

STACKING PLAN

Flessibilità e adattabilità nel tempo e nello spazio.

Il programma funzionale, sviluppato su una superficie lorda di circa 7.000 mq, prevede un atrio di ingresso e degli spazi comuni al piano terra. Un podio esterno porticato ospita aree di lavoro outdoor. Tutti gli spazi di lavoro sono personalizzabili e configurabili su misura in base alle esigenze del tenant.

Flexibility and adaptability in time and space.

The functional plan, developed on a gross area of about 7,000 square metres, includes an entrance hall and communal areas on the ground floor. An external porticoed podium houses outdoor work areas. All workspaces can be customised to the tenant's needs.

FOCUS

9.350 sqm

SUPERFICIE UFFICI
Office surface

2.400 sqm

SUPERFICIE AREE ESTERNE
Outdoor area surface

43

PARCHEGGI TOTALI*
Total parking spaces*

500 sqm

SUPERFICIE AMENITIES
Amenities surface

170 sqm

SUPERFICIE LOBBY
Lobby surface

15

PARCHEGGI MOTO
Motorbike parkings

400 sqm

SUPERFICIE TERRAZZA
Terrace surface

4

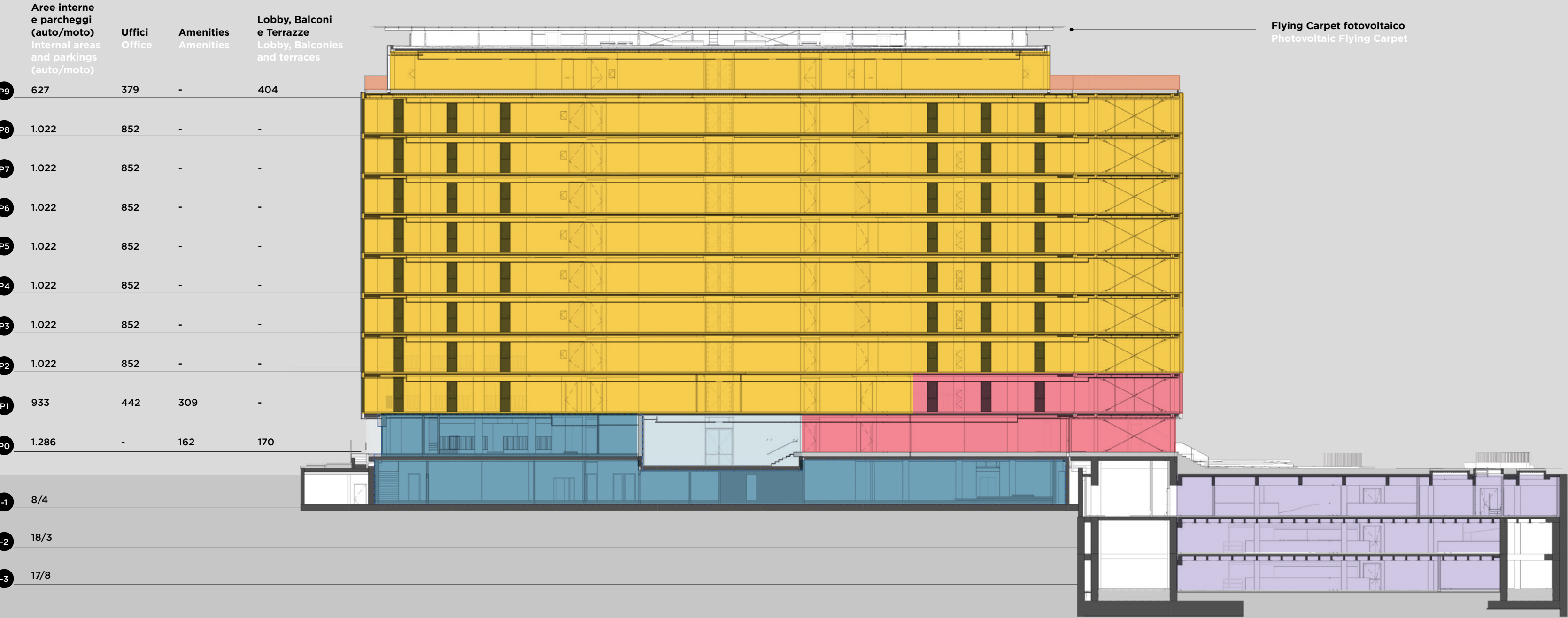
ASCENSORI
Lifts

1

COLONNINA ELETTRICA**
Electric charging station*

* Posteggi totali di cui: 4 per disabili, 15 per motocicli e posti bici localizzati al piano -1. Total parking spaces of which 4 for the disabled, 15 for motorbikes and bicycle spaces located on the -1 floor.

