

SZ

BORGIO VERDE GIUSSAGO



Via Papa Giovanni XXIII,
27010 - Gussago (PV)



22 MAGGIO 2026

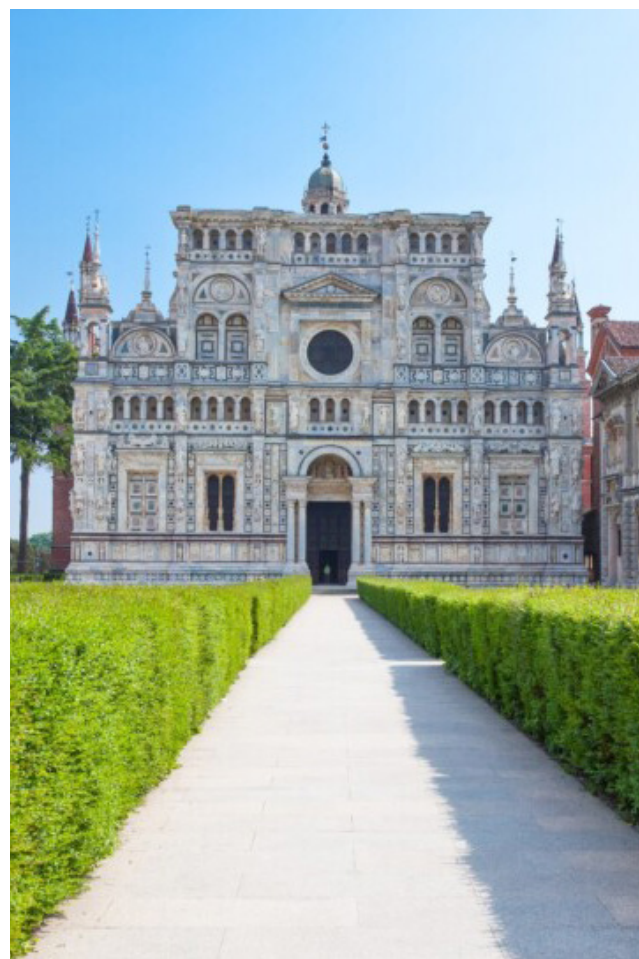


Allontanandosi progressivamente da Milano, il paesaggio urbano lascia spazio a una dimensione più aperta e autentica: il traffico si dirada, i ritmi rallentano e l'orizzonte si amplia tra campi coltivati, filari di alberi e scorci tipici della campagna lombarda. È un passaggio naturale, quasi impercettibile, ma profondamente significativo, che segna il cambiamento da una quotidianità frenetica a una dimensione più equilibrata e vivibile. In questo graduale mutare del paesaggio si inserisce una nuova sensibilità dell'abitare contemporaneo. Nell'attualità la scelta della casa non si limita alla prossimità al luogo di lavoro, ma si orienta verso contesti capaci

di offrire benessere, qualità ambientale e una migliore gestione del tempo.

Vivere a una distanza strategica dai grandi centri urbani significa oggi poter mantenere un legame diretto con la città, beneficiando al tempo stesso di spazi più ampi, silenzio e un rapporto più autentico con il territorio.

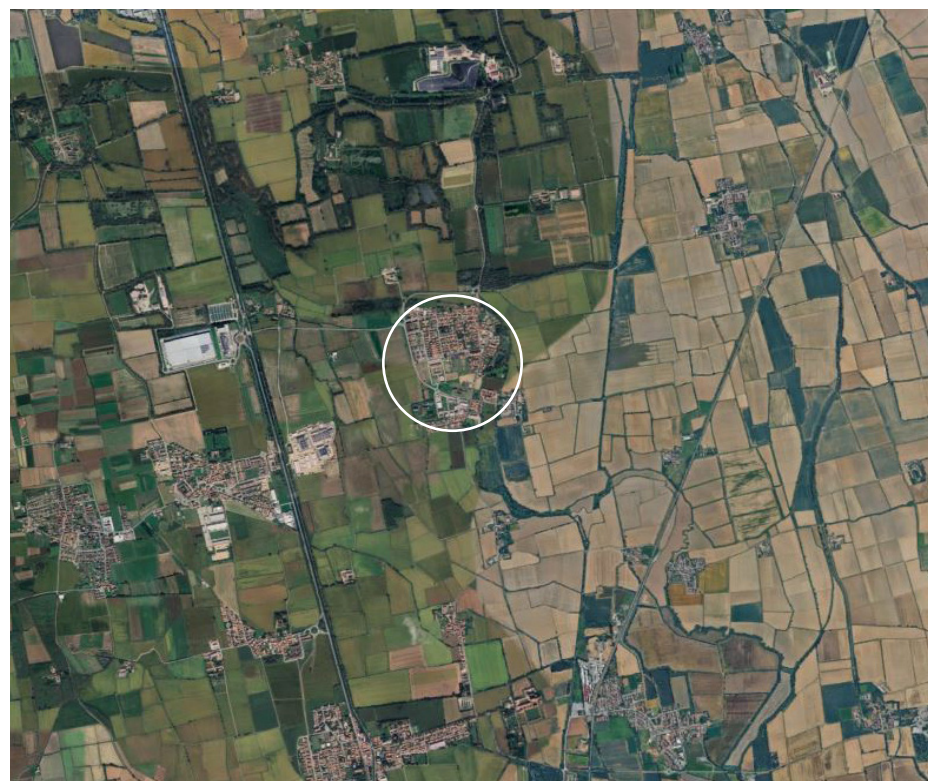
È proprio in questo equilibrio, tra accessibilità e qualità della vita, che prende forma una nuova opportunità residenziale, scegliendo un territorio che sia arricchito di tutte le caratteristiche necessarie per valorizzare e garantire una vicinanza a elementi di grande rilievo storico e naturalistico, come la Certosa di Pavia e il Parco



