



INNOVAZIONE 3

BICOCCA | MILANO

Localizzazione e accessibilità

Location and accessibility

Situato a Milano, a nord della città, **il quartiere Bicocca** è uno degli esempi più significativi di ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano. Tra le aree industriali più sviluppate della città nei primi del Novecento e simbolo rappresentativo dell'industrializzazione lombarda, La Bicocca è una delle più significative testimonianze della riconversione di interi quartieri della città. Il progetto dello Studio Gregotti Associati (1980) ha trasformato l'area degli ex stabilimenti Pirelli in un quartiere nuovo e con una ricca integrazione di funzioni e servizi.

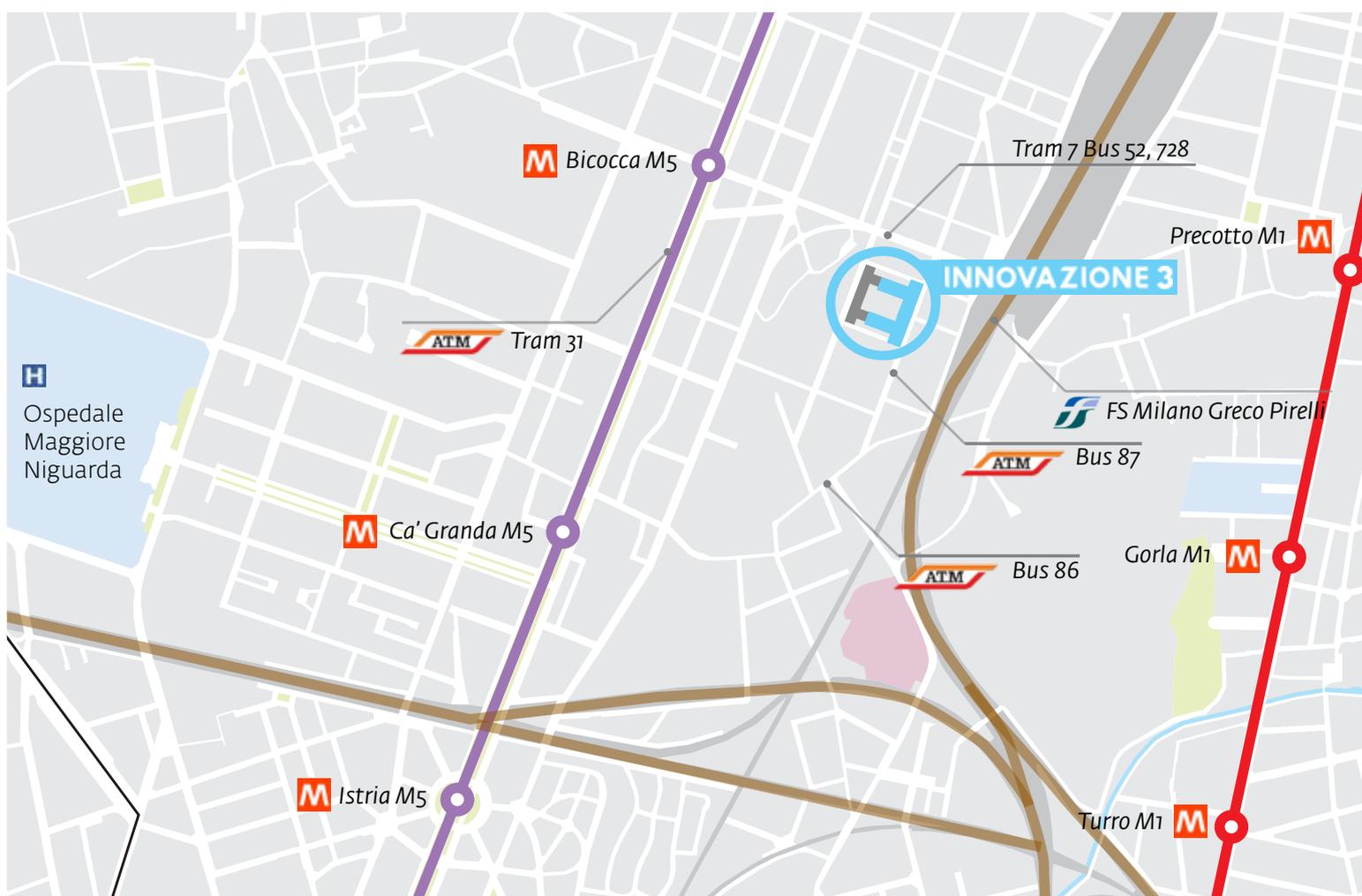
Innovazione3 è comodamente servito dai mezzi pubblici e vanta efficienti collegamenti. La nuova Linea M5 "La Lilla" connette in sole 6 fermate l'immobile con la stazione Garibaldi / Porta Nuova - il nuovo CBD di Milano - importante snodo di connessione con le linee M2 e M3, con l'Alta Velocità e con l'intero sistema ferroviario regionale e nazionale. Anche piazza del Duomo e il cuore del centro cittadino sono raggiungibili in 30 minuti.

La stazione FS di Greco Pirelli è una fermata obbligata per molte linee ferroviarie suburbane (Linee S8, S9, S11) e regionali che connettono **Innovazione3** all'intera regione.

Located in the north of Milan, **Bicocca District** is one of the most important examples of urban regeneration that the city has experienced since the end of the last century. The traditionally working-class district which served the Pirelli factories has been rejuvenated since the 1980's as part of Gregotti Studio's ambitious project, converting this into a mixed-use commercial and residential area with integrated services.

Innovazione3 benefits from excellent transportation links. The new Line M5 "La Lilla" connects the building with Garibaldi train station / Porta Nuova - the new CBD of Milan - only 6 stops away and intersection point with underground lines M2 and M3, High Speed Trains and with all the regional and national railways system. Furthermore Piazza Duomo is less than 30 minutes away.

Greco Pirelli train station is also nearby, serving the S8, S9 and S11 suburban lines, as well as regional train lines connecting **Innovazione3** to the entire region.





