

PIAZZA MARCONI 25, ROMA EUR

UFFICI E RETAIL IN LOCAZIONE - LA CONTEMPORANEITÀ IN UN LUOGO DI PREGIO E STORIA
OFFICES AND RETAIL SPACES FOR RENT - BEING CONTEMPORARY IN A PLACE OF VALUE AND HISTORY



Colliers



PALAZZO ITALIA È L'OPPORTUNITÀ DI UNA NUOVA VISIONE SUL MONDO.

PALAZZO ITALIA IS AN OPPORTUNITY FOR A BRAND
NEW VISION ONTO THE WORLD.



UN VOLTO NUOVO PER UNA STORIA VIVA

Palazzo Italia è un elegante edificio, ricco di storia e prestigio, recentemente sottoposto a un importante intervento di valorizzazione.

Situato nel XII municipio, al nucleo del quartiere monumentale dell'EUR, Palazzo Italia viene eretto nel 1960 come porzione in affaccio su piazza Marconi dell'originario "Complesso Italia", su progetto dell'Arch. Luigi Mattioni (1914-1961). Da allora tutti identificano Palazzo Italia con la sua facciata: è stato così per il progetto originario, in cui l'alternanza delle lesene metalliche dialogava con i pannelli oscuranti in alluminio, ed è così nel nuovo progetto di valorizzazione e riqualificazione, approvato dalla sovrintendenza. Il nuovo intervento ha recuperato infatti la gerarchia delle componenti del sistema di facciata, attraverso la completa sostituzione dell'involucro esterno, con un triplice obiettivo: rinnovare l'estetica dell'edificio, garantire un risparmio energetico e consentire un maggiore controllo della luminosità all'interno degli spazi.

A NEW FACE FOR A LIVING HISTORY

Palazzo Italia is a refined building, rich in history and prestige, which recently underwent a major enhancement plan.

Located in the XII municipality, right at the core of the monumental EUR district, Palazzo Italia was built in 1960 as the exposed portion overlooking piazza Marconi of the "Complesso Italia" complex, designed by Architect Luigi Mattioni (1914-1961). Since then, people have been linking Palazzo Italia to its façade: it did happen with the original design, with the alternating metallic pilasters interacting with the reflecting aluminum panels, and it still happens today with the new renovation and requalification project, as approved by the superintendence authority.

The renovation intervention restored the hierarchy of the façade components by replacing the whole outside casing, with a triple purpose: to renew the building's appearance, to ensure efficient energy savings and to allow a better control over the brightness of the inside spaces.



Le informazioni contenute nel presente depliant sono date per corrette ma non costituiscono alcuna offerta, proposta o presupposto contrattuale.

The information presented herein is correct to the best of our knowledge, but does not in any way constitute an offer, proposal or basis for a contract.

SUDDIVIDERE LA REALTÀ IN TANTE POSSIBILITÀ DI SGUARDO.

DIVIDING REALITY INTO MANY VIEWING OPPORTUNITIES.

C'è un dialogo costante tra piazza Marconi e Palazzo Italia, che fa da sentinella al grande spazio e lo filtra attraverso i fori, a migliaia, degli elementi mobili delle sue finestre. La facciata del palazzo è un mosaico sempre diverso, ma soprattutto la messa a fuoco di un microscopio che permette una visione incredibilmente nitida e sfaccettata del mondo circostante. Questa potenzialità e molteplicità di sguardi è la metafora della vocazione sana di ogni impresa contemporanea: leggere la realtà e costruire valore su di essa.

An ongoing conversation is held by Piazza Marconi and Palazzo Italia, the latter acting as a sentinel for the wide square and filters it through the thousands of holes on the movable window elements. The façade is an ever-changing mosaic or the focalization of a microscope allowing an incredibly clear and multi-faceted look onto the outside world. This potential and multiplicity of visions is a metaphor for the good vocation of any contemporary organization: to be able to read reality and build value on it.



