



SANT'ILARIO UNO



# LE RESIDENZE DI VIA RIPAMONTI, 248

MILANO - ZONA VIGENTINO

LA SEGUENTE BROCHURE NON COSTITUISCE ELEMENTO CONTRATTUALE

# “Far Casa Insieme è il Nostro Mestiere”

## Cooperativa Edilizia SANT'ILARIO UNO

Manager, tecnici ed esperti al servizio delle cooperative di abitazione

Costituita nel 1995, la Cooperativa Edilizia Domoservice ha partecipato ai Bandi indetti dal Comune di Milano per la realizzazione di parcheggi interrati formati da box destinati a residenti o ditte con attività nei rispettivi ambiti territoriali. Ha quindi realizzato due interventi, uno in zona San Siro (via Capecelatro/via Pessano) ed uno in zona Corvetto (via Montemartini). La Cooperativa si avvale di personale qualificato, di consulenti per la gestione tecnica, economica, finanziaria e contabile, con sede in Via Arese, 10 a Milano. Da alcuni soci della zona di san Siro sono nate le iniziative per due interventi residenziali in via Caldera e via De Sica, terminati e consegnati.

Sono in corso di sviluppo tre interventi: uno in Via Ripamonti 248 (Milano) di 49 alloggi e due a San Donato M.se (Poasco) di cui uno di 7 ville e l'altro un edificio di 20 alloggi.

## I NUMERI SANT'ILARIO UNO



100 ALLOGGI  
CONSEGNATI



263 BOX  
REALIZZATI



49 ALLOGGI  
PROGRAMMATI  
a Milano



7 VILLE e 20 ALLOGGI  
PROGRAMMATI  
a San Donato M.se

# CONTENUTI DEL PROGRAMMA

delle residenze in Edilizia Libera



## LOCALIZZAZIONE

Localizzazione dell'intervento



## PROGETTO

Tipologie appartamenti disponibili



## QUALITA' COSTRUTTIVA

## INFORMAZIONI



# LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO



1

2

3



Via Val di Sole



Via G. Ripamonti



Via G. da Foix



Asilo Happy Child



Palestra



1\_ Via Lorenzini-Via Adamello



2\_ Via Broni 3, Via Gargano 46



3\_ Via Ripamonti, 248



ICS Fabio Filzi -  
Scuola Primaria Wolf Ferrari



Scuola secondaria di primo grado  
"Arturo Toscanini "



I.C. Statale "ELSA MORANTE" Scuola  
Primaria



Farmacia Val di Sole



Farmacia di Via Alamanni



Centro Sportivo "Forza e Coraggio"



Centro Sportivo "ASD Fatima Traccia"



Chiesa Parrocchiale della  
Madonna di Fatima in Vigentino



Chiesa Santa Maria Assunta



Chiesa Parrocchiale Santa Maria Libe-  
ratrice



Fermata Tram Via Ripamonti - Linea tram 24



Via Ripamonti - Linea autobus 34 - 95

# PROGETTO



## LE RESIDENZE DI VIA RIPAMONTI 248 - Via G. Ripamonti

La realizzazione del nuovo edificio residenziale, in Edilizia Libera, si colloca in Via Ripamonti 248 a Milano, in un ambito urbano strategico e ben servito, caratterizzato da un tessuto in continua evoluzione.

L'intervento promosso dalla Cooperativa Edilizia Sant'Ilario Uno nasce con l'obiettivo di offrire abitazioni moderne e funzionali rispondendo alla crescente domanda abitativa nella città di Milano.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio di otto piani fuori terra, al cui interno saranno realizzati appartamenti di diverse tipologie — bilocali, trilocali e quadrilocali — progettati per soddisfare le esigenze di giovani coppie e famiglie. Le unità al piano terra disporranno di aree esterne private, mentre gli appartamenti ai piani superiori saranno caratterizzati da ampi spazi esterni quali balconi e terrazzi.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di un'autorimessa con box e cantine pertinenziali a servizio degli alloggi, accessibile tramite rampa carrabile e corsello comune.

Tutte le residenze saranno realizzate in Edilizia Libera, rappresentando un'interessante opportunità abitativa per chi desidera acquistare casa a Milano con un elevato standard qualitativo a costi contenuti.