COLLEGAMENTI / CONNECTIONS

- 

 **Metropolitana e linee di superficie**
Underground and surface transport
 - Metro Line M5: Bicocca (700 m | 10 min)
 - Metro Line M1: Precotto (1.4 km | 15 min)
- 

Bus: 87, 52, 728 (150 m | 2 min)
- 

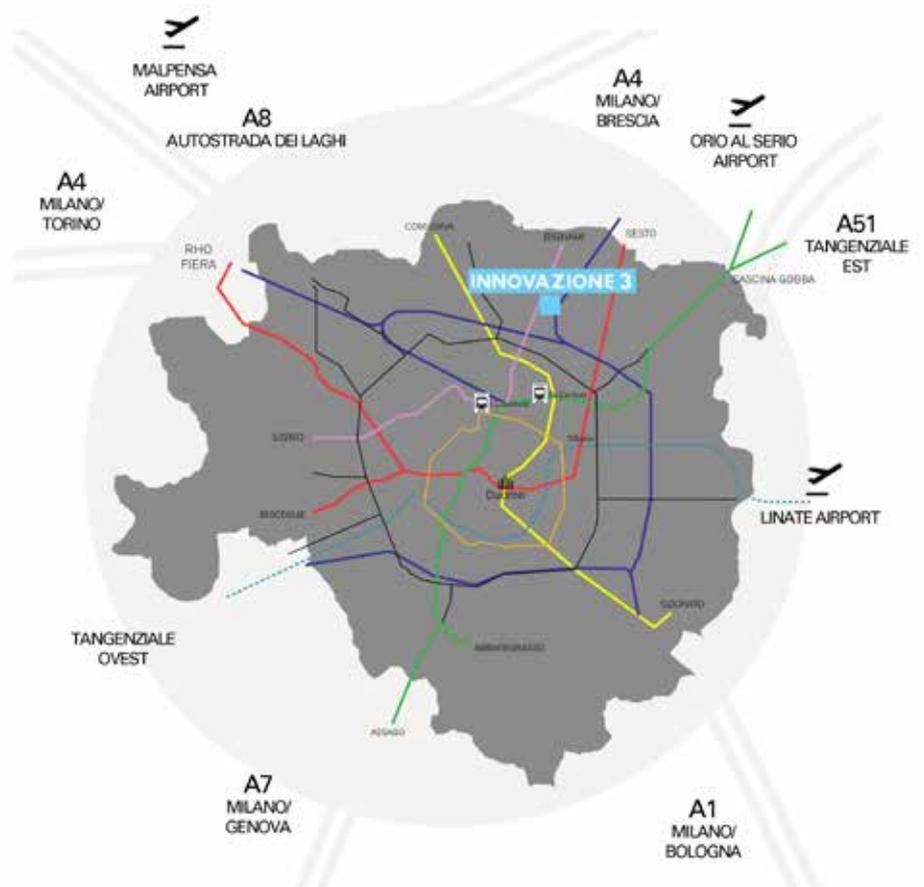
Tram: 7 (150 m | 2 min), 31 (900 m | 11 min)
- 

 **Ferrovia / Railway**
 Milano Greco Pirelli FS (300 m | 4 min)
- 

 **Alta Velocità / High Speed**
 AV Garibaldi (15 min)
 AV Centrale (20 min)
- 

 **Autostrade / Highways**
 A4: Torino-Trieste (7 km | 10 min)
- 

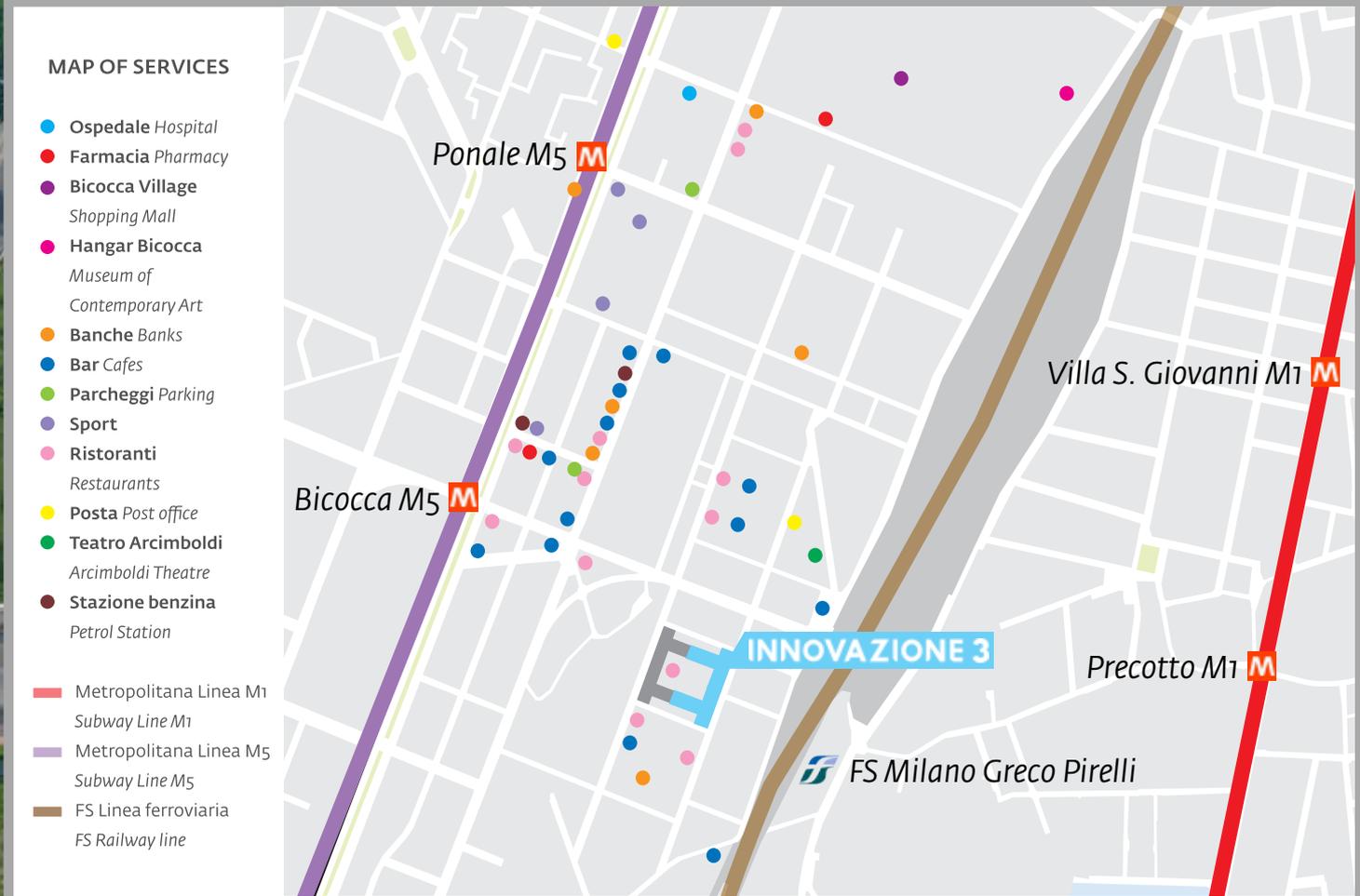
 **Aeroporti / Airports**
 Linate - MI (15 km | 20 min)
 Orio al Serio - BG (48 km | 35 min)
 Malpensa - VA (50 km | 40 min)