La linearità della facciata e delle forme di Palazzo Italia rispecchia in modo chiaro e potente sia la razionalità e l'efficienza dei suoi spazi interni sia la monumentalità incredibilmente sobria ed essenziale del luogo in cui sorge, l'EUR.

The linear façade and the elegant shapes of Palazzo Italia powerfully and clearly mirror both the rationality and efficiency of its inside spaces and the sober and essential monumentality of the EUR district.

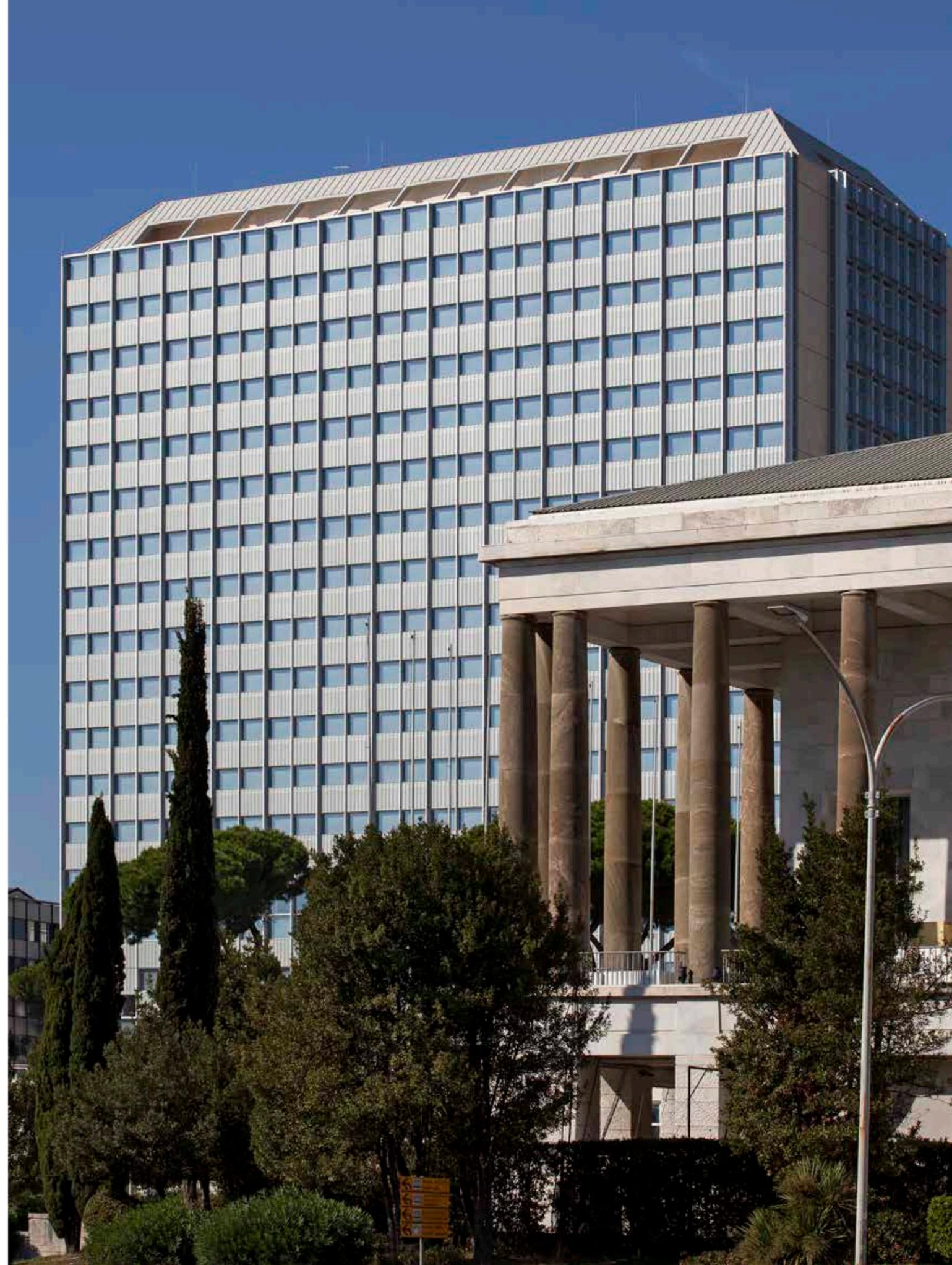
UN DIALOGO CONTINUO E SILENZIOSO TRA GEOMETRIA E STORIA, TRA FUNZIONALITÀ PIENA E UMANITÀ DENSA.

