LODITRE

MILANO

LODITRE

MILANO

Nella Milano
che vive di futuro, da sempre.

In a Milan that thrives on future, since forever.

Dettaglio facciata Edificio uno, viale Umbria
Façade detail of Building one, viale Umbria

1

Lodi Tre: una storia che crea futuro.

Lodi Tre: history creating future.

È il 1908 quando in piazzale Lodi, vicino allo scalo di Porta Romana, nasce il complesso di fabbrica della TIBB, una costruzione all'avanguardia che ha cambiato per sempre il volto del quartiere e che nel tempo ha continuato ad attrarre nuove realtà, grazie alla sua posizione strategica.
L'importanza dell'edificio e della fabbrica originaria vengono ricordati anche nel nome della fermata della metropolitana linea 3 che serve il piazzale: Lodi TIBB. Lodi Tre, oggi adibito a terziario, sorge proprio qui, dove la storia è da sempre pronta a diventare futuro.

1908. In piazzale Lodi, close to the Porta Romana station, raises the TIBB factory complex, an avantgarde building that has changed the layout of the neighborhood forever while still attracting new companies, thanks to its strategic location. The building and the original factory importance are still vivid, so much so that the underground M3 line stop that serves the piazzale is named after them: LODI TIBB.
Lodi Tre, now converted into the perfect tertiary building, stands on these grounds, where history has always been ready to become future.

Ciminiera, Edificio tre
Chimney, Building three

Edificio due, via Sannio
Building two, via Sannio

Edificio uno, viale Umbria
Building one, viale Umbria

Ingresso Edificio uno, piazzale Lodi
Entrance Building one, piazzale Lodi

2

Una location connessa nella Milano che cambia.

A connected location, in a changing Milan.

Lodi Tre sorge in una posizione strategica.
A pochi minuti da Porta Romana e vicino al quartiere Brenta, protagonista di una grande rinascita grazie a Fondazione Prada. Servito dalla linea 3 della metropolitana che si trova di fronte all'entrata e che connette Lodi Tre al Duomo e alla Stazione Centrale. La zona è anche ottimamente servita dai mezzi di superficie, sia autobus che tram. L'aeroporto di Linate si trova a dieci minuti d'auto, con decine di collegamenti al resto dell'Europa ogni giorno.

Lodi Tre raises in a strategic location, just few minutes away from Porta Romana and close to the Brenta neighborhood, that is undergoing a complete renovation thanks to Fondazione Prada. Lodi Tre is served by the underground M3 line, which is just in front of the entrance and connects Lodi Tre to Duomo and to Milano Central Station. This area is also very well connected by buses and trams. The Linate airport is 10 minutes away by car, with dozens of flights connecting Milan to Europe every day.

M METROPOLITANA
UNDERGROUND
Lodi T.I.B.B.
1' a piedi
1' walk

Porta Romana
9' a piedi
9' walk

Duomo:
6' con la metropolitana
6' by underground

S9 PASSANTE FERROVIARIO
URBAN RAILWAY
S9 Milano Porta Romana
4' a piedi
4' walk

Vista aerea Lodi 3
Aerial view Lodi 3

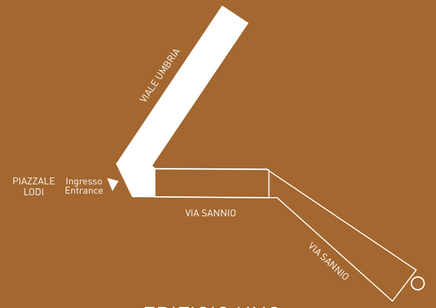
3

Le 3 nuove anime di Lodi Tre.

The 3 new souls of Lodi Tre.

Il progetto di riqualificazione reinterpreta l'edificio in ottica contemporanea, sviluppandolo attorno al concetto di flessibilità. Lodi Tre è costituito da tre corpi di fabbrica collegati tra loro che offrono la possibilità di uno sviluppo indipendente, così che l'edificio possa essere fruito anche in una prospettiva multi tenant. Due le lobby che serviranno i tre blocchi, ciascuna dotata di un proprio ingresso dedicato, in modo da garantire ai tenant la massima autonomia. Tre corpi che possono ospitare tre anime proprio grazie alla modularità della struttra originaria, valorizzata dal progetto. Il blocco uno è costituito da cinque piani fuori terra che affacciano su viale Umbria, mentre i due corpi di via Sannio si sviluppano entrambi su quattro piani.

