



Ingegneria nelle costruzioni

**EDILIZIA SOSTENIBILE, EFFICIENTE
E ACCESSIBILE A TUTTI**

CASI STUDIO ED ESPERIENZE CONCRETE

Roma, 21/10/2025

ESPERIENZE CONCRETE – 1: RIDURRE LE SPESE ENERGETICHE

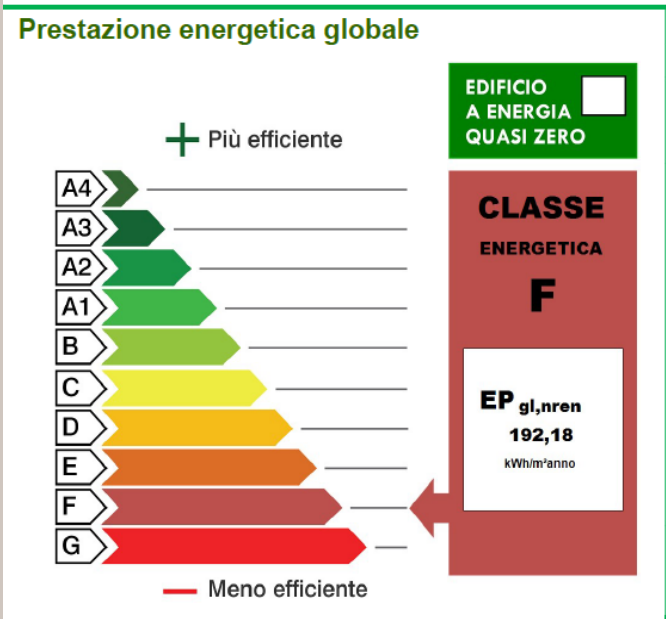


CASA DI DAVIDE

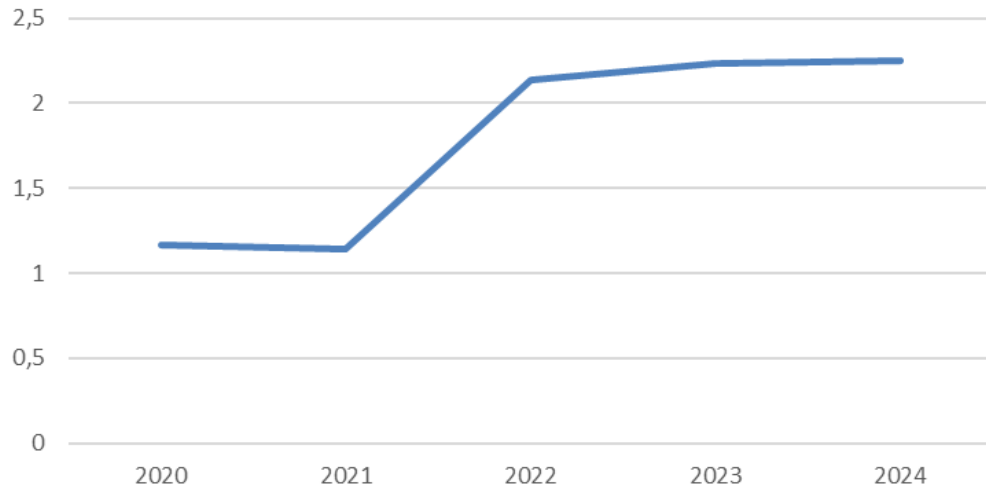
ESPERIENZE CONCRETE – 1: RIDURRE LE SPESE ENERGETICHE



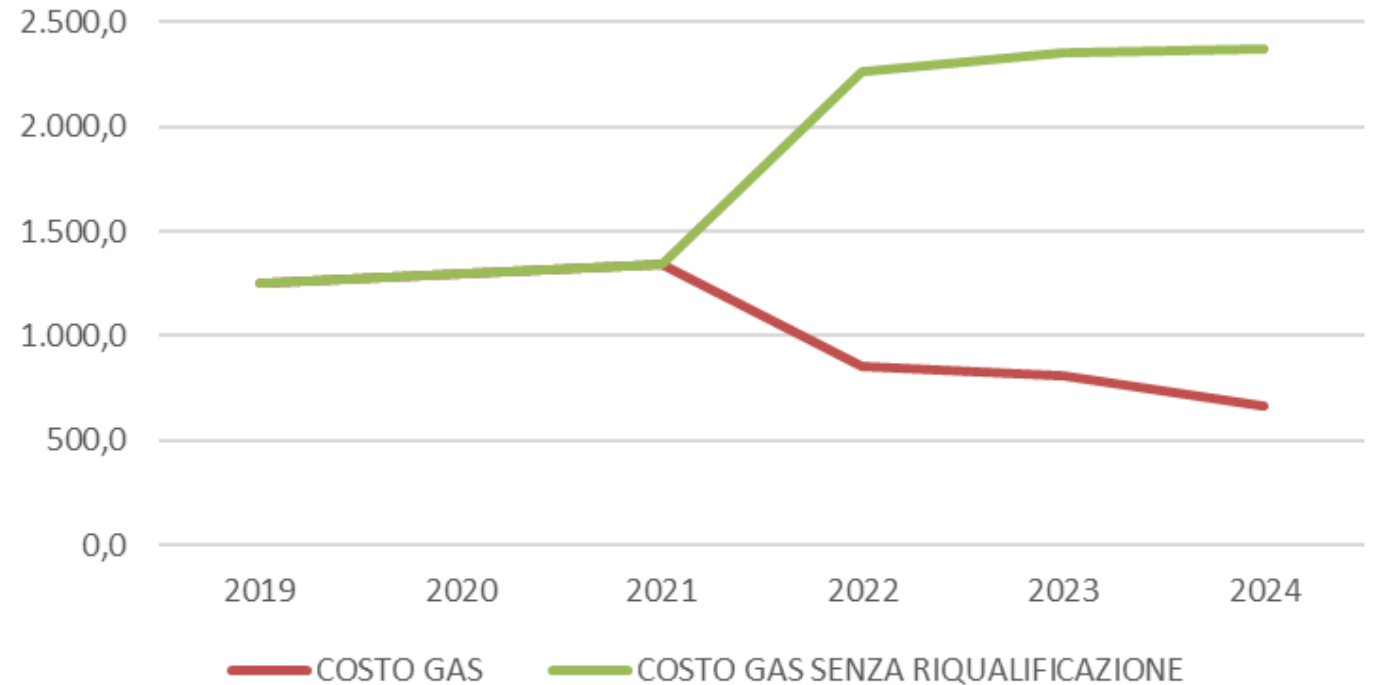
CASA DI DAVIDE



PREZZO DEL GAS - AL CONSUMATORE



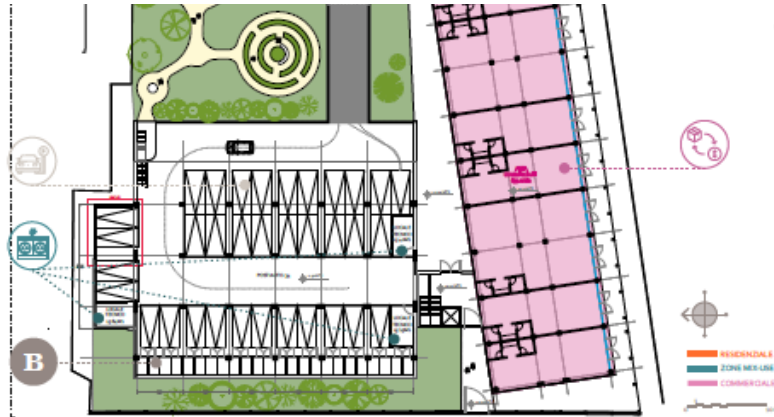
RISPARMIO REALE



	COSTO GAS BOLLETTA	COSTO GAS BAU	RISPARMIO REALE
2019	1.251,9	1.251,9	
2020	1.299,1	1.299,1	
2021	1.338,7	1.338,7	
2022	859,6	2.264,2	1.404,6
2023	807,0	2.354,9	1.547,9
2024	667,6	2.371,7	1.704,1

Demostene 10

ESPERIENZE CONCRETE – 2: CASE A PREZZI ACCESSIBILI



Programma Architettonico

GIARDINO PUBBLICO PIANO TERRA

Corpo A Corpo B

	X	-
	X	X
	X	X
	-	X
	-	X
	X	-



La Residenza "Demostene 10" è situata nel quartiere Gorla, a nord-est della città di Milano e fa riferimento al Campus dell'Università di Milano.

Il campus dista in linea d'aria 4.400 mt e i tempi di percorrenza per raggiungerlo sono i seguenti:

a piedi: 35 minuti;
in bici: 13 minuti;
in bus: 20 minuti;
in metro: 20 minuti.