AN ONGOING, SILENT CONVERSATION BETWEEN GEOMETRY AND HISTORY,
FULL FUNCTIONALITY AND DENSE HUMANITY.

P
ROMA EUR



La suddivisione e la cadenza ritmica degli elementi della facciata assecondano ed enfatizzano il movimento verticale dell'edificio. L'imponente scalinata di accesso ne sottolinea la centralità spaziale. The partition and the rhythmic cadence of the components on the façade support and emphasize the building's vertical motion. The imposing steps underline the building's spatial centrality.



SORGE NEL CUORE DELL'EUR DISTRETTO DIREZIONALE DI TUTTA LA CITTÀ

IT LIES IN THE HEART OF EUR, OFFICE DISTRICT FOR THE WHOLE CITY



Servitissimi dai mezzi pubblici e facilmente accessibili in auto, perché situati sulla direttrice per lo scalo aeroportuale internazionale di Roma Fiumicino, Piazza Guglielmo Marconi e l'intero distretto dell'EUR offrono una serie di servizi completa e altamente funzionale, sia per le attività di business che per il tempo libero. Nelle immediate vicinanze di Palazzo Italia sorgono importanti poli museali (Museo nazionale delle arti e delle tradizioni popolari, Museo nazionale preistorico etnografico Luigi Pigorini) e grandi strutture del circuito congressistico (Palazzo dei ricevimenti e dei congressi, "Nuvola" di Fuksas e Palalottomatica).