del Ticino, che contribuiscono a definire un contesto di grande fascino, capace di unire cultura, natura e memoria. Giussago conserva un'anima autentica, profondamente legata al paesaggio agricolo che lo circonda. Qui, la campagna non è solo uno sfondo, ma parte integrante dell'identità del luogo.

Per questo motivo, nasce un nuovo quartiere residenziale inserito in un'area ordinata e in evoluzione, concepito per chi desidera vivere in un contesto elegante, riservato e perfettamente integrato con il territorio.





La localizzazione consente di avere un collegamento diretto con Milano e Pavia attraverso le principali arterie stradali, e grazie alla presenza della linea ferroviaria S13 (Certosa di Pavia) si rafforza ulteriormente questa connessione, offrendo una soluzione pratica e sostenibile per gli spostamenti quotidiani per lavoro, studio e servizi.

Il contesto è quello di un tessuto urbano a bassa densità, dove la qualità degli spazi e la relazione con l'ambiente circostante diventano elementi centrali dell'esperienza abitativa. Percorsi pedonali, aree verdi e scorci aperti contribuiscono a creare un'atmosfera rilassata e accogliente, ideale per famiglie, giovani coppie e per chiunque desideri un equilibrio più autentico tra vita privata e impegni quotidiani.

All'interno del territorio comunale, il lotto si trova in una posizione privilegiata, con la presenza nelle immediate vicinanze delle strutture scolastiche, tra cui asilo nido, scuola materna e media, che rendono l'area particolarmente adatta a nuclei familiari. Allo stesso modo, il centro sportivo comunale costituisce un importante punto di riferimento per il tempo libero e le attività all'aria aperta, offrendo spazi dedicati allo sport e alla socialità, ed è inoltre arricchito dalla prossimità a importanti ambiti naturalistici, come le aree verdi del Parco La Barone e del Parco del Ticino, facilmente raggiungibili e ideali per il tempo libero, lo sport e il contatto diretto con la natura.

Il progetto architettonico nasce con l'obiettivo di inserirsi in modo armonioso in questo contesto, valorizzando l'esposizione, la luce naturale e il rapporto diretto con gli spazi esterni.

LUOGHI DI INTERESSE E VICINANZE

- 1** Comune di Giussago Centro
- 2** Asilo Nido, Scuola Materna e Media Statale
- 3** Centro Sportivo Comunale di Giussago
- 4** Parco "La Barona"





Scegliere questa residenza significa abbracciare uno stile di vita che mette al centro la persona e il suo benessere, in un luogo capace di coniugare natura, servizi e accessibilità. Non è solo una nuova casa, ma un investimento concreto in una quotidianità più equilibrata, dove ogni elemento contribuisce a migliorare la qualità del vivere prestando particolare attenzione al comfort abitativo e all'efficienza energetica, elementi fondamentali per garantire benessere e sostenibilità nel tempo.

IL PROGETTO BORGIO VERDE si distingue per essere sviluppato secondo i principi della Bioedilizia, adottando soluzioni progettuali e tecnologiche orientate alla sostenibilità e all'efficienza energetica. Gli edifici saranno realizzati in classe energetica A++, completamente gas free, garantendo una significativa riduzione dei consumi.





Per la scelta dei materiali sono state considerate con particolare dettaglio le tipologie ecologiche, assicurando la durabilità, salubrità degli ambienti e rispetto per l'ambiente. Il progetto sarà inoltre dotato di impianti fotovoltaici, contribuendo alla produzione autonoma di energia e a un modello abitativo più responsabile e contemporaneo.

Le abitazioni offrono autonomia impiantistica, massima efficienza energetica e un elevato livello di comfort abitativo, per uno stile di vita moderno, responsabile e orientato al futuro.

Il Piano di Lotizzazione sviluppato è composto da 6 Palazzine su 2 piani (piano terra e primo), ospitando complessivamente 24 appartamenti **e 12 Ville Bifamiliari** su un unico livello.