The renovation project has brought a contemporary approach to the building, designed around the key concept of flexibility. Lodi Tre consists of three connected blocks: each block can have its separated entrance, so that the building itself is multi-tenant ready. There are two lobbies, each with its independent access so that the tenants have maximum autonomy. This flexible and modular approach to the building makes it perfectly suitable for three different souls, also thanks to the original layout enhanced by the renovation project. The first block features five floors above ground and faces viale Umbria, while the two blocks facing via Sannio insist on four floors above ground.

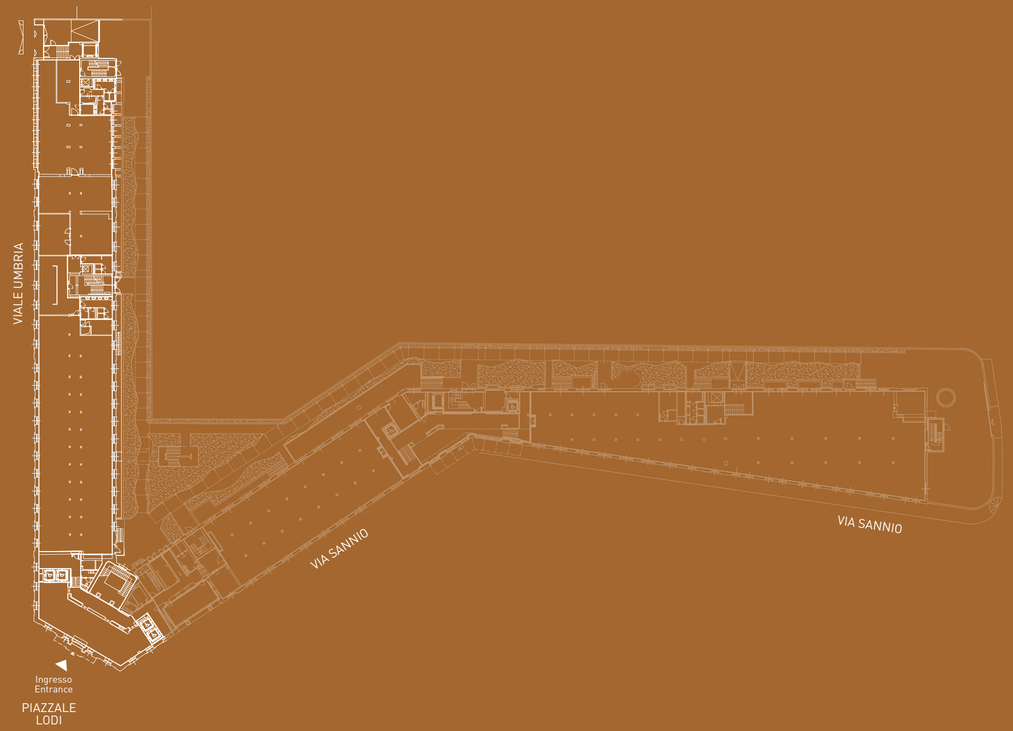


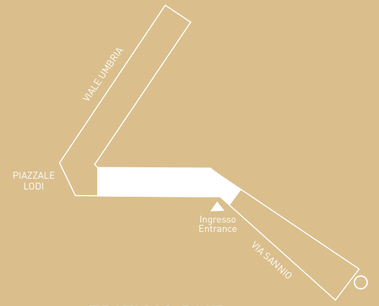
EDIFICIO UNO
Building one

Vista da piazzale Lodi dell'Edificio uno
View from piazzale Lodi, Building one

Lobby di piazzale Lodi 3, Edificio uno
Piazzale Lodi 3 lobby, Building one

Planimetria Edificio uno
Building one layout



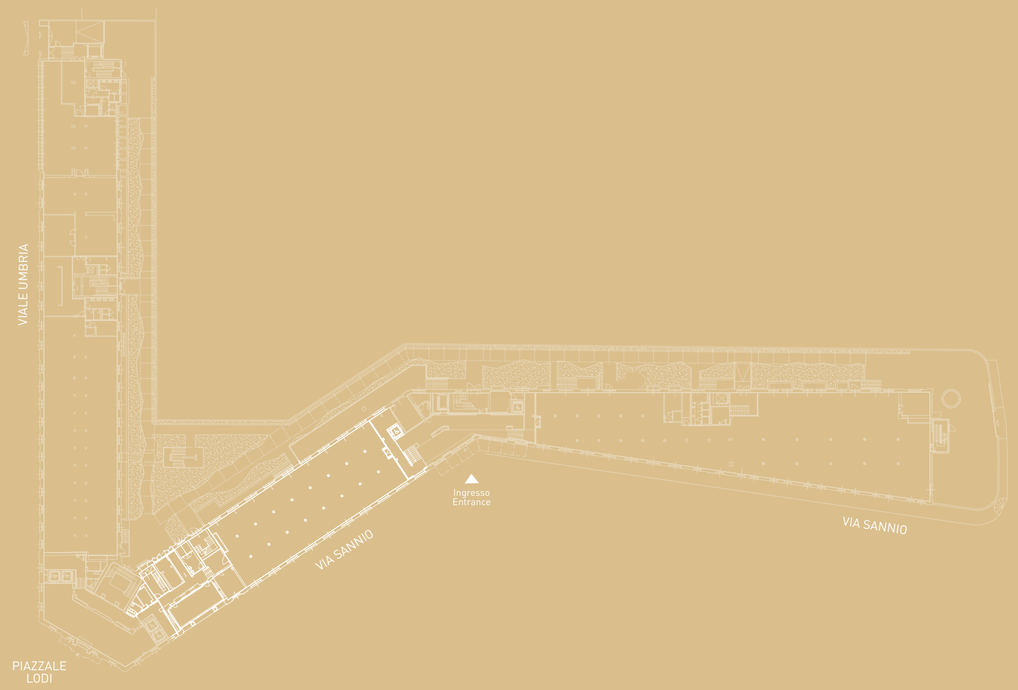


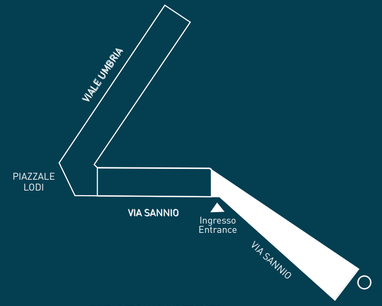
EDIFICIO DUE
Building two

Dettaglio facciata Edificio due, via Sannio
Façade details of Building two, via Sannio

Insegna storica sulla facciata dell'Edificio due, via Sannio
Historical sign façade of Building two, via Sannio