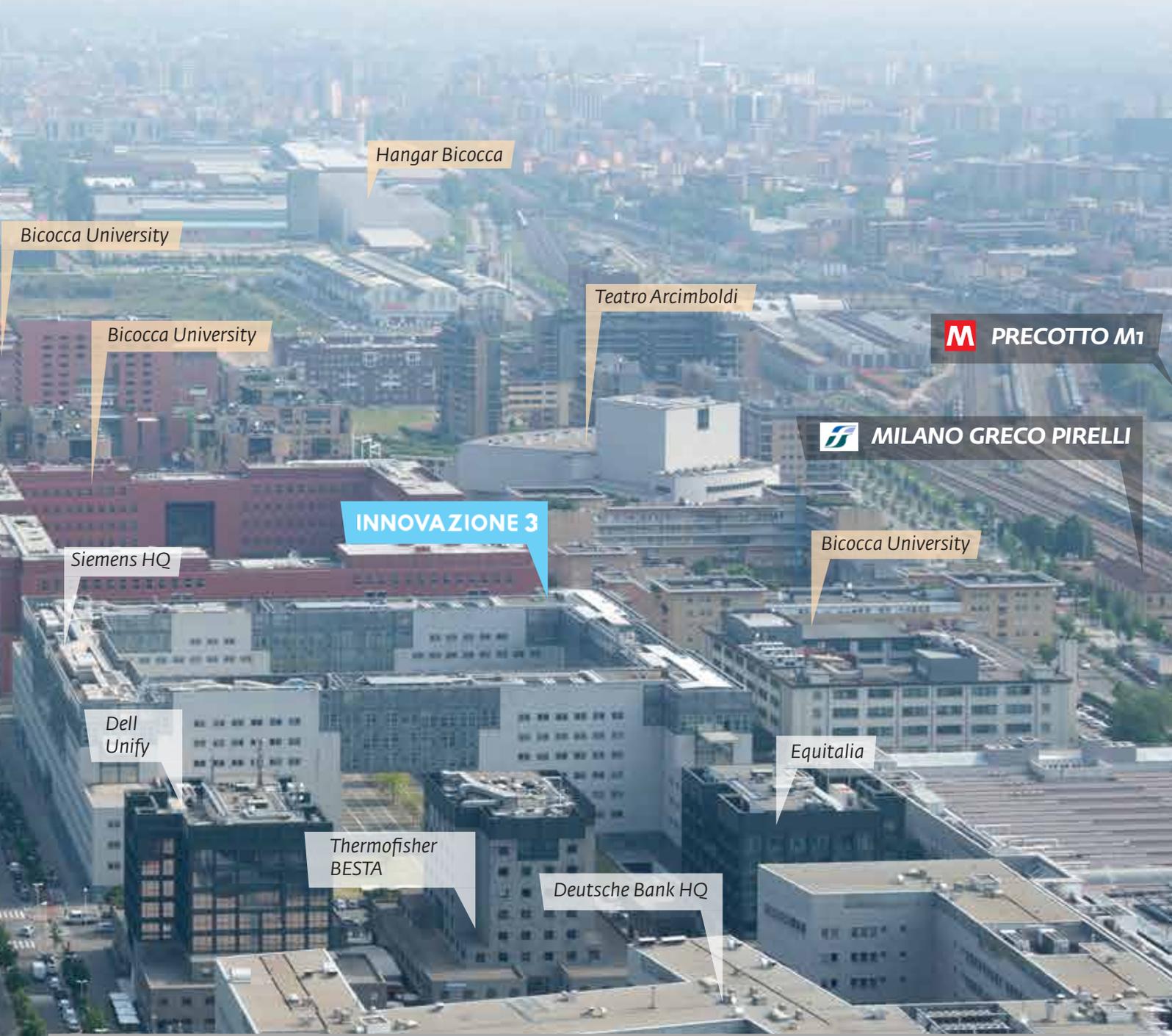




M BICOCCA M5

Contesto e servizi
Context and services





Hangar Bicocca

Biccocca University

Biccocca University

Teatro Arcimboldi

M PRECOTTO M1

MILANO GRECO PIRELLI

INNOVAZIONE 3

Siemens HQ

Biccocca University

Dell Unify

Equitalia

Thermofisher BESTA

Deutsche Bank HQ

La Bicocca è diventato nel corso degli anni il quartiere di riferimento per le sedi principali di società multinazionali come Deutsche Bank, Siemens, Pirelli, ING, Philips; ospita il polo universitario dell'Università degli Studi di Milano-Bicocca (con le facoltà di Economia, Scienze matematiche, fisiche e naturali, Statistica, Sociologia, Scienze della formazione, Giurisprudenza, Medicina e Psicologia), i centri di ricerca di enti come il CNR, l'Istituto Neurologico Carlo Besta, la sede espositiva Hangar Bicocca, il Teatro degli Arcimboldi, oltre a nuove abitazioni, impianti sportivi e ampi spazi verdi.

Offre inoltre numerosi servizi commerciali tra cui il Bicocca Village, una galleria commerciale in forte sviluppo dotata di una ricca food court, oltre a un cinema multisala e al centro fitness Virgin Active.

Nella prospettiva della futura città metropolitana, Grande Milano, il quartiere Bicocca si qualifica come polo funzionalmente ed architettonicamente indipendente.

Innovazione3 si presenta come un Trophy Asset di questa nuova centralità, in grado di rappresentare l'identità delle aziende multinazionali.

Over the years, **La Bicocca** has become the reference district for the headquarters of multiple corporations such as Deutsche Bank, Siemens, Pirelli, ING, Philips; venue of the Faculty of Economics, Mathematics, Physical and Natural Sciences, Statistics, Sociology, Education Science, Law, Medicine and Psychology of the University of Milan-Bicocca home of research centers of organizations such as CNR, Carlo Besta Neurological Institute, Hangar Bicocca exhibit center, the Arcimboldi Theatre, as well as new residential areas, sports facilities and wide green spaces.

Moreover, the area offers various commercial facilities being close to the Bicocca Village, a growing shopping mall with an extensive food court as well as cinemas and a Virgin Active fitness center.

Looking ahead, Bicocca district qualifies as a functionally and architecturally independent pole of the future metropolitan city. **Innovazione3** rises as a Trophy Asset of this new center, conveying a greater identity to the multinational corporations.

Perché INNOVAZIONE 3?

Why INNOVAZIONE 3?

