporto di Linate è a 5 minuti di auto, attualmente servito da molteplici linee di superficie urbane ed extraurbane e dalla fine del 2022 sarà servito anche dalla stazione della nuova linea metropolitana M4, un'infrastruttura strategica a servizio di tutta l'area est di Milano.

Il centro direzionale si trova a breve distanza dalla Tangenziale Est e dalle principali arterie autostradali, raggiungibili anche attraverso la TEEM, che porta all'autostrada A35 BREBEMI, all'autostrada A4 Torino-Venezia [e all'aeroporto di Orio al Serio] verso nord e all'autostrada A1 Bologna-Roma-Napoli verso sud.

*Le 4 Porte has two entrances, from the Idroscalo ring road and Via San Bovio, where the 73/San Felicino line bus stop is located, which connects Le 4 Porte to Linate Airport and to the center of Milan.*

*Linate Airport is 5 minutes away by car, it is currently served by several urban and extra-urban bus lines and from the end of 2022 the area will be also actively served by the new underground line M4, a strategic infrastructure serving the entire eastern area of Milan.*

*The business center is close to the Eastern Ring Road and to the main motorway junctions, also accessible through the TEEM, which connects the A35 BREBEMI motorway to the A4 Turin-Venice motorway [and to Orio al Serio Airport] to the north and to the A1 Bologna-Rome-Naples motorway to the south.*

|                                                                                                                                 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  <b>SEGRATE</b><br>TRAIN STATION           | <b>2,2 km</b>  |
|  <b>LAMBRATE</b><br>M2 AND TRAIN STATION   | <b>8 km</b>    |
|  <b>ROGOREDO</b><br>M3 AND TRAIN STATION   | <b>11,8 km</b> |
|  <b>CITY CENTRE</b>                        | <b>11,7 km</b> |
|  <b>MILANO CENTRALE</b><br>CENTRAL STATION | <b>14,3 km</b> |
|  <b>TANGENZIALE EST</b><br>EAST RING ROAD  | <b>7 km</b>    |
|  <b>A58 TEEM</b>                           | <b>13,2 km</b> |
|  <b>LINATE</b><br>AIRPORT                  | <b>5 km</b>    |
|  <b>ORIO AL SERIO</b><br>AIRPORT           | <b>54,6 km</b> |
|  <b>MALPENSA</b><br>AIRPORT                | <b>70,9 km</b> |



## Location

Molte società hanno scelto da tempo di posizionare la propria sede nella zona est di Milano, con la possibilità di integrare perfettamente lavoro, benessere e tempo libero.

Gli utilizzatori del centro direzionale hanno la possibilità di usufruire dell'ampia area verde all'interno della proprietà oltre ai numerosi servizi che si trovano nella zona circostante.

Con il prolungamento della linea metropolitana M4 da Linate a Segrate, l'area diventerà ancora più strategica e acquisirà nuovo slancio con grande vantaggio per le imprese che troveranno a Le 4 Porte la soluzione perfetta per la loro sede.

Several companies have already selected the eastern area of Milan for their headquarters, with the possibility of perfectly combining work, well-being and leisure time.

The tenants of the business center can enjoy the large green area within the property in addition to numerous services in the surroundings.

With the extension of underground line M4 from Linate to Segrate, the area will become even more strategic and will gain a new thrust with great advantage for companies, which will find at Le 4 Porte the perfect solution for their headquarters.

|                                                                                     |                                                         |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
|  | <b>FERMATA BUS 73/</b><br>BUS STOP 73/                  | <b>200 m</b>  |
|  | <b>SAN FELICE</b>                                       | <b>1 km</b>   |
|  | <b>PARCO IDROSCALO</b><br>IDROSCALO PARK                | <b>1 km</b>   |
|  | <b>SEGRATE STATION</b>                                  | <b>2,2 km</b> |
|  | <b>M4 LINATE (DA OTTOBRE 2022)</b><br>FROM OCTOBER 2022 | <b>5 km</b>   |
|  | <b>M4 SAN FELICE</b><br>FUTURE                          | <b>350 m</b>  |





# LAVORO, NATURA E BENESSERE

## Work, nature and well-being

Tra i molteplici servizi disponibili a breve distanza dal centro direzionale abbiamo il **Parco Idroscalo Milano**, un'area verde attrezzata di circa 1,6 milioni di mq con un lago artificiale di 850.000 mq, che offre la possibilità di praticare molteplici attività sportive, rendendo la giornata lavorativa piacevole e rigenerante.

Nell'adiacente complesso residenziale **San Felice** è disponibile un'offerta di servizi commerciali e di vicinato, quali ristoranti, negozi e supermercati, mentre nelle vicinanze del centro direzionale abbiamo ampia disponibilità di hotel e grandi strutture commerciali.



Among the numerous available services, at a short distance from Le 4 Porte is located **Milan's Idroscalo Park**, with a green area of approximately 1.6 million sqm which features an artificial lake of 850,000 sqm, with the possibility to enjoy multiple land and water sports activities, making the workday pleasant and reinvigorating.

Proximity to the **San Felice** residential complex also ensures a wide array of local neighborhood services, such as restaurants, shops and supermarkets, while nearby the business center there is a wide availability of hotels and large commercial facilities.





# AMBIENTI EFFICIENTI PER IL LAVORO MODERNO

*Smart environments  
for modern workplaces*



## Uno spazio di condivisione e creatività.

Le aree comuni poste al centro degli edifici comprendono una piazza pedonale su due livelli, attrezzata con arredi da esterno, ideali per i momenti di condivisione più informali, e la nuova Welcome Area a doppia altezza, ridisegnata per garantire eleganza ed efficienza, che mette in comunicazione tutti gli edifici del centro e gli spazi comuni.

Nella Welcome Area si trovano la reception, per la prima accoglienza degli ospiti e per la gestione dei servizi, le aree comuni piacevolmente arredate e un bar/caffetteria dove condividere le pause e i momenti di lavoro più informali.

**Un punto di incontro dove creare sinergie e promuovere lo sviluppo di nuove idee.**



### Space for sharing and creativity.

The common areas located at the center of the office buildings include a pedestrian piazza on two levels equipped with outdoor furniture, perfect for informal sharing moments, as well as the double-height Welcome Area, renovated to guarantee elegance and efficiency, which connects all the buildings and the common spaces.

In the Welcome Area are located the reception, for the first welcoming of guests and for managing services, the pleasantly furnished common areas and a bar/café where breaks and more informal work moments can be shared.