## I SERVIZI

L'intervento si inserisce in un contesto urbano ben collegato con il centro città e le principali direttrici di accesso. Via Ripamonti costituisce infatti un importante asse di collegamento, servito da linee di trasporto pubblico di superficie che consentono un rapido accesso alle fermate della metropolitana e al sistema ferroviario urbano.

La zona è dotata di numerosi servizi di prossimità: attività commerciali, supermercati, scuole, asili, aree verdi e impianti sportivi, che rendono il quartiere particolarmente adatto alla vita quotidiana di famiglie e residenti. Il contesto garantisce un equilibrio tra accessibilità, servizi e qualità dell'abitare, inserendosi in un'area urbana dinamica e in progressiva valorizzazione.



# TIPOLOGIE DISPONIBILI

## BILOCALE 40\_piano 5°

composto da soggiorno con ang. cottura, nr. 1 camera da letto, bagno e terrazzo.

alloggio: 58.43 mq  
terrazzo: 18.73 mq

prezzo  
€ 254.000,00



prezzo  
€ 387.000,00

## TRILOCALE 8\_piano 1°

composto da soggiorno, cucina abitabile, nr. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio/2° bagno e terrazzi.

alloggio: 88.09 mq  
terrazzo: 66.14 mq

prezzo  
€ 499.000,00



## QUADRILOCALE 20\_piano 3°

composto da soggiorno, cucina abitabile, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni e terrazzi.

alloggio: 119.98 mq  
terrazzo: 54.26 mq

# TIPOLOGIE DISPONIBILI

prezzo  
€ 441.000,00

## TRILOCALE 2\_piano terra

composto da soggiorno, cucina abitabile, nr. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio/2°bagno porticato e giardino privato.

alloggio: 109.62 mq  
porticato: 56.00 mq  
giardino: 211.10 mq



prezzo  
€ 449.000,00



## TRILOCALE 5\_piano terra

composto da soggiorno, cucina abitabile, nr. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio/2°bagno porticato e giardino privato.

alloggio: 108.55 mq  
porticato: 66.62 mq  
giardino: 269.00 mq

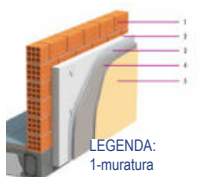
# QUALITA' COSTRUTTIVA



platea di fondazione

## STRUTTURA ANTISISMICA

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata con maglia di setti e pilastri, fondazioni a platea, solai a piastra bidirezionale in cemento armato. L'edificio è antisismico.



LEGENDA:  
1-muratura  
2-cappotto  
3-rete portaintonaco  
4-intonaco  
5-finitura

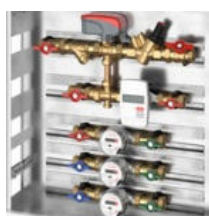
pareti esterne

## TAMPONAMENTI E ISOLANTI ESTERNI

Tutte le pareti esterne degli edifici sono finite con intonaco "al civile" applicato sul "cappotto" di isolamento termico.

## RENDIMENTO ENERGETICO IMPIANTI RISPARMIO ENERGETICO

L'edificio raggiunge un livello di rendimento energetico elevato, nel rispetto della normativa vigente in materia a livello regionale, classificandosi mediamente in classe "A3".



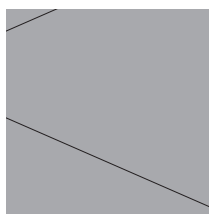
pannello di controllo dei consumi

## SISTEMA DI REGOLAZIONE

### CONTROLLO E CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI

Il sistema di regolazione e controllo dovrà consentire l'attuazione di funzioni come programmazione degli impianti, controllo delle portate di acqua per minimizzare i consumi energetici, regolazione dell'accumulo termico.