ESPLORA / EXPLORE

Esplora un quartiere vitale e funzionale a 30 minuti da Piazza Duomo

Explore a vibrant neighbourhood at 30 minutes from Piazza Duomo

- **Innovazione3** è situato in Bicocca, il quartiere di riferimento per le sedi principali di società multinazionali tra cui Siemens, ING Direct, Dell, Panasonic, Deutsche Bank, Fortis Bank, Swisslog, Pirelli e Philips.
 - Bicocca è un quartiere unico di uffici che copre una vasta gamma di servizi dedicati sia al retail che allo svago, tra cui il teatro degli Arcimboldi, il parco della "Collina dei Ciliegi" e la sede espositiva Hangar Bicocca.
 - Dalla comoda food court del Bicocca Village al locale Dopolavoro Bicocca dello chef Lorenzo Piccinelli, alle trattorie della tradizione locale e i caffè, c'è qualcosa per tutti i gusti.
 - **Innovazione3** è a 30 minuti dal Duomo, a 300 metri dalla stazione Milano Greco Pirelli del passante ferroviario, a 700 metri dalla fermata Bicocca della metropolitana (Linea M5) e 1,2 Km da quella di Precotto (Linea M1).
- **Innovazione3** is in Bicocca, the chosen headquarter location for many multinational companies including Siemens, ING Direct, Dell, Panasonic, Deutsche Bank, Fortis Bank, Swisslog, Pirelli and Philips.
 - Bicocca is a unique office district that offers a wide range of retail and leisure facilities, including the Arcimboldi theatre, the park of the "Collina dei Ciliegi" and the Hangar Bicocca.
 - From the convenient food court of the Bicocca Village to the Lorenzo Piccinelli's Dopolavoro Bicocca and the local traditional trattorie and the cafes, there's something to suit every taste.
 - **Innovazione3** is at 30 minutes from Duomo, at 300 m from the Milano Greco Pirelli Passante railway station, at 700 m from the underground station of Bicocca (line M5) and 1.2 km from the underground station of Precotto (line M1).

VIVI / WORKLIFE

Vivi e goditi tutti i servizi che Innovazione3 è in grado di offrirti

Live and enjoy all the services that Innovazione3 is able to offer you

- La reception a doppia altezza trasformata in un moderno atrio spazioso con zone Chill Out comuni.
 - Servizio di reception professionale.
 - Servizio di sicurezza.
 - On site building manager.
 - Piazza interna, pubblica e pedonale con diversi spazi per incontri informali.
- Double height reception refurbished into a modern lofty atrium with communal chill out zones.
 - Professional reception service.
 - Security service.
 - On site building manager.
 - Communal internal pedestrian plaza for informal meetings and gatherings.

SORPRENDITI / ENJOY

Sorprenditi per la qualità di una grande architettura, accanto ad altri brand internazionali

Enjoy being in landmark building alongside high quality and international tenants

- Il prestigio di essere in un edificio progettato da Vittorio Gregotti, uno degli architetti e designer più famosi del mondo.
 - L'importanza di condividere gli spazi con i principali marchi internazionali, tra cui Osram, Panasonic e Mylan.
 - L'efficienza della pianta degli spazi uffici data da una profondità di 14 mt e finiture di design.
 - La totale flessibilità delle partizioni interne grazie ad un sistema di distribuzione dell'aria brevettato Siemens.
- The prestige of being in a building designed by Vittorio Gregotti, one of the world's most famous architects and designers.
 - The importance of being alongside high quality tenants with leading international brands including Osram, Panasonic and Mylan.
 - Efficient floor plans with optimal depths of 14 mt and high design occupancy levels.
 - Full flexibility of internal partitions thanks to a Siemens patented air distribution system.

