Bernina 7

MILANO

CONTENTI / CONTENTS

Intro
Posizionamento
Overview

Open Scalo Farini
Area riqualificata
Distanze e tempi di percorrenza
Collegamenti
Il quartiere

Open Square
Il progetto architettonico
Aperto alla città
Spazi commerciali

Open Work
Gli spazi ufficio
L'esperienza dell'accoglienza
Gli affacci esterni

Open Landscape
Sostenibilità e certificazioni
Il parco e il progetto verde
Benessere

Specifiche tecniche

Intro
Positioning
Overview

Open Scalo Farini
Redeveloped area
Distances and travel times
Links
The neighborhood

Open Square
Architectural design
Open to the city
Commercial hubs

Open Work
Office spaces
Welcoming warmth
External fronts

Open Landscape
Sustainability and certifications
The park and landscape project
Well-being

Technical specifications

Il panorama della città.
In costante rinnovamento.

The view of the city.
Constantly being renewed.

INTRO

Nuovi scenari di permeabilità tra architettura e città

POSIZIONAMENTO

B7 – Out in the open.
B7 è un nuovo affaccio sulla città del futuro, un ambiente vivo e multiforme, concepito per il benessere e la condivisione, per stimolare la libertà del pensiero e un approccio open minded al business e alla vita.
Un progetto per Milano, che si genera attraverso l'integrazione armonica di architettura e territorio.

POSITIONING

B7 – Out in the open.
B7 is a new face on the city of the future, a lively and multifaceted setting designed for well-being and sharing to encourage freedom of thought and an open-minded approach to business and life.
A project for Milan generated through a harmonious combination of architecture and landscape.

Nuovo spazio al verde.
Per i valori del benessere e della qualità del vivere.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

A new 'green' space.
In the name of wellness and quality of life.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

OVERVIEW

Può un edificio anticipare le sfide del futuro?
B7 dà respiro al tempo con una visione strategica e lungimirante. Si modella per rappresentare l'avamposto privilegiato sulle prossime trasformazioni del quartiere, e per essere il pioniere che anticipa la Milano del 2030.

Trasparente e luminoso, in equilibrio dinamico tra natura e città, B7 si apre al dialogo con l'intorno guardando il presente e indicando il futuro.

9.700 m²
AREA UFFICIO
OFFICE AREA

1.044 m²
AREA COMMERCIALE
COMMERCIAL AREA

914 m²
TERRAZZE
TERRACES

146 m²
MAGAZZINI
STORAGE

7
ASCENSORI
LIFTS

4.700 m²
AREE ESTERNE VERDI
GREEN OUTDOOR AREAS

767 m²
PIANO TIPO (TORRE)
STANDARD FLOOR (TOWER)

Il cielo in una stanza.
Per uffici aperti al mondo.

The sky in a room.
For offices open to the world.

Architettura all'avanguardia.
Fatta di trasparenza, natura, luce.

Cutting-edge architecture.
A combination of transparency, nature and light.

OVERVIEW

Can a building point towards the challenges lying ahead in the future?
B7 opens up to time through its strategic, sweeping vision. It is shaped to provide a privileged view of forthcoming changes in the neighbourhood and to provide a pioneering vision of what Milan will be like in 2030.

Transparent and brightly lit, carefully balanced between nature and the city, B7 interacts with its surroundings, looks to the present and points towards the future.

AREA RIQUALIFICATA

Milano pensa al suo futuro.
404.000 m², circa cinquantasei campi di calcio posizionati uno di fianco all'altro. È difficile immaginare l'ampiezza dell'ex Scalo Farini, che nei prossimi anni vivrà una vera e propria metamorfosi: da scalo ferroviario semi abbandonato a nuovo cuore pulsante della città.

Il progetto Agenti Climatici darà vita a un sistema ecologico integrato ed equilibrato, una nuova griglia urbana in cui gli spazi pubblici e privati saranno distribuiti strategicamente, combinando componenti naturali e urbane attraverso principi cardine quali flessibilità, durabilità, usi differenziati, inclusività.

La Milano del domani.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

The Milan of tomorrow.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

OPEN SCALO FARINI

La trasformazione della città

Vincitore del concorso per la sua trasformazione e rigenerazione è il progetto Agenti Climatici degli studi OMA di Rem Koolhaas e Laboratorio Permanente di Nicola Russi e Angelica Sylos Labini affiancati da Philippe Rahm Architectes, specialisti in architettura meteorologica, da Vogt Landscape Architects, dall'esperto in politiche urbane Ezio Micelli, dall'associazione culturale Temporiuso e dalle società Arcadis e Net Engineering esperte in temi di sostenibilità e trasporti.

Perché costruire la città del futuro è un processo collettivo.

I NUMERI DI SCALO FARINI: CRONOLOGIA E SUPERFICI.

La posa della prima pietra sarà nel **2021**. Il completamento del progetto è previsto tra il **2027** e il **2030**.

Superficie totale: **362.947** m², di cui un minimo del **30%** dedicato a funzioni non residenziali e il **65%** a verde.

Edilizia sociale: **52.170 m²**.
Uso residenziale: **30.213 m²**.

REDEVELOPED AREA

Milano is thinking about its future.
404,000 m², approximately fifty-six football pitches alongside each other. It is hard to imagine the sheer size of what used to be Scalo Farini, which will undergo an authentic metamorphosis over the coming years. This semi-abandoned railway station will be converted into the city's new beating heart.

The Agenti Climatici project will create an integrated and balanced ecosystem, a new urban grid in which public and private spaces will be set out strategically, combining natural and urban elements based around key guidelines like flexibility, durability, differentiated uses and inclusiveness.

Agenti Climatici mette al centro un grande bosco lineare in grado di raffreddare i venti caldi provenienti da sud-ovest e di depurare l'aria dalle particelle più tossiche. Natura, certo, ma non solo. Equilibrato con apporti energetici attivi e passivi a impatto zero, Scalo Farini ospiterà, tra l'altro, bar, ristoranti, residenze, alloggi in housing sociale e l'Accademia di Brera, luoghi di produzione culturale e spazi destinati alla nuova manifattura urbana.

Il verde attualmente frammentato verrà così ricomposto e integrato con nuovi servizi pubblici e privati. La connessione tra natura e infrastruttura e la possibilità di integrare diversi usi ne saranno un valore aggiunto, un contributo prezioso all'evoluzione di una città che cambia.

The redevelopment and regeneration project competition was won by the Agenti Climatici project designed by the OMA team headed by Rem Koolhaas and Laboratorio Permanente led by Nicola Russi and Angelica Sylos Labini, asssited by Philippe Rahm Architectes, specialists in meteorological architecture, Vogt Landscape Architects, Ezio Micelli, an expert in urban policies, Temporiuso Cultural Association, and the companies Arcadis and Net Engineering, experts in sustainability and transport issues.

Because building the city of the future is a collective process.

FACTS & FIGURES ABOUT SCALO FARINI: TIMEFRAME AND AREAS INVOLVED.

The first stone will be laid in **2021**. The project is expected to be completed between **2027–2030**.

Total area: **362,947 m²**, including a minimum of **30%** serving non-residential purposes and **65%** for greenery.

Social buildings: **52,170 m²**.
Housing: **30,213 m²**.

Natura e città.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

Nature and the city.
Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

Agenti Climatici will place a large linear wood in the very centre that will be able to cool down hot winds blowing from the south-west and clean the air of any toxic particles. Nature to the fore, of course, but so much more. Featuring a balanced combination of zero impact active and passive energy sources, Scalo Farini will accommodate, among other things, bars, restaurants, residential facilities, social housing and the Brera Academy, places for promoting culture and spaces allocated for new kinds of urban manufacturing.

The currently fragmented greenery will be stitched back together and enhanced by new public and private services. The link between nature and infrastructure and the possibility of combining different usages will add something extra, an invaluable contribution to the evolution of a changing city.

