



*Abitare Milano, in equilibrio tra  
città e quiete.*

A (212) VIALE MONZA, l'architettura dialoga con l'esistente attraverso l'essenziale: luce, proporzioni e ritmo degli spazi. Due edifici integrati nel tessuto urbano diventano l'occasione per una trasformazione armoniosa, dove ogni scelta valorizza l'esistente.

Volumi chiari, superfici minimali e accenti materici restituiscono ordine e calma a un contesto urbano eterogeneo, creando un abitare più consapevole e contemporaneo, dove comfort, estetica e funzionalità convivono in un equilibrio misurato.

# INDICE

- (01) Il contesto urbano
- (02) Visione del progetto
- (03) Layout e distribuzione
- (04) Edificio A
- (05) Edificio B
- (06) Materiali
- (07) Contatti



# (01) Il contesto urbano

## Viale Monza

Nel cuore del quartiere storico di Precotto, in Viale Monza 212, il progetto si inserisce in un ambito urbano in forte evoluzione, dove la dimensione residenziale convive con servizi di prossimità e con importanti interventi di rigenerazione di ex aree produttive.

La posizione rappresenta un equilibrio ideale tra dimensione urbana e qualità dell'abitare.

L'accesso agli edifici avviene da Viale Monza attraverso un passo carraio che conduce a un lotto interno, protetto dal traffico e dal rumore della strada principale. Il contesto tranquillo e riservato è inoltre arricchito dalla presenza di spazi verdi, corti interne e aree dedicate alle biciclette.





*212 Viale Monza si inserisce in un tessuto urbano vivo, tra servizi di prossimità, spazi verdi e luoghi pensati per il vivere quotidiano.*



**PARCHI**  
Martesana, Trotter, Parco Lambro



**METRO**  
M1 linea rossa



**PERCORSI CICLABILI**  
spazi coworking



Il contesto urbano



## Servizi e Attrattive

A soli 50 metri dalla fermata MM1 Precotto, l'intervento garantisce un collegamento diretto e rapido con il centro di Milano: il Duomo è raggiungibile in 15 minuti. La zona è inoltre servita da numerose linee di superficie (44, 51, 86, 174), da una pista ciclabile continua lungo Viale Monza fino a Piazza San Babila e da un sistema completo di servizi di quartiere: supermercati, scuole, farmacie, palestre e uffici pubblici.



### TRASPORTI E CONNESSIONI

Piazzale Loreto (M1 / M2) – 3,0 km  
Stazione Centrale – 4,0 km  
Metro M1 Gorla – 0,2 km  
Metro M1 Precotto – 0,7 km



### AREE VERDI

Parco Martesana – 1,0 km  
Parco Trotter – 1,5 km  
Parco Indro Montanelli – 5,0 km  
Parco Sempione – 6,0 km



### SERVIZI E ISTITUZIONI

Ospedale Niguarda – 4,0 km  
Politecnico di Milano (Campus Leonardo) – 5,0 km



### POLI URBANI E LUOGHI CHIAVE

Corso Buenos Aires – 2,5 km  
Porta Nuova ( Stazione Garibaldi) – 5 km  
Piazza Duomo – 6,5 km





# (02) Visione del progetto

*Viale Monza 212 è un progetto residenziale pensato per chi cerca una casa contemporanea, efficiente, unica.*

Il progetto consiste nella ristrutturazione edilizia di due edifici residenziali all'interno dello stesso compendio immobiliare, coniugando qualità architettonica, comfort abitativo ed elevate prestazioni energetiche. Dal recupero dell'esistente si giunge ad una reinterpretazione in chiave contemporanea: volumi compatti, spazi luminosi, forte relazione tra interno ed esterno e attenzione al dettaglio costruttivo. Gli edifici sono pensati come un sistema residenziale unitario, capace di offrire privacy, silenzio e una dimensione domestica raccolta.



