



TORRE ALLIANZ, MILANO

Facility Management



Making Your Life Better.

CEFLA. KNOWLEDGE FOR EFFICIENCY

Cefla, che ha prima curato tutta la realizzazione degli impianti meccanici e degli impianti speciali della Torre Allianz, nel quartiere di City Life a Milano, oggi gestisce le attività di facility management, al servizio di circa 3.000 dipendenti del Gruppo Allianz.



Cefla - which initially oversaw completion of mechanical systems and other special building systems in the Allianz Tower, located in Milan's City Life district - now provides the relative facility management services, serving some 3,000 Allianz Group employees.





IL CONTESTO

BACKGROUND

L'Allianz Tower, la torre progettata dall'architetto giapponese Arata Isozaki e dall'architetto italiano Andrea Maffei, si erge con i suoi 50 piani, e i suoi 260 metri d'altezza (compresa l'antenna) all'interno della città di Milano, nel contesto del complesso di CityLife. Cefla, che ha realizzato gli impianti tecnologici di questa maestosa struttura, oggi si occupa anche di tutte le attività di gestione, tramite un appalto di facility management. Con la sua struttura tecnologicamente avanzata, la Torre Allianz richiede un approccio innovativo alla manutenzione degli impianti tecnologici per garantire il massimo livello di affidabilità e minimizzare i tempi di inattività. Il nostro obiettivo è quello di adottare una strategia di manutenzione proattiva e mirata, fondata sull'analisi dello stato di performance degli impianti.

The Allianz Tower, designed by Japanese architect Arata Isozaki and Italian architect Andrea Maffei, has 50 floors and soars 260 metres (antenna included) above Milan's CityLife complex. Cefla, which completed the technological systems for this impressive building, currently oversees its running by way of a facility management contract.

The technologically advanced design of the Allianz Tower demands an innovative approach to building system maintenance in order to ensure outstanding reliability and minimise downtime. We aim to adopt a proactive, finely-targeted maintenance strategy based on building system performance analysis.

DATI TECNICI

TECHNICAL DATA

Potenza termica installata :: 6.300 kw	Installed thermal power :: 6300 kW
Potenza frigorifera installata :: 5.100 kw	Installed cooling power :: 5100 kW
Aria trattata :: 230.000 m ³ /h	Air treated :: 230,000 m ³ /h
Area totale di intervento :: 128.700 m ²	Total area involved :: 128,700 m ²
Zona Torre + Podium :: 76.700 m ²	Tower Zone + Podium :: 76,700 m ²
Autorimesse :: 40.000 m ²	Garages :: 40,000 m ²
Volume totale di intervento :: 544.300 m ³	Total project volume :: 544,300 m ³
Zona Torre + Podium :: 284.300 m ³	Tower Zone + Podium :: 284,300 m ³
Autorimesse :: 176.000 m ³	Garages :: 176,000 m ³

L'INTERVENTO CEFLA

CEFLA'S INVOLVEMENT

- **Monitoraggio Continuo e Identificazione Precoce dei Problemi.** Utilizziamo tecnologie di ultima generazione per tenere sotto controllo costante gli impianti all'interno dell'Allianz Tower, monitorandone le condizioni e lo stato di funzionamento. Questo approccio ci consente di rilevare e anticipare i potenziali problemi prima che si trasformino in guasti, aumentando l'affidabilità degli impianti e riducendo i tempi di interruzione delle attività.
- **Continuous Monitoring and Early Identification of Problems.** Use of next-gen technologies allows us to keep the Allianz Tower systems under constant control through careful monitoring of operating conditions and status. This approach allows early detection of potential problems before they can turn into failures, thus boosting system reliability and reducing downtime.
- **Analisi Sistemica e Pianificazione delle Priorità.** Il nostro metodo di lavoro prevede un'analisi
- **Systematic Analysis and Priority Planning.** Our working method involves systematic analysis of

sistematica delle condizioni di funzionamento degli impianti, basata su parametri specifici e condizioni di design di asset e sistemi complessi. Questo ci permette di identificare tutte le azioni e gli interventi necessari per mantenere elevati gli standard di funzionamento e di affidabilità dell'intero parco impianti.