DISTANZE E TEMPI DI PERCORRENZA
DISTANCES AND TRAVEL TIMES

	DESTINAZIONE *DESTINATION*	DISTANZA *DISTANCE*	TEMPI *TIME*	
Tram	2	130 m	2’	
Bus	91, 92	130 m	2’	
Metro	Maciachini M3	650 m	7’	
	Zara M3/M5	1 km	14’	
	Monumentale M5	1,2 km	15’	
Stazioni treni *Railway stations*	Milano Lancetti	500 m	5’	
	Garibaldi FS	1,5 km	8’	
	Centrale FS	3 km	15’	
Aeroporti *Airports*	Linate	10 km	20’	
	Malpensa	50 km	45’	
	Orio al Serio	50 km	45’	

COLLEGAMENTI

Vicino a tutto.
Parte di un polo strategico in evoluzione, nell’area nord di Milano, B7 si sviluppa in un ambiente attrattivo, nel cuore di una zona a elevata accessibilità. A pochissimi minuti a piedi si trova la metropolitana M3 Maciachini, la fermata del passante ferroviario Milano Lancetti e numerosi mezzi di superficie. Poco più distanti le stazioni Garibaldi e Centrale.

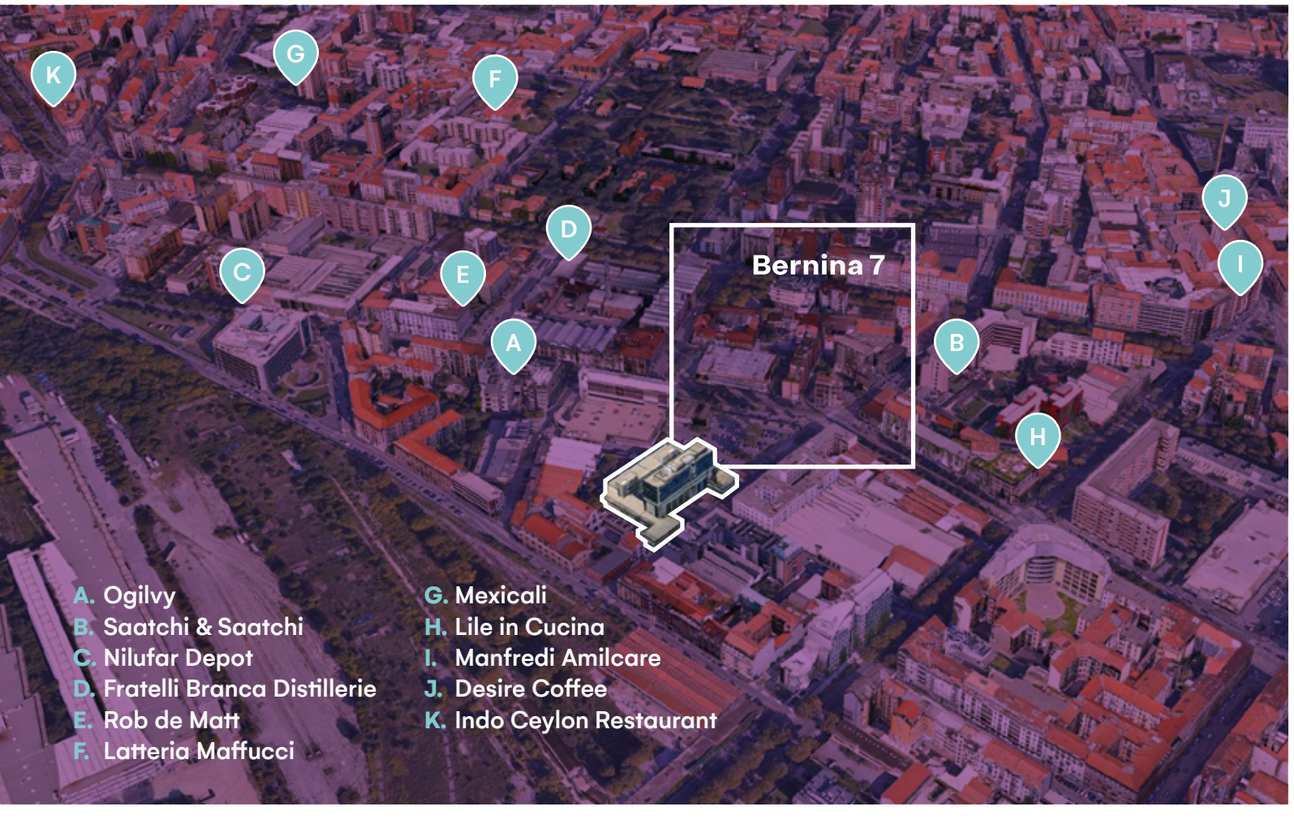
LINKS

Close to everything.
Part of an evolving strategic hub in the northern district of Milan, B7, is located in an attractive setting in the heart of an easily accessible area. It is just a few minutes’ walk from Maciachini underground railway station, Lancetti station on Milan’s main railway link, and lots of other overground means of transport. Garibaldi Station and Central Station are not much further away.

IL QUARTIERE

Vita pubblica.
Intorno a via Bernina 7 si estendono a raggera quartieri storici e riqualificati, come Dergano, Isola e Maggiolina, che promuovono un contesto urbano di qualità per residenti e lavoratori.
La zona intorno a via Bernina è un hub in fermento scelto da laboratori di creatività e invenzione come le celebri agenzie pubblicitarie Ogilvy (**A**) e Saatchi & Saatchi (**B**), agenzie di moda, aziende e società all'avanguardia.

Punteggiata di servizi essenziali — negozi, ristoranti, supermercati, palestre, banche, posta — la zona è resa unica da luoghi delle meraviglie come Nilufar Depot (**C**), vasta e sorprendente galleria di design vintage e contemporaneo e il museo d'impresa della Fratelli Branca Distillerie (**D**), dove respirare storia culturale e imprenditoriale e l'orgoglio del made in Italy.
Senza dimenticare tutte le nuove facilities che B7 offrirà alla città e ai propri tenant.



Tante ispirazioni nello splendido Nilufar Depot. Qui fotografato da Mattia Lotti.

Plenty of inspiration from wonderful Nilufar Depot. Here photographed by Mattia Lotti.

Collezione Branca. Per celebrare la realtà industriale nata nel 1845.

Branca Collection. To commemorate an industrial concern founded in 1845.

THE NEIGHBOURHOOD

Public life.
Old neighbourhoods that have been redeveloped (such as the Dergano, Isola and Maggiolina districts) expand out around Bernina 7, helping create a high-quality inner-city setting for residents and workers.
The area around via Bernina is a bubbling hub of creativity and invention housing such famous advertising agencies as Ogilvy & Mather and Saatchi & Saatchi, fashion agencies, businesses, and cutting-edge companies.
Served by numerous key amenities – shops, restaurants, supermarkets, fitness centres, banks, postal services – this area is quite unique due to such wonderful locations as Nilufar Depot, a spacious and surprising gallery of vintage and contemporary design, and Fratelli Branca Distillerie business museum, an authentic shrine to culture and business 'made in Italy'.
Without forgetting all the new facilities B7 will offer the city and its own tenants.

**B7 si confronta con la città.
In un nuovo dialogo tra architettura
e contesto urbano.**

B7 interacts with the city.
A new kind of dialogue
between architecture and its urban setting.

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Architettura–paesaggio
B7 è un sistema aperto e in dialogo con il contesto esterno, un avamposto sul quartiere che anticipa i cambiamenti futuri, un punto di vista straordinario sulle trasformazioni in corso. La riqualificazione integrale dell'edificio costruito negli anni Ottanta nasce da una visione di lungo periodo, in cui l'approccio olistico alla progettazione combina tecnologia e design, benessere e flessibilità, natura e città, senso di appartenenza e innovazione.

