



Affaccio sul cortile, con il gioco di volumi (Esec. Impresa Gadola - Milano)

## Localizzazione

**Regione** Lombardia  
**Provincia** Milano  
**Comune** Milano  
**Indirizzo** Via Giacomo Leopardi, 15

**Identificativi catastali** foglio 344  
 particella 84

**Zona climatica** E  
**Altitudine (m)** 135

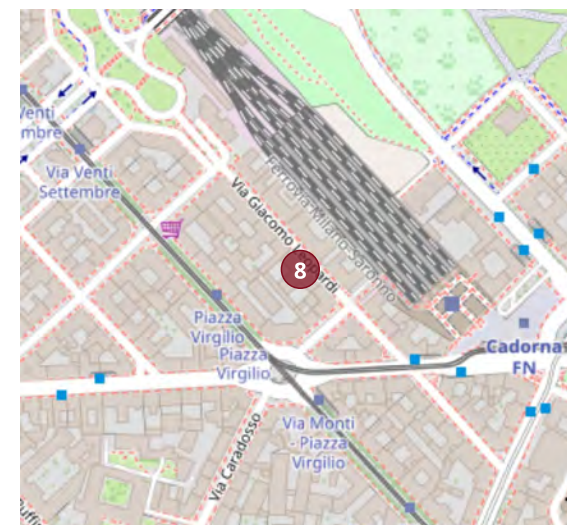
## Dati generali del progetto

**progettazione** 1958-1961  
**realizzazione** 1958-1961  
**progettisti** Magistretti, Vico  
 Veneziani, Guido

**committente** Società di Assicurazioni L'Abeille

**PROPRIETÀ'**  
**- originaria** proprietà privata  
**- attuale** proprietà privata

**DESTINAZIONE D'USO**  
**- originaria** residenziale, uffici  
**- attuale** residenziale



## Dati dimensionali generali

**n. piani** 8 piani fuori terra, un seminterrato e un interrato

**superficie utile (mq)** n.d.

**volume riscaldato (mc)** n.d.

## Tutela

**Provvedimento** Dichiarazione di notevole interesse pubblico

**Data** D.M. del 01/06/1963  
**Rif. normativo** D. Lgs 42/2004 art. 136

**Altri provved.**



### Descrizione del progetto originario

L'edificio per abitazioni e uffici di via Leopardi, progettato da Vico Magistretti e Guido Veneziani tra il 1958 e il 1961 per la compagnia Assicurazioni L'Abeille, nasce come organismo a destinazione mista, inserito in un quartiere residenziale centrale di Milano caratterizzato da costruzioni ottocentesche e del primo Novecento. Il progetto affronta il rapporto con questo contesto attraverso una composizione articolata, nella quale materiali, aggetti e variazioni volumetriche differenziano le funzioni senza interrompere l'unità dell'insieme. L'edificio presenta una pianta a T, con un corpo che si sviluppa lungo via Leopardi mentre l'altro, trasversale, è posto in posizione centrale e ospita l'ingresso, arretrato rispetto alla strada e preceduto da una piazzetta di accesso; ai lati si aprono due cortili interni, a giardino. Sul fronte urbano, due corpi più bassi e aggettanti definiscono il basamento e inquadrano l'ingresso, sostenuti da coppie di pilastri che generano spazi coperti di accesso. Al di sopra, il volume destinato alle abitazioni si sviluppa con maggiore libertà, arretrandosi rispetto all'allineamento stradale e articolandosi in terrazze e corpi sporgenti. L'edificio si articola in otto piani fuori terra, un seminterrato e un interrato adibito a box, locali tecnici e cantine. I primi tre piani ospitano gli uffici della società assicurativa che ha commissionato la costruzione, quelli soprastanti sono destinati a residenze per l'alta borghesia. La distribuzione interna riflette questa articolazione funzionale: ai livelli inferiori prevalgono spazi per uffici organizzati lungo corpi lineari, mentre ai piani superiori gli appartamenti si dispongono nelle ali laterali, serviti dal corpo centrale, che accoglie scale, ascensori e montacarichi. Alla diversa funzione corrisponde un differente trattamento in termini di materiali e composizione: i livelli degli uffici, rivestiti in lastre di marmo bianco, presentano finestre con telaio in alluminio a tutta altezza, inserite tra pannelli di metallo di colore scuro. La composizione del basamento è scandita da elementi verticali continui e da campiture opache di diversa altezza, determinate anche dalla disposizione degli arredi fissi interni. Le residenze sono caratterizzate da tamponamenti in laterizio facciavista, a corsi orizzontali, con ampie vetrate con telaio in legno e vetro singolo; elemento caratterizzante i piani abitativi sono le profonde terrazze con parapetto continuo, sempre in mattoni. I fronti sui cortili interni presentano un diverso rapporto tra pieni e vuoti, a favore dei primi, e sono animati dai volumi cilindrici dei vani scala e ascensore e da balconi semicirculari, che introducono una maggiore articolazione plastica rispetto al fronte urbano. La copertura è in parte piana e praticabile, in parte risolta con falde rivestite in rame. La scelta di un uso diffuso delle finestre ad angolo introduce un forte segno di modernità rispetto al contesto urbano e architettonico in cui sorge l'edificio, mentre la combinazione di marmo, metallo, laterizio e legno rende leggibile la distinzione tra basamento terziario e livelli residenziali senza compromettere l'unità compositiva dell'insieme.