**A meeting point where to create synergies and promote the development of new ideas.**





# I SERVIZI PER IL TUO UFFICIO

*Services for a perfect work experience*

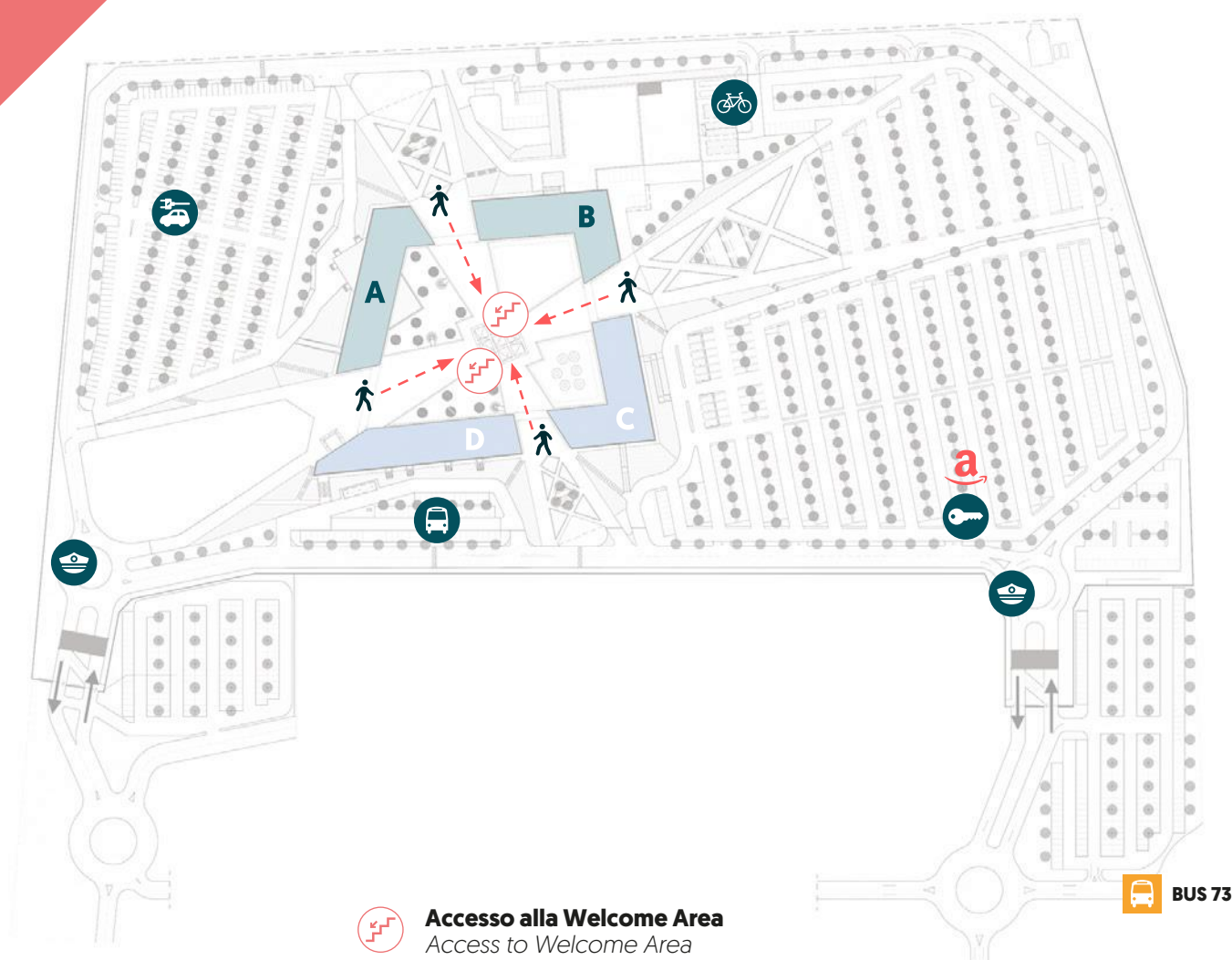
**Piano Terra**  
Ground floor

Il centro direzionale è dotato di tutti i servizi necessari a garantire un lavoro agile, sicuro e dinamico: videosorveglianza degli ingressi, parcheggio privato per oltre 1.700 auto, posti moto, collegamenti diretti col trasporto pubblico mediante navetta, Amazon locker, Ricoh locker, Wi-Fi nella Welcome Area, auditorium e sale riunione dotati di cucina dedicata per servizi di catering, spazi per coworking e ampi spazi esterni.

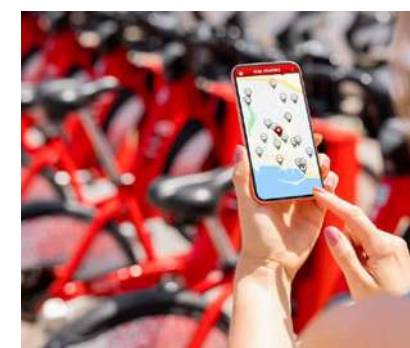
Possiamo inoltre condividere con i conduttori l'implementazione di altri servizi, quali l'installazione di colonne di ricarica per le auto elettriche, servizi di car sharing o un servizio di collegamento dedicato con la nuova fermata M4 di Linate.

*Le 4 Porte is equipped with the necessary services to ensure safe and dynamic work: video surveillance at the entrance, private parking area for over 1,700 cars, motorcycle parking spaces, direct connections to public transport via shuttle bus, Amazon locker, Ricoh locker, Wi-Fi in the Welcome Area, auditorium and meeting rooms equipped with dedicated kitchen for catering service, coworking areas and large outdoor spaces.*

*It is also possible to share with the tenants the implementation of other services, such as the installation of charging stations for electric cars, car sharing or a dedicated connection service with the new Linate M4 underground stop.*



 **Accesso alla Welcome Area**  
Access to Welcome Area



 **BIKE & MOTO**  
Noleggio moto e biciclette  
- su richiesta  
*Motorbike and bicycle rental - on request*



 **CAR SHARING**  
Noleggio e servizio pulizia  
auto - su richiesta  
*Car rental and cleaning service - on request*



 **NAVETTA/SHUTTLE BUS**  
Collegamenti con la metropolitana  
*Links to metro station*



 **RICARICA AUTO ELETTRICHE**  
*Charging electric cars*



 **AMAZON LOCKER**  
Ritiro acquisti online  
*Parcel service*



 **SICUREZZA**  
Entrata videosorvegliata  
*Video surveillance at entrance*



Una parte rilevante delle aree comuni è riservata alla ristorazione a servizio del centro direzionale, che con 400 posti a sedere è in grado di offrire a tutti gli utenti l'opportunità di trascorrere una pausa pranzo in tranquillità, assaporando menù equilibrati e stagionali di alta qualità.

Il bar/caffetteria della Welcome Area offre nell'arco della giornata lavorativa l'opportunità di una pausa alternativa o di un meeting informale.