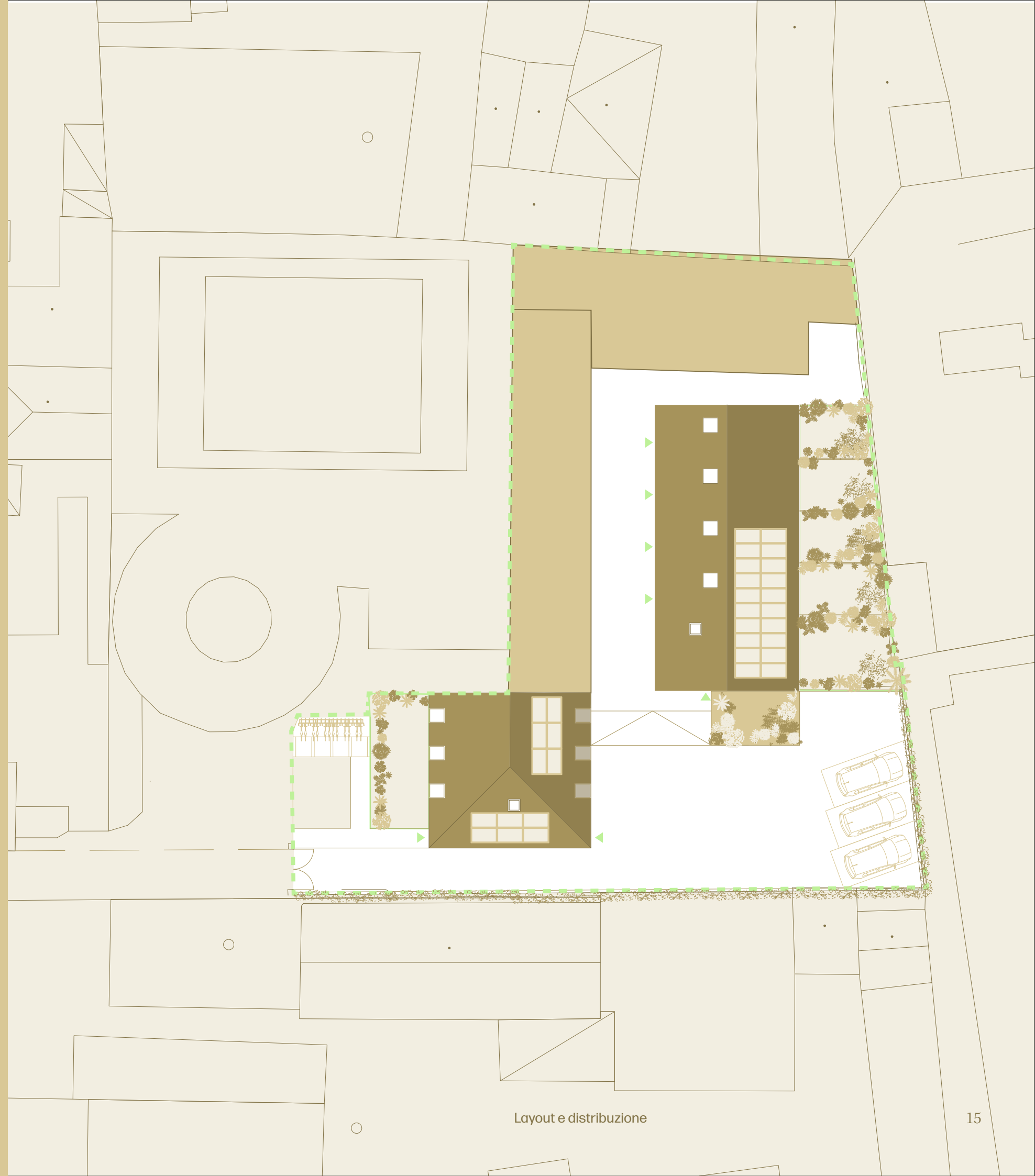
## (03) Layout e distribuzione

*Il complesso è composto da due edifici  
distinti, denominati Edificio A ed Edificio  
B, entrambi ricavati dal recupero di corpi  
di fabbrica esistenti affacciati su una corte  
interna.*

La distribuzione degli spazi è studiata per ottimizzare le superfici, valorizzare l'illuminazione naturale e offrire soluzioni abitative in grado di rispondere a esigenze diverse:

prima casa o investimento, abitazione compatta o spazio più articolato.