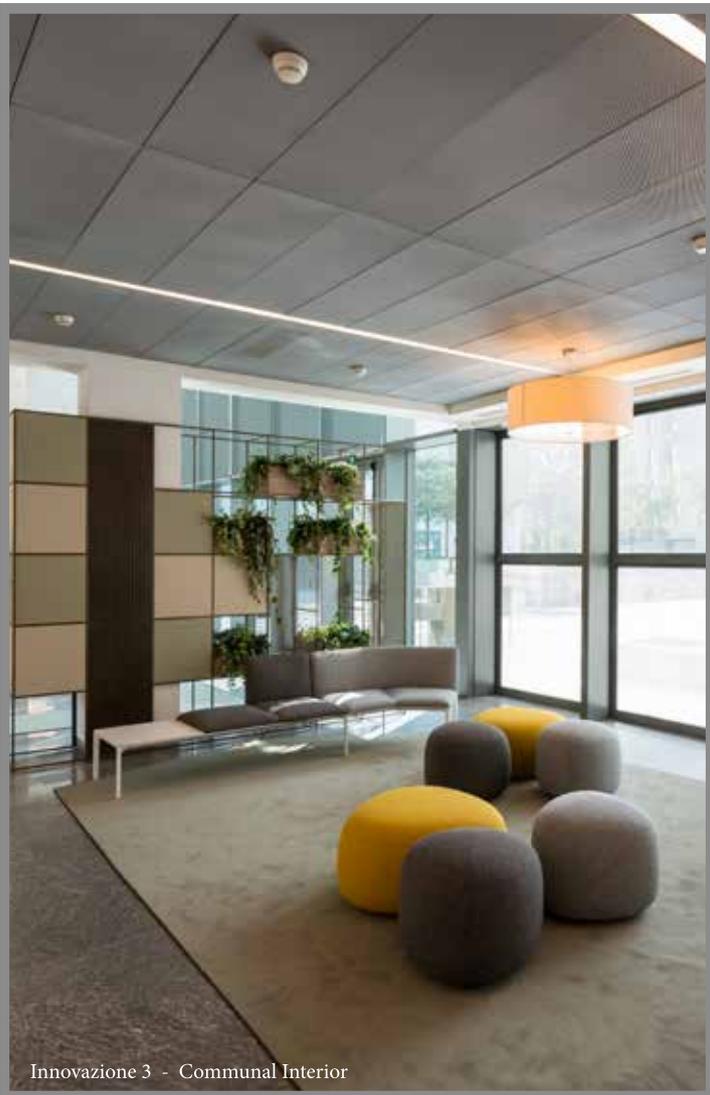


Bicocca district - Coffee | Lunch | Dinner

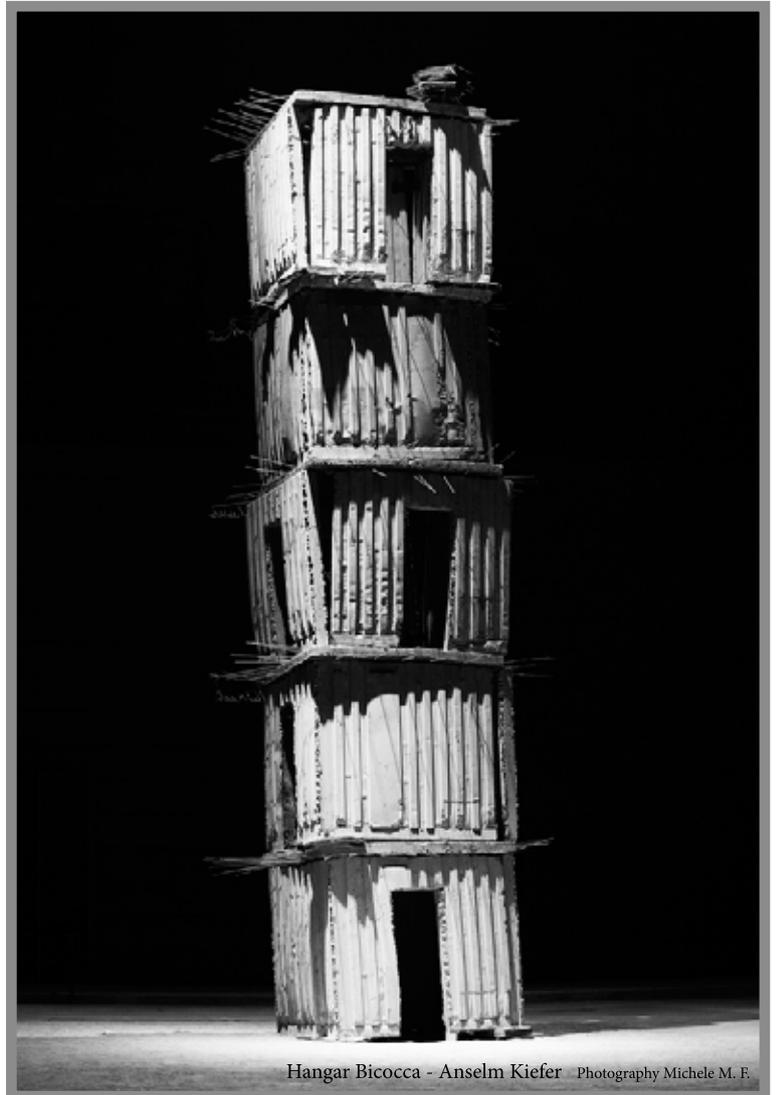
Photography Christopher Michel



Dopolavoro Bistrot.



Innovazione 3 - Communal Interior



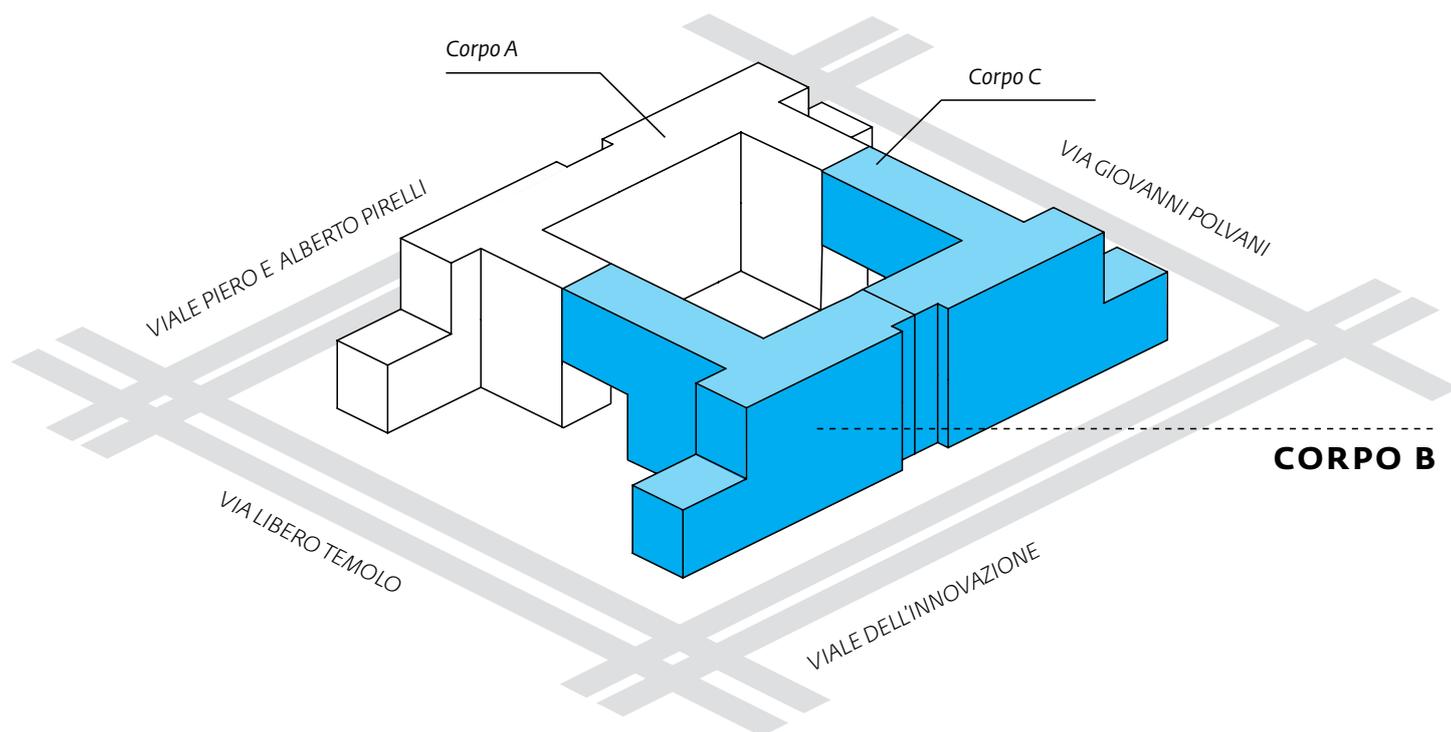
Hangar Bicocca - Anselm Kiefer Photography Michele M. F.

Spazi disponibili

Available accommodation

Gli spazi attualmente disponibili sono localizzati nel Corpo B. L'edificio ricade nella categoria catastale "A10" che permette l'utilizzo degli spazi da parte di tutte le attività merceologiche.

The currently available spaces are located in the B Building. The building is registered as "A10" cadastral category that conveys flexibility to usage of the spaces that involve the merchandise.



Innovazione3 offre 6 piani di uffici Grado A con le seguenti superfici lorde commerciali:

Innovazione3 offers six floors of Grade A office accommodation with the following Gross Leasable Areas:

| Piano Floor | Corpo B Building B | | Corpo C Building C |
|----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 6° | 1510 m ² GLA | | Mylan SpA |
| 5° | 1550 m ² GLA | | De Lage Landend International BV |
| 4° | 1590 m ² GLA | | Waters SpA De Lage Landend International BV |
| 3° | 970 m ² GLA | TMC SpA | Tyco Fire & Security SpA |
| 2° | Dassault System SpA | Trans Enterix Italia Srl | Perkin Elmer Italia SpA |
| 1° | Osram SpA | | Panasonic Italia SpA |
| 0 | Osram SpA | Trans Enterix Italia Srl | |

Spazi disponibili / Available spaces
 Aziende presenti / Existing tenants

*GLA: include le aree esclusive oltre ad allocazione proporzionale degli spazi comuni
 GLA: includes exclusive areas in addition to the proportional allocation of common areas

CLASSE ENERGETICA D - Indice di prestazione energetica 39,13 kWh/m³ anno (in conformità alla DGR VIII/5018 e s.m.i.)