**Implementabile. implementable.



LEGENDA
LEGEND

Spazio ufficio
Office space

Terrazza
Terrace

Amenities
Amenities

Lobby
Lobby

Retail
Retail

Parcheggio/Tech
Parking/Tech

FIT-OUT

LEGENDA
LEGEND

Spazio ufficio
Office space

Lobby
Lobby

Sala conferenze
Conference room

Outdoor working
Outdoor working

Amenities
Amenities

Bagno
Toilet

Terrazza
Terrace

Piano Terra
Ground Floor

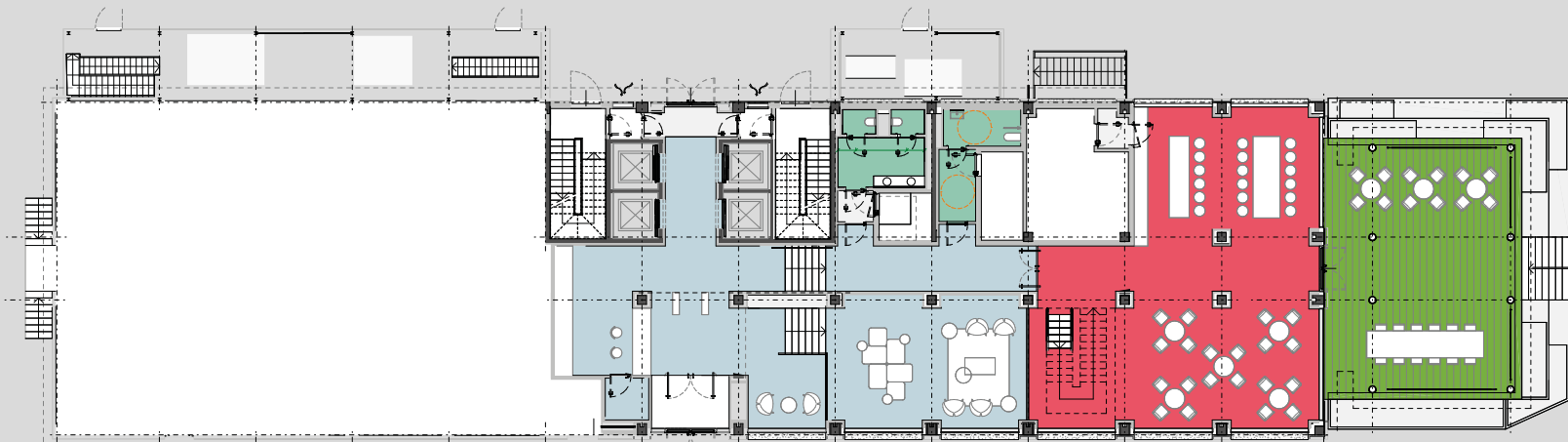
Superfici lorde
Gross areas

521 sqm

▶ 162 sqm / Amenities
170 sqm / Lobby

Affollamento
Occupancy

80



Piano Tipo (2-8)
Typical Floor (2-8)

Superfici lorde
Gross areas

1.023 sqm

Affollamento
Occupancy

100



FOCUS

Dal primo all'ottavo piano si trovano gli uffici, illuminati naturalmente grazie ai grandi elementi trasparenti che caratterizzano le facciate. Al nono è presente una terrazza panoramica aperta su tutti i lati: un belvedere urbano in grado di ospitare eventi aziendali all'aperto ed estendere gli spazi di lavoro interni. I piani interrati ospitano la maggior parte delle funzioni accessorie necessarie al funzionamento dell'edificio. Qui sono distribuiti i parcheggi per cicli, motocicli e auto, di cui una quota elettrica.