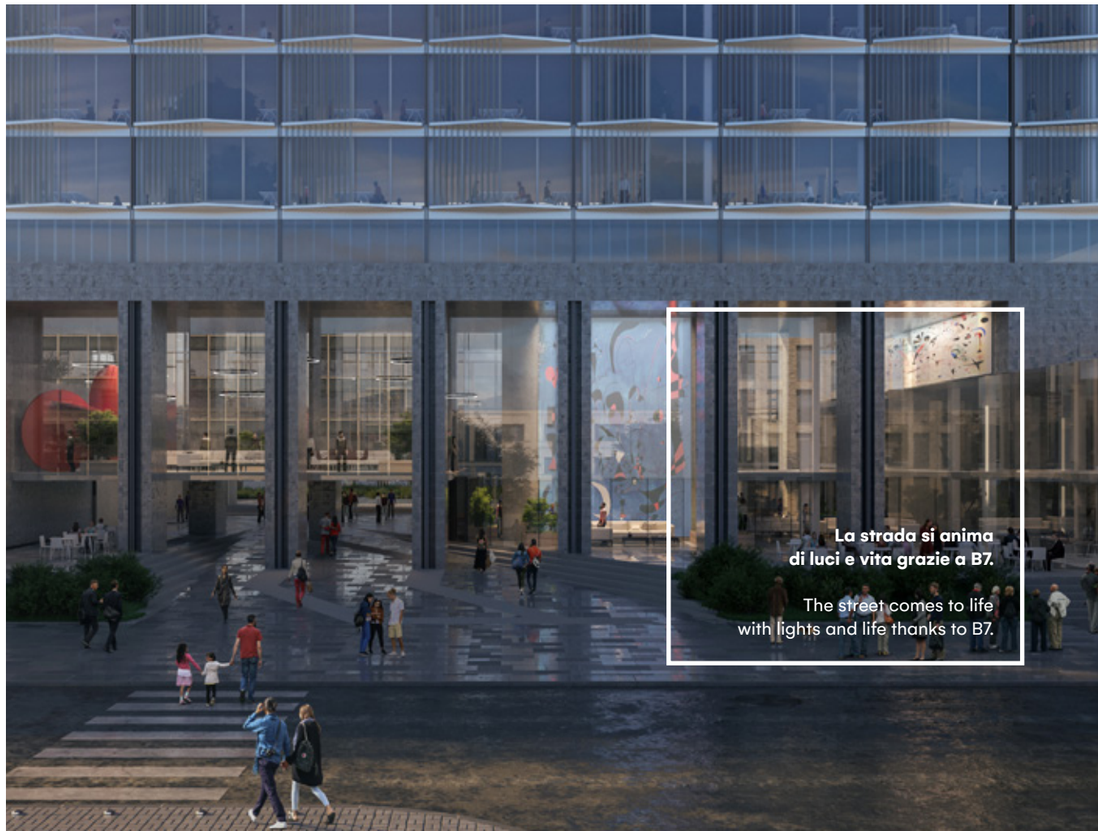
Strutturato su 10 piani fuori terra a uso uffici e circondato da giardini, B7 si distende su una superficie complessiva di 26.620 m² fatta di funzioni e scenari flessibili, uffici e servizi, spazi aperti e spazi chiusi, architettura e natura.
B7 è un luogo inteso come percorso d'identità, da esplorare, condividere e dal quale uscire arricchiti. L'alternanza tra trasparenza e opacità, intimità e dimensione pubblica, fa parte di una prassi progettuale che raccoglie la dinamicità sociale e la stratificazione della città, tramutandole in soluzioni estetiche e funzionali.
A caratterizzarne l'architettura è la scansione verticale dei prospetti, mossa e articolata: le nuove facciate vetrate sono accostate a pannelli in alucobond e in allumino e alla pietra esistente, mantenuta come portale. Maestoso e funzionale insieme, è pronto a dare il benvenuto al futuro.

OPEN SQUARE

Un edificio vivo, armonico, articolato

ARCHITECTURAL DESIGN

Architecture–landscape.
Now it is introverted, self–referential and hard to recognise with its relatively unused interiors and with walls and fencing preventing it from interacting with the city.
Soon it will create an open system interacting with its surroundings and providing a foretaste of the changes that lie ahead in the future, an extraordinary viewpoint on the changes underway.
The complete redevelopment of this building constructed in the 1980s is based on a sweeping vision, whose holistic approach to design brings together technology and design, well–being and flexibility, nature and the city, a sense of belonging and innovation.



**La strada si anima
di luci e vita grazie a B7.**

The street comes to life
with lights and life thanks to B7.

Constructed over 10 floors above ground and surrounded by gardens, B7 covers an overall area of 26,620 m² of flexible functions and settings, offices and amenities, open and closed spaces, architecture and nature.
B7 is intended to be a distinctive setting to be explored and shared as part of a truly enriching experience. This alternating combination of transparency and opacity, intimacy and openness to the public, is part of a design strategy that fully embraces social dynamics and the stratification of the city, turning them into static-functional solutions. Its architectural design stands out for its lively and elaborate vertical pattern of elevations: the new glazed facades are combined with Alucobond/aluminium panels and existing stonework that has been preserved to create a gateway. Simultaneously majestic and functional, it is ready to welcome us to the future.

Piani *Floors*	**Uffici** *Offices*	**Commerciale** *Commercial*	**Lobby**	**Terrazze** *Terraces*	**Deposito** *Storage*	**Affollamento** *Max occupancy*
9	707 m²	–	–	–	–	108
8	706 m²	–	–	101 m²	–	108
7	767 m²	–	–	63 m²	–	108
6	767 m²	–	–	63 m²	–	108
5	767 m²	–	–	63 m²	–	108
4	767 m²	–	–	63 m²	–	108
3	767 m²	–	–	103 m²	–	108
2	1.048 m²	–	–	32 m²	–	123
1	1.499 m²	105 m²	–	395 m²	–	218
Terra *Ground*	871 m²	592 m²	271 m²	32 m²	–	225
Terra ribassato *Lower ground*	1.047 m²	347 m²	–	–	146 m²	126
Totale / *Total*	**9.713 m²**	**1.044 m²**	**271 m²**	**914 m²**	**146 m²**	**1.448**

Spazi di incontro.
Informali e sorprendenti.

Meeting spaces.
Informal and surprising.

APERTO ALLA CITTÀ

Lo spettacolo dell'innovazione, sotto gli occhi di tutti.
Un progetto aperto alla città, un edificio trasparente che respira di vuoti strategici e affacci, grandi vetrate e aperture al piano terra per accogliere i flussi di passaggio.
È nella natura del building farsi attraversare. Dagli sguardi, dai flussi, dalle dinamiche del contesto urbano. B7 nasce permeabile al contesto in evoluzione, dialogando in maniera empatica con l'intorno.
B7 è quindi un sistema insediativo poroso che accoglie la vita pubblica per promuovere nuovi scenari di innovazione e valore sociale. B7 dosa diversi livelli di rapporto tra lo spazio pubblico e quello privato, con la welcome area dinamica e aperta, pensata come un sistema di regolazione della modulabilità della piazza, e con due corpi di fabbrica come scatole magnetiche frontali che si accendono per rendere più viva e sicura la strada.
Alla piazza aperta segue una zona di accessi controllati e, sul retro, il cortile posto in adiacenza alle due reception e alla fine del percorso tra la corte e il vasto giardino privato.

OPEN TO THE CITY

Showcasing innovation for everybody to see.
A project that opens up to the city, a transparent building incorporating strategically positioned empty spaces and building fronts, large glass windows and ground-floor openings to welcome in passers-by.
The building is designed to be crossed. People both look and walk through it; it is part of the dynamics of its urban setting. B7 is designed to be permeable to its evolving setting, interacting empathetically with its surroundings.
B7 is a porous location accommodating public life to showcase new forms of innovation and social value. B7 carefully doses different degrees of interaction between public and private space. It has a dynamic and open welcome area with the same kind of modular design as a square and with two building blocks rather like magnetic boxes that light up to make the streets livelier and safer.
The open square leads to a controlled-access area and, at the rear, a courtyard set alongside two receptions at the end of a path through the courtyard and spacious private garden.

Nuovi scenari di innovazione.
Pubblici e privati.

New forms of innovation.
Public and private.

SPAZI COMMERCIALI

Volumi magnetici.
B7 è un ambiente fertile ed evoluto che sa essere preziosa fonte di stimoli e di modelli anche grazie a spazi attrattivi e sinergici che favoriscono un approccio differente al lavoro: informale, rilassato, contemporaneo.
B7 è una realtà polifunzionale, che integra in un continuum spazio-temporale uffici e commercio, business e leisure: l'edificio distende alle sue estremità due propaggini trasparenti a uso retail e ristorazione aperte alla fruizione pubblica.