La Residenza è servita dai seguenti mezzi pubblici linea 1 della Metropolitana Milanese (M1 – fermata Gorla, 4 minuti a piedi, fermata distante 200 m) e dagli autobus (fermata 300 m) e dalla fermata di Gorla (entro di

Volumetrie - Il progetto per l'area di via Demostene, con superficie territoriale pari a 4.896,4 mq, prevede il completamento del progetto edilizio esistente per una quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq di ERSC.

Altezze - Altezza massima di 5 piani.

Aree pubbliche - Il progetto dovrà prevedere una quota di almeno il 50% della ST di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno 30% da destinare a verde profondo lungo la connessione ambientale individuata.

Almeno 50% a servizi e commercio di vicinato.



COMUNE DI MILANO, PIANO CASA: 10.000 NUOVI ALLOGGI IN AFFITTO A 80 €/M2 IN 10 ANNI

Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano

16/12/2024 Indetta l'indagine esplorativa volta a **verificare, tramite la raccolta di manifestazioni d'interesse, la disponibilità di soggetti privati a realizzare e gestire su aree di proprietà comunale, alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad euro 80/mq annui**, ed eventuali funzioni libere compatibili

Bisogna presentare:

- i) le funzioni da insediare;
- ii) le ipotesi di trasformazione delle aree/dei compendi esistenti, nel rispetto del contesto urbanistico, ambientale, storico e architettonico dei beni offerti;
- iii) le tipologie di alloggi previste e le relative consistenze (n. di alloggi e dimensioni), sia per gli alloggi ERSC e SAP (questi ultimi ove previsti), sia per l'eventuale residenza libera;
- iv) le soluzioni gestionali proposte per le funzioni pubbliche insediate a carico del proponente (ERSC ed eventuali servizi di interesse pubblico o generale);
- v) la durata proposta del diritto di superficie (che sarà equivalente alla durata della convenzione ERSC);
- vi) il calcolo dell'ammontare del corrispettivo offerto per il diritto di superficie da corrispondersi all'Amministrazione *una tantum* (basato sulle indicazioni contenute nel presente Avviso);
- vii) il canone di locazione proposto per gli alloggi in ERSC ed eventuali pertinenze;
- viii) gli elementi utili alla valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della pro-posta.

Se riconosciute di interesse pubblico, le proposte potranno essere oggetto di una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