*A part of the common areas is dedicated to food service for tenants use, which with its 400 seats can offer the opportunity to spend a relaxed lunch break, tasting balanced and seasonal high-quality menus.*

*The cafeteria in the Welcome Area offers an alternative break or an informal meeting space during the workday.*

## Piano Interrato Basement level



### CONCIERGERIE

Reception e gestione dei servizi  
*Reception and management of services*



### WI-FI

Nella welcome area  
*In the welcome area*



### ARMADIETTI OSPITI

Guest lockers



### RICOH LOCKER

Deposito beni e consegna e ritiro pacchi  
*Goods storage and parcel delivery and collection*



### CO-WORKING

Lavoro e meeting informale  
*Informal working and meetings*



### SALE RIUNIONI/MEETING ROOMS

Sale pay-per-use da 10 a 25 persone ciascuna  
*Pay-per-use rooms for 10 to 25 people each*



### AUDITORIUM (300 posti)

High technology per conferenze ed eventi  
*High technology for conferences and events - 300 seats*



### RISTORAZIONE/FOOD COURT

400 posti / *seats*



### BAR

Eventi e area relax  
*Events and relaxation area*



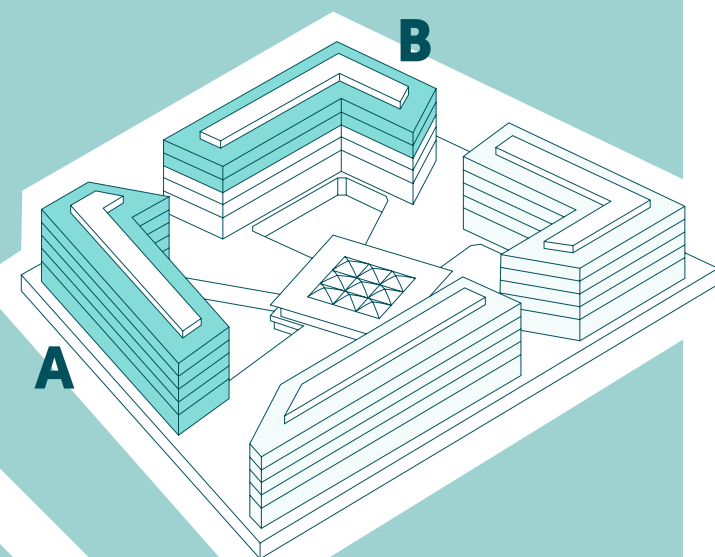
### GIARDINO/GARDEN

Cortile interno  
*Internal courtyard*



# GLI SPAZI DI LAVORO

## Workspaces



Gli uffici disponibili sono ubicati negli edifici denominati A e B, per una superficie complessiva di circa 8.500 mq e un'occupazione massima di 1.100 persone.

L'**edificio A**, completamente libero, si sviluppa su 5 piani fuori terra per complessivi 6.100 mq, oltre ad un adeguato numero di posti auto. Ha due accessi dal piano terreno oltre a un accesso dalla Welcome Area.

I piani hanno pianta di forma rettangolare e una superficie di circa 1.200 mq ciascuno, con un affollamento massimo di piano di 160 persone.

Nell'**edificio B** sono disponibili il 3° ed il 4° piano da circa 1.200 mq ciascuno; entrambi i piani sono frazionabili in due unità di differente metratura. L'edificio B ha due accessi dal piano terreno e altri due dalla Welcome Area ed una disponibilità di posti auto. I piani sono rispettivamente collegabili a quelli dell'edificio A dai corridoi panoramici che sovrastano una delle quattro porte di accesso al Welcome Building.

Gli uffici vengono consegnati in "Cat. A", dotati di pavimenti sopraelevati, controsoffitti fonoassorbenti nei quali sono incassati i corpi illuminanti LED, l'impianto di climatizzazione a travi fredde e l'aria primaria, l'impianto sprinkler e l'impianto di rilevamento fumi. Gli edifici hanno facciate ventilate e sono dotati di tende frangisole.

I piani consentono un efficiente uso dello spazio e un ottimo livello di occupazione, adattandosi alle differenti necessità degli utilizzatori.



The available offices are located in the buildings A and B, with a total area of about 8,500 sqm and a maximum capacity of 1,100 people.

**Building A**, entirely available, consists of 5 floors above ground for a total of 6,500 sqm and a relevant number of parking spaces. It has two entrances from the ground floor, as well as access from the Welcome Area. The floors have a rectangular plan and an area of about 1,200 sqm each, with a maximum capacity of 160 people.

In the **building B**, the 3rd and 4th floors of approximately 1,200 sqm each are available; each floor can be divided into two units of different surface areas. Building B has two entrances from the ground floor and other two from the Welcome Area and an availability of parking spaces.

The floors are connected to those of building A by panoramic corridors that dominate one of the four access doors to the Welcome Building.

The office spaces are delivered in "Cat. A", equipped with raised floors, soundproof suspended ceilings with recessed LED lighting fixtures, chilled beam air conditioning system and primary air, sprinkler and smoke detection system.

The buildings have ventilated facades and are equipped with sun-blinds.