Prende forma attorno a una nuova viabilità di collegamento e si sviluppa come un'oasi residenziale moderna e ordinata, caratterizzata da architetture raffinate, spazi armoniosamente progettati e soluzioni abitative indipendenti o semi-condominiali, con costi di gestione estremamente contenuti.

Appartamenti in Villa



Appartamenti semi-indipendenti in villa, inseriti in eleganti palazzine di soli due piani, progettati per garantire indipendenza e spese condominiali quasi nulle. Ogni unità è valorizzata da esclusivi spazi esterni privati, tra giardini riservati e ampi terrazzi, pensati per vivere momenti di relax e convivialità all'aria aperta in totale tranquillità.

Il complesso prevede inoltre posti auto dedicati, studiati per offrire praticità quotidiana, maggiore sicurezza e un'esperienza abitativa di alto livello.



Appartamenti in Villa



Ville Bifamiliari



Ville Bifamiliari libere su tre lati e sviluppate interamente su un unico livello, progettate per offrire il perfetto equilibrio tra eleganza, comfort e funzionalità.

Ogni abitazione si distingue per gli ambienti ampi e luminosi, con zona living open space dove cucina e soggiorno dialogano armoniosamente, tre camere da letto e doppi servizi studiati per garantire praticità e benessere quotidiano.

I giardini privati e posti auto dedicati, trasformano ogni villa in un'oasi riservata, ideale per vivere momenti di relax e privacy in un contesto raffinato e contemporaneo.



Ville Bifamiliari



COMFORT E TECNOLOGIA ABITATIVA

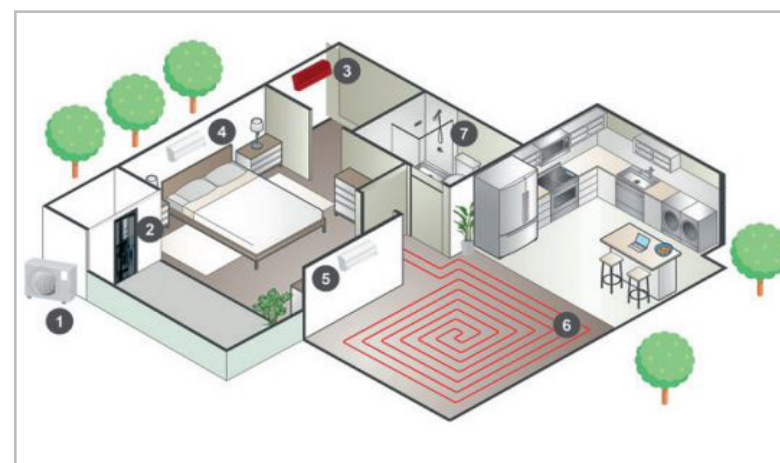
BORG VERDE è concepito secondo i principi della **Bioedilizia**, integrando tecnologie costruttive e materiali innovativi finalizzati a garantire elevate prestazioni energetiche e un ridotto impatto ambientale.

Per le murature perimetrali è stato adottato il sistema costruttivo ISOTEX, composto da blocchi cassero in legno di abete mineralizzato e cemento. Questa tecnologia integra al suo interno uno strato isolante in EPS con grafite o, in alternativa, sughero naturale, consentendo di ottenere elevate prestazioni di isolamento termico e acustico.

Le superfici vetrate saranno realizzate con serramenti in PVC a taglio termico, dotati di vetrocamera doppia, progettati per assicurare un elevato isolamento termoacustico, migliorare il comfort interno e ridurre le dispersioni energetiche.

