

Febbraio
February

266

L'ARCA

la rivista internazionale
di architettura, design
e comunicazione visiva

the international magazine
of architecture, design
and visual communication

BUILDINGS&BUSINESS

**GUEST EDITOR
EMILIO AMBASZ**

ISSN 0394-2147



Mensile *Monthly*
Testo italiano e inglese
Italian and English text

Classifica dell'editore - Periodico mensile - Poste Italiane Spa
Reg. Min. 01/11/03 (conv. in L. 27.02.04, n° 46), art. 1, c. 1, - LO/MI





**Rinnovo di un complesso risalente agli anni Sessanta
realizzato con un particolare riguardo a tre fattori
essenziali: l'aumento di flessibilità;
concentrare l'investimento su quel che migliora**

**commercialmente l'immobile; attenzione alle tematiche
ambientali e di risparmio energetico.**

Affori Centre è situato nel quadrante nord-ovest della città di Milano, a ridosso della seconda cerchia, in un'area che si configura come un'estensione del quartiere degli affari di Milano.

L'idea fondante di questo progetto è stata quella di riunire i tre edifici in un unico complesso di 12.000 metri quadrati grazie a un hub centrale vetrato a tutta altezza che funge da collegamento verticale e orizzontale dell'intero sistema. Questa grandiosa hall di ingresso è caratterizzata all'interno da un elegante pavimento in travertino e da pareti rosse che colorano la distribuzione ai cinque piani di uffici, al piano terra con i servizi e gli impianti e ai due piani di parcheggi interrati.

Attraverso un piano integrato di interventi e meccanismi di spostamento e traslazione sono stati valorizzati 1.800 metri quadrati concessi dal Comune che hanno permesso di aggiungere un piano supplementare ad ogni stabile, con un grande guadagno di valore commerciale per metro quadro. La creazione di un atrio chiuso consente di collegare i tre edifici in modo da aumentare la funzionalità per l'utilizzo di un unico o più fruitori. Il progetto ha inoltre permesso di raddoppiare il numero dei posti auto già esistenti.

Particolare attenzione è stata posta verso le nuove normative in tema di ecosostenibilità e risparmio energetico. Gli strumenti utilizzati dal punto di vista energetico sono stati: controllo solare, coibentazione, efficienza dei sistemi meccanici e pannelli solari.

Il grande atrio usufruisce di ventilazione naturale in estate e di calore espulso in inverno. La nuova facciata è stata progettata per offrire il massimo in termini di termoregolazione naturale sia in estate che in inverno. Orientata a sud ovest, è una facciata vetrata a tutta altezza costituita da superfici vetrate ad alte prestazioni in termini di riduzione dell'irraggiamento solare e dotata di un sistema di brise-soleil in policarbonato che assicura un buon ombreggiamento nei periodi estivi e consente una buona illuminazione nei periodi invernali quando l'angolo solare è più basso. La presenza del brise-soleil consente un risparmio energetico che può oscillare tra il 15 e il 25%. In quest'ottica, Affori Centre permette di trarre vantaggio, con un investimento minore, del controllo della luce per creare anche un elemento d'immagine forte e riconoscibile. Un altro carattere distintivo è la quantità di spazi creati che sono a metà strada fra lo spazio esterno esposto e spazi interni condizionati. I giardini interni e l'atrio sono esempi di questi ambienti che invitano l'utilizzatore a fluire maggiormente dell'immobile e trarne beneficio.

Affori Centre si è guadagnato la classe energetica B e il livello Gold nella certificazione Leed, che attesta le elevate prestazioni in termini di sostenibilità ambientale.

**Redeveloping a complex with
paying special attention to three
increasing stability; focusing investment
to improve the property from a commercial
and a renewed awareness to environmental
energy-saving issues.**

Affori Centre is situated in the north-west quadrant of Milan, close to the second peripheral ring, in an area viewed like an extension to Milan's business district. The idea behind this project was to combine the three buildings into a single 12,000 square metres complex thanks to a full-height and central hub, which acts as a vertical and horizontal link of the entire system. The grandiose entrance hall features elegant flooring on the inside and red walls decorating the office space, with the utilities and other systems on the ground and two levels of underground parking. Thanks to a programme of special operations and other procedures, 1,800 m² provided by the City Council were enhanced by adding a level to each construction resulting in a significant gain in commercial value per square metre. The creation of a closed lobby allows the three buildings to be connected in a way that increases their practical usage by one or more users. This also made it possible to double the number of previous parking spaces.

Special attention was focused on new regulations in terms of sustainability and energy-saving. The tools used from the viewpoint were: solar control, insulation, the efficiency of mechanical systems and solar panels.

The large lobby has not been air-conditioned but relies on natural ventilation in summer and expelled heat in winter. It is designed to provide the maximum in terms of thermal control both in summer and winter. Facing south-west, the height glazed façade composed of high-performance glass in terms of reducing solar radiation and is equipped with polycarbonate shutters, which provide good shading in the summer months and good lighting in the winter months. The presence of shutters allows energy savings of up to 25%. From this point of view, Affori Centre makes it possible to exploit light control through just a small investment, creating a highly striking and distinctive image.

Another distinctive feature is the amount of spaces created which are something between outside space and interior spaces. The internal gardens and lobby are excellent settings, which invite users to make a much more use of the property and really enjoy its benefits.

Affori Centre has obtained class B energy rating and Gold certification, which grades performance in terms of sustainability of the facility.