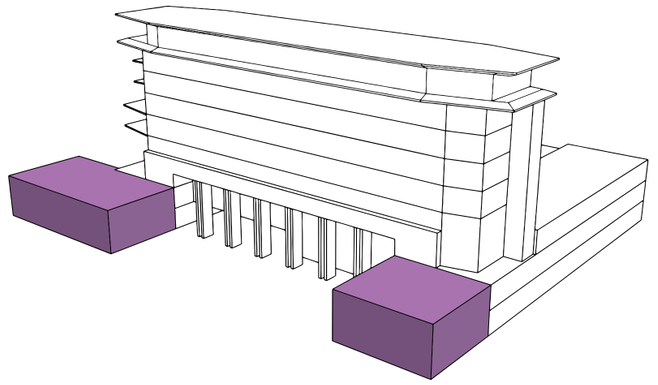
I volumi prospicienti la strada, sviluppati su due piani, sono spazi commerciali che, grazie a un attento studio dei flussi e dell'uso degli spazi, diventano luoghi di interazione informale in un'atmosfera positiva e rilassata, luoghi dove sperimentare nuove socialità avendo un punto di vista privilegiato sul paesaggio in mutamento.

La dimensione pubblica.
Fa parte dell'identità di B7.

Its public side.
Part of B7's identity.

Non solo lavoro.
B7 è un luogo da vivere e da gustare.

Not just work.
B7 is a place to experience and enjoy.



COMMERCIAL HUBS

Magnetic structures.
B7 is a rich and highly developed setting that can be an invaluable source of input and ideas, partly thanks to synergic engaging spaces encouraging a different approach to work: casual, relaxed, contemporary.
B7 is a multifunctional spatiotemporal continuum of offices and retail spaces, business facilities and leisure amenities: there are transparent extensions at each end of the building used for retail and refreshment purposes that are open to the public.
The structures overlooking the road (built over two levels) are commercial areas, which have been carefully studied in terms of their flows and use of space to provide casual interaction places with a very positive and relaxed atmosphere, ideal for experimenting with new forms of socialising since they offer a privileged viewpoint across an ever-changing landscape.

8 POSTI MOTO
Moto parking spaces

17 POSTI AUTO
Car parking spaces

76 POSTI AUTO COPERTI
Covered car parking

2.190 m²
CORTILE
Courtyard

9.700 m²
UFFICI
Offices

4.700 m²
GIARDINO
Garden

Lavoro in open space.
Per nuove forme smart di lavoro collaborativo.

Work in an open-plan space.
For new forms of cooperative agile work.

GLI SPAZI UFFICIO

Relazioni fluide in spazi liberi e aperti.
Flessibile, liquido, comprensivo, B7 è pronto ad accogliere modalità di lavoro moderne con spazi informali ed eterogenei, attivi e flessibili.
Adattandosi con naturalezza alle esigenze dei tenant che sceglieranno B7 come propria casa, gli ambienti sapranno rifletterne i valori culturali e simbolici. Sempre in un'ottica di benessere e sicurezza.
Luoghi d'incontro e di interazione sociale, le aree dedicate al lavoro sono impostate per soddisfare funzioni e necessità dinamiche.
Mettendo a fuoco la relazione tra rigore ed estetica, le aree esterne e gli ambienti comuni si alternano agli uffici in modo fertile, come uno scambio di idee.
Così, alle aree riservate, che favoriscono la concentrazione e permettono di svolgere call senza distrazioni, si aggiungono grandi open space operativi. Attraverso un ampio menu di spazi di supporto, il workplace favorisce team building, condivisione e interazione anche con chi lavora da casa.
La configurazione variabile di spazi e funzioni, compresi le reception e gli accessi ai piani, è stata studiata per rispondere alle esigenze di soluzioni mono o multi tenant, indipendenti l'uno dall'altro grazie a due reception separate e alle distribuzioni verticali e orizzontali dedicate.

OPEN WORK

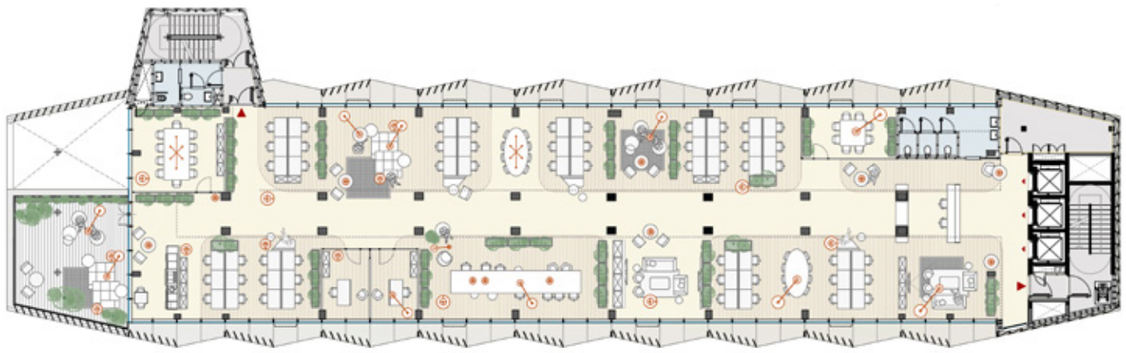
Relazioni fluide in spazi informali ed eterogenei, attivi e flessibili

OFFICE SPACES

Fluid connections in free and open spaces.
Flexible, liquid, inclusive, B7 is ready to embrace modern work methods through informal and heterogenous spaces that are active and flexible.
Naturally adapting to the needs of tenants choosing B7 as their home, the premises will reflect cultural-symbolic values. Always with an eye for well-being and security.
Places for meeting and socialising, these workplaces are designed to serve dynamic needs and functions. Focused around a blend of precision and ascetics, the outside and communal areas alternate effectively with offices, almost like an exchange of ideas.
The private areas, facilitating concentration and allowing calls to be made without being disturbed, combine with large open-space business areas. Thanks to an extensive range of ancillary spaces, the workplace encourages team building, sharing and interaction, even with people working from home.
The varying layout of spaces and functions, including the receptions and landings, are designed to meet the needs of single or multi-tenants, who are separated from each other by two different receptions and bespoke vertical-horizontal connections.

PIANO TIPO
TYPICAL FLOOR

Affollamento / *Capacity*: 108 pax
Area: 767 m²



Area welcome A
Il benvenuto a doppia altezza di B7.

Welcome area A
B7's double-height welcome area.

L'ESPERIENZA DELL'ACCOGLIENZA

Ambienti luminosi e multifunzionali.
B7 regala una nuova interpretazione dell'accoglienza: le due reception sono luogo di benvenuto e ospitalità, segno immediato di calore umano ed efficienza professionale.
L'ampia e luminosa area welcome A ha un doppio ingresso: uno sulla piazza, con bussola di accesso intelligente, e l'altro sul cortile interno. Nell'ambiente a doppia altezza il bancone reception fronteggia una confortevole zona d'attesa con sedute e vegetazione rigogliosa, cui segue una lounge protetta e discreta.
All'area welcome B, interamente circondata dal giardino, si accede invece dalla parte retrostante del cortile. A connotare questo spazio è una versatile zona multifunzionale a disposizione dei tenant per essere utilizzata come showroom espositivo o auditorium per eventi.
Il piano terra ribassato rispetto alla reception B è un ambiente informale e suggestivo dall'alta qualità abitativa, aperto sul verde circostante. È progettato per accogliere una reception dedicata a un tenant, spazi comuni come aree lounge e uffici in open space per incentivare le nuove modalità di lavoro.