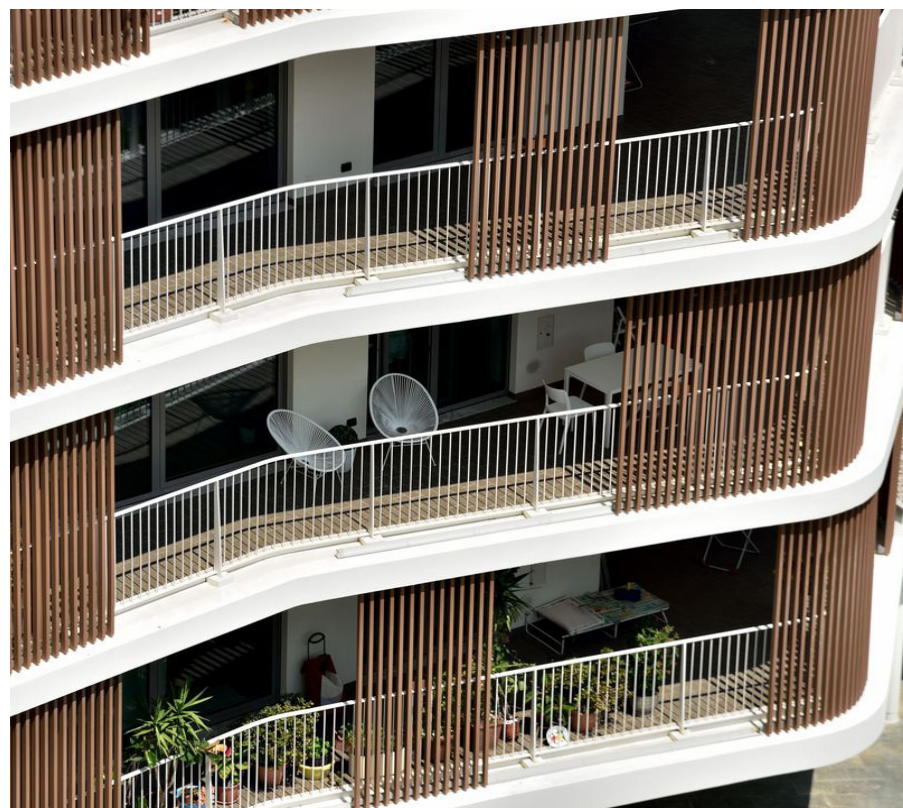
Dal punto di vista impiantistico, tutte le unità immobiliari saranno dotate di sistema radiante a pavimento per il riscaldamento e il raffrescamento, alimentato da pompe di calore aria/acqua ad alta efficienza, eliminando completamente l'utilizzo del gas. Ogni abitazione sarà inoltre predisposta con impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e completano la dotazione le tapparelle elettriche motorizzate e un sistema di videocitofonia.

Le scelte materiche esterne sono orientate a un linguaggio architettonico contemporaneo e durabile nel tempo: le facciate saranno finite con intonaco colore RAL 9003, mentre le coperture saranno realizzate in lamiera aggrafata colore RAL 7021.



BORGO VERDE GIUSSAGO

Via Papa Giovanni XXIII - 27010 Giussago (PV)



Elementi schermanti come frangisole verticali in legno composito contribuiranno al controllo dell'irraggiamento solare e alla qualità estetica dell'insieme.

Le pavimentazioni esterne prevedono l'utilizzo di gres porcellanato per le aree private e autobloccanti per gli spazi comuni, all'interno dei quali è prevista un'attenta progettazione del verde con l'inserimento di essenze autoctone, in grado di integrarsi naturalmente con il paesaggio locale, ridurre la necessità di manutenzione e favorire la biodiversità. Questa combinazione garantisce resistenza, facilità di manutenzione e una continuità formale e ambientale dell'intero progetto.

L'insieme di queste soluzioni definisce un organismo edilizio efficiente, sostenibile e perfettamente integrato con l'ambiente, capace di rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo.



PLANIMETRIA GENERALE PT

TIPOLOGIE UNITA' ABITATIVE

**VILLA BIFAMILIARE**

Slp: 143.50 mq

Su: 116.00 mq

Giardino: da 176.00 a 1054.00 mq

Garage: 17.70 mq

APT. QUADRILOCALE

Slp: 123.70 mq

Su: 102.00 mq

Giardino: da 166.00 a 294.00 mq

Garage: 16.20 mq

APT. TRILOCALE

Slp: 95.00 mq

Su: 77.20 mq

Giardino: da 82.00 a 117.00 mq

Garage : 16.20 mq

APT. BILOCALE

Slp: 66.40 mq

Su: 52.60 mq

Giardino: da 106.00 a 135.00 mq

Garage: 16.20 mq

PLANIMETRIA GENERALE P1

TIPOLOGIE UNITA' ABITATIVE



APT. QUADRILOCALE
Slp: 123.70 mq
Su: 102.00 mq
Terrazzo: 20.60 mq
Garage: 16.20 mq