Gli appartamenti sono organizzati secondo schemi chiari e leggibili, con particolare attenzione alla separazione tra zone giorno e notte, alla presenza di spazi esterni privati (giardini o patii) e alla possibilità di configurazioni flessibili.





## Spazi interni ed esterni

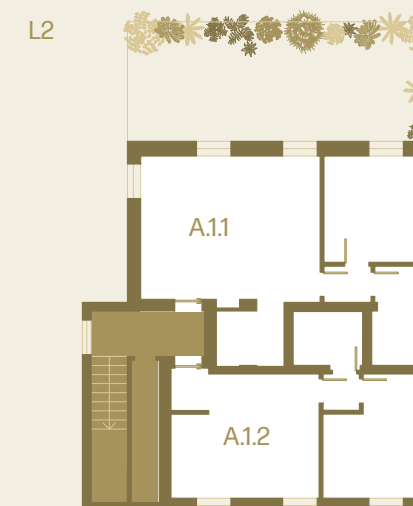
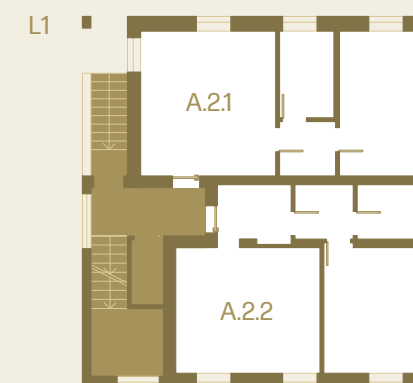
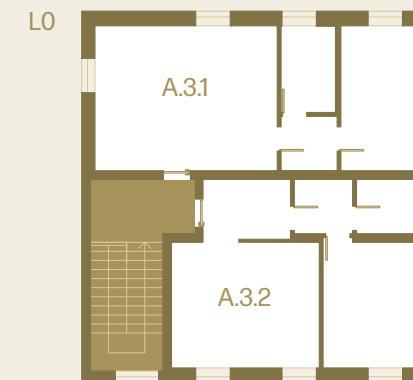
Le facciate dialogano con il contesto attraverso un linguaggio sobrio e materico, con rivestimenti in doghe di legno composito e finiture continue. Gli interni sono progettati per essere luminosi e avere una distribuzione razionale. Importante è l'attenzione al comfort acustico e termoigrometrico. Gli immobili avranno la classe energetica A4, garantendo consumi ridotti, sostenibilità ambientale e un elevato benessere abitativo.





# (04) Edificio A

*Un edificio residenziale interamente  
recuperato e rinnovato per dare nuova  
luce e misura all'abitare.*



Appartamento A.1.1  
BILOCALE



Appartamento A.1.2  
BILOCALE



|                             |                 |            |
|-----------------------------|-----------------|------------|
|                             | 1               | SMI        |
| Bilocale                    | Camere da letto | Piano      |
| 86                          | 1               | 34         |
| Superficie Commerciale (mq) | Bagni           | Patio (mq) |