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
1. L'affaccio su strada dell'edificio di via Leopardi, con i livelli destinati ad uffici (Esec. Impresa Gadola - Milano)
  2. Vista sull'affaccio interno, con la finitura in mattoni faccia a vista (Esec. Impresa Gadola - Milano)
  3. Vista di dettaglio su finestre dei piani abitativi (Esec. Impresa Gadola - Milano)
  4. Prospetto sulla corte interna, con i balconi tondi (Esec. Impresa Gadola - Milano)

## Analisi del sistema tecnologico (rif. UNI 8290)

### STRUTTURE

#### *strutture di fondazione*

travi rovesce in cemento armato

#### *strutture di elevazione verticale*

travi e pilastri in c.a.

#### *strutture di elevazione orizzontale*

in laterizio armato, gettato in opera; balconi in cemento armato

#### *strutture di elevazione inclinate*

-

#### *strutture di contenimento*

n.d.

### PARTIZIONI

#### *partizioni interne*

n.d.

#### *partizioni esterne*

n.d.

### IMPIANTI

#### *impianti termici*

#### *impianti elettrici*

#### *rinnovabili*

#### *strategie passive*

### CHIUSURE

#### *pareti perimetrali verticali*

tamponamenti in laterizi forati; pannelli di metallo incorniciati da lastre di marmo bianco (uffici); tamponamento in mattoni facciavista (residenze e fronte sul cortile); cemento armato a vista (corpi scala)

#### *infissi esterni verticali*

in legno (alloggi); in alluminio (uffici); persiane in legno scorrevoli; avvolgibili e veneziane

#### *solai a terra*

n.d.

#### *infissi orizzontali (inferiori)*

-

#### *solai su spazi aperti*

n.d.