WELCOMING WARMTH

Brightly lit multifunctional premises.
B7 gives a new twist to hospitality: the two receptions are welcoming and hospitable places instantly projecting a sense of human warmness and professional efficiency. Spacious and well-lit welcome area A has two entrances: one onto the square through a smart turnstile, and the other into the inner courtyard. The reception desk in the double-height space faces onto a comfortable waiting area furnished with chairs and embellished with luscious vegetation that leads through to a quiet and secluded lounge.
The entrance to welcome area B, entirely surrounded by the garden, is from the rear of the courtyard. This space stands out for a versatile, multifunctional zone available to tenants to be used as an exhibition showroom or auditorium for hosting events.
The lower ground floor is a more informal and eye-catching area of great quality, which opens onto the surrounding greenery.
It is designed to host a reception for tenants and communal spaces, like lounges and open-plan offices, to encourage new work methods.

Area welcome B
Ospitalità interamente circondata dal verde.

Welcome area B
Hospitality completely surrounded by greenery.

IPOTESI LAYOUT PIANO PRIMO
LAYOUT HYPOTHESIS FIRST FLOOR

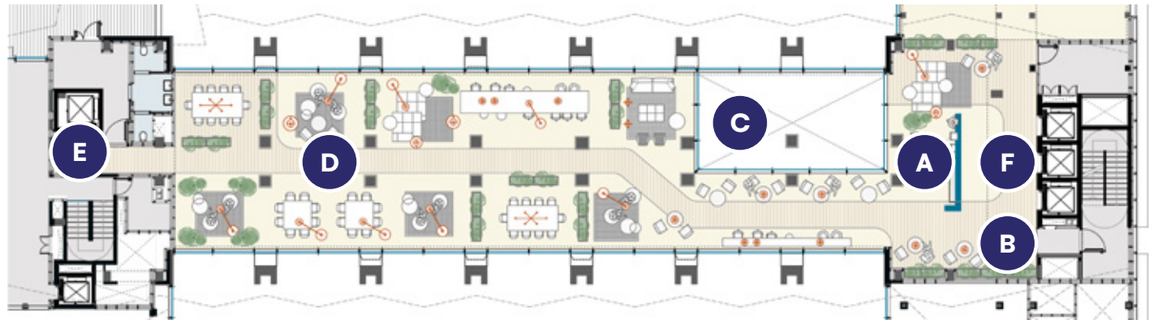
CORPO A
50 + 2 PDL
(scrivanie dim. 80x120 cm / *desk dim. 80x120 cm*)
+ 18 PAX
(sale riunioni / *meeting rooms*)

CORPO B
62 + 6 PAX
(scrivanie dim. 80x120 cm / *desk dim. 80x120 cm*)
+ 20 PAX
(sale riunioni / *meeting rooms*)

CORPO C
54 + 4 PAX
(scrivanie dim. 80x120 cm / *desk dim. 80x120 cm*)
+ 10 PAX
(sale riunioni / *meeting rooms*)

IPOTESI LAYOUT PIANO PRIMO – TORRE
LAYOUT HYPOTHESIS FIRST FLOOR – TOWER

Affollamento / *Capacity*: 78 pax
Area: 470 m²



A. POTENZIALE AREA DI ACCOGLIENZA DEDICATA
POTENTIAL DEDICATED RECEPTION AREA

B. AREA DI ATTESA / LOUNGE
WAITING / LOUNGE AREA

C. SPAZIO CONNESSO ALLA RECEPTION PRINCIPALE AL PIANO TERRA
VOID CONNECTED WITH MAIN RECEPTION AT GROUND FLOOR

D. SPAZIO APERTO
OPEN SPACE

E. POTENZIALE SECONDO COLLEGAMENTO CON IL PIANO TERRA E GLI SPAZI COMMERCIALI
POTENTIAL SECOND CONNECTION WITH GROUND FLOOR AND COMMERCIAL SPACES

F. ASCENSORI TRIPLEX A TORRE
TOWER TRIPLEX ELEVATORS

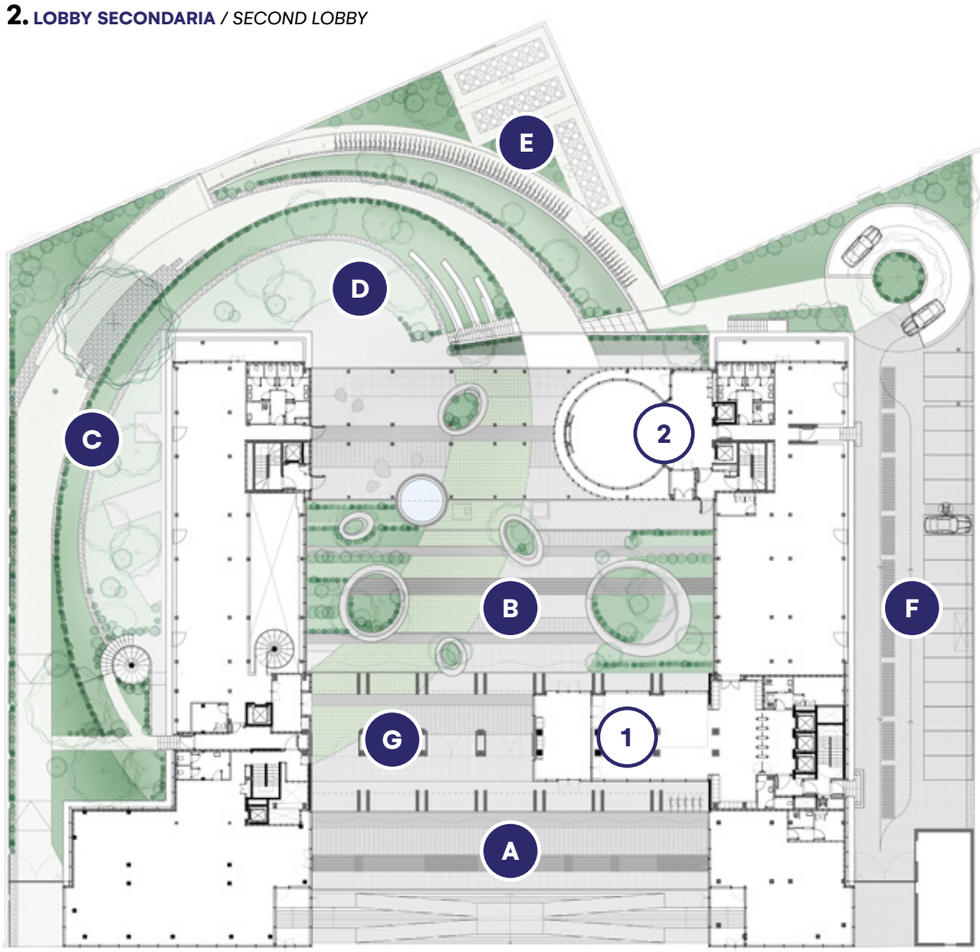
Flessibilità, luce e design.

Flexibilty, light and design.

PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA
GROUND FLOOR PLAN

1. **LOBBY PRINCIPALE** */ MAIN LOBBY*

2. **LOBBY SECONDARIA** */ SECOND LOBBY*



A. **LA PIAZZA (COLLEGAMENTO CON LA CITTÀ)**
LA PIAZZA (METROPOLITAN LINK)

B. **LA PIAZZA DI LAVORO**
THE WORKING SQUARE

C. **IL GIARDINO SEMINTERRATO**
THE BASEMENT GARDEN

D. **AGORÀ**
AGORÀ

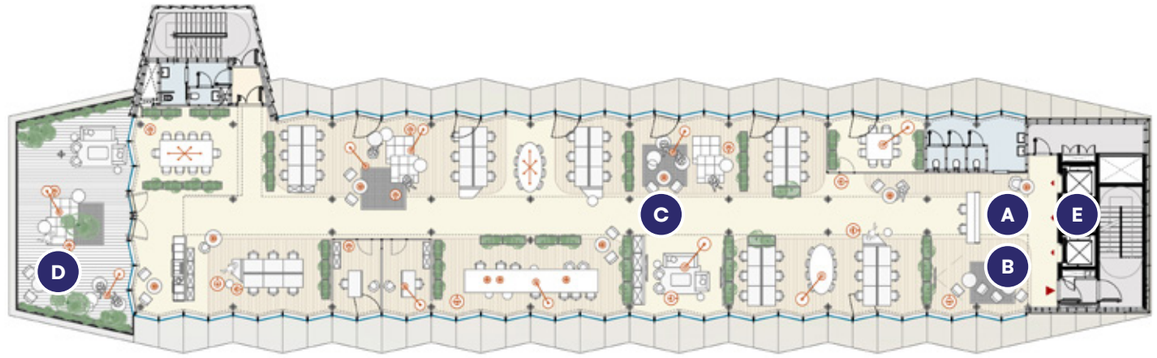
E. **GIARDINO MOBILITÀ (PARCHEGGIO BICI)**
MOBILITY GARDEN (BIKE PARKING)