The office spaces span from the first through the eighth floor, benefiting from natural lighting due to the large transparent elements that characterise the façades. On the ninth floor there is a panoramic terrace open on all sides - an urban belvedere which can host outdoor corporate events and extend the internal workspaces. The basement floors house most of the ancillary functions necessary for building operations. These include parking spaces for bicycles, motorbikes and cars, part of which are electric.

Ultimo piano
Top floor

Piano ufficio
Office floor

Ufficio + Amenities
Office + Amenities

Ingresso + Lobby
Entrance + Lobby

Piano Primo
First Floor

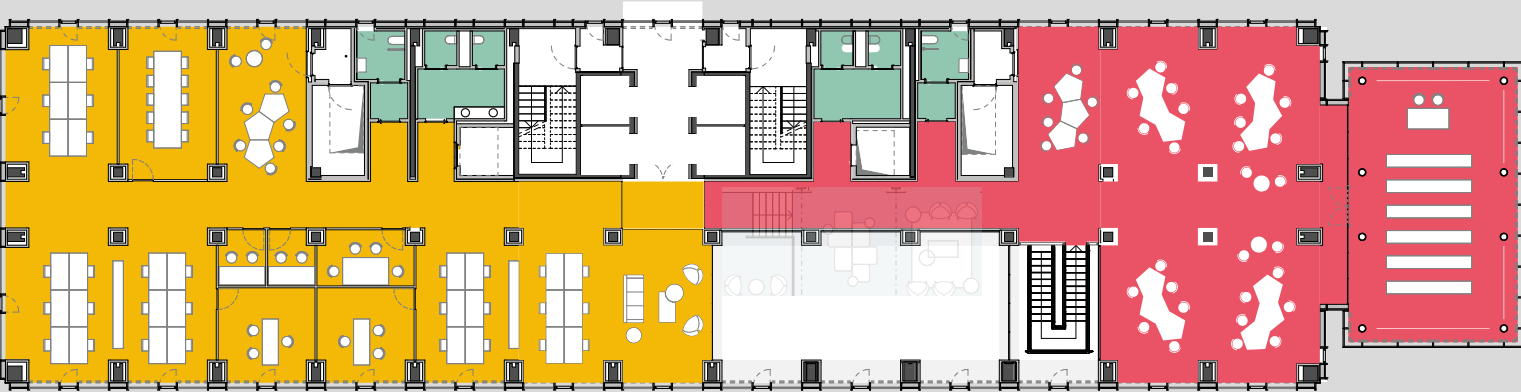
Superfici lorde
Gross areas

933 sqm

▶ 442 sqm / Office
309 sqm / Amenities

Affollamento
Occupancy

100



Piano Nono
Ninth Floor

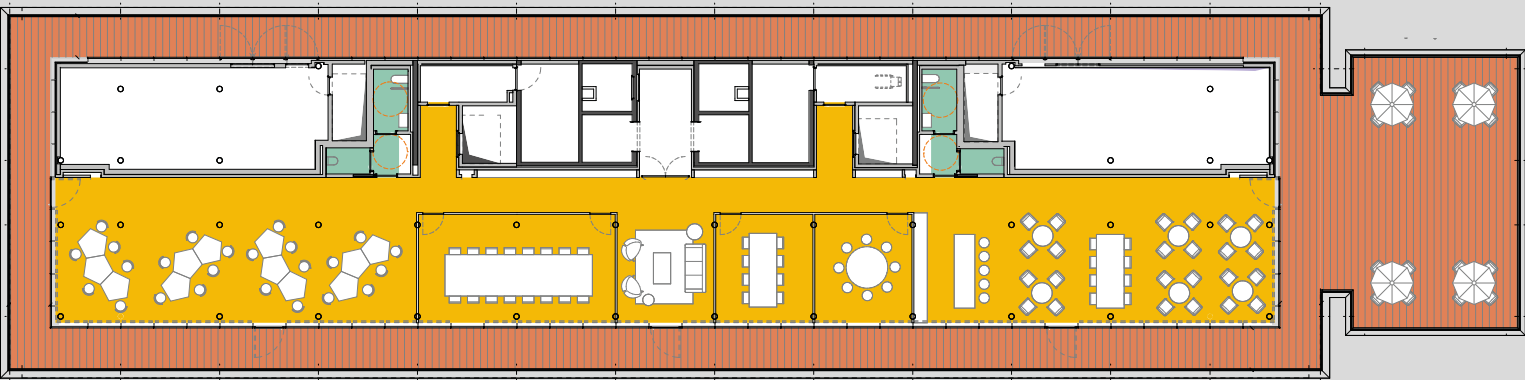
Superfici lorde
Gross areas

1.032 sqm

▶ 379 sqm / Office
404 sqm / Terrace

Affollamento
Occupancy

95



TECHNICAL SPECIFICATIONS

FACCIATA

- Sistema di facciata continua, con trasmittanza termica media <1,4 W/m2K e vetri ad alte prestazioni, composto da:
 - Sistema di facciata continua vetrata con montanti e traversi in alluminio (giunti sigillati) sull'ampliamento dell'edificio;
 - Sistema di facciata continua a porzioni vetrate e opache con montanti e traversi in alluminio (pressori e coperture) sull'edificio esistente compresa la sovrastruttura;
 - Sistema di facciata continua vetrata con montanti e traversi in alluminio tipo «shadow box».
- Facciata ventilata con rivestimento in Ceppo di Gré al piano terra.
- Facciata ventilata con rivestimento vetrato.
- Rivestimento metallico alettato per la mascheratura della facciata della discoteca in pannelli alettati.

FINITURA

Area uffici (dal 1° al 9° piano)

Pavimento	Pavimento sopraelevato 60x60 cm su piedistalli in acciaio inossidabile e traverse di irrigidimento. Altezza variabile, finitura del pavimento a carico dei locatari.
-----------	--

Atrio principale

Finitura del pavimento	Rivestimento per pavimenti in resina.
Finitura delle pareti	- Cartongesso verniciato con finitura gofrata e battiscopa in MDF bianco a filo; - Boiserie in legno nell'atrio a doppia altezza.
Materiale del soffitto	Soffitto in cartongesso verniciato bianco.