Planimetria Edificio due
Building two layout



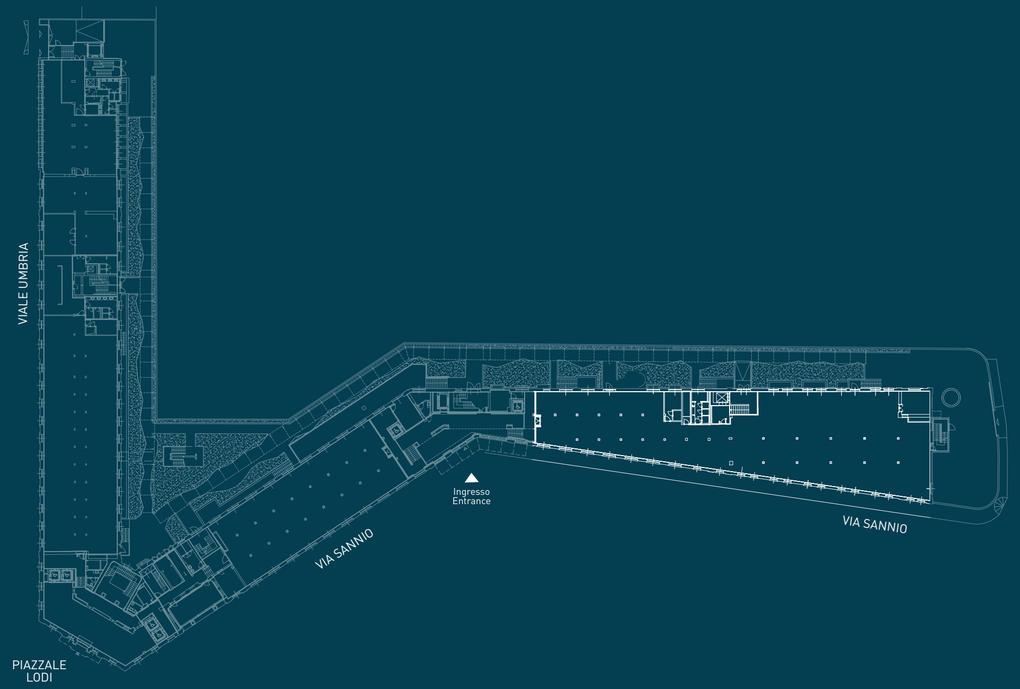


EDIFICIO TRE
Building three

Facciata Edificio tre, via Sannio
Building three façade, via Sannio

Terrazza panoramica
Roof terrace

Planimetria Edificio tre
Building three layout



Dettaglio corte interna, Lodi 3
Lodi 3, internal courtyard

4

Strategia d'interni. Per un concept che coniuga efficienza e flessibilità.

Interior strategy. A concept that combines efficiency and flexibility.

La reinterpretazione degli spazi interni di Lodi Tre si è concentrata sulla piena valorizzazione degli ambienti esistenti, come il piano seminterrato corrispondente al primo corpo di via Sannio, dove un sapiente lavoro di recupero ha consentito la creazione di un passaggio ipogeo che migliora sensibilmente la luminosità dei locali che possono essere adibiti a sale meeting. Le due lobby che servono Lodi Tre sono caratterizzate da ambienti eleganti e funzionali, luminosi, valorizzati da elementi in pietra naturale e legno.
Le aree adibite a uffici si connotano per la grande flessibilità ed efficienza, pensate per strutture che superano il concetto di semplice open space, ponendosi l'obiettivo di accomodare nuove filosofie di organizzazione del personale, come lo smart working.

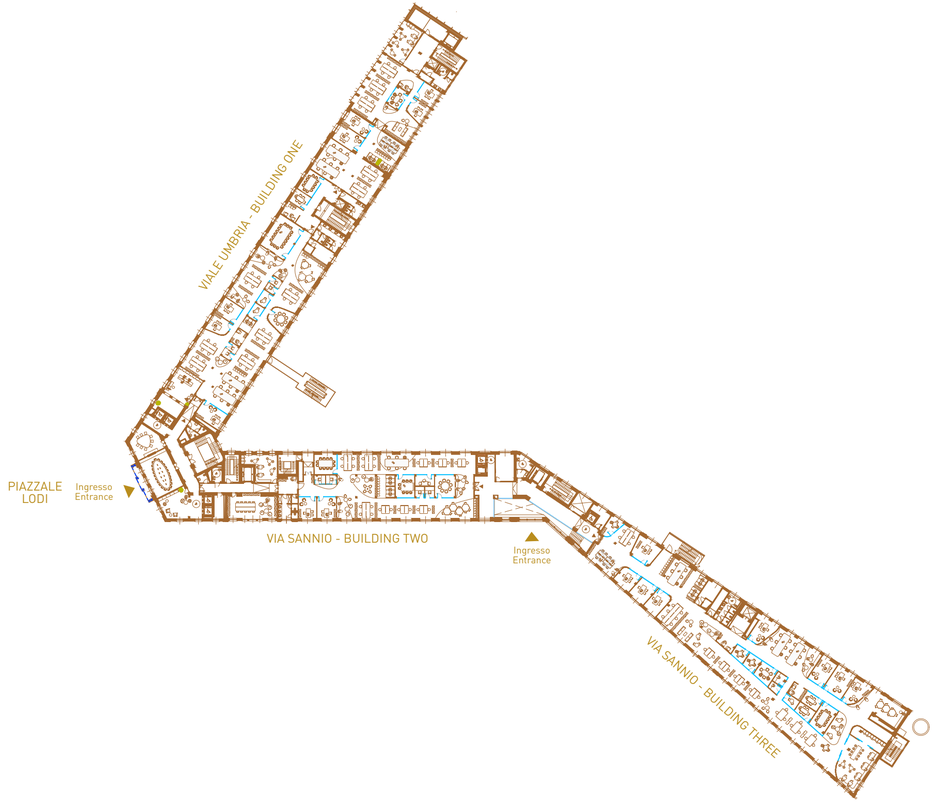
The interior renovation of Lodi Tre was centered on enhancing the spaces of the original building, such as the basement below the first block on via Sannio, where an important restoration project led to the creation of a subterranean path, that greatly improved the brightness of the spaces, that can now be destined to meeting rooms. The two lobbies of Lodi Tre are very bright, elegant and functional at the same time, featuring elements in natural stone and wood.
The office areas are defined by a strategy of efficiency and flexibility, designed to go beyond the simple open space planning, to embrace a more contemporary organization approach, such as smart working.