ENERGY CERTIFICATE CLASS D - Energy performance 39.13 kWh/m³ year (in accordance with Decree of the Regional Executive VIII/5018 and further amendments)



Specifiche tecniche

Technical specifications

SPECIFICHE TECNICHE

DIMENSIONI

- Altezza finita degli uffici da pavimento al soffitto di 3 m con 300 mm pavimento galleggiante e 250 mm controsoffitto
- Griglia strutturale di 7,20 m x 6,75 m

IMPIANTO ELETTRICO

- Livelli medi di luce negli uffici di 500 Lux
- Sensori automatici "intelligenti" di luce

POTENZA ELETTRICA

Aree Ufficio:

- Forza motrice 20 W / m²
- Illuminazione 12 W / m²

SISTEMA IT

- Wi-Fi nelle aree comuni al piano terra

STAND BY POWER SYSTEM PER PROPRIETARI E CONDUTTORI

- N. 1 generatore di alta tensione
- Capacità 150kVA -30% di backup carico dell'edificio

ASCENSORI

- N. 1 di livello medio 12 passeggeri, sollevamento 0,63 m/s (dal 2° piano interrato al piano terra)
- N. 2 di piano alto 12 passeggeri, sollevamento 1,6 m/s (da piano terra al 6° piano)
- N. 1 montacarichi 1600 kg - 1,6 m/s (dal 2° piano interrato a livello del tetto)
- Gli ascensori per i passeggeri hanno un picco medio di tempo di attesa di meno di 25 secondi e un tempo medio di arrivo inferiore a 90 secondi

LIVELLI DI OCCUPAZIONE

- Livello di affollamento consentito fino a max 150 persone per piano*

* In funzione del piano (si veda dettaglio nella sezione planimetrie) e del layout (soggetto ad approvazione della proprietà)

IMPIANTO MECCANICO

- Impianto di riscaldamento, condizionamento e aria primaria a 4 tubi
- Sistema di distribuzione dell'aria brevettato da Siemens che consente elevata flessibilità di layout

TECHNICAL SPECIFICATIONS

DIMENSIONS

- Office finished floor to ceiling height of 3 m with 300 mm raised floor and 250 mm suspended ceiling
- Structural grid of 7.20 m x 6.75 m

ELECTRICAL SYSTEM

- Office light levels of 500 Lux average
- "Intelligent" automatic light sensors

ELECTRIC UTILITY CAPACITY

Office Area:

- Utility power 20 W / m²
- Lighting 12 W / m²

IT SYSTEM

- Wifi in common area at ground floor

LANDLORDS & TENANTS STAND BY POWER SYSTEM

- N.1 HV generator
- Capacity 150 kVA - 30% building load backup

LIFTS

- N. 1 mid level 12 person passenger lift 0.63 m/s (2nd basement to ground floor)
- N. 2 high level 12 person passenger lifts 1.6 m/s (ground to 6th floor)
- N. 1 goods lift 1600 kg - 1.6 m/s (2nd basement to roof level)
- Passenger lifts have an average peak waiting time of less than 25 seconds and an average time to destination of less than 90 seconds

DESIGN OCCUPANCY LEVELS

- Max occupancy allowed: 150 persons per floor

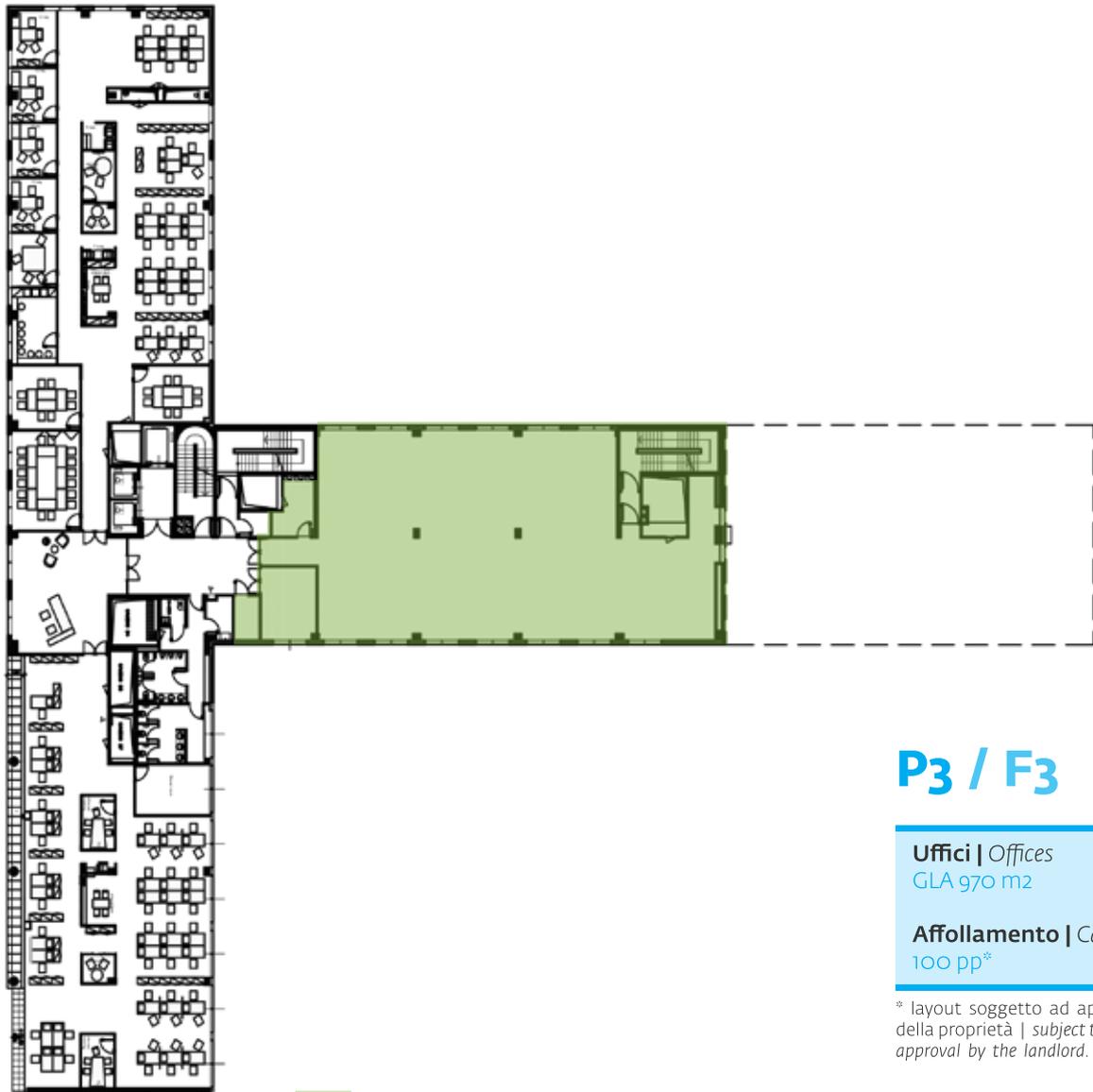
* see details in floor areas section and subject to layout and approval by the landlord

MECHANICAL SYSTEM

- 4 tubes system for heating, cooling and primary air
- Siemens patented air distribution system that provides high layout flexibility