Altezza del soffitto	3,34 m (FFL al soffitto) davanti alla reception; 5,97 m (FFL al soffitto) nell'atrio a doppia altezza.
Scale	Parapetto vetrato nella zona sopraelevata della sala e rivestimento del pavimento in resina.
Porta d'ingresso	Porte in vetro, parte integrante del sistema di facciata.
Arredamento	Scrivania Reception e parete portaoggetti in legno con ante apribili e divisori interni.

Piano tipico dell'atrio con ascensore

Finitura del pavimento	Rivestimento per pavimenti in resina.
Finitura delle pareti	Cartongesso verniciato con finitura gofrata e battiscopa in MDF bianco a filo.
Materiale del soffitto	Soffitto in cartongesso verniciato bianco.
Altezza del soffitto	2,40 m +/- 1% (FFL al soffitto) davanti alle porte degli ascensori; 2,70 +/- 1% (FFL al soffitto) davanti alle porte delle scale.

FAÇADE

- Continuous façade system, with average thermal transmittance <1,4 W/m2K and High-performance glasses, consisting of:
 - Glazing continuous façade system with aluminium mullions and transom (sealed joints) on building extension;
 - Glazing and opaque portion continuous façade system with aluminium mullions and transom (pressers and covers) on existing building including superstructure;
 - Glazing continuous façade system with aluminium mullions and transom “shadow box” type.
- Ventilated façade with cladding made of Ceppo di Gré on ground floor.
- Ventilated façade with glazed cladding.
- Finned metal cladding for the disco facade masking made of finned panels.

FINISHING

Office area (from floor 1st to 9th):

Floor	Raised floor 60x60cm on stainless steel pedestals and stiffening stringers. Variable height, floor finish at tenant's charge.
-------	---

Main lobby

Floor finishing	Resin floor covering.
Wall finishing	- Painted plasterboard with rendered finish, and white MDF skirting board flush; - Wood boiserie in the double-height lobby.
Ceiling material	White painted plasterboard ceiling.
Ceiling height	3,34 m (FFL to ceiling) in front of reception desk; 5,97 m (FFL to ceiling) in the double-height lobby.
Stairs	Glazing parapet in elevated hall area and resin floor covering.
Entrance door	Glass doors, integral of the façade system.
Furnishing	Desk wood reception and storage wall with opening doors and internal dividers.