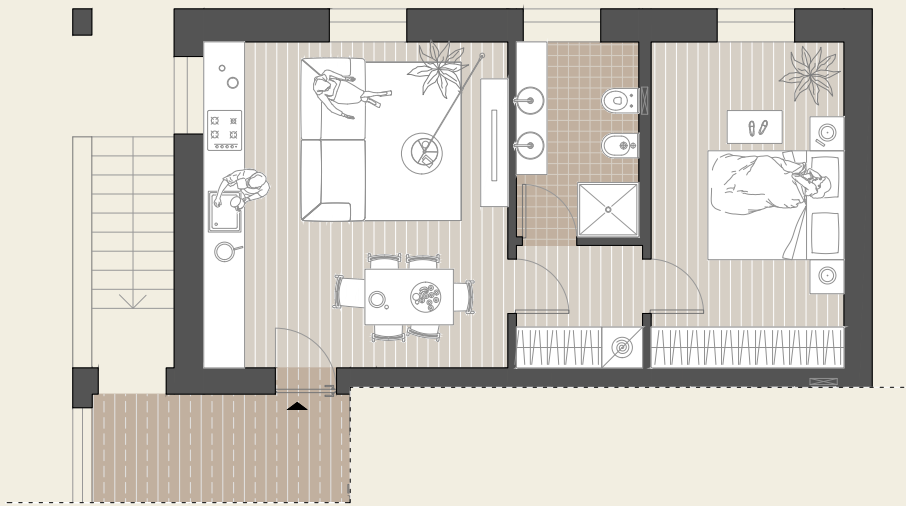
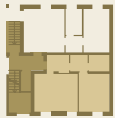
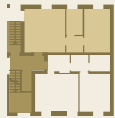
|                             |                 |              |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
|                             | 1               | SMI          |
| Bilocale                    | Camere da letto | Piano        |
| 54                          | 1               | 6            |
| Superficie Commerciale (mq) | Bagni           | Cantina (mq) |



Appartamento A.2.1  
BILOCALE



Appartamento A.2.2  
BILOCALE



|                             |    |   |
|-----------------------------|----|---|
| Bilocale                    | 1  | 1 |
| Superficie Commerciale (mq) | 58 | 1 |

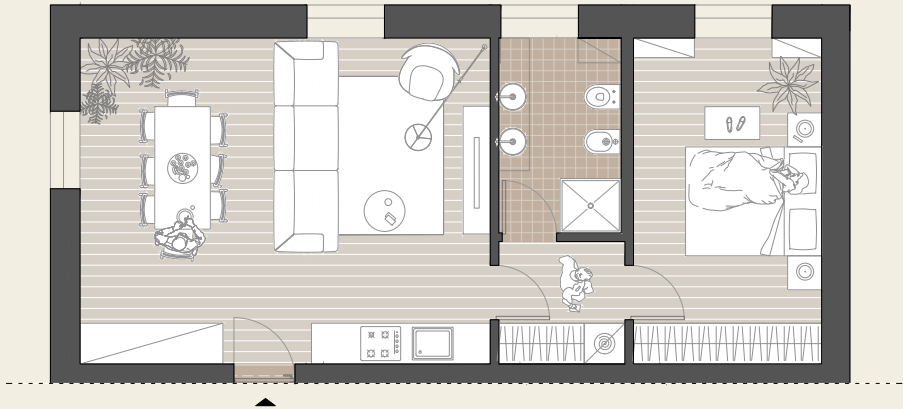
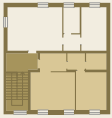
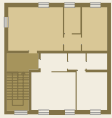


|                             |    |   |
|-----------------------------|----|---|
| Bilocale                    | 1  | 1 |
| Superficie Commerciale (mq) | 61 | 1 |

Appartamento A.3.1  
BILOCALE



Appartamento A.3.2  
BILOCALE



|                                                                                        |                                                                                       |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | 1  | 2  |
| Bilocale                                                                               | Camere da letto                                                                       | Piano                                                                                   |
| 58  | 1  | 1  |
| Superficie Commerciale (mq)                                                            | Bagni                                                                                 | Finestre a nastro                                                                       |



|                                                                                          |                                                                                         |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | 1  | 2  |
| Bilocale                                                                                 | Camere da letto                                                                         | Piano                                                                                   |
| 61  | 1  | 1  |
| Superficie Commerciale (mq)                                                              | Bagni                                                                                   | Finetre a nastro                                                                        |



## Respiro domestico

La qualità dell'abitare nasce dalla relazione silenziosa tra spazio interno ed esterno. La zona giorno è pensata come un ambiente equilibrato e luminoso, capace di trarre valore dal rapporto con gli spazi esterni senza rinunciare alla propria identità domestica.

Luce, profondità visiva e una qualità dell'abitare più distesa diventano elementi centrali per la vita quotidiana e per i momenti di convivialità, costruendo un'idea di comfort fondata sulla continuità percettiva e sulla cura delle proporzioni.