APT. TRILOCALE
Slp: 95.00 mq
Su: 77.20 mq
Terrazzo: 20.60 mq
Garage : 16.20 mq

APT. BILOCALE
Slp: 66.40 mq
Su: 52.60 mq
Terrazzo: 20.60 mq
Garage: 16.20 mq

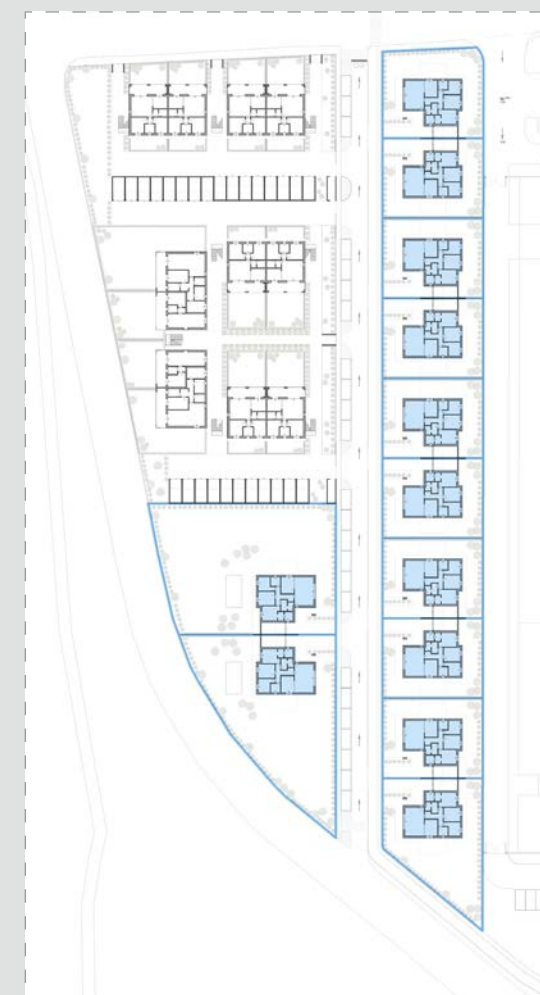
VILLA BIFAMILIARE

PIANTA TIPO



QUADRILOCALE PIANO TERRA

- Sup. Lorda Pavimento: 143.50 mq
- Sup. Utile: 116.00 mq
- Giardino Privato: 176.00 mq
- Garage: 117.00 mq



VILLA BIFAMILIARE

PIANTA TIPO



QUADRILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



PALAZZINA PIANO TERRA

- Sup. Lorda Pavimento: 123.70 mq
- Sup. Utile: 102.00 mq
- Sup. Porticato: 20.60 mq
- Giardino Privato: 166.00 mq
- Garage: 16.20 mq



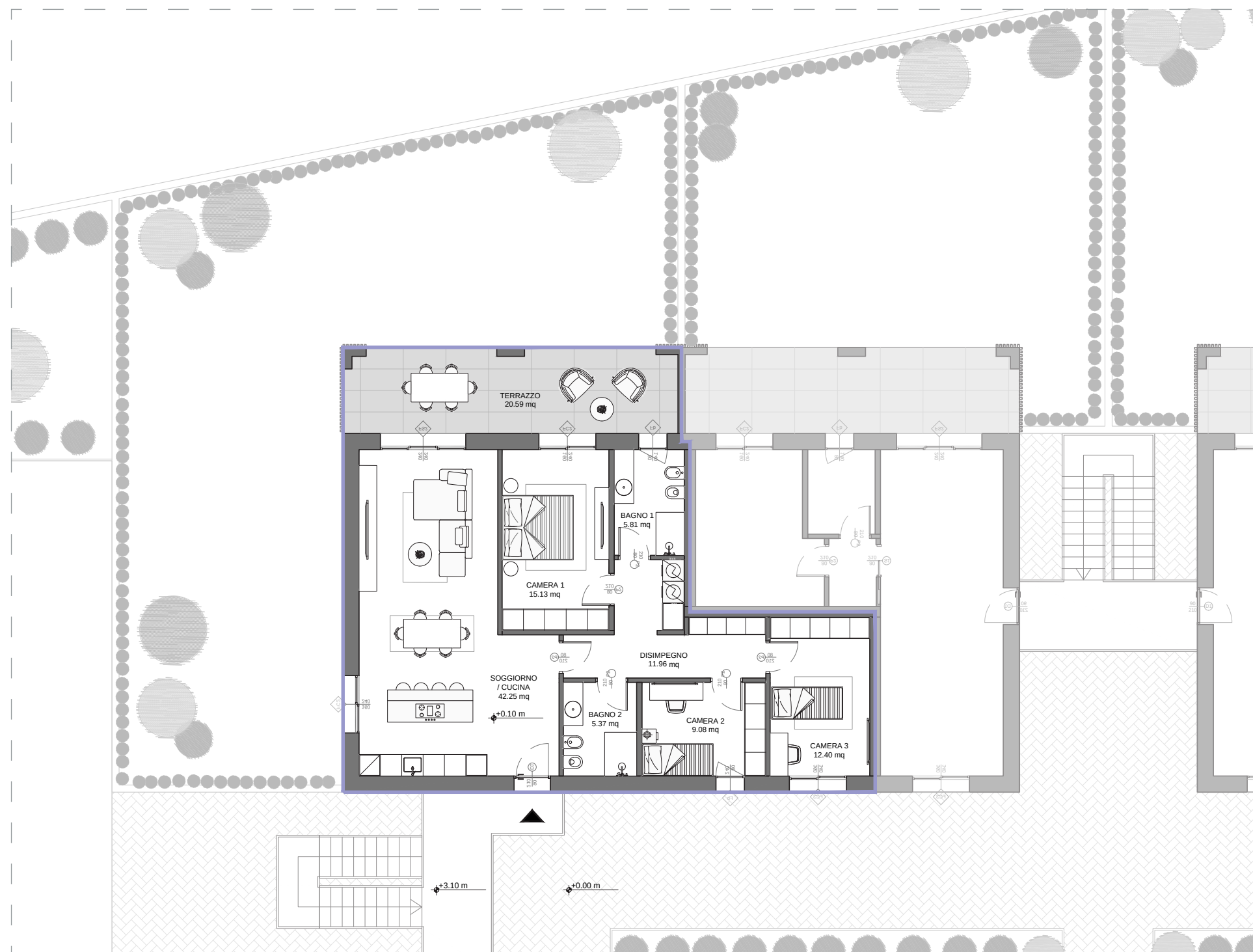
QUADRILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