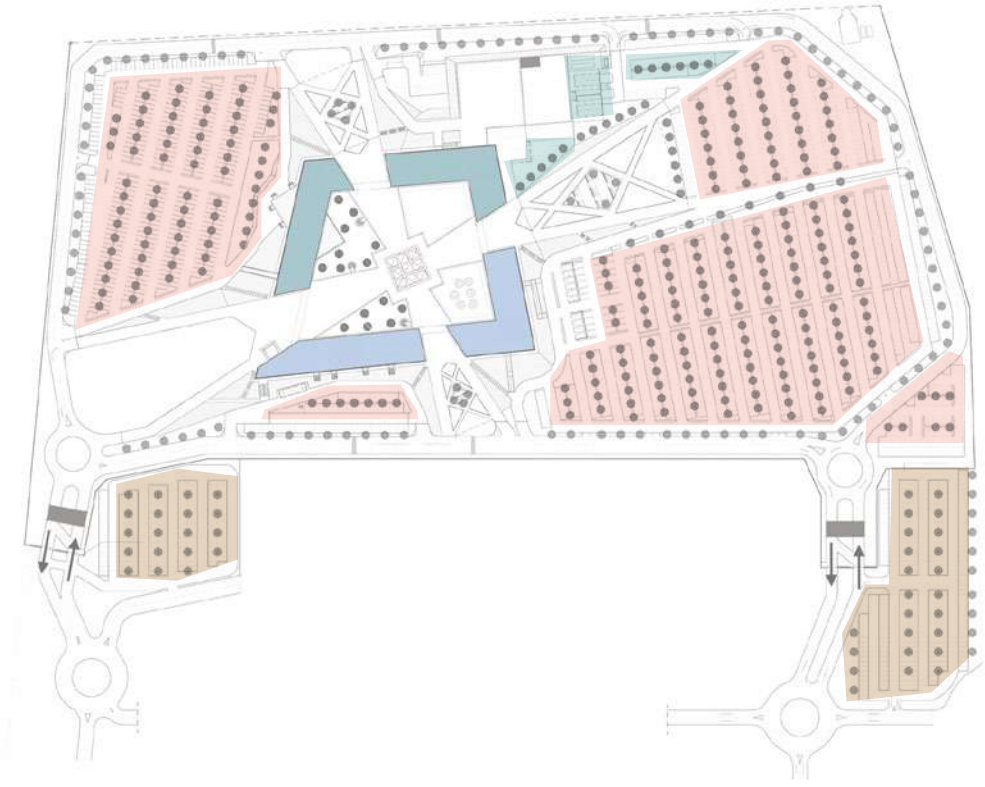
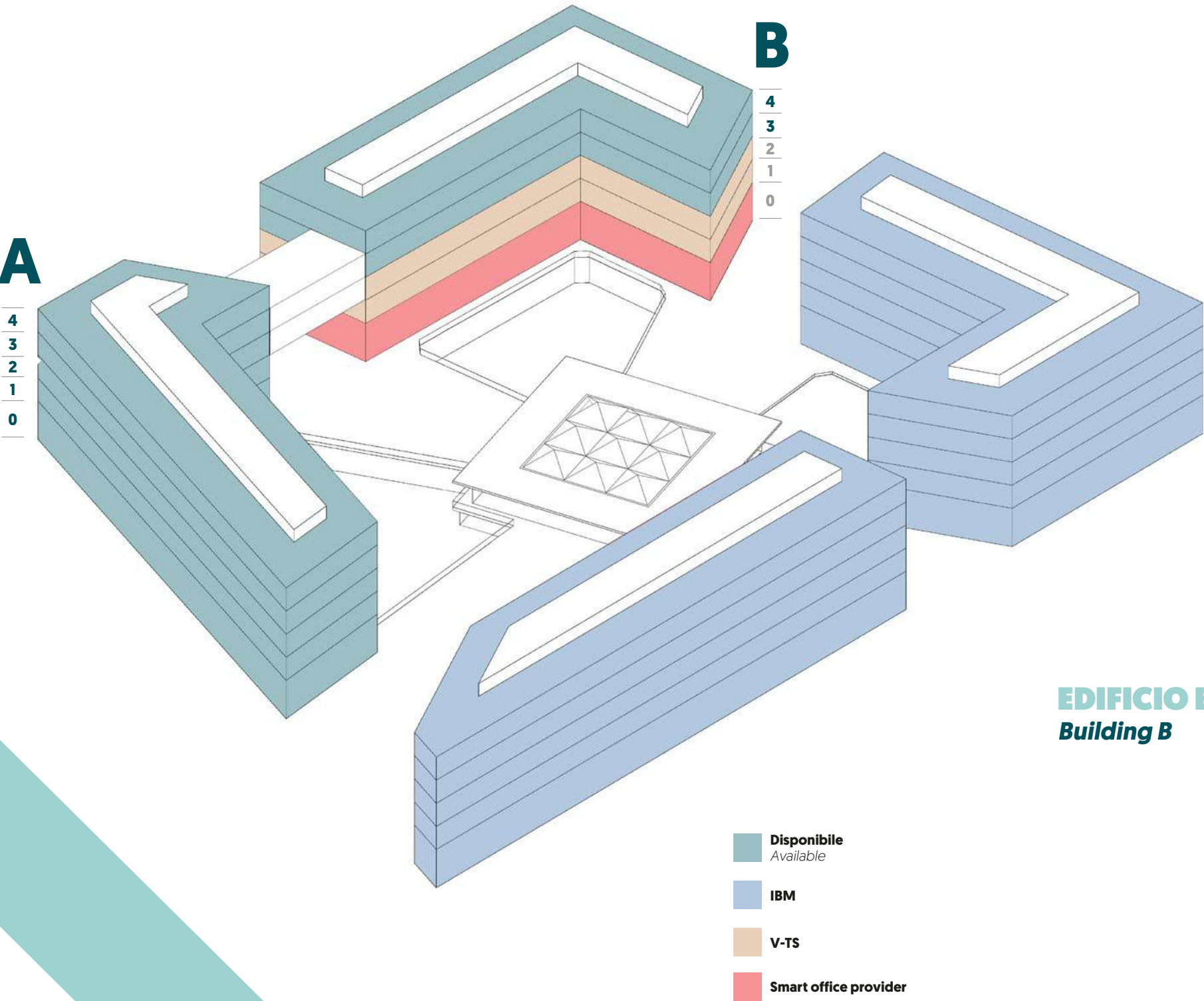
The floors are designed for efficient use of space and optimal capacity, adaptable to the different needs of occupiers.





# MASTERPLAN

## Masterplan



### EDIFICIO A Building A

| Piano<br>Floor | mq<br>sqm | 👤   |
|----------------|-----------|-----|
| 4              | 1.196     | 160 |
| 3              | 1.227     | 160 |
| 2              | 1.249     | 160 |
| 1              | 1.240     | 160 |
| 0              | 1.190     | 145 |
| TOT            | 6.102     | 785 |