## La luce come materia architettonica

La luce non è solo un requisito funzionale, ma una vera materia di progetto. Il dialogo tra parete e copertura costruisce una sequenza spaziale raffinata, in cui il tetto diventa protagonista e definisce l'identità dell'ambiente.

Le aperture verticali, integrate nella geometria della falda, generano un'atmosfera mutevole durante il giorno, accompagnando i diversi momenti dell'abitare e restituendo uno spazio dinamico, capace di cambiare con il passare delle ore.





## Eleganza e funzionalità

Il bagno è concepito come uno spazio elegante e funzionale, in cui materiali e finiture di qualità contribuiscono a creare un ambiente confortevole e raffinato.

Le scelte progettuali valorizzano la quotidianità, trasformando uno spazio tecnico in un luogo curato in ogni dettaglio, dove estetica e funzionalità convivono per offrire un'esperienza abitativa completa e coerente con il linguaggio dell'intero intervento.





# (05) Edificio B

*Un corpo produttivo che cambia natura, trasformando volumi essenziali in ambienti compatti, verticali e contemporanei.*

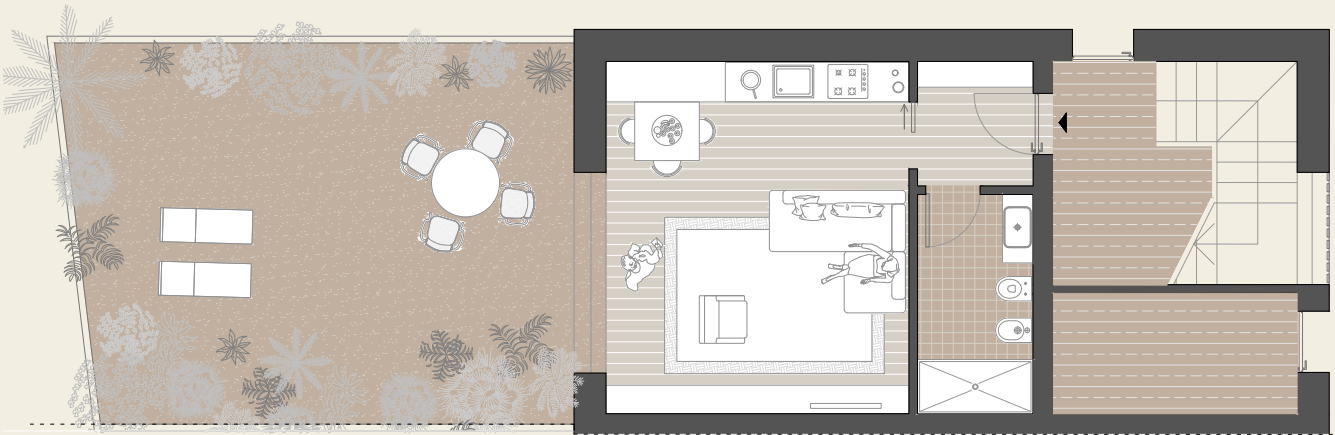
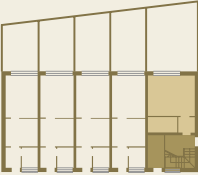
L'Edificio B presenta una pianta lineare e allungata ed è dedicato a soluzioni abitative compatte e confortevoli. Ospita complessivamente 10 appartamenti tra monolocali e bilocali, pensati per un uso vario e dinamico, per l'investimento immobiliare o per chi desidera uno spazio efficiente e flessibile.

- Al piano terra, gli appartamenti sono organizzati secondo uno schema lineare che accompagna l'abitante dall'ingresso fino al giardino privato. La sequenza degli spazi - ingresso, bagno, zona notte e zona giorno - è progettata per garantire funzionalità e comfort. La zona notte può diventare uno spazio filtro, aperto o separato dal soggiorno tramite partizioni mobili.
- Ai piani superiori, gli appartamenti godono di soffitti a doppia altezza che consentono la realizzazione di soppalchi destinati alla zona notte. In questo caso, la mancanza dello spazio esterno è compensata da ampie vetrate che illuminano generosamente sia il soggiorno che la camera soppalcata, creando ambienti ariosi e luminosi.