Planimetrie
Floor areas



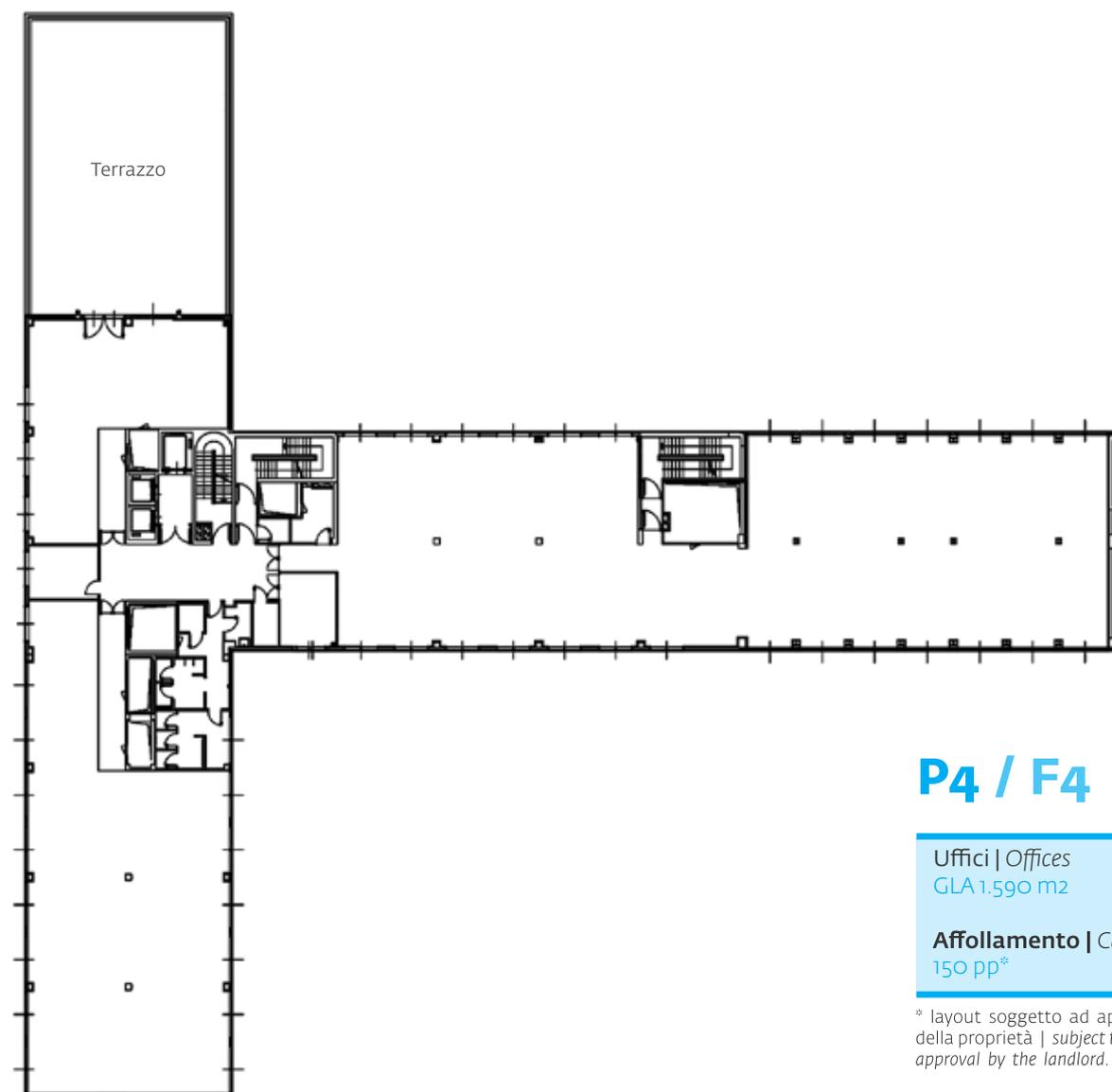
P3 / F3

Uffici | Offices
GLA 970 m²

Affollamento | Capacity
100 pp*

* layout soggetto ad approvazione della proprietà | subject to layout and approval by the landlord.

 Spazio locato / Leased space

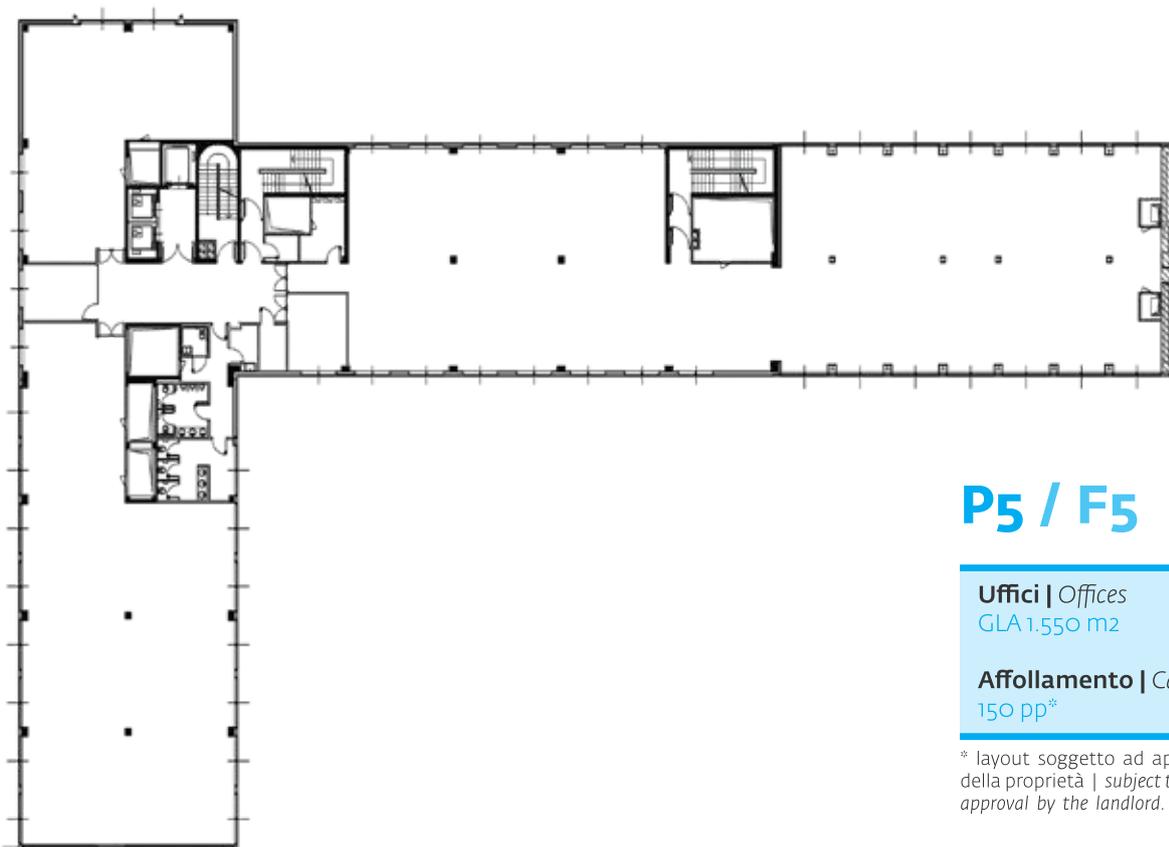


P4 / F4

Uffici | Offices
GLA 1.590 m²

Affollamento | Capacity
150 pp*

* layout soggetto ad approvazione della proprietà | subject to layout and approval by the landlord.