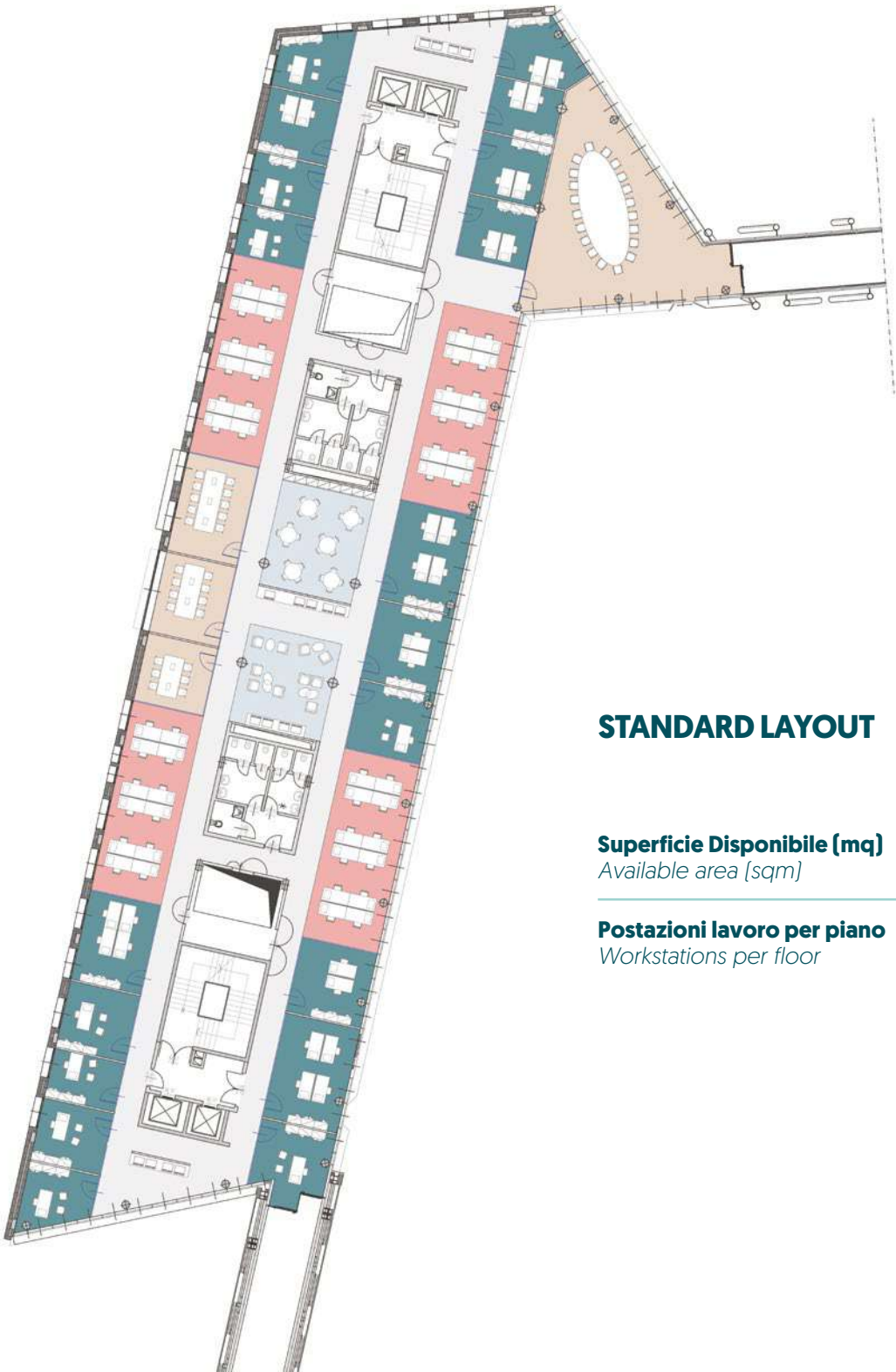
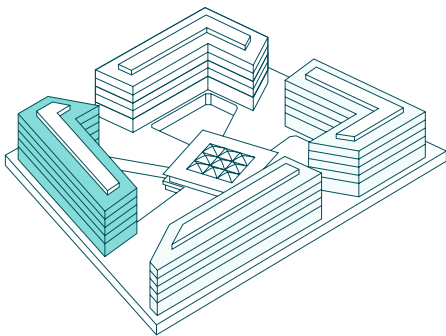
### EDIFICIO B Building B

| Piano<br>Floor | B1<br>mq<br>sqm | 👤  | B2<br>mq<br>sqm | 👤  | TOT<br>mq<br>sqm | 👤   |
|----------------|-----------------|----|-----------------|----|------------------|-----|
| 4              | 655             | 90 | 532             | 70 | 1.187            | 160 |
| 3              | 688             | 90 | 540             | 70 | 1.228            | 160 |
| 2              | -               | -  | -               | -  | -                | -   |
| 1              | -               | -  | -               | -  | -                | -   |
| 0              | -               | -  | -               | -  | -                | -   |
| TOT            | 1.343           |    | 1.072           |    | 2.415            |     |