QUADRILOCALE

PIANTA TIPO CON TERRAZZO



PALAZZINA

PIANO PRIMO

- Sup. Lorda Pavimento: 123.70 mq
- Sup. Utile: 102.00 mq
- Sup. Terrazzo: 20.60 mq
- Garage: 16.20 mq



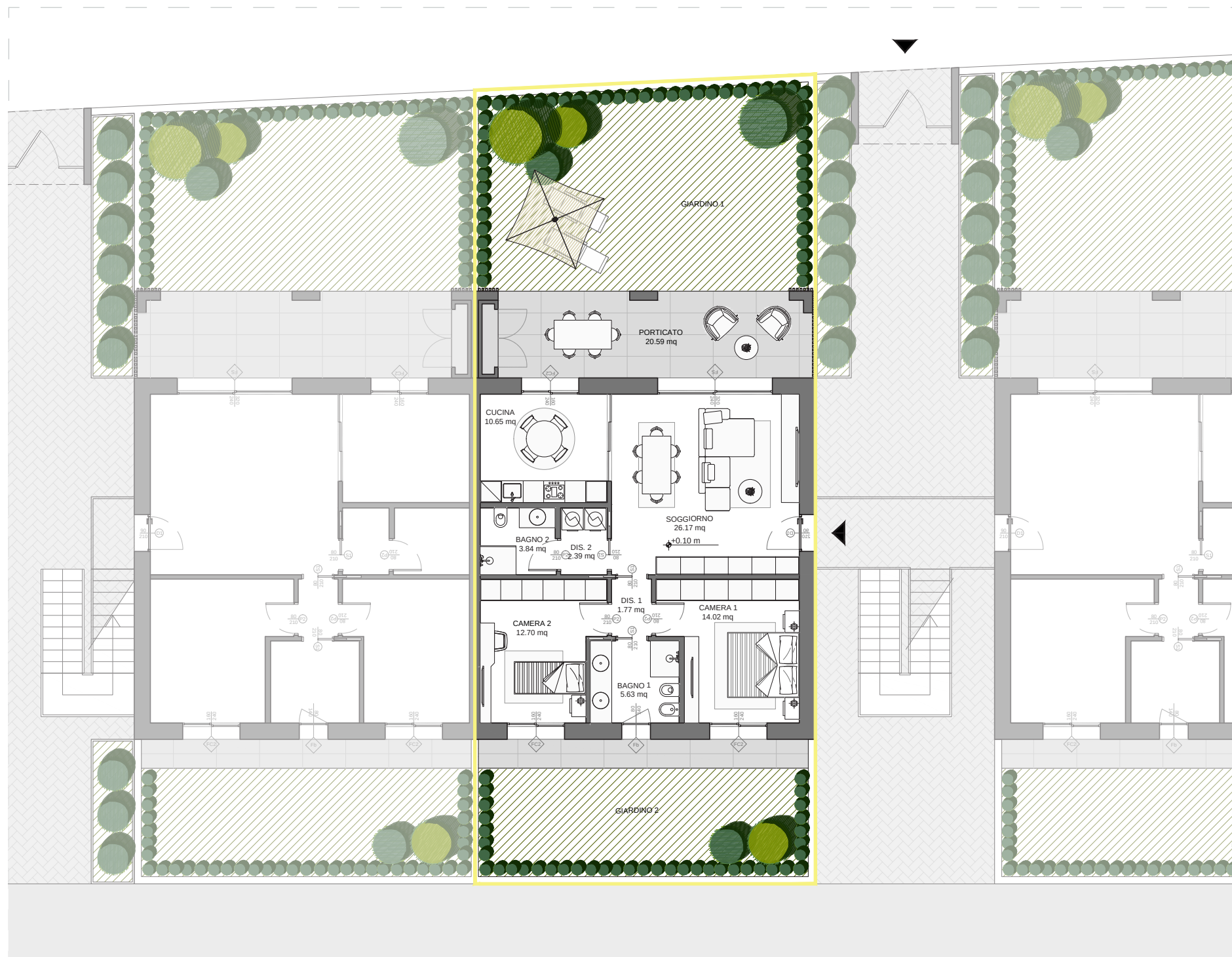
QUADRILOCALE

PIANTA TIPO CON TERRAZZO



TRILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



PALAZZINA

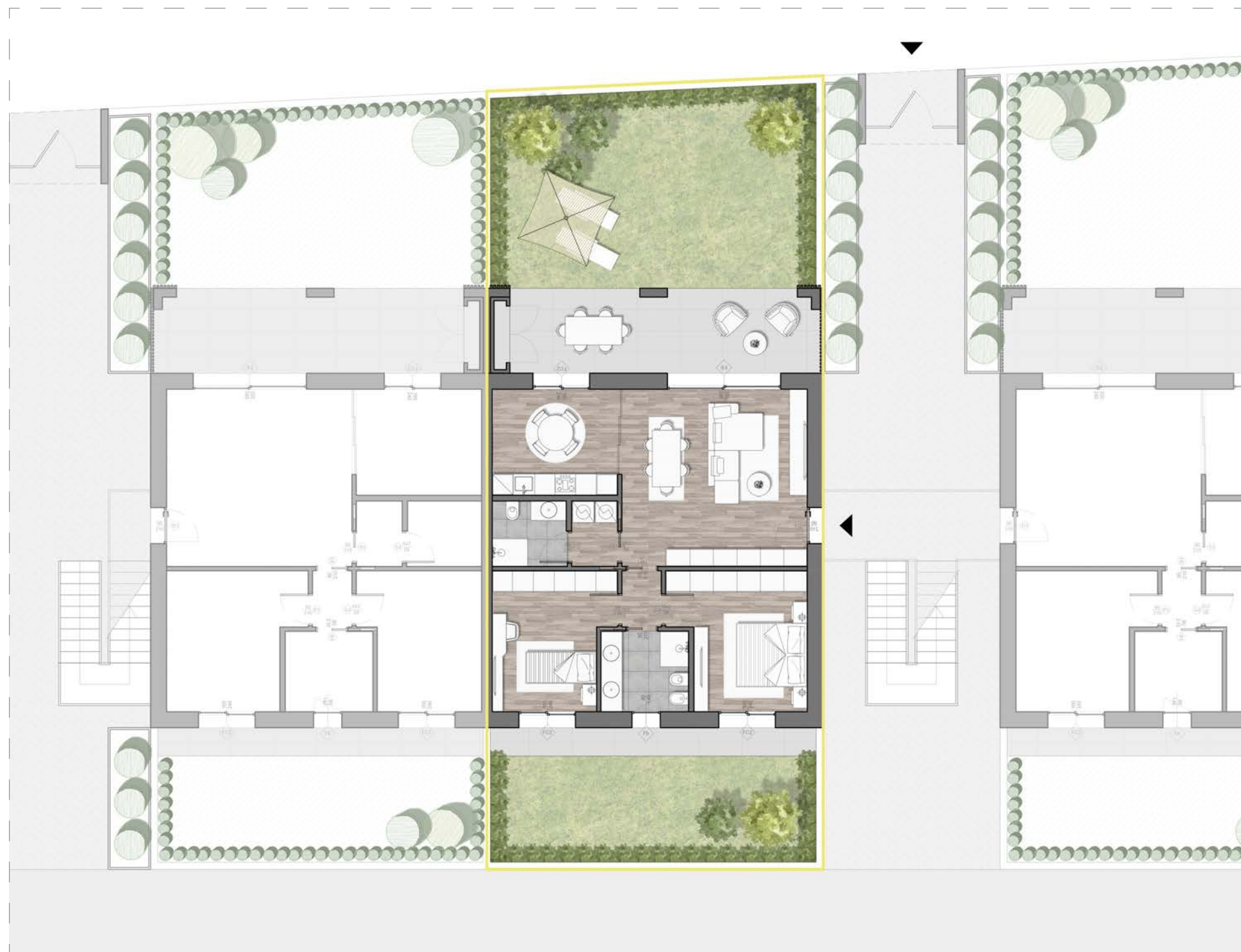
PIANO TERRA

- Sup. Lorda Pavimento: 95.00 mq
- Sup. Utile: 77.20 mq
- Sup. Porticato: 20.60 mq
- Giardino Privato: 86.00 mq
- Garage: 16.20 mq