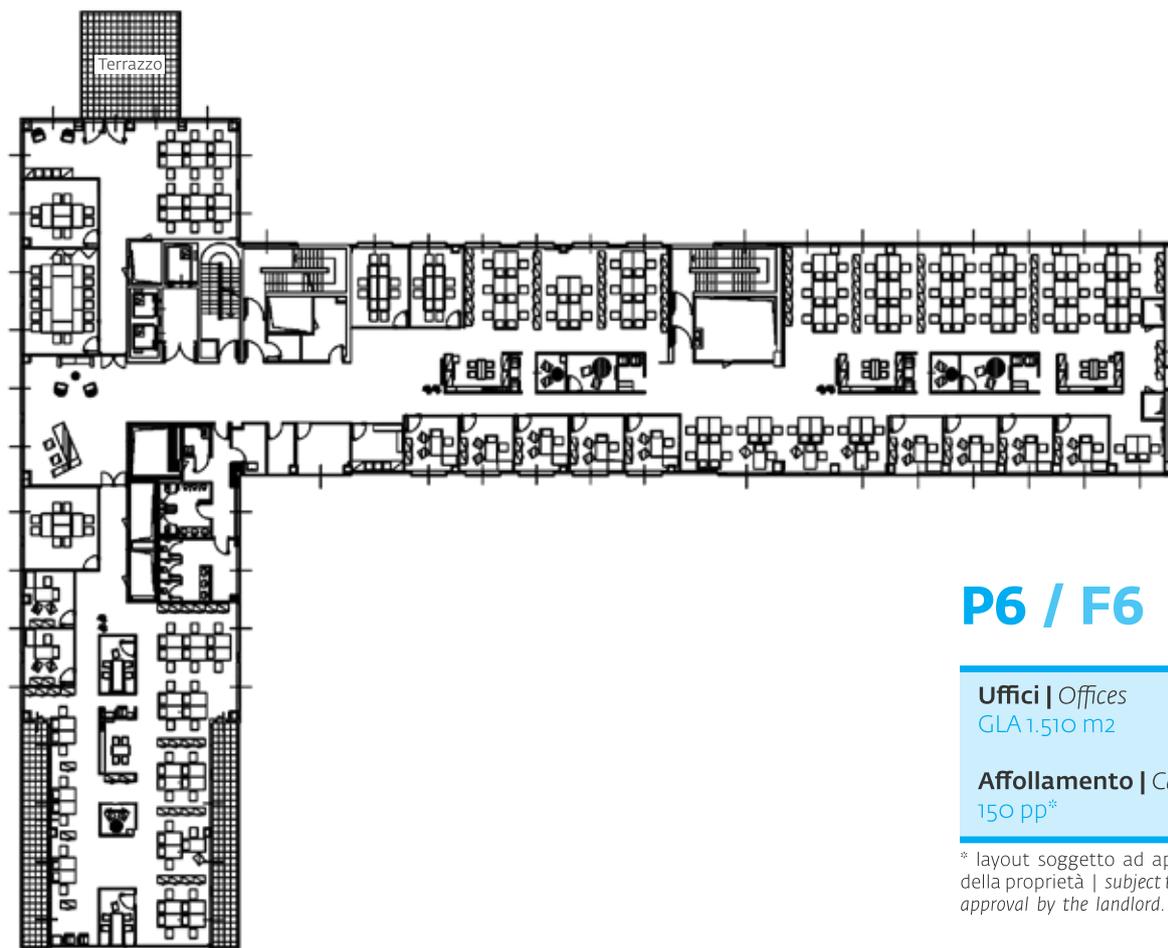


P5 / F5

Uffici | Offices
GLA 1.550 m²

Affollamento | Capacity
150 pp*

* layout soggetto ad approvazione della proprietà | *subject to layout and approval by the landlord.*



P6 / F6

Uffici | Offices
GLA 1.510 m²

Affollamento | Capacity
150 pp*

* layout soggetto ad approvazione della proprietà | subject to layout and approval by the landlord.



Jones Lang LaSalle SpA

Via Agnello, 8
20121 Milano
T. +39 02 8586 861

www.jll.it



GVA Redilco

Piazza Armando Diaz, 7
20123 Milano
T. +39 02 80 29 211

www.gvaredilco.it

INNOVAZIONE 3
BICOCCA | MILANO

www.innovazione3.com

"LA SOLA FINALITÀ DEL PRESENTE DOCUMENTO È DI ASSISTERE I POTENZIALI CONDUTTORI NELLA CONOSCENZA DELL'IMMOBILE E NEL DECIDERE SE SONO INTERESSATI A VISITARLO E A RICHIEDERE ULTERIORI INFORMAZIONI. QUESTO DOCUMENTO NON È DIRETTO A COSTITUIRE LA BASE DI UNA QUALSIASI DECISIONE DI LOCARE UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE OFFERTO. LE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE SONO RITENUTE CORRETTE, MA NON POSSONO ESSERE CONSIDERATE IN ALCUN MODO UN'OFFERTA, UNA PROPOSTA O UN CONTRATTO, O PARTE DI UN CONTRATTO E SONO SOGGETTE A MODIFICHE SENZA PREAVVISO. OGNI INFORMAZIONE È RESA SENZA ALCUNA ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DELL'INTERMEDIARIO E DELLA PROPRIETÀ."

"THE SOLE PURPOSE OF THIS DOCUMENT IS TO ASSIST POTENTIAL CONDUCTORS IN THE KNOWLEDGE OF THE PROPERTY AND TO DECIDE WHETHER THEY ARE INTERESTED TO VISIT IT AND TO REQUEST FURTHER INFORMATION. THIS DOCUMENT IS NOT INTENDED TO CONSTITUTE THE BASIS FOR ANY DECISION TO RENT A PORTION OF THE PROPERTY OFFERED. THE INFORMATION CONTAINED HEREIN ARE BELIEVED TO BE CORRECT BUT CANNOT BE CONSIDERED IN ANYWAY AN OFFER, A PROPOSAL OR A CONTRACT, OR A PARTY TO A CONTRACT AND ARE SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE ANY INFORMATION IS MADE WITHOUT ANY ASSUMPTION OF RESPONSIBILITY ON THE PART OF THE INTERMEDIARY AND PROPRIETES."