Ipotesi di space planning ad uso misto
Hypothesis of space planning mix use

Lobby di via Sannio 1, Edificio due e Edificio tre
Via Sannio 1 lobby, Building two and building three

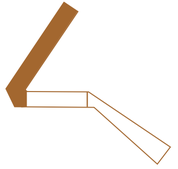
Ipotesi di space planning

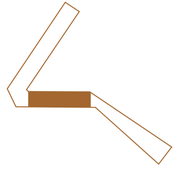
Hypotesis of space planning

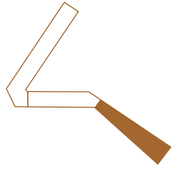


Affollamenti

Crowding







EDIFICIO UNO Building one		
PIANO floor	SUPERFICE M² surfaces	AFFOLLAMENTI N° crowding
4	1.737	177
3	1.647	171
2	1.623	161
1	1.622	164
0	1.307	132
-1	630	56
	8.566	**861**

EDIFICIO DUE Building two		
PIANO floor	SUPERFICE M² surfaces	AFFOLLAMENTI N° crowding
4	-	-
3	444+13*	42
2	657+49*	69
1	690	72
0	674	72
-1	411	33
	2.877+62*	**288**

EDIFICIO TRE Building three		
PIANO floor	SUPERFICE M² surfaces	AFFOLLAMENTI N° crowding
4	-	-
3	756+232*	57
2	1.333	126
1	1.288	127
0	1.112	113
-1	108	-
	4.597+232*	**423**

TOTALE Total	
SUPERFICE M² surfaces	AFFOLLAMENTI N° crowding
1.737	177
2.847+245*	270
3.613+49*	356
3.600	363
3.093	317
1.149	89
16.040+294*	**1.572**

LOBBY/RECEPTION M² Lobby/Reception	361	322		
ARCHIVI M² Archives	361	-	538	899
POSTI AUTO N° Parking spaces				121
POSTI MOTO N° Motor parking spaces				103

* Ufficio + terrazzi | Office + terraces

Specifiche tecniche

Technical details

Sostituzione di porzione di facciata tradizionale in via Sannio con sistema di facciata strutturale continua in profili metallici estrusi in alluminio e con finitura acciaio brillantato.

La vetrocamera sarà composta da due lastre di vetro accoppiate dello spessore di 8 mm con interposto PVB, intercapedine di 20 mm con Argon warm edge e due lastre di vetro interne spessi 5mm con interposto PVB.
La stratigrafia così composta garantirà un'attenuazione acustica pari a RW(C,Ctr) 48dB ed una trasmittanza termica del vetro di Ug (vetro) 1,0 W/m2K.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento a fancoil e aria primaria. 12 ascensori.

Edificio uno, prestazione energetica attesa: "C" - 264,12 kWh/m2 anno.
Edificio due e Edificio tre, prestazione energetica attesa "C" - 278,84 kWh/m2 anno.

Replacement of part of the traditional façade on via Sannio with a continuous structural façade in extruded metallic profiles, with polished steel finishing.

The double pane will be made of two 8 mm glass panes combined, with interposed PVB, 20 mm cavity with warm edge Argon and two 5 mm internal glass panes.
This stratigraphy guarantees an acoustic reduction of RW(C,Ctr) 48dB and a glass thermic transmittance of Ug (vetro) 1,0 W/m2K.

Fancoil and primary air heating and cooling system. 12 elevators.

Building one, expected energy performance: "C" - 264,12 kWh/m2 year.
Building two and Building three, expected energy performance: "C" - 278,84 kWh/m2 year

Dettaglio vetrata Edificio 1, viale Umbria
Glass windows details of Building 1, viale Umbria

Proprietà
Owner

KRYALOS
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO

Commercializzazione a cura di
Leasing by

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
T. 02 32 11 53
milano.advisory@bnpparibas.com
realestate.bnpparibas.it

CUSHMAN &
WAKEFIELD

Via Filippo Turati 16/18
20121 Milano
T. 02 63 799 799
office.italy@cushwake.com
cushwake.com

Ogni informazione ed 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 di ogni 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 any 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.