Per quanto riguarda i consumi, per ogni appartamento è predisposto un apparecchio contabilizzatore dell'energia termica utilizzata per il riscaldamento e per il raffrescamento e due contatori volumetrici per il consumo di acqua calda e fredda sanitaria.



impianto pannelli radianti

## IL CONFORT AMBIENTALE

### Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è a pavimento con serpentina radiante in tubazione multistrato. Presenza di un cronotermostato programmabile per il controllo della temperatura in ogni locale.



predisposizione per l'impianto di climatizzazione

### Impianto di raffrescamento

Sarà realizzata la sola predisposizione dell'impianto di raffrescamento degli appartamenti che potrà essere realizzato su indicazione dei soci prenotatari con ventilconvettori a parete o incassati in controsoffitto. Ogni punto di raffrescamento dovrà essere predisposto con dotazione di alimentazione elettrica e scarico condensa. Il controllo dei ventilconvettori potrà avvenire singolarmente con telecomando mediante il sistema domotico installato in ogni appartamento.



pannelli fotovoltaici in copertura

### Impianto fotovoltaico

Fornitura, posa e cablaggio di quadro di controllo, inverter, sistemi di accumulo e pannelli fotovoltaici il tutto con potenza pari a quella prevista dalla normativa vigente. L'impianto fotovoltaico alimenta le utenze condominiali, con opportuni sistemi di integrazione con la rete pubblica.

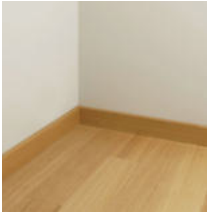
# QUALITA' COSTRUTTIVA



pavimentazione in piastrelle di ceramica

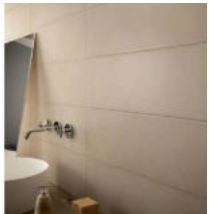
## PAVIMENTAZIONI

**Zona giorno, cucina, bagni e disimpegno** pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato di varie dimensioni



pavimentazione in legno prefinito

**Zona notte** saranno in legno con listelli di parquet

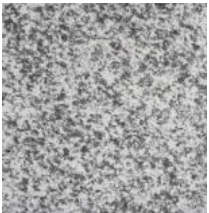


rivestimento con piastrelle di ceramica

## RIVESTIMENTI

**cucina** rivestita con piastrelle fino ad un'altezza pari a 1,80 m, per la parete attrezzata un risvolto con piastrelle per una profondità di 60 cm.

**pareti dei bagni** saranno rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di 2,00 m.



rivestimento in pietra naturale - serizzo -

**soglie e davanzali** sia interni che esterni degli alloggi e vani comuni saranno in pietra naturale o con materiale con prestazioni simili e spessori adeguati.

**scale comuni** saranno rivestiti in pietra naturale o con materiali alternativi con prestazioni simili e spessori adeguati.



## DOMOTICA

L' impianto elettrico è predisposto per interfacciamento domotico per il controllo elettrico delle tapparelle ed il controllo dei carichi elettrici.



## SISTEMA ANTINTRUSIONE

Prevista la predisposizione in ogni alloggio dei circuiti per successiva installazione di antifurto con controllo domotico

# INFORMAZIONI

## IL PROGETTO - ZONA RIPAMONTI/VIGENTINO - Via G. Ripamonti, 248



L'intervento prevede la realizzazione di un edificio con 49 alloggi in Edilizia Libera di varie tipologie: bilocali, trilocali e quadrilocali. Gli appartamenti al piano terra avranno un giardino di proprietà, ai piani interrati saranno presenti box e cantine. Una parte dell'edificio prevede 6 piani fuori terra mentre una parte, di soli quadrilocali, sarà di 8 piani fuori terra. Tutti gli alloggi saranno realizzati secondo gli standard di qualità degli interventi già realizzati (cura del progetto architettonico per inserirlo nel contesto urbano della zona, classe energetica A, isolamento termico/acustico degli alloggi, impianti energetici centralizzati a basso impatto ambientale ed ampia scelta di capitolato).

INIZIO LAVORI FINE 2026, FINE LAVORI PREVISTA FINE 2028

### LA LOCATION

l'intervento edilizio si trova in Via G. Ripamonti a Milano - zona Ripamonti/Vigentino si inserisce in una zona di sviluppo residenziale ed in un contesto urbano che facilita i collegamenti con il centro della Città di Milano. Linea autobus 34 e 95 e linea Tramviaria 24. Area ben servita da servizi come Supermercati, scuole, asili, palestre.