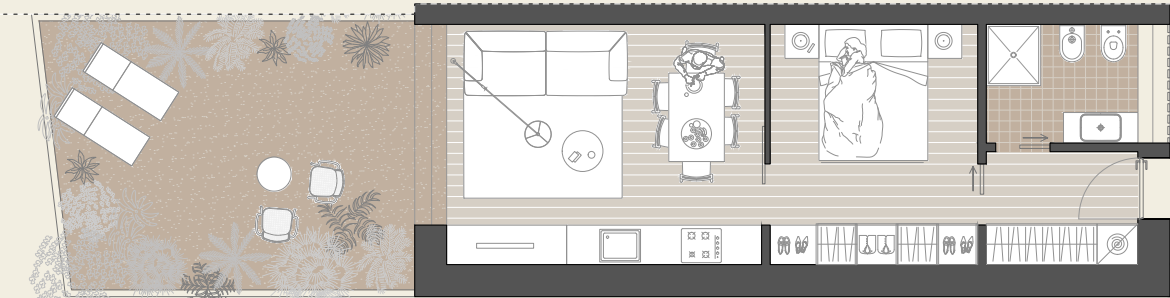
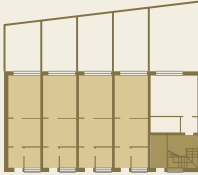


Appartamento B.1.1  
MONOLOCALE



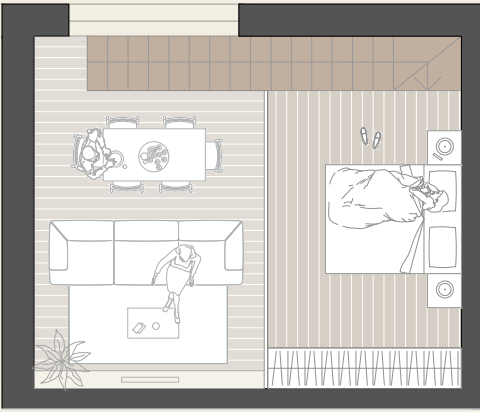
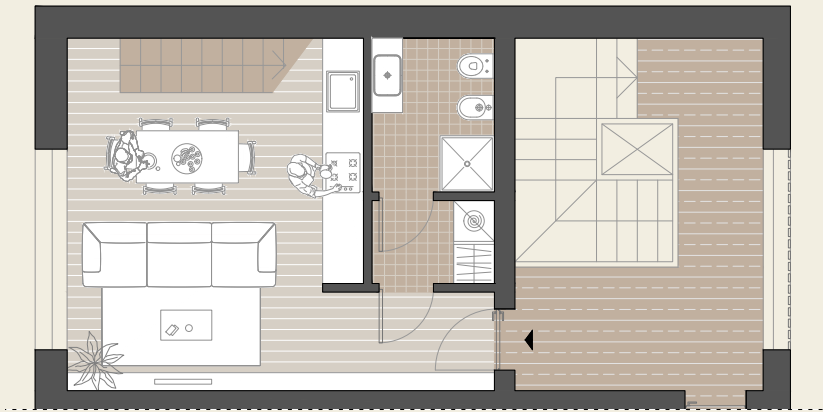
|                                                                                        |                                                                                       |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Monolocale                                                                             | T  | 29  |
| Superficie Commerciale (mq)                                                            | Bagni                                                                                 | Giardino (mq)                                                                            |
| 51  | 1  |                                                                                          |