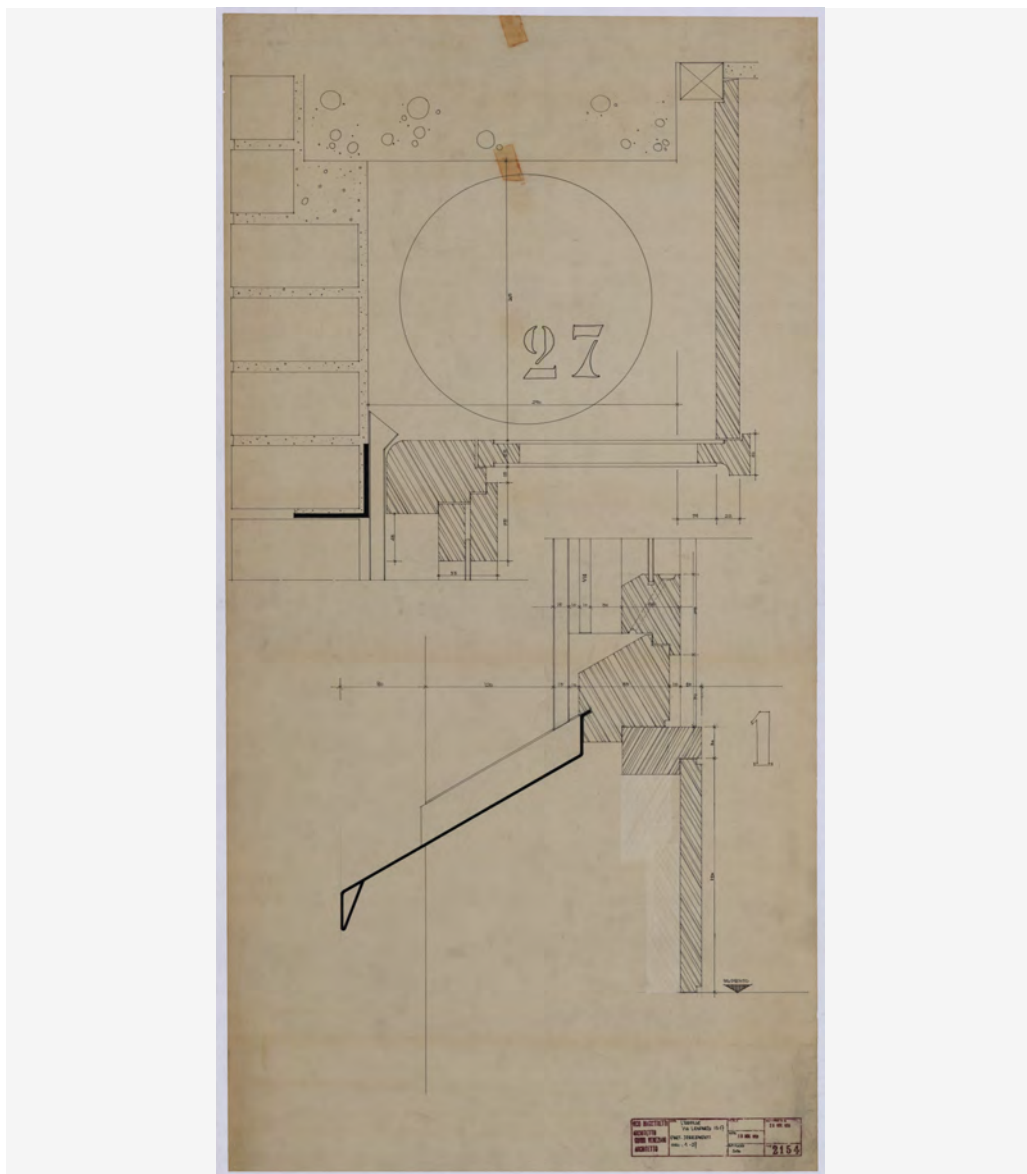
#### *coperture*

piana a terrazza; a falde inclinate, con manto in lastre di rame

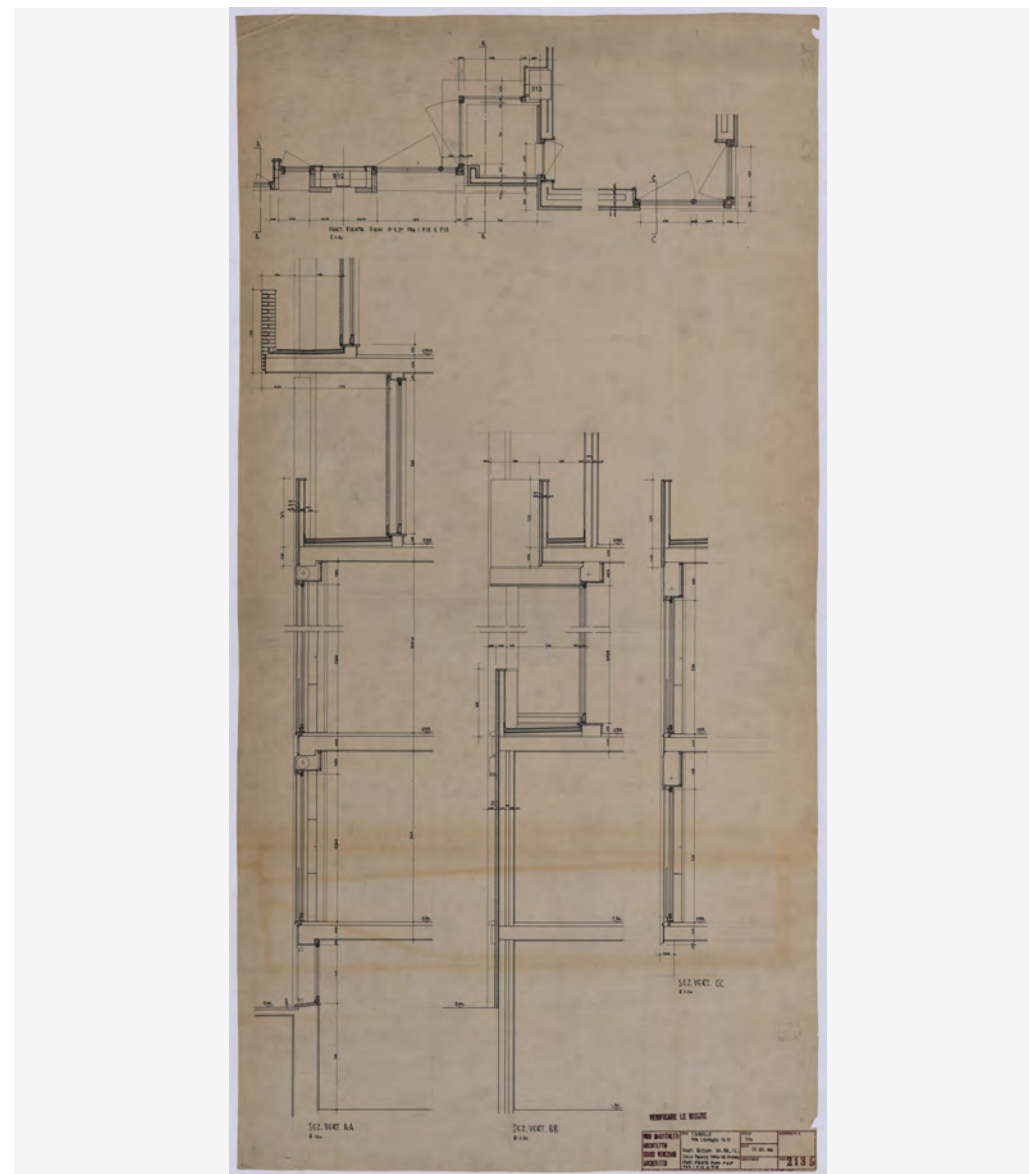
#### *infissi esterni orizzontali (superiori)*