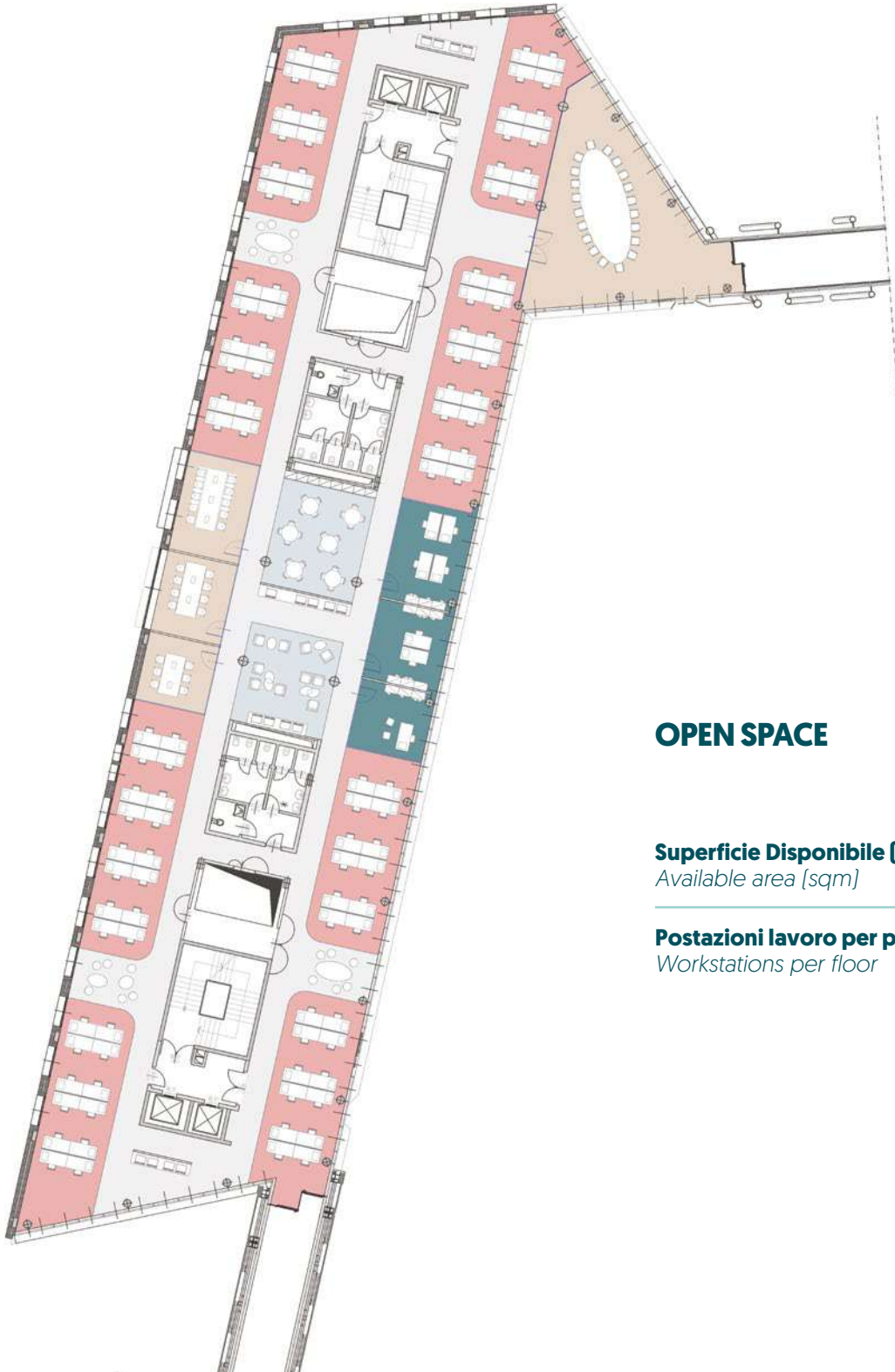
# EDIFICIO A

Building A



### STANDARD LAYOUT

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Superficie Disponibile (mq)</b><br><i>Available area (sqm)</i>   | <b>1.249</b> |
| <b>Postazioni lavoro per piano</b><br><i>Workstations per floor</i> | <b>127</b>   |



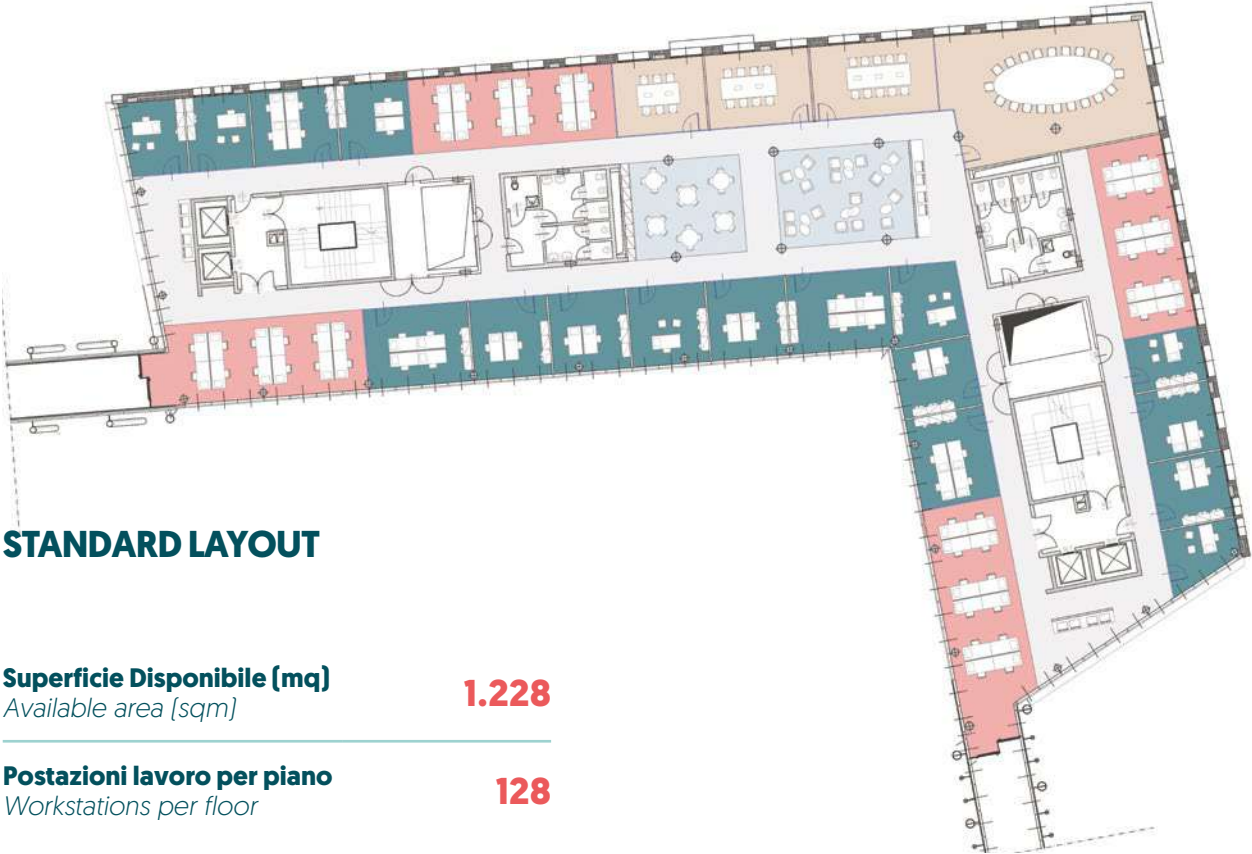
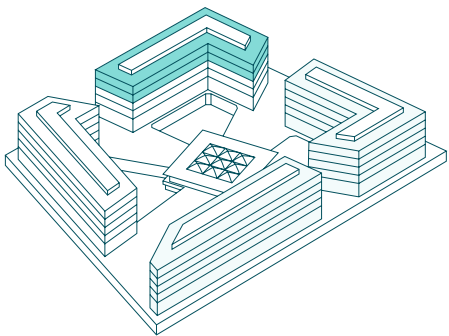
### OPEN SPACE

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Superficie Disponibile (mq)</b><br><i>Available area (sqm)</i>   | <b>1.249</b> |
| <b>Postazioni lavoro per piano</b><br><i>Workstations per floor</i> | <b>150</b>   |