F. **PARCHEGGIO ESTERNO E ACCESSO AL PARCHEGGIO SOTTERRANEO**
EXTERNAL PARKING AND UNDERGROUND PARKING ACCESS

G. **CANCELLO DI CHIUSURA NOTTURNA**
NIGHT CLOSING GATE

IPOTESI LAYOUT PIANO OTTAVO – TORRE
LAYOUT HYPOTHESIS EIGHTH FLOOR – TOWER

Affollamento / *Capacity*: 108 pax
Area: 710 m²



A. **POTENZIALE AREA DI ACCOGLIENZA DEDICATA**
POTENTIAL DEDICATED RECEPTION AREA

B. **AREA DI ATTESA / LOUNGE**
WAITING / LOUNGE AREA

C. **OPEN SPACE**

D. **TERRAZZA DI LAVORO**
WORK TERRACE

E. **ASCENSORI TRIPLEX A TORRE**
TOWER TRIPLEX ELEVATORS

La vista dalla terrazza dell'ottavo piano. La città in uno sguardo.

The view from the eighth-floor terrace. The city at a glance.

914 m² di terrazze. Per mettere in comunicazione interno ed esterno, business e socialità.

914 m² of terraces. To link the inside and outside, business and socialising.

GLI AFFACCI ESTERNI

Orizzonti inediti.
Nella porzione vetrata a sud-ovest della facciata, dal piano terra all'ottavo piano, i 914 m² di terrazze regalano una vista panoramica sullo skyline milanese in evoluzione. Sono luoghi intimi e speciali, un filtro leggero che mette in rapporto interno ed esterno, business e relazioni, quartiere e città. Qui, la luce penetra dal perimetro vetrato diffondendosi uniformemente sugli spazi di B7.

Concepite come estensione del workspace per permettere un passaggio spontaneo dentro/fuori, le terrazze aggiungono una nuova dimensione all'ambiente ufficio, che acquista una piacevole luminosità naturale e incredibili visuali verso la trasformazione di Scalo Farini. All'ottavo piano, poi, la terrazza a doppia altezza a uso esclusivo è perfetta per eventi aziendali e di networking. Gli affacci esterni si aggiungono così al ricco ecosistema di spazi outdoor: il dehor al piano terra ribassato e le piazze verdi del giardino e del cortile.

EXTERNAL FRONTS

New horizons.
914 m² of terraces from the ground floor to the eighth floor of the glazed section to the south-west of the facade offering a panoramic view across Milan's constantly changing skyline. These are very special intimate spaces, a gentle filter connecting the inside to the outside, business operations to relations, and the neighbourhood to the city. Light flows in from the glazed perimeter to spread uniformly across B7's spaces.

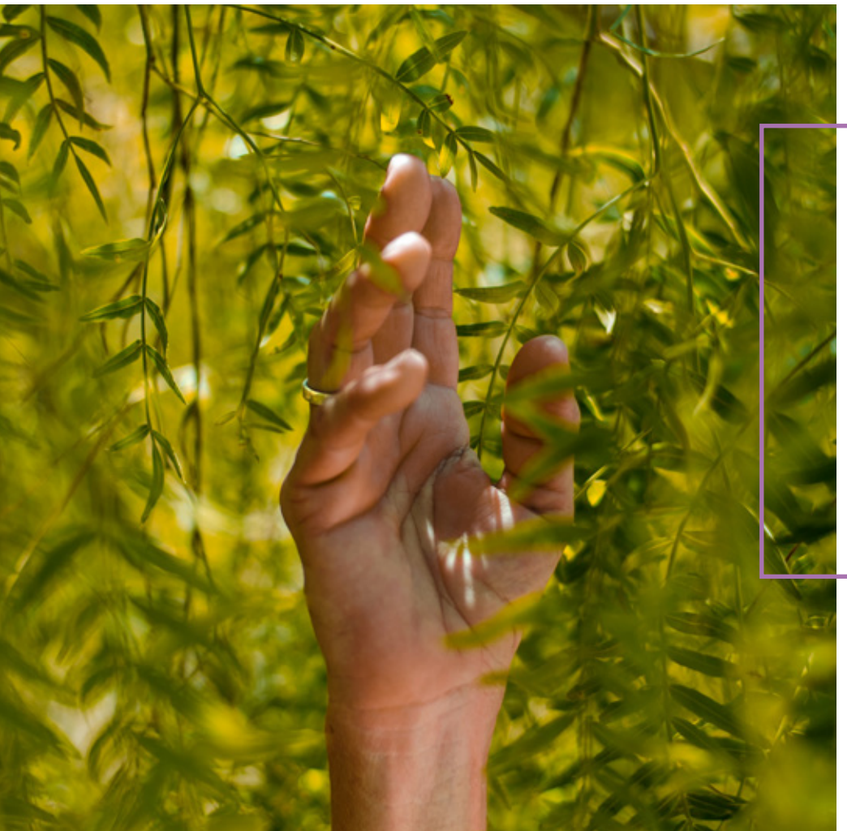
Designed to be an extension to the workspace to allow seamless interaction between the inside/outside, the terraces add an extra dimension to the office environment, which is given pleasant natural lighting and incredible views across Scalo Farini as it undergoes transformation. The exclusive double-high terrace on the eighth floor is perfect for hosting corporate events and networking. The external building fronts are a further addition to the elaborate ecosystem of exterior spaces: an outdoor space on the lower ground floor and green plazas in the garden and courtyard.

La trasformazione di Scalo Farini. Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

The transformation of Scalo Farini. Copyright OMA + Laboratorio Permanente.

SOSTENIBILITÀ E CERTIFICAZIONI

Energia pulita per menti brillanti.
Guardare al futuro significa rispettare le risorse dell'ambiente e delle persone. L'intervento di progetto, oltre a integrarsi in maniera silenziosa con l'area circostante, è stato concepito per limitarne anche l'impatto ambientale.
La sostenibilità di B7 si esprime attraverso sistemi attivi — l'impianto solare fotovoltaico, la gestione delle acque e dei consumi energetici — e sistemi passivi, come le oasi verdi per la biodiversità e la gestione degli impatti climatici.
I materiali costruttivi, la qualità dell'ambiente interno, la nuova facciata a basse emissioni e con doppi vetri, con il sistema di ombreggiatura per schermatura in doghe di vetro, insieme all'eccellente connessione con i trasporti pubblici rappresentano altri fattori chiave che consentiranno di ottenere la certificazione LEED Gold.
Perché B7 è un'architettura capace di interpretare il futuro e le sue richieste di sostenibilità. Perché un clima sano fa crescere — e risplendere — i talenti.



B7 è un progetto sostenibile.
A basso impatto ambientale.

B7 is a sustainable project.
Causing low environmental impact.

OPEN LANDSCAPE

La qualità dell'architettura
come benessere per le persone

La vegetazione entra nell'architettura.
La fa vivere e respirare.

Vegetation enters the architecture. Bringing it to life and letting it breathe.