# INFORMAZIONI

## MODALITA' DI PRENOTAZIONE



### A) MODALITA' DI PAGAMENTO

FINO ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE	<b>20%</b> DEL VALORE
DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE ALL'INIZIO LAVORI (IN 2 RATE STABILITE)	<b>10%</b> DEL VALORE

### B) RINUNCIA

In caso di rinuncia dell'adesione all'iniziativa l'aderente dovrà darne notizia alla Cooperativa che cercherà un nuovo aderente sul mercato immobiliare. All'aderente rinunciatario verrà restituito l'importo versato di adesione all'iniziativa entro 90 gg dal subentro del nuovo aderente, senza alcun riconoscimento di interessi, decurtato dei costi, di € 500,00, come spese amministrative.

### C) MUTUO E ONERI FINANZIARI

La Cooperativa avrà la facoltà di procedere alla richiesta di finanziamenti presso gli Istituti di credito per far fronte alla costruzione e soddisfare le esigenze di rateizzazione richiesta dai soci in sede di prenotazione dell'alloggio. La Cooperativa addebiterà gli interessi con cadenza semestrale e tali interessi non saranno detraibili dalla dichiarazione dei redditi. L'intervento edilizio beneficerà inoltre di un mutuo fondiario ipotecario che verrà chiesto dalla Cooperativa a primario Istituto di credito a sua scelta in relazione alle condizioni di mercato vigenti che sarà accollato in sede di rogito notarile ai soci che ne faranno richiesta.

Gli oneri finanziari ed i costi accessori verranno addebitati ai soci con cadenza semestrale a decorrere dalla prima erogazione che verrà effettuata dalla Banca alla Cooperativa. Tali interessi ed oneri accessori potranno essere portati in detrazione in dichiarazione dei redditi secondo quanto previsto dalla normativa vigente tempo per tempo.



### CANTINA E BOX

#### DETRAZIONE FISCALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI BOX PERTINENZIALI

La scelta della cantina e del box sarà effettuata successivamente all'inizio dei lavori. La Legge 449/97 (sue modifiche e integrazioni) che norma le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, consente il recupero dall'IRPEF in dichiarazione dei redditi di una quota pari al 50% del "costo di realizzazione" dei box pertinenziali, attualmente (anno 2025), ancora in essere.



Nasce la Cooperativa **INSIEME PER LA CASA**. Lo scopo è di promuovere qualsiasi attività che possa, nel tempo, soddisfare il bisogno abitativo dei soci aderenti.

Chiunque, avendo il bisogno di un alloggio per se e per la sua famiglia, può aderire diventando socio.

### **OBIETTIVO DI “INSIEME PER LA CASA”**

Creare valore sociale promuovendo iniziative abitative, a favore degli associati, che possano contribuire ad incrementare la disponibilità di alloggi a prezzi calmierati, alloggi sociali perseguendo le finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile dell’abitare in un’ottica di “sussidiarietà” tra bisogno ed iniziative private, favorendo l’integrazione e l’interagibilità.

### **SERVIZI**

INSIEME PER LA CASA promuove prestazioni di servizi, consulenza e assistenza tecnico amministrativa in relazione ai bisogni abitativi manifestati dai Soci aderenti, sia nell’ambito di uno sviluppo Edilizio Abitativo in proprietà che in locazione attraverso l’“housing sociale”, mettendo a disposizione strutture di consulenza anche in materia di struttura finanziaria e di garanzie per l’acquisto di alloggi prevalentemente per le giovani famiglie.

### **DOVE OPERA**

Le iniziative saranno sviluppate principalmente sul territorio di Milano e Provincia.

### **TIPI DI EDILIZIA**

#### **EDILIZIA LIBERA**

Realizzazione di nuovi edifici in regime di Edilizia Libera, promossi sia da cooperative sia da operatori privati, caratterizzati da standard qualitativi elevati e progettati per raggiungere la massima classe energetica possibile, mantenendo al contempo prezzi sensibilmente inferiori rispetto ai valori di mercato.