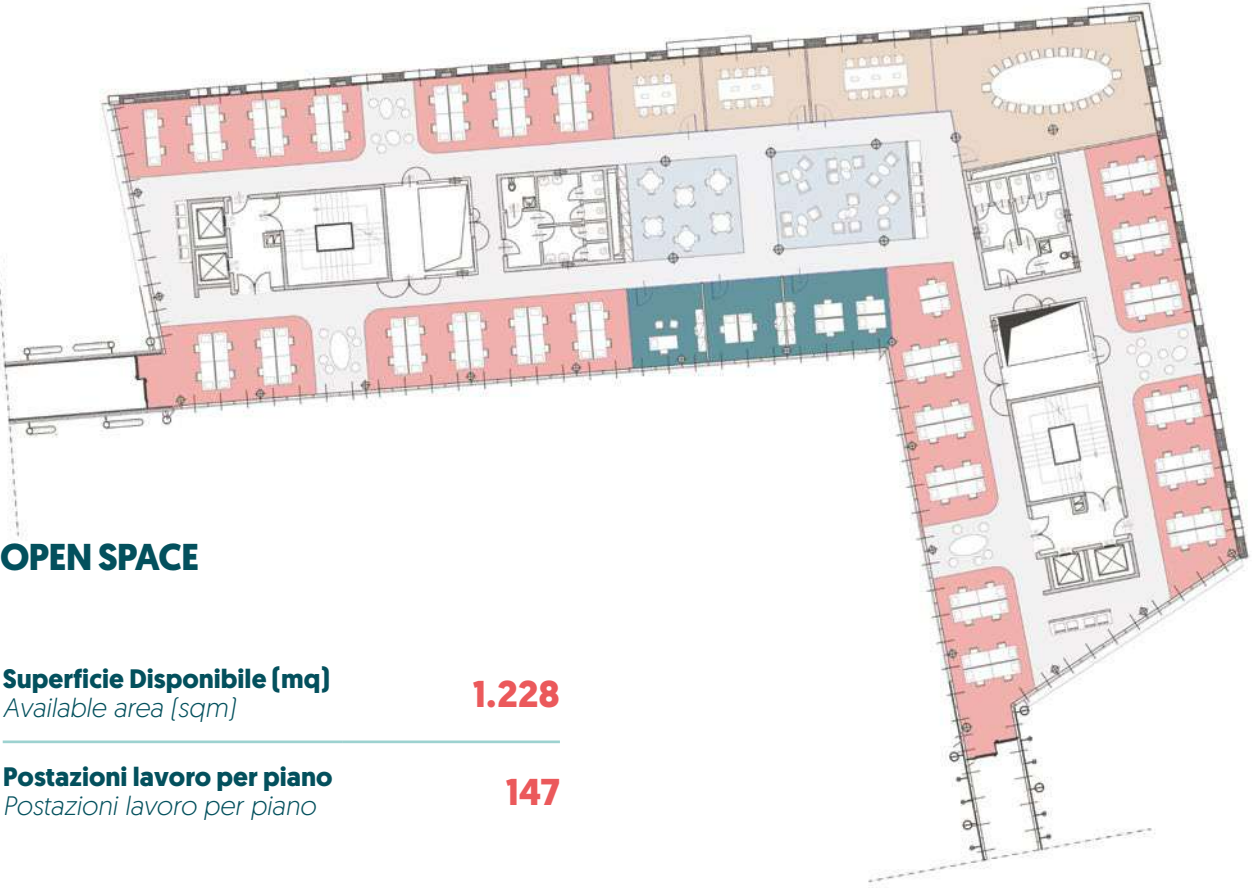
# EDIFICIO B

## Building B



STANDARD LAYOUT

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Superficie Disponibile (mq)<br>Available area [sqm]   | 1.228 |
| Postazioni lavoro per piano<br>Workstations per floor | 128   |



OPEN SPACE

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| Superficie Disponibile (mq)<br>Available area [sqm]        | 1.228 |
| Postazioni lavoro per piano<br>Postazioni lavoro per piano | 147   |



DUE TENANT / TWO TENANTS

|                                                       | B1  | B2  |
|-------------------------------------------------------|-----|-----|
| Superficie Disponibile (mq)<br>Available area [sqm]   | 688 | 540 |
| Postazioni lavoro per piano<br>Workstations per floor | 76  | 49  |



# CARATTERISTICHE TECNICHE

## Technical characteristics

### LE FACCIATE

Facciate con passo da 150 cm [distanza pilastro 6 m]  
Le facciate interne sono ventilate, realizzate con profili in alluminio a taglio termico, doppio serramento a vetrata continua e tenda frangisole regolabile tra i due serramenti. Le facciate rivolte all'esterno hanno tamponamenti in pietra con serramenti in alluminio a taglio termico, vetrocamera con interposta tenda frangisole regolabile.  
Vetro: stratificato 4+4.2 basso emissivo; K termico: 0,887 W/mq\*K; fattore solare: g=0,161

### PARAMETRI TERMICI (DI PROGETTO):

Condizioni invernali:  
temperatura interna 20° C ± 1 con temperatura esterna fino a -5°C - umidità relativa 40% ± 5 con umidità esterna 80%  
Condizioni estive  
Temperatura interna 26° C ± 1 con una temperatura esterna fino a 32°C - umidità relativa 50% ± 5 con umidità esterna 48%  
Ricambi d'aria:  
Uffici: 25,2 m³/h. pp + 2,2 m³/h. m²  
Sale Riunioni: 36 m³/h. pp  
Portate aria UTA A1 e A2: 30.000 m³/h + 23.000 m³/h

### RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Impianto di climatizzazione a travi fredde installate nel controsoffitto per garantire la perfetta climatizzazione degli edifici.  
Impianto di aria primaria di ricambio trattata da due UTA a tutta aria esterna per ogni edificio, dotate di scambiatore di calore.  
Fan-coil installati a soffitto per la climatizzazione delle aree comuni; fan-coil a pavimento per la climatizzazione del Welcome Building.  
Produzione ACS mediante boiler elettrici in ogni blocco di servizi igienici degli uffici.

### IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Edificio alimentato da cabina elettrica MT/BT completata da n° 2 trasformatori da 800 kVA a servizio degli impianti di climatizzazione, area parcheggio, aree comuni, scale, ascensori e tutti i servizi comuni.  
Il Centro direzionale è sorvegliato da sistema di videosorveglianza (TVCC), in particolare sono sorvegliati gli ingressi e Welcome Building.  
Predisposizione per allacci alla rete in fibra ottica.  
È prevista la realizzazione di postazioni di ricarica per auto elettriche.

### RILEVAZIONE E PREVENZIONE INCENDI

Tutti gli edifici e le parti comuni sono dotati di impianto rilevazione fumi.  
All'interno degli edifici sono installati:  
- Rilevatori ottici di fumo a copertura dell'ambiente posizionati sopra il controsoffitto, sotto il pavimento e negli uffici;  
- Pulsanti manuali allarme incendio;

- Impianto di diffusione sonora per evacuazione di emergenza.
- L'impianto antincendio è costituito da:
- Impianto sprinkler installato nei controsoffitti di tutti gli edifici e aree comuni
- Idranti UNI 45 e idranti esterni UNI 70;
- Sistema di pompaggio e vasca di accumulo.

### ASCENSORI E SCALE

Ciascun edificio ha la seguente dotazione:  
- N° 4 ascensori con portata da 1.000 kg e capacità nominale di 13 persone  
- N° 2 corpi scale da 180 cm di larghezza.  
Porte di accesso e pulsantiere degli ascensori conformi alle normative per disabili  
Assenza di barriere architettoniche.