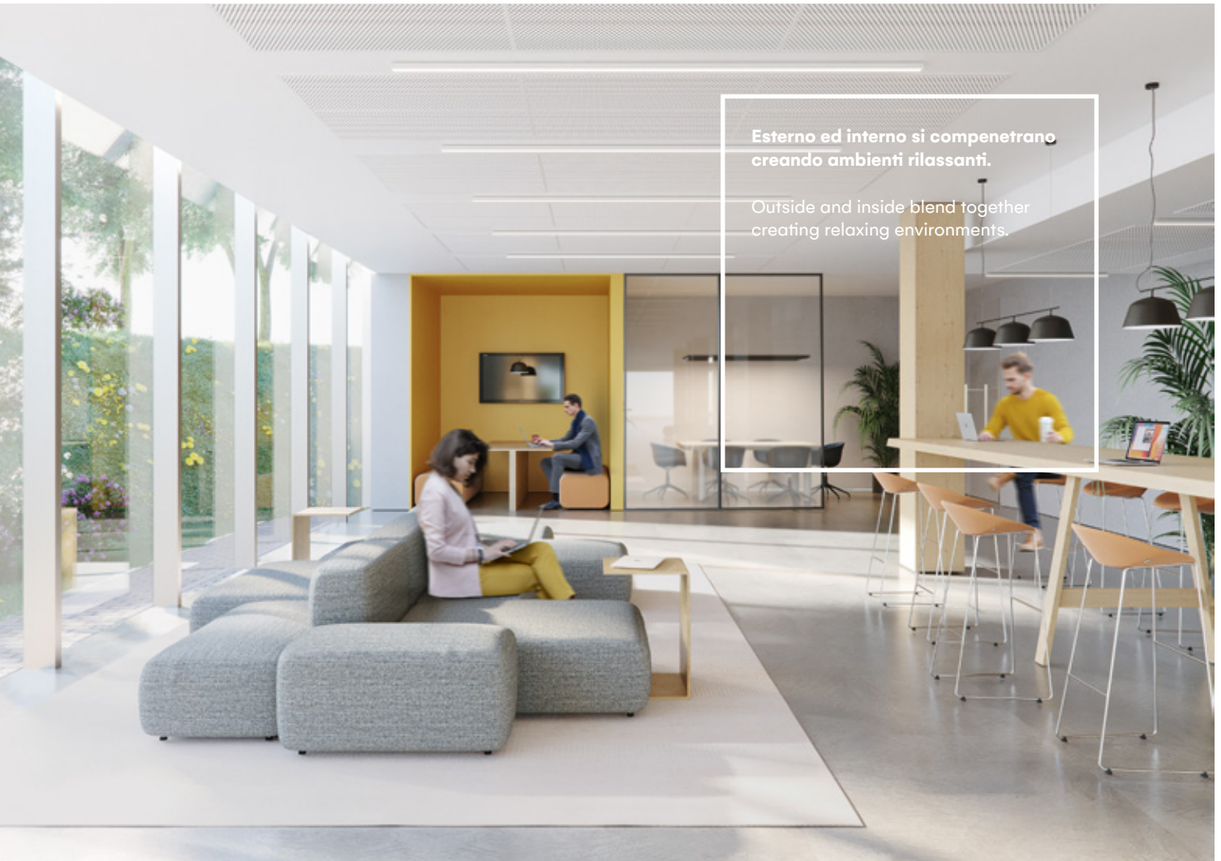
SUSTAINABILITY AND CERTIFICATIONS

Clean energy for brilliant minds.
Looking to the future means respecting environmental resources and people. As well as fitting quietly into the surrounding area, the project is also designed to reduce environmental impact.
B7's sustainability is embodied in active systems – a photovoltaic solar plant, energy/water consumption management – and passive systems, such as green havens for biodiversity and the careful management of climate impact.
The building materials, quality of the indoor environment, the new low-emissions facade and double glazing, plus a system of shading constructed around glass panels and excellent links with public transport, are other key factors guaranteeing LEED Gold certification.
That is because B7 is an architectural design capable of reading the future and its requirements in terms of sustainability. Because a healthy environment allows talented people to grow and shine.

IL PARCO E IL PROGETTO VERDE

Ecosistema integrato.
Sostenibilità, quindi, e anche rigenerazione attraverso la ricostruzione della biodiversità nascosta ora dall'incuria e dalle attività umane.

I 4.700 m² delle aree esterne, tra piazze verdi, terrazze e giardini, verranno plasmati secondo un'alternanza ritmata di prato, piante e fiori a creare un mix di colori, profumi e gradazioni cromatiche che si susseguiranno nelle varie stagioni in forma sempre diversa.
A creare scenari in continuo mutamento contribuiranno una selezione di specie di arbusti, alberi, fiori e cespugli in un percorso ragionato e disegnato con attenzione e rispetto verso chi lo popolerà: il personale impiegato nel building certo, ma anche la varietà di organismi viventi, che potrà trovare un nuovo ideale habitat naturale.



Esterno ed interno si compenetrano creando ambienti rilassanti.

Outside and inside blend together creating relaxing environments.

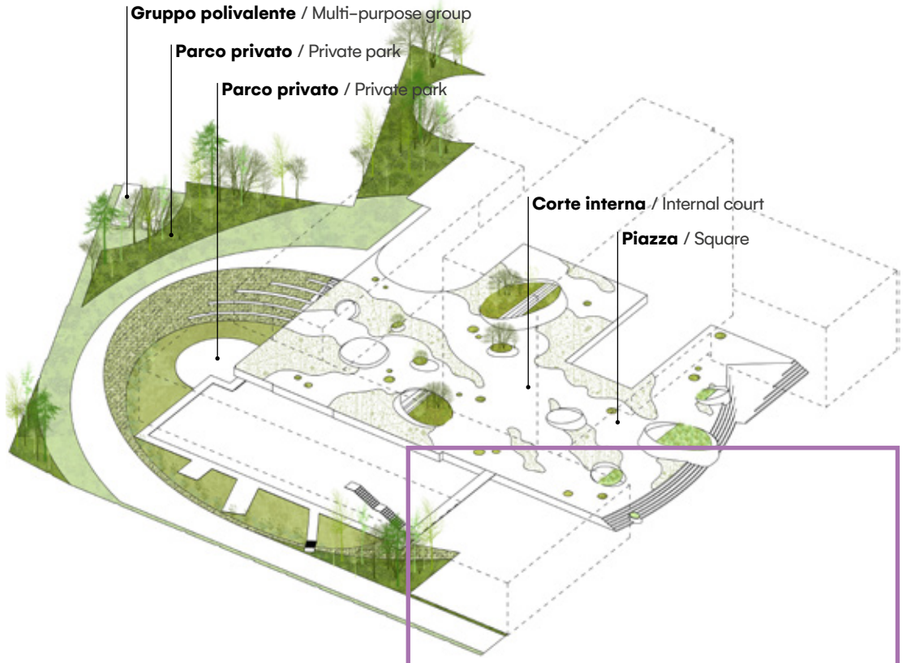
4.700 m² di aree esterne. Progettati con cura e rispetto.

4.700 m² of outdoor areas. Designed with care and respect.

THE PARK AND LANDSCAPE PROJECT

Integrated ecosystem.
So, sustainability but also regeneration by reconstructing the biodiversity currently masked by a lack of care and by human activities.

The 4.700 m² of outdoor areas, including green squares, terraces and gardens, will be shaped into a rhythmic pattern of lawns, plants and flowers to create a mixture of colours, scents and chromatic shades that will take on constantly different forms with the passing seasons.
A selection of different types of shrubs, trees, flowers and bushes set along a carefully designed pathway respectful of everything living there helps create constantly changing scenarios: this, of course, includes staff working in the building but also all the living organisms that will find their own ideal natural habitat here.



Un progetto orientato al benessere psicofisico. Per una libera circolazione di creatività e produttività.

A project focused on mental-physical well-being. For the free circulation of creativity and productivity.

BENESSERE

La qualità del vivere.
B7 connette uomo e natura, architettura e vita, in una dimensione armonica ed equilibrata. Edificio che respira insieme alle persone che lo vivranno, si definisce per le soluzioni e le invenzioni progettuali orientate al benessere psicofisico.

Il verde, la luce, la qualità del costruito, la vista aperto verso il futuro: sono tutti elementi in grado di migliorare l'umore, la produttività, il lavoro, oltre a rafforzare le relazioni, la comunità e la cooperazione. Una comunità bella e sicura come quella che sarà B7 influenza in modo positivo emozioni e sentimenti, contiene e tutela le dinamiche di scambio, assicura la privacy e garantisce il benessere dei lavoratori. Come una corte raccolta, un piccolo, grande mondo che segue un ritmo proprio creato da chi lo abita.