Lift lobby typical floor

Floor finishing	Resin floor covering.
Wall finishing	Painted plasterboard with rendered finish, and white MDF skirting board flush.
Ceiling material	White painted plasterboard ceiling.
Ceiling height	2,40 m +/- 1% (FFL to ceiling) in front of lift doors; 2,70 +/- 1% (FFL to ceiling) in front of stairs doors.

Scale antincendio (chiuse)

Finitura del pavimento	Rivestimento per pavimenti in resina.
Finitura delle pareti	Intonaco verniciato.
Materiale del soffitto	Intonaco verniciato.
Porte	Porte tagliafuoco in metallo.
Corrimano, parapetto	Ringhiera interna in metallo con aste verticali e corrimano continuo.

SERVIZI DELL'EDIFICIO (MEP)

Criteri di progettazione dello HVAC

Inverno	- Interno: 20° C ± 1° C - 40% UR; - Esterno: -4,9 °C BS - 90% UR.
Estate	- Interno: 25° C ± 1° C - 50% UR; - Esterno: 35,2 °C BS - 49% UR.
Carichi interni	- Illuminazione: 10 W/m; - Potenza ridotta: 25 W/m.

Sistema di riscaldamento e raffreddamento

Zona uffici (P1-P10)	Rinnovo aria e fan-coil a pavimento. Rinnovo aria trattata e distribuita ai piani degli uffici con 2 unità di trattamento dell'aria (AHU). Ogni AHU è dotata di unità per il recupero del calore ad alta efficienza e di filtraggio ad alte prestazioni (G4+F9). 12 sensori di temperatura per piano per controllare i sistemi HVAC. Possibilità di installazione di sensori di temperatura aggiuntivi (lavori a cura dei locatari). Sensore di CO2 per piano. Sensore IAQ per piano (PM 2,5, TVOC, CO2). Controllo programmabile fuori orario per piano. Contabilizzazione dell'energia di riscaldamento e raffrescamento presente su ogni piano. Pompe a velocità variabile per la distribuzione del circuito secondario. Acqua calda (LTHW) e acqua refrigerata (CHW) generata da pompe di calore sotterranee situate nel seminterrato.
Atrio	Rinnovo aria e fan-coil canalizzato per l'atrio.

Servizi elettrici

Generale	Spazio disponibile e predisposizione per ogni locatario per: - Contatore di bassa tensione per la futura distribuzione elettrica in una stanza apposita al seminterrato l; - In caso di edificio a singolo locatario, spazio assegnato per una sala di trasformazione MV/LV; - Quadro di distribuzione elettrica in ogni ufficio per l'alimentazione del sistema di illuminazione a soffitto, della zona toilette e delle prese elettriche; n. 2 colonne montanti elettriche in ogni piano e per ogni pozzetto (cavo di alimentazione e distribuzione dati).
Cavi di distribuzione elettrica (tutte le zone ufficio)	- Distribuzione a pavimento: opere a cura del locatario (distribuzione per canaline passacavo fornita); - Distribuzione a soffitto: completa per spazi aperti.

Telefono e dati	Opera a cura del locatario.
-----------------	-----------------------------

Generatore di emergenza

Situato al livello -1 per i seguenti sistemi: impianto di estrazione fumi. Illuminazione e ausiliario della sala trasformatori. Potenza di alimentazione del generatore diesel 200 kVA. Fornitura di spazio per l'installazione di un generatore aggiuntivo per locatario.

Alimentatori di corrente ininterrotta (UPS)

UPS da 20 kVA con riserva di carica di 60 minuti. UPS alimentato da generatore. Per carichi critici come: sistemi di rivelazione di incendi, sistema TVCC, sistema antintrusione, diffusione di annunci e di allarmi, sistema di controllo accessi, alimentazione del BMS, cablaggio strutturale, alimentazione di cancelli e ingressi. I locatari devono prevedere una propria UPS nel caso in cui sia necessaria un'alimentazione ininterrotta (predisposizione di spazio sui piani).

Firefighting staircases (enclosed)

Floor finishing	Resin floor covering.
Wall finishing	Painted plaster.
Ceiling material	Painted plaster.
Doors	Fire resistant metal doors.
Handrail, parapet	Interior metal railing with vertical rods and handrail continuous.