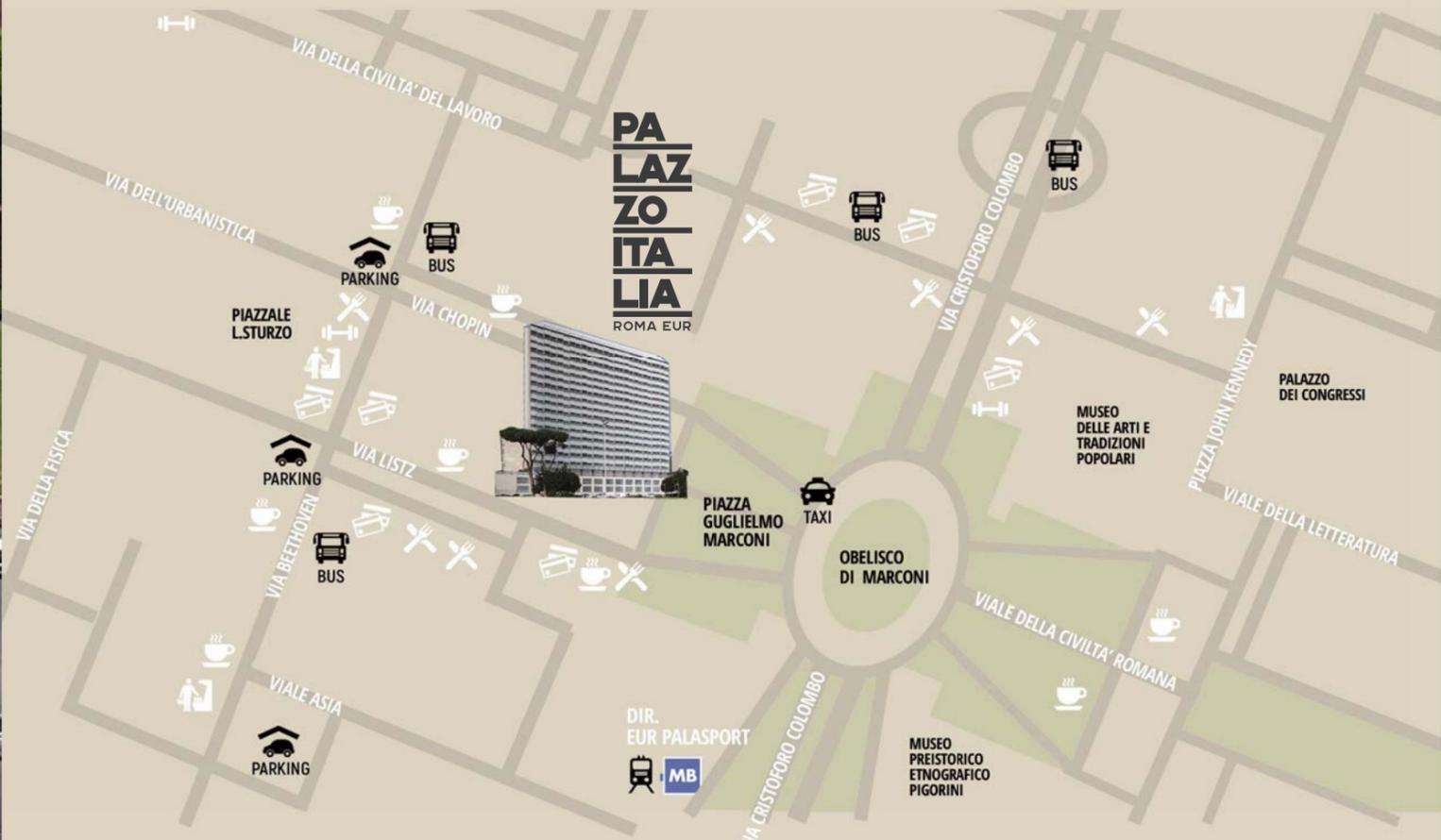
Served by transports and easily accessed by car because of their location along the route to the international airport of Roma Fiumicino, Piazza Guglielmo Marconi and the whole EUR district provide a full and functional variety of services, both for your business and leisure time. Near Palazzo Italia some major museums (National museum of arts and popular traditions, National prehistoric ethnographic museum Luigi Pigorini) and big congress and conference facilities (Convention and conference palace, Fuksas's "Cloud" and Palalottomatica) are found.

- Aeroporti Airports: Fiumicino (20'), Ciampino (20')
- Treni Trains: Ostiense (20'), Termini (25'), Tiburtina (30')
- Metropolitana Underground stations: Eur Palasport, EUR Fermi, Eur Magliana
- Autobus Buses: 31, 73, 170, 708, 712, 714, 724, 762, 764, 777, 791
- Taxi Taxi: Pza Marconi, V.le Europa, L.go Apollinaire
- Parcheggi Parking lots: V.le Beethoven, Via dell'Urbanistica, P.le Asia, Via della Chimica, V.le Europa



DISTANZE in minuti. DISTANCES in minutes.

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| 7 | 3 | 10 | 17 | 20 | 25 |
| Metropolitana (a piedi) Underground (on foot) | Metropolitana (in auto) Underground (by car) | GRA Grande Raccordo Anulare (in auto) GRA circle highway around Rome (by car) | Colosseo e centro storico (in auto) Colosseum and historic town centre (by car) | Aeroporto di Fiumicino (in auto) Fiumicino airport (by car) | Stazione Termini (in auto) Termini train station (by car) |