-

La struttura portante è realizzata a telaio in calcestruzzo armato, con solai in laterizio armato gettato in opera e balconi in calcestruzzo armato. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce, anch'esse in calcestruzzo armato. La copertura è in parte piana e praticabile a terrazza, in parte a falde con manto in lastre di rame. I tamponamenti dei livelli residenziali sono realizzati in mattoni pieni facciavista dello spessore di 12 cm, mentre i corpi scala sono chiusi da setti in calcestruzzo armato a vista. Ai piani destinati agli uffici, la facciata è composta da montanti e traversi in alluminio, con elementi apribili scorrevoli e specchiature fisse alternate a pannelli opachi. Questi ultimi sono rivestiti esternamente in granito, isolati con lana di vetro e coordinati dimensionalmente con gli armadi archivio interni. I montanti anodizzati neri sono fissati a un telaio secondario in acciaio pressopiegato. Gli infissi sono in alluminio ai piani destinati a uffici e in legno ai piani abitativi, con vetro singolo. Gli oscuranti comprendono persiane in legno scorrevoli, avvolgibili e veneziane interne.



Sezione di dettaglio di un serramento in legno con avvolgibile (Archivio Vico Magistretti, segn. 168)



Sezioni verticali e orizzontale della facciata della parte ad uffici (serramenti in alluminio) (Archivio Vico Magistretti, segn. 168)



## Dati generali dell'intervento

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| <b>progettazione</b> | 2013                            |
| <b>realizzazione</b> | 2015-2018                       |
| <b>committente/i</b> | LaGare S.p.A. / Leopardi RE Srl |
| <b>progettista/i</b> | BMS Progetti Srl                |

## Dati dimensionali generali

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>n. piani</b>               | 8 + 3 interrati |
| <b>superficie utile (mq)</b>  | 8.850           |
| <b>volume riscaldato (mc)</b> | 26.550          |
| <b>importo lavori</b>         | 21.000.000 €    |

## Interventi precedenti

Nel tempo, l'edificio era stato convertito quasi esclusivamente a uffici. Installazione di macchine esterne di climatizzazione in facciata e sulle terrazze. Utilizzo improprio delle corti come aree di parcheggio.

## Condizioni generali di conservazione prima del restauro

L'edificio si trovava in uno stato di conservazione discreto, ad eccezione di alcuni punti critici e di modifiche improprie introdotte, quali tetti-giardino in stato di abbandono, l'installazione di unità esterne di climatizzazione in facciata e sulle terrazze di copertura e l'uso dei cortili interni come aree di parcheggio. Gli infissi in alluminio versavano in pessimo stato.