BUILDING SERVICES (MEP)

HVAC design criteria

Winter	- Internal: 20 °C ± 1°C - 40% UR; - External: -4,9 °C BS - 90% UR.
Summer	- Internal: 25 °C ± 1°C - 50% UR; - External: 35,2 °C BS - 49% UR.
Internal loads	- Lighting: 10 W/m; - Small power: 25 W/m².

Heating and cooling system

Office area (P1-P10)	Fresh Air and floor-mounted fan-coil. Fresh air treated and distributed to the office floors with 2 AHUs. Each AHU is equipped with high efficiency heat recovery units and high-performance filtering (G4+F9). 12 temperature sensors per floor to control HVAC systems. Allowance to install additional temperature sensors (tenant's work). CO2 sensor per floor. IAQ sensor per floor (PM 2.5, TVOCs, CO2). Programmable out of hours control per floor. Heating and cooling energy metering provided at each floor. Variable speed pumps for secondary circuit distribution. Hot water (LTHW) and Chilled water (CHW) generated by groundwater heat pumps located in the basement.
Lobby	Fresh air and ducted fan-coil for lobby.

Electrical services

General	Space allowance and predisposition to each tenant for: - Low voltage meter for future electrical distribution in dedicated room at basement l; - In case of monotenant building, space allocated for one MV/LV transformer room; - Electrical switchboard in each office space for power supply to ceiling mounted lighting system, toilet area and utility power sockets; 2 no. electrical risers in each floor and for each shaft (power and data distribution cable).
Electrical distribution cables (all office areas)	- Floor distribution: tenant's works. (cable tray provided); - Ceiling distribution: complete for open space.
Phone and data	Tenant's works.

Emergency generator

Located at level -1 for the following systems: smoke extract system. Lighting and auxiliary to transformer room. Diesel generator power supply rating 200 kVA. Space provision for the installation of an additional tenant generator.

Uninterrupted Power Supply (UPS)

UPS 20 kVA with 60 minutes power reserve. UPS fed by generator. For critical loads such as: fire detection systems, CCTV system, anti-intrusion system, Public Address and Voice Alarm, access control system, power supply to BMS, structural cabling, power supply to gates and entrances. Tenants shall provide their own UPS in case any uninterrupted power is needed (space provision on floors).

Colonne montanti elettriche per gli uffici

n. 4 Colonne montanti elettriche separate per i piani. dei locatari.

Impianto fotovoltaico

Situato a livello del tetto, capacità elettrica di picco 120,62 kWp.

Sistema di illuminazione

Area uffici (dal livello 1 al livello 20)	Uffici con apparecchi di illuminazione a LED montati su binario 402x150mm dotati di alimentatori elettronici DALI, limitazione dell'abbagliamento e del fascio adatti per unità di visualizzazione (VDU) con UGR<19 CRI >90 4000K, installate su binari sospesi. Livello di illuminazione medio nell'area ufficio 100 lx a livello del pavimento con possibilità di aumentare la quantità di apparecchi per raggiungere la media di 500 lx per la zona della scrivania.
Corridoio (dal livello 1 al livello 9)	Lampade a LED da incasso a soffitto con (a partire dal livello 1) limitazione dell'abbagliamento CRI>90 4000K. Livello di illuminazione medio sul pavimento 150lx.
Atrio principale	L'atrio principale è dotato di un sistema di illuminazione diretta con più barre luminose a LED incassate per esaltare l'aspetto architettonico, garantire un'illuminazione generale nelle aree di passaggio con una media di 200lx, mentre la luce della reception è dotata di una luce dedicata sospesa che fornisce un illuminamento medio di 300lx.
Sistema di controllo dell'illuminazione standard	- Atrio: sistema di controllo dell'illuminazione DALI utilizzato per controllare un gruppo di apparecchi di illuminazione; - Zona uffici: sistema di controllo dell'illuminazione DALI utilizzato per controllare un gruppo di apparecchi di illuminazione.
Illuminazione di emergenza	- Zone uffici: apparecchi di illuminazione di emergenza a batteria integrata con controllo DALI; - Atrio e scale: apparecchi di illuminazione alimentati da CPSS di emergenza.
Servizi igienici negli uffici	La zona spogliatoio è illuminata con lampade a LED lineari da incasso mentre i servizi igienici sono illuminati con faretti LED da incasso.
Scale	Apparecchi di illuminazione a LED a soffitto per una luce diffusa e uniforme nella zona delle scale con un livello di luce medio di 100lx sui gradini.