Appartamento B.1.2 / B.1.3 / B.1.4/ B.1.5  
BILOCALE

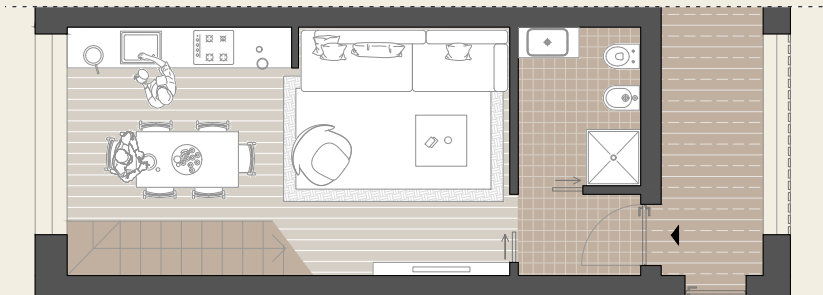


|                                                                                          |                                                                                         |                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilocale                                                                                 | 1  | T      |
| Superficie Commerciale (mq)                                                              | Bagni                                                                                   | Giardino (mq)                                                                               |
| 53  | 1  | 21-26  |



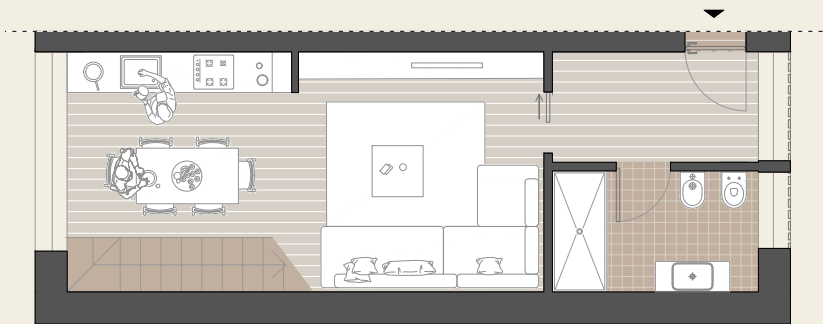


|                             |    |          |
|-----------------------------|----|----------|
| Monolocale                  | 1  | 1        |
| Superficie Commerciale (mq) | 56 | 1        |
| Camere da letto             | 1  | Soppalco |
| Bagni                       |    |          |



|                             |       |          |
|-----------------------------|-------|----------|
| Monolocale                  | 1     | 1        |
| Superficie Commerciale (mq) | 1     | 1        |
|                             | Bagni | Soppalco |





|                             |    |          |
|-----------------------------|----|----------|
| Monolocale                  | 1  | 1        |
| Superficie Commerciale (mq) | 67 | 1        |
| Camere da letto             | 1  | Soppalco |
| Bagni                       |    |          |



## Uno spazio senza interruzioni

Le camere sono progettate per offrire ambienti equilibrati, luminosi e facilmente personalizzabili. La separazione tra zona giorno e zona notte avviene attraverso soluzioni leggere, come vetrate, tende o sistemi scorrevoli, che consentono di modulare la privacy in base alle esigenze. Questa organizzazione favorisce una continuità visiva interna e una percezione più fluida dello spazio domestico, lasciando libertà di interpretazione e di arredo.





## Verticalità e respiro

La doppia altezza non è un semplice effetto scenografico, ma un modo di vivere lo spazio in maniera più ampia e articolata.

La luce che scende dall'alto e risale dal basso accompagna l'esperienza dell'abitare, restituendo un ambiente arioso e profondo, capace di amplificare la percezione dello spazio e di offrire una qualità abitativa fuori dall'ordinario.



## Una visione aperta su più livelli

Il cuore della casa è uno spazio centrale che mette in relazione i livelli e organizza l'intero impianto distributivo.

La scala diventa l'elemento ordinatore della composizione, non solo come collegamento ma come vero dispositivo spaziale attorno al quale ruota l'abitare.

Attorno a questo fulcro si alternano aperture luminose e zone più raccolte, dove la dimensione domestica si fa intima e silenziosa, dando forma a un abitare contemporaneo fatto di equilibrio, comfort e qualità dello spazio.





## Una corte protetta

All'interno della corte, lontana dai rumori di Viale Monza, giardini e patii costituiscono la vera estensione degli spazi abitativi. Non sono semplici aree accessorie, ma ambienti pensati per accompagnare la vita domestica, offrendo quiete, luce naturale e una dimensione all'aperto riservata.