## PROBLEMATICHE IN ESSERE PRIMA DELL'INTERVENTO

### *problematiche strutturali*

### *fenomeni di degrado dei materiali*

deterioramento degli infissi in alluminio

### *obsolescenza funzionale e tecnica*

infissi deteriorati ed energeticamente poco efficienti

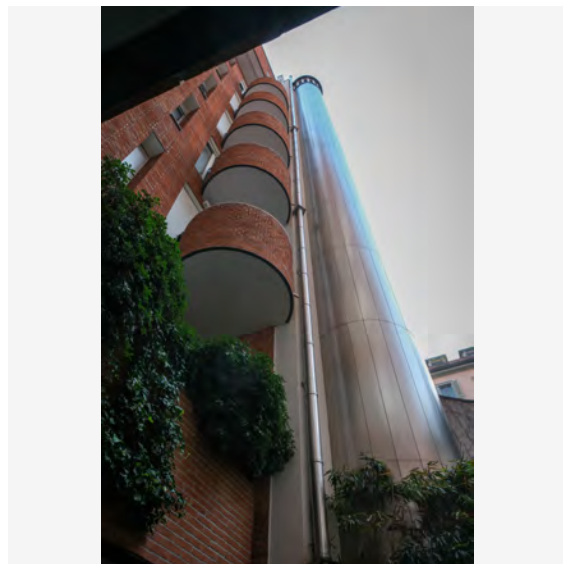
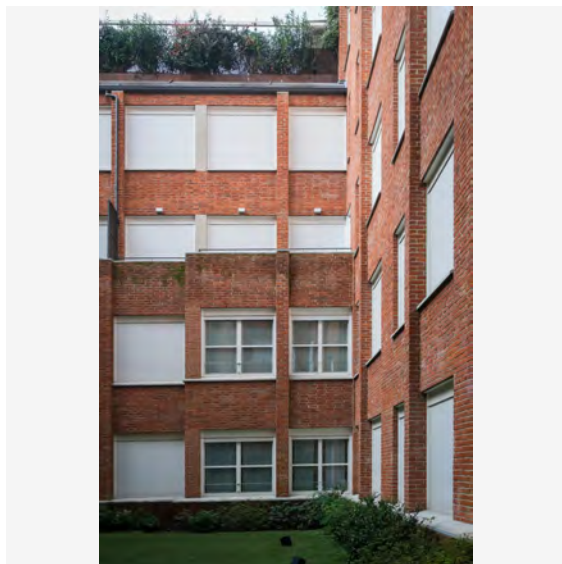
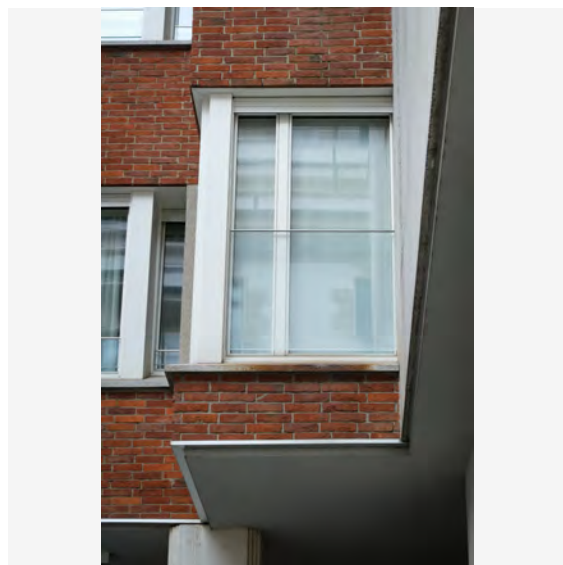
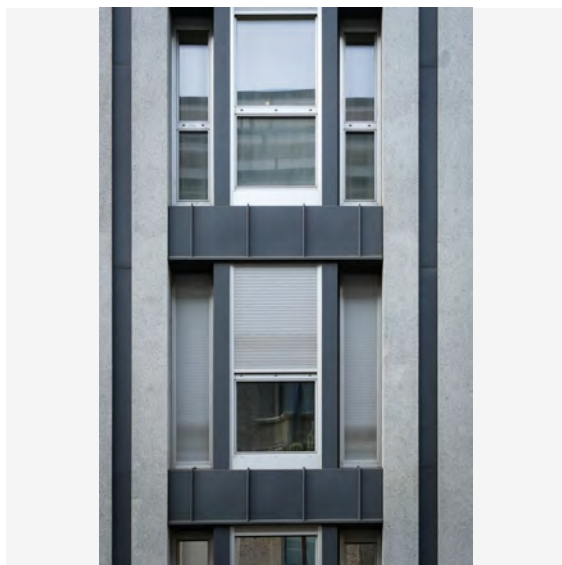
### *aspetti ambientali e sanitari*

abbandono dei tetti-giardino

## PRESSIONI AMBIENTALI O CLIMATICHE SPECIFICHE

La localizzazione nel centro di Milano espone l'edificio alle ondate di calore estive, aggravate dall'isola di calore urbana, mentre le ampie vetrate con vetro singolo aumentavano il surriscaldamento e le dispersioni termiche.

Vista del fronte con l'arretramento del corpo trasversale (Marta Casanova)



### Processo progettuale

L'intervento si è avvalso della consulenza storico-architettonica della Fondazione Studio Museo Vico Magistretti, vista la volontà di conservare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'opera. La consulenza è stata determinante, ad esempio, nella progettazione dei nuovi infissi. Dalla volontà di mantenere inalterata l'immagine dell'edificio è derivata la scelta di isolare l'involucro internamente.