### FINITURE INTERNE DI UFFICI

Gli spazi uffici vengono riqualificati e consegnati in open space, con il livello di finitura di seguito descritto:  
- Pavimento galleggiante (H 20 cm) in pannelli di solfato di calcio 60x60 cm, personalizzabile nelle finiture dal conduttore;  
- Controsoffitto di lamiera microforata per uffici e corridoi.  
- Altezza netta interna sotto controsoffitto 270 cm.  
- Superfici interne opache finite con rasatura a gesso e tinteggiatura con idropittura lavabile di colore bianco.  
- Pilastri getto a vista.  
- Servizi igienici riqualificati, nuovi sanitari e rubinetteria, rivestimento pareti e pavimento, controsoffitto e illuminazione.  
- Corpi illuminanti 60x60 cm LED 4000K a incasso nel controsoffitto per postazioni di lavoro;  
- Corpi illuminanti 80x15 cm LED 4000K a incasso nel controsoffitto dei corridoi delle aree di lavoro;  
- Corpi illuminanti LED 4000K a incasso per aree circolazione e spazi riunioni;  
- Corpi illuminanti da incasso per aree comuni (reception, sbarchi e WC).  
- L'installazione permette di garantire un livello di 500 lux sulle postazioni di lavoro e di 200 lux per le aree comuni di circolazione, secondo la UNI 12464.  
- Tutti i corpi illuminanti saranno con sorgente LED collegati ad impianto BMS, possibile alimentazione elettronica DALI [Digital Addressable Lighting Interface]  
- L'illuminazione di emergenza avviene tramite corpi illuminanti ordinari con batteria di emergenza o UPS dedicato.  
- L'impianto di supervisione e controllo sarà del tipo centralizzato di edificio. L'impianto è dimensionato secondo le norme UNI1838.

### ENERGIA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il complesso risponde ai requisiti di legge nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e uso delle fonti rinnovabili.

Classe energetica: C - IPE 23,1 Kwh/m³ a

### FACADES

Facades with 150 cm pitch [column spacing 6 m]  
The internal façades are ventilated, with thermal break aluminum profiles, two continuous double-glazing windows with adjustable sunblind in between.  
The external façades have stone cladding and windows with thermal break aluminum frames, double-glazing with adjustable sunblind in between  
Glass: laminated 4+4.2 low emission glass; Thermal transmittance - U: 0.887 W/sqm\*K; solar factor: g=0.161

### THERMAL PROPERTIES (PROJECT):

Winter conditions:  
indoor temperature 20°C ± 1 with outdoor temperature down to -5°C - relative humidity 40% ± 5 with 80% outdoor humidity  
Summer conditions:  
indoor temperature 26° C ± 1 with outdoor temperature up to 32°C - relative humidity 50% ± 5 with 48% outdoor humidity  
Ventilation:  
Offices: 25,2 m³/h. pp + 2.2 m³/h. m²  
Meeting rooms: 36 m³/h. pp  
Air flow rates AHU A1 and A2: 30.000 m³/h + 23.000 m³/h

### HEATING AND AIR CONDITIONING

Air-conditioning system with chilled beams installed in the false ceiling to guarantee perfect air conditioning in the buildings.  
Primary ventilation system handled by two AHUs per building, equipped with heat exchanger.  
Ceiling mounted fan-coils for air-conditioning of the common areas; floor fan-coils for air-conditioning of the Welcome Building.  
Hot water production by means of electric boilers in each toilet block of the offices.

### ELECTRICAL AND SPECIAL INSTALLATIONS

Building supplied by HV/LV electrical cabin equipped with two 800 kVA transformers, for air conditioning systems, parking area, public areas, stairs, lifts, and all common services.  
The Business Centre is monitored by a Video Surveillance System (CCTV), in especially the entrances and the Welcome Building.  
Ready for connection to the fiber optic network.  
Construction of charging stations for electric cars is envisaged

### FIRE DETECTION AND PREVENTION

All buildings and common parts are equipped with a smoke detection system.  
Inside the buildings are installed:  
- Optical smoke detectors covering the room above the false ceiling, under the raised floor and in the offices.  
- Manual fire alarm push buttons;  
- Sound system for emergency and evacuation.  
The fire-fighting system consists of:  
- Sprinkler system installed over the false ceilings of all buildings and in the common areas  
- UNI 45 hydrants and UNI 70 external hydrants.  
- Central pump station and fire-fighting water reservoir

### LIFTS AND STAIRS

Each building has the following equipment  
- 4 lifts with load of 1.000 kg and a capacity of 13 persons  
- No. 2 staircases with a width of 180 cm.  
Disabled-compliant lift access doors and pushbuttons  
No architectural barriers.

### INTERIOR FINISHING OF THE OFFICES

The office spaces are renovated and delivered in open space, with the following finishing level:  
- Raised floor (H 20 cm) made of 60x60 cm calcium sulphate panels, floor finishes customizable by the tenant.  
- Micro-perforated, metal suspended ceiling for offices and corridors.  
- Net internal height under false ceiling 270 cm.  
- Interior wall finishes with plaster smoothing and white washable paint.  
- Béton brut columns.  
- Renovated restrooms, new sanitary fixtures and fittings, wall and floor tiles, suspended ceiling and lighting.  
- 60x60 cm LED 4000K light fixtures integrated in the suspended ceiling, over the workstations.  
- 80x15 cm LED 4000K light fixtures integrated in the suspended ceiling in the corridors.  
- Recessed 4000K LED lights for corridors and meeting areas.  
- Recessed lights for common areas (reception, floor landing and WCs).  
- The installation ensures 500 lux for workstations and 200 lux for common and circulation areas, according to UNI 12464.  
- All lights are LED equipped and connected to BMS system [possible electronic supply by DALI system [Digital Addressable Lighting Interface]  
- Emergency lighting will be provided by ordinary lights equipped with emergency battery or dedicated UPS.  
- The supervision and control system will be centralized for the building. The system is designed according to UNI1838 standards.

### ENERGY AND SUSTAINABILITY

The building meets national and regional legal requirements for energy saving and the use of renewable energy sources.

Energy class: C - EPI 23,1 Kwh/m³ y





## LE 4 PORTE

**Business Center**

**SEGRATE - MILANO**

Via Circonvallazione – Idroscalo  
20090 Segrate (MI)

**[www.le4porte.it](http://www.le4porte.it)**

---

**PROPRIETÀ**  
*LANDLORD*

**COMMERZ REAL**

Commerzbank Group



---

**AGENTE ESCLUSIVO**  
*EXCLUSIVE AGENT*



Via Puccini, 3  
20121 Milano

+ 39 02 8708 4850

[info@realtylab.it](mailto:info@realtylab.it)

**[www.realtylab.it](http://www.realtylab.it)**

Le informazioni contenute nel presente depliant sono date per corrette ma non costituiscono alcuna offerta.  
*The information contained in this brochure is correct but does not constitute an offer.*