VIA DEMOSTENE

Municipio : 2

Indirizzo : Via Demostene 10, Milano

ST : 4.896,4 mq circa

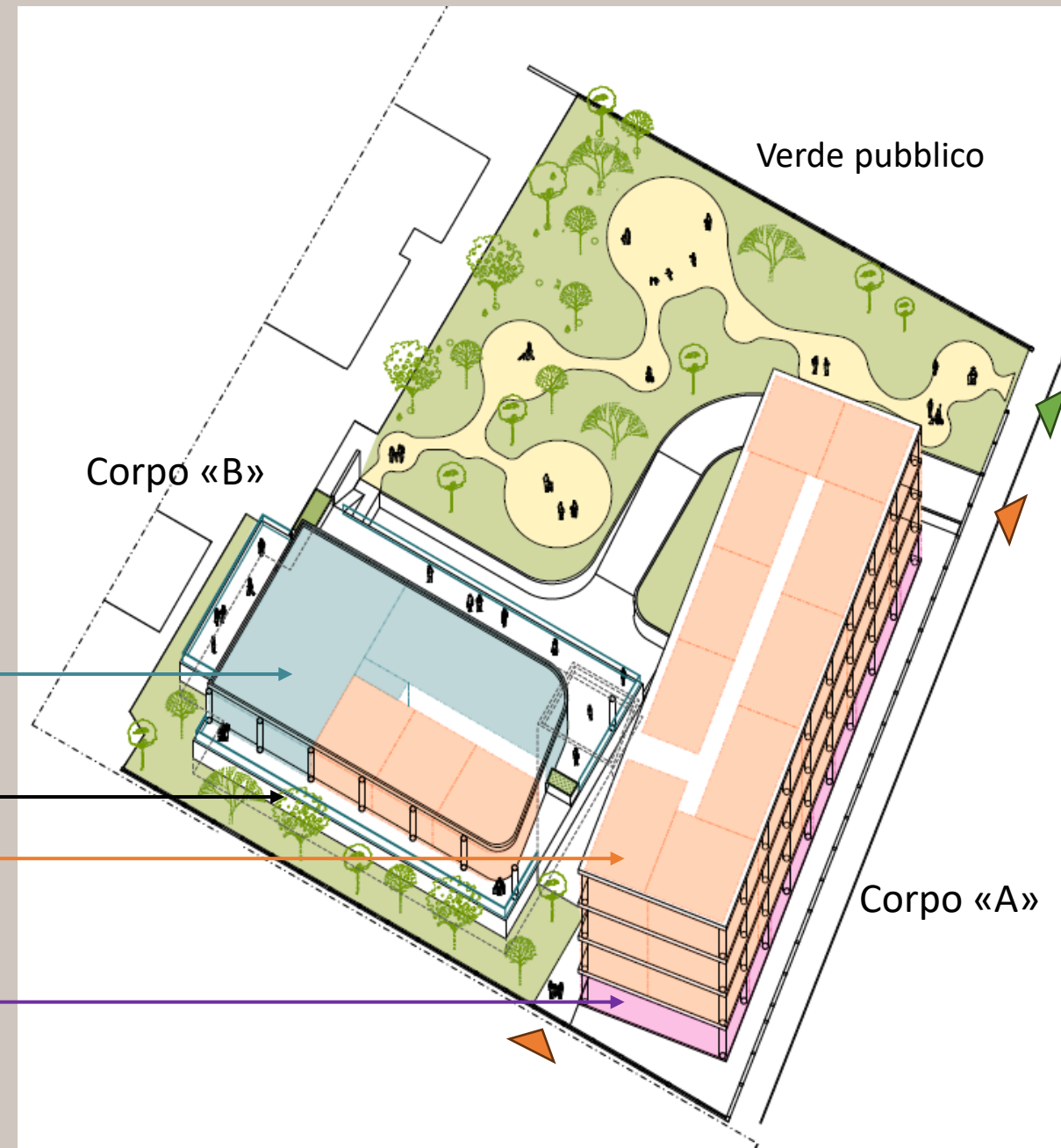


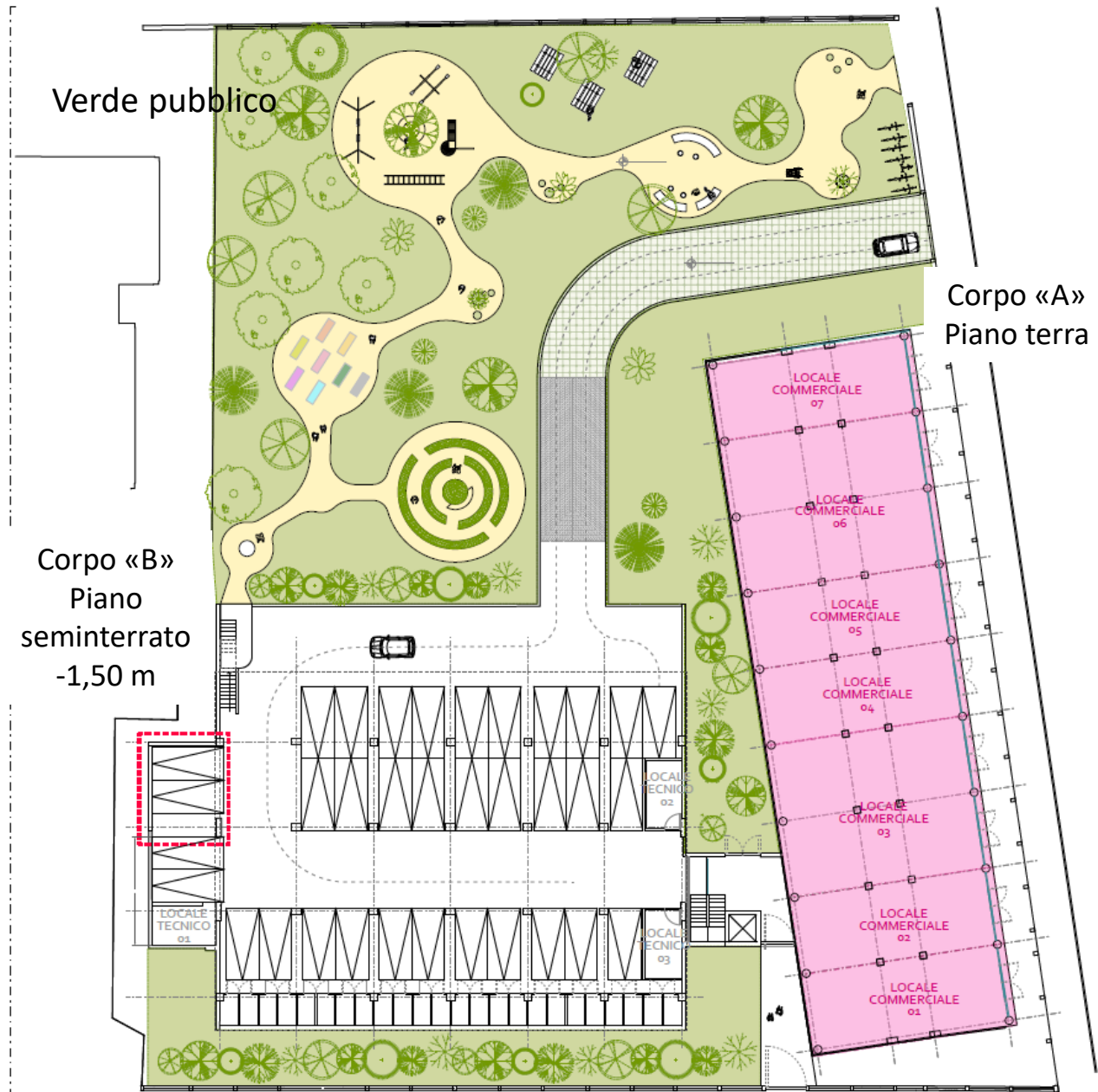
Ipotesi progettuale preliminare - descrizione