### Descrizione dell'intervento

L'intervento ha portato alla trasformazione dell'edificio in un complesso quasi esclusivamente residenziale di lusso: da ciò è derivata la necessità di soddisfare il fabbisogno di posti auto, realizzando due ulteriori piani interrati mediante un complesso cantiere top-down, oltre alla demolizione e ricostruzione del livello interrato esistente. L'operazione è stata eseguita con un sistema di micropali e paratie perimetrali di contenimento, che ha consentito di sostenere l'edificio durante le fasi di scavo e di ricavare box, posti auto, posti moto, cantine e locali di servizio. Parallelamente è stata ridefinita la distribuzione delle unità immobiliari, fino ad arrivare a 75 appartamenti di diverso taglio e tipo, simplex e duplex. Al piano seminterrato sono stati realizzati locali ad uso comune, tra cui sala riunioni, palestra, portineria, lavanderia e locale rifiuti. Sono state apportate modifiche al sistema di distribuzione, con lo spostamento degli ascensori dai volumi cilindrici esterni, rivestiti in metallo, a una posizione più baricentrica. I cilindri, non più funzionali, sono stati svuotati ma conservati per salvaguardare il disegno originario dei fronti interni. Le corti interne sono state riportate a spazi verdi, l'androne è stato chiuso tramite vetrate ed è stata ridefinita la hall in seguito allo spostamento della rampa veicolare di accesso al garage; al fine di limitare l'impatto visivo, anche tutti i divisori esterni sulle terrazze sono stati realizzati in vetro. L'intervento più evidente ha riguardato inoltre la sopraelevazione leggera del volume centrale, destinata a un appartamento panoramico con ampie terrazze, mantenendo leggibile la composizione dei corpi esistenti. L'efficientamento energetico dell'involucro, obiettivo prioritario dell'intervento, è stato realizzato esclusivamente all'interno, per non alterare volumetria e finiture originarie, impiegando soluzioni a secco, a favore della reversibilità delle scelte attuate. Tutti gli ambienti sono stati coibentati internamente mediante contropareti a secco con isolamento termoacustico, mentre i serramenti sono stati sostituiti con nuovi infissi progettati per riprodurre con precisione l'aspetto degli originali, migliorandone però le prestazioni. Anche i divisori interni tra unità abitative sono stati isolati termicamente, con pannelli in lana di roccia nell'intercapedine, e acusticamente, mediante pannelli in lana di legno di abete rosso mineralizzata legata con cemento Portland. Dal punto di vista impiantistico si è optato per sistemi centralizzati, ad alimentazione esclusivamente elettrica, grazie all'installazione di 27 sonde geotermiche profonde 135 m collegate a pompe di calore. La climatizzazione invernale ed estiva è affidata a pannelli radianti a pavimento o a soffitto, integrati da fancoil per la deumidificazione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da pompe di calore. Il sistema non utilizza combustibili fossili e opera attraverso uno scambio geotermico a circuito chiuso. Grazie all'insieme delle scelte attuate, tutte le unità immobiliari hanno ottenuto la classe energetica A.

1

2

1. Infissi dei livelli destinati ad ufficio prima dell'intervento (Marta Casanova)  
 2. Infissi dei livelli superiori (Marta Casanova)  
 3. Fronti in mattoni facciavista sulle corti interne a giardino (Marta Casanova)  
 4. Balconi circolari e il corpo cilindrico rivestito in metallo (Marta Casanova)

3

4

**Modifiche al sistema tecnologico (rif. UNI 8290) \*****STRUTTURE*****strutture di fondazione***

realizzazione di berlinese di micropali

***strutture di elevazione verticale******strutture di elevazione orizzontale******strutture di elevazione inclinate******strutture di contenimento***

n.d.

**PARTIZIONI*****partizioni interne***

pareti divisorie realizzate con due strati di mattoni forati (12 cm) a cui è interposta un'intercapedine di 4 cm con pannello in lana di roccia; su entrambe le facce è posato un pannello in lana di legno di abete rosso mineralizzata legata con cemento Portland (25 mm)

***partizioni esterne***

n.d.

**IMPIANTI*****impianti termici***

nuova centrale termofrigorifera a pompa di calore (3 macchine, di cui una principale, una secondaria e una per ACS); pannelli radianti posati a secco (a soffitto/pavimento); 4 bollitori di accumulo

***impianti elettrici***

domotica

***rinnovabili***

27 sonde geotermiche di profondità (135 m) a ciclo chiuso

***strategie passive***

n.d.