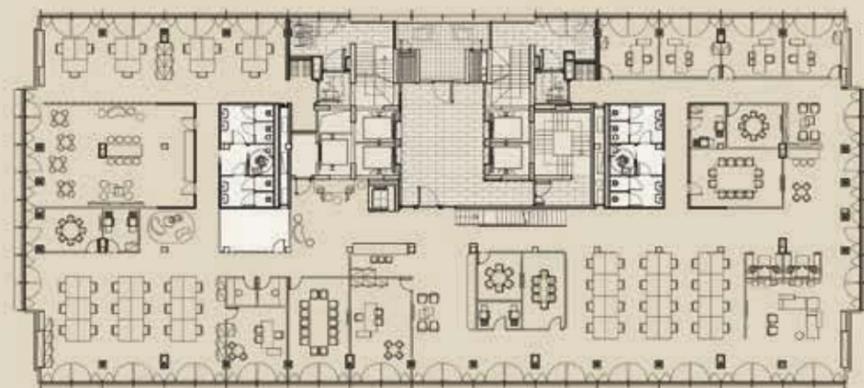
In una porzione di cielo che ha visto scorrere la storia millenaria di Roma e dell'intero Paese si sviluppa la volta naturale che incorona Palazzo Italia e l'EUR, il quartiere sviluppato per l'Esposizione Universale di Roma del 1942.
In a slice of sky that has witnessed the course of the thousand-year-old history of Rome and Italy the natural vault crowning Palazzo Italia unfolds. This is also true for the EUR district, originally developed for the Rome 1942 World Exposition.

UNO SPAZIO FLESSIBILE E SOSTENIBILE È LA PRIMA GARANZIA DI UN'ECOLOGIA DELLE INTERAZIONI UMANE E DEL LAVORO.

A FLEXIBLE AND SUSTAINABLE SPACE IS THE FIRST GUARANTEE FOR AN ECOLOGY OF HUMAN INTERACTION AND WORK.

L'intero edificio si compone di un piano terra, un piano ammezzato, diciotto piani fuori terra e due piani interrati. Dalla monumentale gradinata che fa eco all'ampia grandeur di piazza Marconi si accede al piano commerciale e alla prestigiosa hall di ingresso, che introduce lo sviluppo verticale dell'edificio, suddiviso in ambienti ufficio caratterizzati da una grande luminosità, dall'elevata efficienza e da una vista panoramica senza eguali.

The whole building is composed of a ground floor, a mezzanine floor, eighteen floors above ground and two underground floors. From the monumental steps echoing Piazza Marconi's wide grandeur you access the retail areas and the eminent entrance hall, the latter introducing the building's vertical motion. Palazzo Italia is divided into office areas that are very bright and highly efficient and allow for a nonpareil view.



Esempio di layout distributivo degli spazi in un piano tipo. Sample layout of a typical floor.
L'affollamento massimo previsto per piano tipo è di 99 persone. The maximum occupancy envisaged for the typical floor is 99 people.

INDICATORI DI PERFORMANCE – UNITÀ TIPO UFFICIO
PERFORMANCE INDICATORS – OFFICE UNIT TYPE

Owner efficiency

Rapporto tra area netta affittabile (NRA) e area interna lorda (GIA)
Ratio between Net Rentable Area (NRA) and Gross Internal Area (GIA)

91,65%.

Tenant efficiency

Rapporto tra area netta utilizzabile (NOA) e area netta affittabile (NRA)
Ratio between Net Occupiable Area (NOA) and Net Rentable Area (NRA)

80%.

| SUPERFICI AREAS | PIANO FLOOR | M ² | DESTINAZIONE USE |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|
| | 18 | 650 | uffici offices. |
| | 17 | 1 100 | uffici offices |
| | 16 | 1 100 | uffici offices |
| | 15 | 1 100 | uffici offices |
| | 14 | 1 100 | uffici offices |
| | 13 | 1 100 | uffici offices |
| | 12 | 1 100 | uffici offices |
| | 11 | 1 100 | uffici offices |
| | 10 | 1 100 | uffici offices |
| | 9 | 1 100 | uffici offices |
| superfici disponibili available areas | 8 | 1 100 | uffici offices |
| superfici disponibili available areas | 7 | 1 100 | uffici offices |
| superfici disponibili available areas | 6 | 1 100 | uffici offices |
| | 5 | 1 100 | uffici offices |
| | 4 | 1 100 | uffici offices |
| | 3 | 1 100 | uffici offices |
| | 2 | 1 100 | uffici offices |
| | 1 | 1 100 | uffici offices |
| | ammezzato mezzanine | 435 | retail |
| | terreno ground | 637 | retail |



Palazzo Italia ha ottenuto il livello Gold di certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) del Green Building Council.