WELL-BEING

Quality of life.
B7 connects people and nature, architecture and life, in a harmonious and carefully balanced way. The building breaths in synch with the people inhabiting it; its forms and features are designed to promote mental-physical well-being.

Greenery, light, the quality of the building, a view opening up to the future: these are all aspects that can improve people's mood, productivity and work, as well as strengthening bonds, the community and cooperation.
B7 will be the kind of safe and beautiful community that has a positive effect on emotions and feelings, accommodating and safeguarding interaction, ensuring privacy and guaranteeing workers' well-being. A small yet big world of people will follow the rhythm they themselves set like some sort of tightly-knit community.

In corso di pre certificazione
LEED GOLD

LEED promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico e idrico, la riduzione delle emissioni CO2, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito.

LEED GOLD
pre-certification in progress

LEED promotes a sustainability-driven approach acknowledging the performance rating of buildings in key sectors, such as energy and water saving, reducing CO2 emissions, improving the ecological standard of the interiors, the materials and resources used, the project and its chosen site.

B7 darà vita a una comunità bella e sicura. In grado di accogliere la vita pubblica della città.

B7 will create a wonderfully safe community. Capable of embracing the city's public life.

SPECIFICHE TECNICHE

AREE ESTERNE
- Accesso carraio e pedonale da via Bernina 7.
- 4.700 metri quadrati di aree esterne, tra piazze verdi, giardini e terrazze (quest'ultime disposte su 914 metri quadrati).
- Accesso elettrificato ai parcheggi (76 posti auto coperti, 17 scoperti e 8 posti moto).

FACCIATE
- Facciate continue in vetrocamera ad alta efficienza.
- Frangisole in vetro temperato/indurito stratificato con interposta microrete color champagne.
- Trasmittanza termica: Ucw≤1,4 W/mq°K.

SISTEMA ELETTRICO
- Controsoffitti tecnici con illuminazione LED.
- Quadro elettrico per singolo piano con possibilità di personalizzazione da parte dei tenant.
- BACS (Building Automation and Control System) per HVAC, sistemi di illuminazione e impianti elettrici.
- Sistema di rilevamento dei fumi.
- Impianto antincendio.
- Impianto di evacuazione EVAC.
- Sistema di regolazione e controllo BMS.
- Controsoffitti tecnici con illuminazione a LED.

IMPIANTO SICUREZZA
- Predisposizione impianto di sorveglianza, TVCC.
- Impianto videocitofonico.
- Predisposizione sistemi di allarme.
- Controllo accessi reception A e B.

SISTEMA MECCANICO
- Nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento con fancoil a 4 tubi con distribuzione a pavimento.
- L'intervento prevede di utilizzare, per il passaggio degli impianti, lo spessore del pavimento galleggiante nel quale alloggiare la rete di distribuzione dell'acqua calda e refrigerata, la rete di scarico, e la distribuzione elettrica. Nelle zone di distribuzione verranno realizzati controsoffitti ribassati nei quali saranno collocati i canali dell'aria primaria e le canaline elettriche principali.

FINITURE E MATERIALI
- Pavimenti sopraelevati in quadrotti 60x60 cm. Il pannello sarà incapsulato in acciaio zincato pressopiegato con rinforzo strutturale rientrante e verticale per l'intero perimetro.
- Corridoi centrali controsoffittati con porzioni di cartongesso continue e a pannelli modulari ispezionabili. Pannelli di controsoffitto modulare (60x120 cm sp. 12.5 mm) con micro foratura ad alte prestazioni di assorbimento acustico.

SOLUZIONI ANTICOVID
- **Tinteggiatura interna**
  Le aree interne saranno trattate con idropittura inorganica a elevata traspirabilità con caratteristiche antinquinanti, traspiranti, antivirali e autopulenti.
- **Rivestimenti interni**
  I rivestimenti interni dei servizi igienici saranno realizzati con grès porcellanato con caratteristiche antibatteriche e antivirali.
- **Ascensori**
  7 impianti ascensori installati con sistema touchless technology (tecnologia che permette di ottimizzare il flusso del traffico per assegnare in modo predefinito il numero di passeggeri in cabina).

CERTIFICAZIONI
- Bernina 7 è progettato con un approccio orientato alla sostenibilità, secondo la certificazione LEED® Core & Shell con l'obiettivo di ottenere il livello GOLD.

TECHNICAL SPECIFICATIONS

OUTSIDE AREAS
- Vehicle and pedestrian access from via Bernina 7.
- 4.700 square metres of outdoor areas including greenery, gardens and terraces (the latter covering 914 m²).
- Electrified access to parking facilities (76 indoor parking spaces, 17 outdoor spaces and 9 spaces for motorbikes).

FACADES
- High-efficiency double glazing.
- Shutters made from reinforced/hardened stratified glass with champagne-coloured micro-mesh between the layers.
- Heat transmittance: Ucw≤1,4 W/mq°K.

ELECTRICAL SYSTEM
- Double ceilings fitted with LED lighting.
- Separate electrical control panel for each individual floor that can be customised by the tenants.
- BACS (Building Automation and Control System) for HVAC, lighting, and electrical systems.
- Smoke detector system.
- Fire prevention system.
- EVAC evacuation system.
- BMS adjustment-control system.
- Double ceilings fitted with LED lighting.

SECURITY SYSTEM
- CCTV surveillance system.
- Video-intercom system.
- Alarm systems.
- Controlled access to receptions A and B.

MECHANICAL SYSTEM
- New heating and air-conditioning system with 4-tube under-floor fan coils.
- The systems will pass through the floating floor housing the hot and refrigerated water supply system, drainage network and electrical supply. Lowered double ceilings will be constructed in the supply areas to hold the primary air-supply channels and main electrical channels.

FINISHES AND MATERIALS
- Raised floors made of 60x60 cm. The panels will be encased in press-formed galvanised steel with encased and vertical structural reinforcement around the entire perimeter.
- Central corridors with double ceilings made from seamless pieces of plasterboard and inspectable modular panels. Modular double sealing panels (60x120 cm, 12.5 millimetres thick) with sound-absorbing high-performance micro perforations.

ANTI-COVID FEATURES
- **Inside paintwork**
  The indoor areas will be given a coat of highly transpirant inorganic water-based paint with anti-polluting, transpirant, anti-viral and self-cleaning properties.
- **Inside surfaces**
  The internal surfaces of the restrooms will be covered with antibacterial and anti-viral tiles.
- **Lifts**
  7 lift units equipped with touchless technology (to optimise the foot traffic flow by pre-assigning the number of passengers in the lift).

CERTIFICATION
- Bernina 7 is designed based around a sustainability-driven approach in accordance with LEED® Core & Shell certification for the purpose of obtaining GOLD standard certification.

Proprietà / Owner:

KRYALOS
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO

Via Cordusio 1
20123 Milano
kryalossgr.com

Agente in esclusiva / Sole Agent:

CUSHMAN & WAKEFIELD

Via Filippo Turati 16/18
20121 Milano
+39 02 63 799 799

office.italy@cushwake.com
www.cushmanwakefield.com

Ogni informazione e ogni descrizione è meramente indicativa e suscettibile di variazione, totalmente priva di valore negoziale, contrattuale, ricognitivo o di garanzia, senza alcuna forza vincolante o tale da poter ingenerare affidamento, non implicando alcuna dichiarazione di volontà. È compito del potenziale contraente verificare ogni affermazione ricevuta, senza poter contare sulle descrizioni che si rinvengono nei disegni, nonché verificare la sussistenza di ogni necessaria autorizzazione legale o amministrativa o di ogni attestazione di conformità relativa al progetto o a parte di esso. Ogni diritto resta riservato a Kryalos.

All information and descriptions are merely indicative and subject to variation; they are not intended to constitute negotiations or create any contractual relationship, right of acknowledgement or warranty.
They are in no way binding and should not be relied upon as they do not imply a statement of willingness.
Any and all information provided must be verified by the potential contracting partner, who must not rely merely on the descriptions found in the drawings. Contracting parties must also verify that all legal and/or administrative authorizations and conformity declarations regarding the project or part thereof have been issued. All rights reserved by Kryalos.

B7

Bernina 7