**CHIUSURE*****pareti perimetrali verticali***

consolidamento strutturale tramite camicia in c.a. su faccia interna (4 cm); posa a secco di contropareti in cartongesso con isolamento acustico e lana di roccia (25 + 250 mm)

***infissi esterni verticali***

sostituzione degli infissi esistenti con nuovi in legno e alluminio (piani da seminterrato al quarto) e in pvc (piani superiori), con triplo vetro; guarnizioni autoespandenti, bande al vapore e schiume poliuretaniche certificate termoacustiche

***solai a terra******infissi orizzontali (inferiori)******solai su spazi aperti***

n.d.

***coperture******infissi esterni orizzontali (superiori)***

(\*) Sono messe in evidenza le sole modifiche introdotte con l'intervento.

## Analisi tecnica degli interventi realizzati

### Obiettivo dell'intervento sull'involucro

obiettivo dichiarato e progettualmente prioritario

Principi guida dell'intervento sono stati la compatibilità (intesa come equilibrio tra spazi e materiali conservati e nuovi elementi), il miglioramento energetico, la sicurezza antincendio e l'accessibilità. Le modifiche introdotte hanno cercato di avere il minimo impatto sull'esistente (sistemi a secco).

### Estensione dell'intervento sull'involucro edilizio

L'intervento ha interessato l'intero involucro edilizio, sia opaco sia trasparente.

### Descrizione delle soluzioni adottate per l'involucro

L'intervento sull'involucro è avvenuto dall'interno per non alterare l'immagine dell'edificio: è stato realizzato il consolidamento strutturale dei tamponamenti, tramite intonaco fibrorinforzato, ed è stata posata a secco una controparete in cartongesso isolata con lana di roccia a celle aperte (25 cm). Per la correzione dei ponti termici sono stati utilizzati pannelli di aerogel (sp. 5 cm). Gli infissi originali sono stati sostituiti con nuovi, che ne riprendono il disegno, in legno e alluminio o in pvc, con triplo vetro, capaci di garantire un ottimo comportamento termico.

### Descrizione degli altri interventi

Realizzazione di due ulteriori piani interrati per soddisfare il fabbisogno di posti auto in seguito alla destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Completo ripensamento di sistemi di accesso e distributivo, anche in relazione allo spostamento della rampa di accesso veicolare. Conversione a giardino delle corti e a terrazzo verde dei tetti a giardino. Impianto centralizzato, alimentato esclusivamente da corrente elettrica, con pannelli radianti posati a secco e fancoil per la deumidificazione.

### Descrizione dei risultati raggiunti in termini di riduzione dei consumi

|                                                       |                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| consumi pre intervento (kWh/m2anno)                   | n.d.                           |
| consumi post intervento (kWh/m2anno)                  | 2790                           |
| quota di miglioramento attribuibile all'involucro (%) | n.d.                           |
| certificazioni e premi                                | classe energetica A (APE 2017) |

### Quadro conoscitivo, metodo e tracciabilità

Alto

L'intervento risulta fondato su un quadro conoscitivo articolato, che considera il valore storico-architettonico dell'edificio, il suo stato di conservazione e i caratteri tipologici, materici e distributivi originari. La consulenza della Fondazione Magistretti rafforza la coerenza metodologica del processo. Le scelte progettuali appaiono orientate a conservare l'immagine e la percezione complessiva dell'opera, con soluzioni documentate e motivate rispetto agli obiettivi di tutela e di miglioramento prestazionale.

### Adeguatezza tecnica e compatibilità delle soluzioni adottate

Alto

L'intervento presenta un'elevata adeguatezza tecnica perché le soluzioni di efficientamento sono compatibili con la conservazione dei prospetti e dei principali caratteri materici dell'involucro. L'isolamento dall'interno evita alterazioni della facciata in laterizio, mentre i nuovi serramenti migliorano le prestazioni mantenendo disegno, proporzioni e scansione degli elementi originari. Il ricorso a sistemi impiantistici ad alta efficienza, integrati senza interferenze rilevanti sull'immagine architettonica, rafforza la coerenza tra obiettivi energetici e istanze conservative.

### Grado di reversibilità

Medio

La reversibilità dell'intervento è parziale. Le contropareti interne a secco adottate per l'isolamento consentono, almeno in linea teorica, una maggiore modificabilità rispetto a soluzioni applicate direttamente sui prospetti. Tuttavia, la sostituzione degli infissi, la riconfigurazione distributiva degli interni e gli interventi sugli ambienti interrati introducono trasformazioni difficilmente reversibili. L'intervento mantiene quindi un grado di reversibilità intermedio, con soluzioni puntualmente reversibili.