Palazzo Italia has been awarded the Gold LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) certification by the Green Building Council.

Classe energetica: "B" EP gL,nren
Prestazione energetica: 195,8090 kWh/m² anno

Energy class: "B" EP gL,nren
Efficiency: 195,8090 kWh/m² year

DOTAZIONI TECNICHE TECHNICAL SPECIFICATIONS

- Rilevazione incendi e segnalazione allarmi EVAC
- Impianto citofonico, telefonico e di trasmissione dati
- Videosorveglianza a circuito chiuso TVCC e controllo degli accessi
- Sistema BMS di supervisione, centralizzazione allarmi e contabilizzazione dei consumi
- Impianto di illuminazione normale e d'emergenza
- Impianti di climatizzazione di tipo VRV/VRF a recupero di calore, con rinnovo dell'aria per i locali destinati a uso ufficio
- Spogliatoi e docce
- Parcheggio bici
- Fire detection and EVAC alarm signaling
- Intercom, telephone and data transmission system
- Closed-circuit video surveillance (CCTV) and access monitoring
- BMS supervision system, centralisation of alarms and measurement of consumption
- Ordinary and emergency lighting system
- VRV/VRF cooling systems with heat recovery, with air ventilation for office areas
- Changing rooms and showers
- Bike parking





Vive anche nell'abbraccio della grande piazza la forza di Palazzo Italia, un edificio che è l'avamposto dell'uomo e dell'idea di città all'interno di un grandissimo spazio, fatto soprattutto di luce. The power of Palazzo Italia also lies in the embrace by the wide square. This building is an outpost for mankind and for a city concept, rising inside a very grand space made mostly of light.

20

Piani fuori terra
Floors above ground

02

Piani interrati
Underground floors

1100

Estensione in metri quadri per piano
di un'unità tipo a uso ufficio.
Size in square meters per floor of a typical office unit.

99

Numero di postazioni lavoro per ciascun piano
in soluzione di massimo insediamento.
Number of work stations per floor in the maximum
occupancy.

PALAZZO ITALIA È PIÙ DELLA
SOMMA DELLE SUE PARTI
È VISIBILE, VERSATILE,
EFFICIENTE.