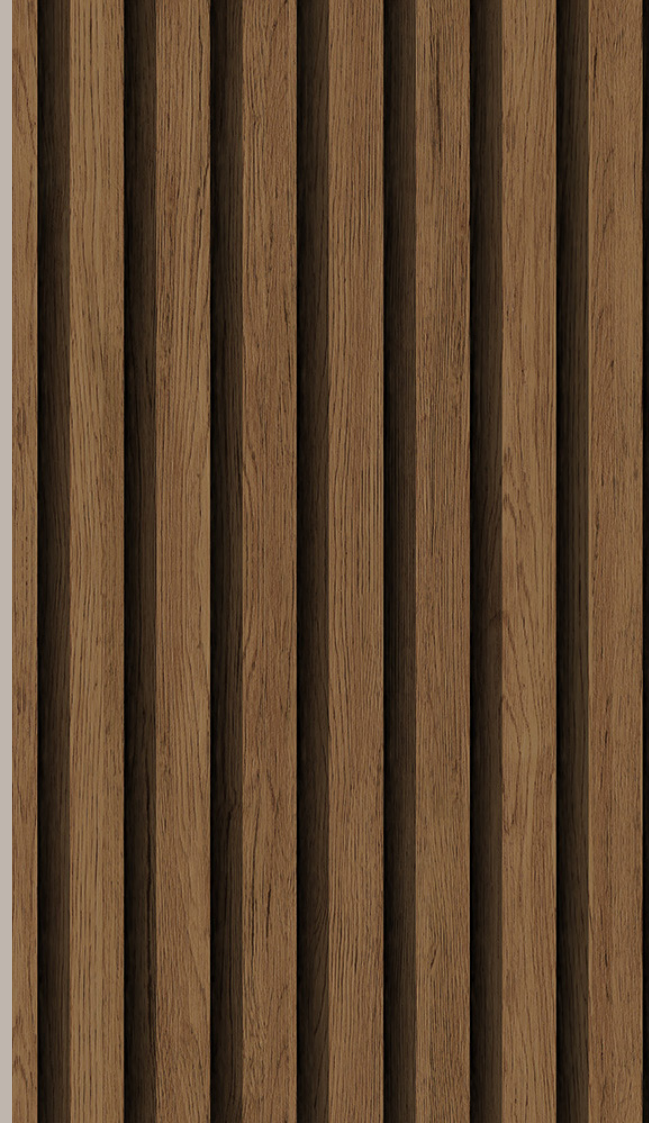
I patii privati e le aree verdi condivise costruiscono un sistema continuo di spazi aperti che migliorano il microclima, rafforzano il senso di privacy e introducono un rapporto diretto con il verde, raro nel contesto urbano. Anche nelle aree comuni dedicate alla distribuzione carrabile trovano spazio piccole oasi verdi e zone di sosta, attrezzate per la permanenza e per il parcheggio delle biciclette, contribuendo a creare un ambiente accogliente e ordinato.



# (06) Materiali

*La scelta dei materiali e delle tecnologie costruttive è orientata alla durabilità, all'efficienza energetica e al comfort.*

(01)



(03)



(01) **Rivestimento esterno**  
Legni composti WPC sostenibili con certificazione FSC

(02) **Serramenti**  
Alluminio anodizzato color bronzo

(03) **Finiture**  
Calcestruzzo lavato micro-sabbiato

(02)





# (07) Contatti

Per ricevere informazioni dettagliate sugli appartamenti, sulle disponibilità e sulle modalità di acquisto, è possibile contattare:

**Bassi immobiliare** |   
soluzioni immobiliari su misura

Telefono:  
02 87176018  
03 92315409

Email:  
[info@bassimmobiliare.it](mailto:info@bassimmobiliare.it)

Progetto architettonico  
a cura di:

**GINO GUARNIERI**  **architects**

Email  
[info@ginoguarnieriarchitects.com](mailto:info@ginoguarnieriarchitects.com)

Sito  
<https://www.studioamilano.it/>

*Saremo lieti di accompagnarvi alla scoperta di un nuovo modo di abitare Milano.*