L'intervento prevede la ristrutturazione e la valorizzazione di questi «scheletri strutturali» con l'obiettivo di completare il recupero edilizio nell'ambito del bando di edilizia sociale, rispondendo alle necessità abitative della comunità e favorendo un uso efficiente degli spazi.

Questo intervento si propone come una soluzione abitativa integrata, rispettosa dell'ambiente e delle necessità sociali, in grado di rispondere alla crescente domanda di edilizia residenziale a canone calmierato in un contesto urbano.

TABELLA SUPERFICI DI PROGETTO		
<i>usi di progetto</i>	<i>unità immobiliari di progetto (u.i.)</i>	<i>superfici lorde di progetto (mq)</i>
RESIDENZIALE	33	2.178,75
COMMERCIALE p.t.	7	843,77
SPAZI MIX/SOCIALI	2	393,98
POSTI AUTO p.semint.	34	1.005,84
spazi pubblici		
GIARDINO PUBBLICO		1.520,69





Il **corpo "A"** sarà ristrutturato per ospitare una combinazione di spazi commerciali e residenziali.

Al piano terra saranno realizzati spazi commerciali destinati a attività di vicinato, con una superficie massima di 250 mq per ciascuna unità commerciale. Questi spazi sono pensati per rispondere alle esigenze di servizi di prossimità per i residenti e la zona circostante.

Nel **corpo "B"**, la progettazione prevede una serie di interventi funzionali legati alla sua particolare conformazione.

Il piano seminterrato sarà destinato a ospitare gli spazi parcheggio, a supporto delle funzioni residenziali. Verranno realizzati **34 posti auto** coperti, accessibili tramite una nuova rampa e corsia di collegamento, che garantiranno una comoda e sicura fruizione da parte dei residenti.



09/10/2025: RISULTATI DEL BANDO:

Compendio	n. proposte pervenute
Via Demostene 10	4
Ex Palasharp	7
San Romanello	3
GFU Porto di Mare	5
Pitagora	1
Bovisasca	2
Pompeo Leoni	2
Medici del Vascello	0

Economia Milano, Piano casa senza operatori: «I conti non stanno in piedi»

Servizio | Edilizia

Milano, Piano casa senza operatori: «I conti non stanno in piedi»

Tra le novità c'è la valorizzazione di edifici pubblici già esistenti. Stralciati dalla bozza cinque quartieri da dedicare a verde e uffici

di Sara Monaci

20 ottobre 2025

SU 24 PROPOSTE, SOLO 1 RECEPISCE LE INDICAZIONI DEL BANDO:

DEMOSTENE 10

CORRIERE DELLA SERA MILANO Corriere.it a 6€/anno Accedi

Milano, il piano casa debutta a Gorla: i primi 33 appartamenti low cost con verde, negozi e servizi. Conte: «Creiamo una città vivibile»

di Giampiero Rossi

Bando in un'area di 5 mila metri quadri al civico 10 di via Demostene, nei pressi della linea 1 della metropolitana. È il primo passo di un'operazione immobiliare nata con l'obiettivo di costruire 10 mila alloggi in dieci anni



CORRIERE TV

Attiva audio



Gorla in silenzio con le fiacole per

Grazie per l'attenzione

Cecilia Hugony
c.hugony@teicosgroup.com