#### **EDILIZIA CONVENZIONATA**

Realizzazione di edifici da costruire sulla base di Convenzioni Edilizie da stipularsi con il Comune di Milano e con i comuni della provincia.

Per il Comune di Milano, i prezzi di cessione sono definiti direttamente dall’Amministrazione.

#### **EDILIZIA CONVENZIONATA AGEVOLATA**

Realizzazione di edifici nel Comune di Milano tramite apposita convenzione “ERS” in vendita, nelle sue diverse articolazioni.

L’obiettivo è ampliare l’offerta abitativa di qualità a prezzo o canone convenzionato, integrando – attraverso forme di partenariato pubblico-privato – gli interventi di natura pubblica che non dispongono più di adeguati finanziamenti.

In questo contesto, la Cooperativa garantisce standard qualitativi elevati e il contenimento dei costi, favorendo l’accesso ad alloggi a prezzo calmierato.

#### **AFFITTO CONVENZIONATO**

Il Comune di Milano, attraverso la promozione e lo sviluppo dell’Edilizia Convenzionata (o Edilizia Residenziale Sociale – ERS), e in particolare della quota destinata alla locazione, mira ad ampliare l’offerta di alloggi a canoni inferiori rispetto ai valori di mercato.

Tali condizioni sono definite mediante una convenzione tra il promotore dell’intervento immobiliare, la Cooperativa e l’Amministrazione comunale.

Anche in questo ambito, la capacità della Cooperativa di garantire elevati standard qualitativi e un efficace contenimento dei costi rappresenta un elemento distintivo dell’iniziativa.

## ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE



SAN DONATO M.SE - LOC. POASCO

**ULTIMO QUADRILOCALE**  
EDILIZIA LIBERA

IN COSTRUZIONE  
FINE LAVORI 2026

**ULTIME DISPONIBILITA'**



SAN DONATO M.SE - LOC. POASCO

**VILLE SU UNO O DUE PIANI**  
EDILIZIA LIBERA

IN COSTRUZIONE  
FINE LAVORI - estate 2027

**ULTIME DISPONIBILITA'**

## INTERVENTI PROGRAMMATI



MILANO (LAMBRATE) - Via G. Crespi, 28

**TRILOCALI**  
EDILIZIA LIBERA

INIZIO LAVORI - autunno 2026  
FINE LAVORI - autunno 2028

**ULTIME DISPONIBILITA'**



MILANO - Via Ripamonti, 248

**BILOCALI, TRILOCALI E QUADRILOCALI**  
EDILIZIA LIBERA

INIZIO LAVORI - fine 2026  
FINE LAVORI - fine 2028

**ULTIME DISPONIBILITA'**



MILANO - Scalo Lambrate

**BILOCALI, TRILOCALI E QUADRILOCALI**  
EDILIZIA AGEVOLATA

prezzo medio € 2.800/ mq

INIZIO LAVORI - estate 2027  
FINE LAVORI - autunno 2029

**IN CORSO LE ADESIONI**



SAN DONATO M.SE - LOC. POASCO

**BILOCALI, TRILOCALI E QUADRILOCALI**  
EDILIZIA LIBERA

INIZIO LAVORI - estate 2026  
FINE LAVORI - estate 2028

**ULTIME DISPONIBILITA'**



MILANO - Via A. Litta Modignani

**BILOCALI, TRILOCALI, QUADRILOCALI E VILLE**  
EDILIZIA AGEVOLATA

prezzo € 2.750/ mq

INIZIO LAVORI - estate 2027  
FINE LAVORI - autunno 2029

**APERTE LE ADESIONI**



MILANO - ZONA BAGGIO

**BILOCALI, TRILOCALI E QUADRILOCALI**  
EDILIZIA LIBERA

INIZIO LAVORI - fine 2026  
FINE LAVORI - fine 2028

**APERTE LE ADESIONI**

18.03.2026

Soc. Coop. Edilizia



**SANT'ILARIO UNO**

Via Francesco Arese, 10 | 20129 Milano

Tel. informazioni **02.690.08.161** | **02 873.94.135**

mail: [coopsantilario@gmail.com](mailto:coopsantilario@gmail.com)

[www.cooperativasantilario.com](http://www.cooperativasantilario.com)