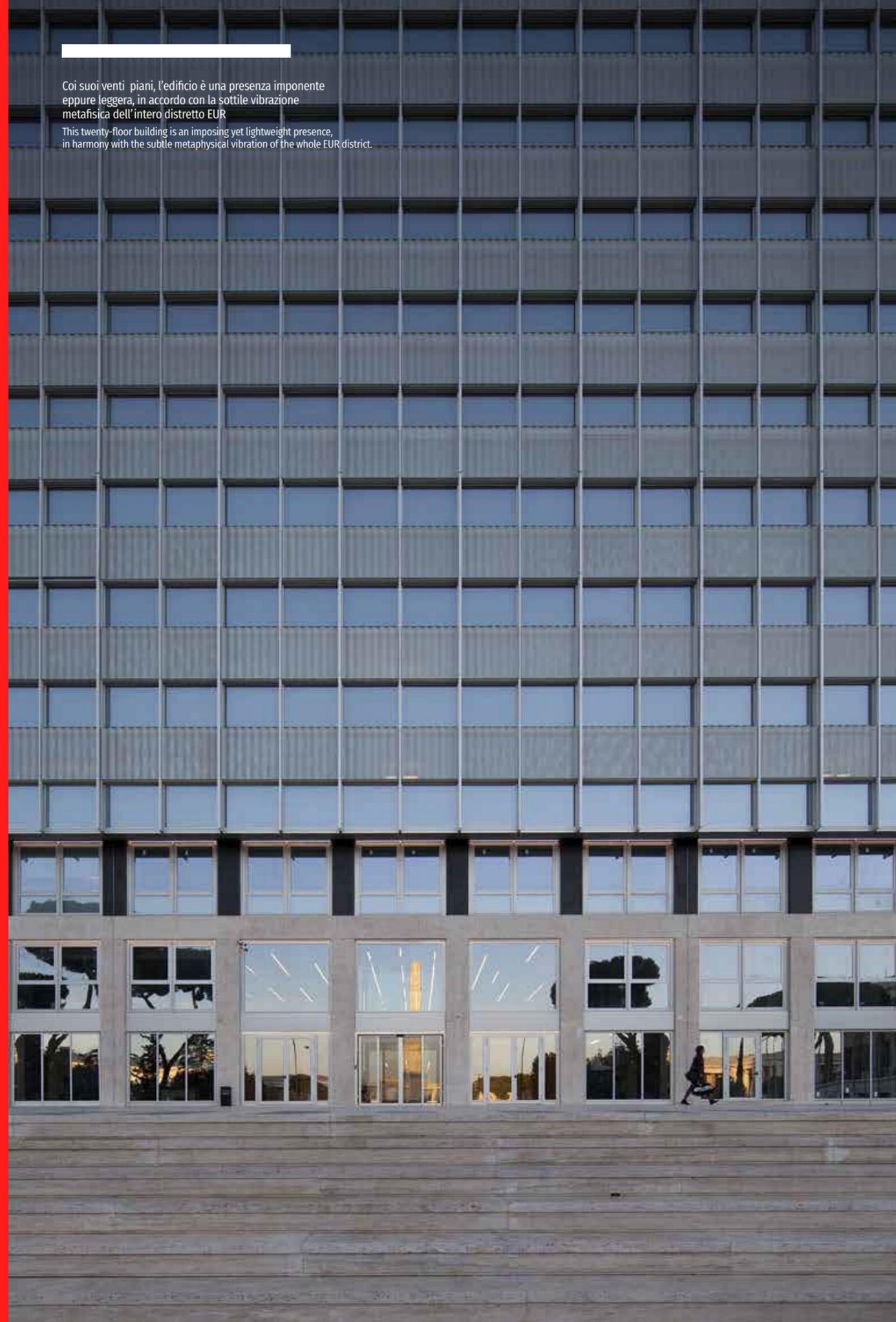
PALAZZO ITALIA IS MORE THAN THE SUM OF ITS PARTS:
IT'S VISIBLE, VERSATILE, EFFICIENT.

Palazzo Italia in numeri. Palazzo Italia in numbers.



Coi suoi venti piani, l'edificio è una presenza imponente
eppure leggera, in accordo con la sottile vibrazione
metafisica dell'intero distretto EUR

This twenty-floor building is an imposing yet lightweight presence,
in harmony with the subtle metaphysical vibration of the whole EUR district.



**PA
LAZ
ZO
ITA
LIA**
ROMA EUR



“Io chiamo l'architettura musica congelata.”
(Johann Wolfgang Goethe)
“I call architecture frozen music.”
(Johann Wolfgang Goethe)

PROPRIETÀ OWNER



COLLIERS GLOBAL INVESTORS ITALY SGR S.p.A.
Corso Giacomo Matteotti 10
20121 Milano

www.colliersglobalinvestors.it

AGENTE IN ESCLUSIVA EXCLUSIVE AGENT



COLLIERS ADVISORY & TRANSACTION ITALY S.r.l.
Via Leonida Bissolati, 76
00187 Roma
+39 06 45214001

agency.italy@colliers.com
colliersitaly.it

WWW.PALAZZOITALIAROMA.COM



Palazzo Italia, la vista dal 18° piano.
Palazzo Italia, view from the 18th floor.

Museo nazionale delle arti e delle tradizioni popolari
National museum of arts and popular traditions

Palazzo dei ricevimenti e dei congressi
Convention and conference palace

Obelisco a Guglielmo Marconi
Guglielmo Marconi obelisk

Museo nazionale preistorico etnografico Luigi Pigorini
National prehistoric ethnographic museum Luigi Pigorini

Nuovo Centro Congressi ("Nuvola" di Fuskas)
New Convention Center (Fuskas's "Cloud")