- **Caratteristiche Uniche della Torre.** La complessità degli impianti ad alto contenuto tecnologico, il numero degli asset trattati e la destinazione d'uso dell'Allianz Tower richiedono una particolare attenzione nella conduzione e manutenzione degli impianti. Definisce a priori gli scostamenti tollerati e lo sviluppo di una matrice affidabile per garantire la qualità attesa sono fondamentali per raggiungere gli obiettivi di affidabilità e performance. Questo approccio alla manutenzione proattiva ed efficace, basato sulla monitoraggio, pianificazione e analisi dei dati, consente di preservare e migliorare il valore dell'investimento nell'Allianz Tower e garantire il massimo comfort e sicurezza per i suoi occupanti. In aggiunta all'impegno nella manutenzione proattiva e nella riduzione dei tempi di inattività, il nostro team ha adottato una serie di strategie volte a garantire un'esperienza di facility management personalizzata e di alta qualità per l'Allianz Tower.



- **Gestione dei Fabbisogni specifici.** Comprendiamo che ogni edificio presenta esigenze e caratteristiche uniche. Per questo motivo, abbiamo sviluppato un piano di manutenzione personalizzato per l'Allianz Tower, che tiene conto delle sue particolari esigenze in termini di comfort, sicurezza e efficienza energetica.
- **Comunicazione e Trasparenza.** Per assicurare una cooperazione efficace e un'attenta gestione delle aspettative dei clienti, promuoviamo una comunicazione fluente e trasparente tra le parti interessate. Forniamo aggiornamenti periodici sullo stato degli impianti e sui risultati delle attività di manutenzione, garantendo così una piena consapevolezza delle attività svolte.

plant operating conditions, based on the specific parameters and design features of these complex assets and systems. This allows us to identify all the actions needed to maintain high standards of operation and reliability on every single building system.

- **Allianz Tower: unique features.** The complexity of such a high-tech facility, the number of assets handled and the intended use of the Allianz Tower demand meticulous control and maintenance of its systems. Defining tolerable deviations a priori and developing a dependable working framework to deliver the required quality are essential to achieving reliability and performance goals. This highly effective proactive maintenance approach - based on monitoring, planning and data analysis - preserves and, indeed, raises the value of the investment in the Allianz Tower and maximises the comfort and safety of its occupants. In addition to the commitment to proactive maintenance and lower downtimes, our team has implemented several strategies that ensure high-quality, personalised facility management for the Allianz Tower.

- **Managing Specific Needs.** Every building has unique needs and characteristics. Hence our development of a customised maintenance plan for the Allianz Tower which takes into account its special needs in terms of comfort, safety and energy efficiency.
- **Communication and Transparency.** To ensure effective cooperation and alignment with customer expectations, frictionless communication between stakeholders is a must. We provide periodic updates on system status and maintenance task outcomes, ensuring everyone has a clear understanding of the work being performed.



- **Qualità e Sicurezza.** Gli standard di qualità e sicurezza sono fondamentali per il nostro team di manutenzione. Garantiamo che tutti gli interventi di manutenzione siano eseguiti rispettando le normative vigenti e le procedure operative appropriate. Inoltre, promuoviamo una cultura di sicurezza nel lavoro, incoraggiando costantemente la formazione e l'aggiornamento del personale per garantire la massima professionalità e competenza.
- **Sostenibilità Ambientale.** Nel contesto attuale di sempre maggiore attenzione all'ambiente e alle esigenze energetiche, integriamo strategie di efficienza energetica e sostenibilità nelle nostre attività di manutenzione. Ci impegniamo a ridurre il consumo di risorse, monitorando e ottimizzando il funzionamento degli impianti per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio. Con questi punti chiave aggiuntivi, ci assicuriamo che l'Allianz Tower riceva una manutenzione degli impianti all'avanguardia, non solo rispondendo alle specifiche esigenze delle strutture, ma anche contribuendo alla creazione di un ambiente di lavoro efficace e sostenibile per tutti gli occupanti.
- **Quality and Safety.** Our maintenance team adheres to strict quality and safety standards. We guarantee that all maintenance tasks are performed in compliance with current regulations and the relative operating procedures. Furthermore, we promote a culture of safety: we provide ongoing staff training and refresher courses to maximise professionalism and hone workers' skills.
- **Environmental Sustainability.** The world is increasingly attentive to environmental and energy issues: that's why we incorporate energy efficiency/sustainability strategies into our maintenance work. We're committed to reducing resource consumption by monitoring and optimising systems to improve building energy performance. These aspects of our approach ensure the Allianz Tower receives state-of-the-art maintenance that addresses the specific needs of the facility and contributes to the creation of an effective, sustainable working environment for all its occupants.





Follow us on @ceflaengineering



CEFLA s.c.
Via Selice Prov.le, 23/A - 40026 Imola (BO) Italy - Tel. +39 0542 653111 - ceflaengineering@cefla.it
www.cefla.com - www.ceflaengineering.com

Making Your Life Better.