Sistema di rivelazione incendi

Sistema di rivelazione incendi in tutte le zone ufficio, esclusi i servizi igienici. Rilevatore di fumo installato in ogni stanza; rivelazione di fumo ad aspirazione nell'intercapedine. Sistema di rivelazione incendi del proprietario collegato al sistema di diffusione di annunci e allarmi.

Iniziative di sostenibilità/bioedilizia e certificazione

TOQ13 è stato registrato secondo il sistema di classificazione LEED v.4 BD+C per Core & Shell. Il livello obiettivo della certificazione LEED è Gold (oro). Le seguenti funzionalità sono incluse nella progettazione dell'edificio:

- Pannelli fotovoltaici ad alta efficienza;
- Misurazione dei principali usi finali dell'acqua a livello di edificio e per ogni piano;
- Impianti a basso consumo d'acqua;
- Misurazione dei principali usi finali dell'energia (illuminazione, apparecchiature, ventilazione, riscaldamento, raffrescamento,...) a livello di edificio e per ogni piano;
- Riduzione prevista del consumo energetico di oltre il 21% sulla base di un modello energetico e rispetto all'edificio di riferimento secondo ASHRAE 90.1-2010;
- Spazi di stoccaggio per rifiuti riciclabili;
- Mezzi filtranti ad alta efficienza per sistemi di ventilazione;
- Materiali a bassa emissione utilizzati per le finiture interne.

Il design include tutte le funzionalità richieste per la certificazione WELL Core. Il livello di certificazione WELL previsto è Gold (oro). Il design include tutte le funzionalità richieste per la certificazione WIRED SCORE. Livello Gold (oro) previsto

Electrical risers to offices spaces

4no. Separated electrical risers to Tenant's floors.

Photovoltaic system

Located at roof level, peak electrical capacity 120,62 KWp.

Lighting system

Office area (from level 1 to level 20)	Offices space with LED track mounted luminaires for office lighting 402x150mm equipped with DALI electronic ballasts, glare and beam control suitable for Visual Display Units (VDU) with UGR<19 CRI >90 4000K, installed on suspended tracks. Average lighting level in the office area 100lx at floor level with possibility to increase the amount of fixtures in order to reach 500 lx average for the desk area.
Corridor (from level 1 to level 9)	Recessed ceiling mounted LED light fixtures with glare control CRI>90 4000K. Average lighting level on the floor 150lx.
Main Lobby	Main lobby is equipped with a direct lighting system with multiple recessed LED light bars in order to enhance the architectural aspect, guarantee general lighting in the passage areas with average 200lx, while the light the reception is equipped with a dedicated suspended fixture which provides an average illuminance of 300lx.
Standard lighting control system	- Lobby: DALI lighting control system used to control group of luminaires; - Office area: DALI lighting control system used to control group of luminaires.
Emergency lighting	- Office areas: integral battery pack emergency luminaires DALI controlled; - Lobby and stairs: lighting fixtures fed by emergency CPSS.
Office spaces toilets	Dressing area is lit with linear recessed LED light fixtures while the toilets are lit with recessed LED downlights.
Stairs	Ceiling mounted LED light fixtures for diffused uniform light in the stairs area with the average light level 100lx on the steps.

Fire detection system

Fire detection system in all offices areas, excluding toilet spaces. Smoke detection installed in each room; aspirating smoke detection in floor void. Landlord fire detection system connected to Public Address and Voce Alarm system.

Sustainability/Green Building/Certification Initiatives

TOQ13 has been registered according to LEED v.4 BD+C for Core & Shell rating system. LEED certification target level is Gold. The following features are included in building design:

- High efficiency PV panels;
- Metering of main water end uses at building level and for each floor;
- Low water consumption fixtures;
- Metering of main energy end uses (lighting, equipment, ventilation, heating, cooling,...) at building level and for each floor;
- Expected energy consumption reduction of more than 21% based on an energy model and compared to ASHRAE 90.1-2010 baseline building;
- Storage spaces for recyclables wastes;
- High-efficient filtration media for ventilation systems;
- Low emitting materials use for interior finishes.

Design includes all features required for WELL Core certification. Expected WELL certification level is Gold. Design includes all features required for WIRED SCORE certification. Expected Gold level.