### Impatto sull'assetto formale e spaziale dell'opera

Medio

L'impatto degli interventi di efficientamento dell'involucro sui caratteri formali percepibili dall'esterno è contenuto, poiché restano leggibili le partiture dei fronti, il paramento laterizio, il sistema delle corti, i vani cilindrici degli ascensori e il rapporto con il contesto. Il giudizio diventa tuttavia intermedio se si considera l'intervento nel suo complesso, poiché la sopraelevazione, la realizzazione dei nuovi livelli interrati e l'integrazione degli impianti introducono trasformazioni più incisive, soprattutto nella consistenza materiale e nell'organizzazione spaziale interna.

### Conservazione dei caratteri e degli elementi costruttivi originari

Medio

La conservazione degli elementi architettonici originari è dichiaratamente selettiva, poiché l'intervento mantiene la leggibilità dei caratteri compositivi dei fronti, del paramento in mattoni, delle corti-giardino e dei volumi cilindrici degli ascensori, ma sostituisce gli infissi originari, degradati e non più adeguati dal punto di vista prestazionale, con nuovi elementi di analogo disegno e tecnologia contemporanea. Ne deriva un equilibrio tra conservazione dell'immagine architettonica e sostituzioni mirate, motivate da esigenze energetiche e funzionali.

## Scheda del Censimento DGCC

Categoria A. Opera di eccellenza

## Criteri di selezione

1. L'edificio/opera di architettura è citato in almeno tre studi storico-sistematici sull'architettura contemporanea di livello nazionale e/o internazionale
2. L'edificio/opera di architettura è illustrato in almeno due riviste di architettura di livello nazionale e/o internazionale
3. L'edificio/opera di architettura ha una riconosciuta importanza nel panorama dell'architettura nazionale, degli anni nei quali è stata costruita, anche in relazione ai contemporanei sviluppi sia del dibattito, sia della ricerca architettonica nazionale e internazionale
4. L'edificio/opera di architettura riveste un ruolo significativo nell'ambito dell'evoluzione del tipo edilizio di pertinenza, ne offre un'interpretazione progressiva o sperimenta innovazioni di carattere distributivo e funzionale
5. L'edificio/opera di architettura introduce e sperimenta significative innovazioni nell'uso dei materiali o nell'applicazione delle tecnologie costruttive
6. L'edificio/opera di architettura è stato progettato da una figura di rilievo nel panorama dell'architettura nazionale e/o internazionale
7. L'edificio/opera di architettura si segnala per il particolare valore qualitativo all'interno del contesto urbano in cui è realizzata

## Archivi

| Titolo                    | Ente                                | Descrizione/fondo            | Url                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Archivio Vico Magistretti | Fondazione Vico Magistretti, Milano | Casa in via Leopardi, Milano | <a href="https://www.vicomagistretti.it/it/archivio">https://www.vicomagistretti.it/it/archivio</a> |

## Bibliografia

- AGUZZI, A. (1961). Facciate in acciaio a Milano. *Superfici*, 1. 61
- ANDREOLA, F., Biraghi, M., & Lo Ricco, G. (a cura di) (2018). Milano. L'architettura dal 1945 a oggi. Hoepli, Milano. 65
- BIRAGHI, M., Lo Ricco, G., & Micheli, S. (a cura di) (2013). Guida all'architettura di Milano 1954–2014. Hoepli, Milano. 53
- BMS PROGETTI (a cura di) (2019). Leopardi 15, Milano. Il valore del moderno. *IoArch*, 82. 80–85
- BUDA, A. (2023). Conservazione ed efficienza energetica dell'edilizia storica. Uno strumento operativo per le scelte di progetto. Nardini, Firenze. 229–235
- GRAMIGNA, G., & Mazza, S. (2001). Milano. Un secolo di architettura milanese dal Cordusio alla Bicocca. Hoepli, Milano. 336–337
- GRANDI, M., & Pracchi, A. (1980). Milano. Guida all'architettura moderna. Zanichelli, Bologna. 317
- IRACE, F., & Pasca, V. (1999). Vico Magistretti. Architetto e designer. *Electa*, Milano. 60–61
- LA FRANCA, G. (2019). Modernità sostenibile. *RCI Magazine*, 01 (gennaio). 38–44
- OREFICE, R. (1961). Trucchi e galateo di un Aufklärung milanese. *Superfici*, 1. 44–45
- POLANO, S. (1991). Guida all'architettura italiana del Novecento. *Electa*, Milano. 144–145
- VERCELLONI, V. (1961). Casa di via Leopardi. *Superfici*, 1. 12
- (1958). Walls and Partitions. Curtain Wall Office Block in Milan. *The Architects' Journal*, 3328