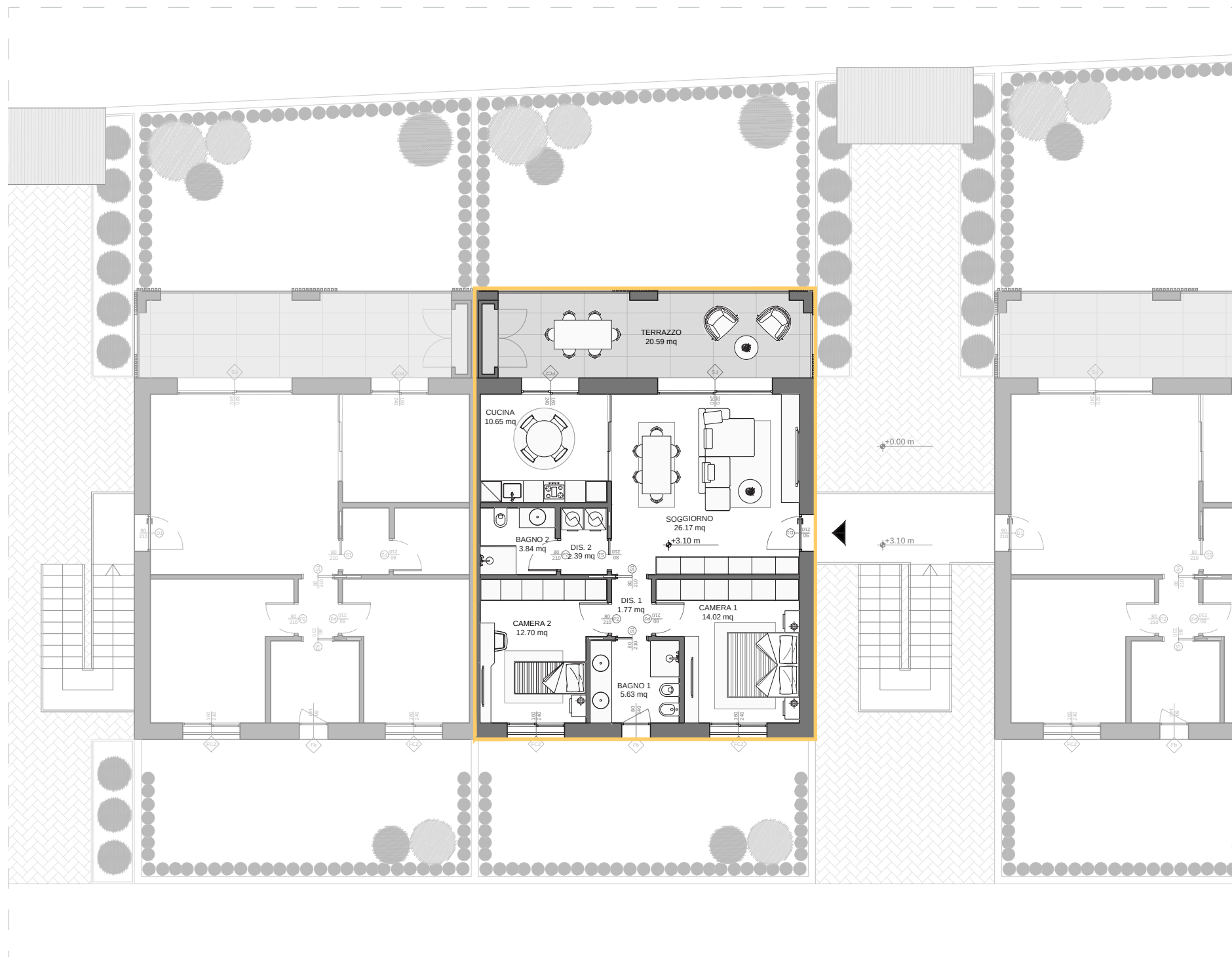
TRILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



TRILOCALE

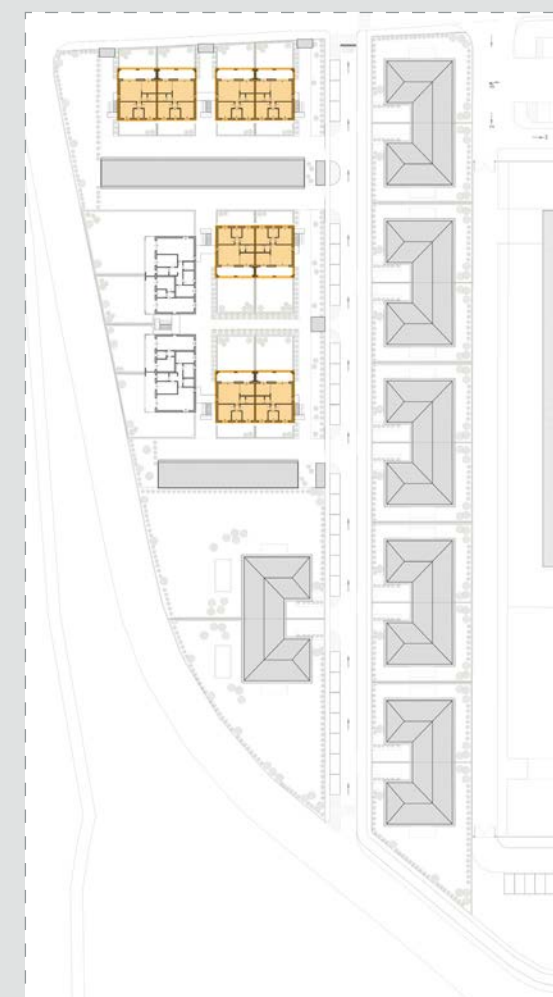
PIANTA TIPO CON TERRAZZO



PALAZZINA

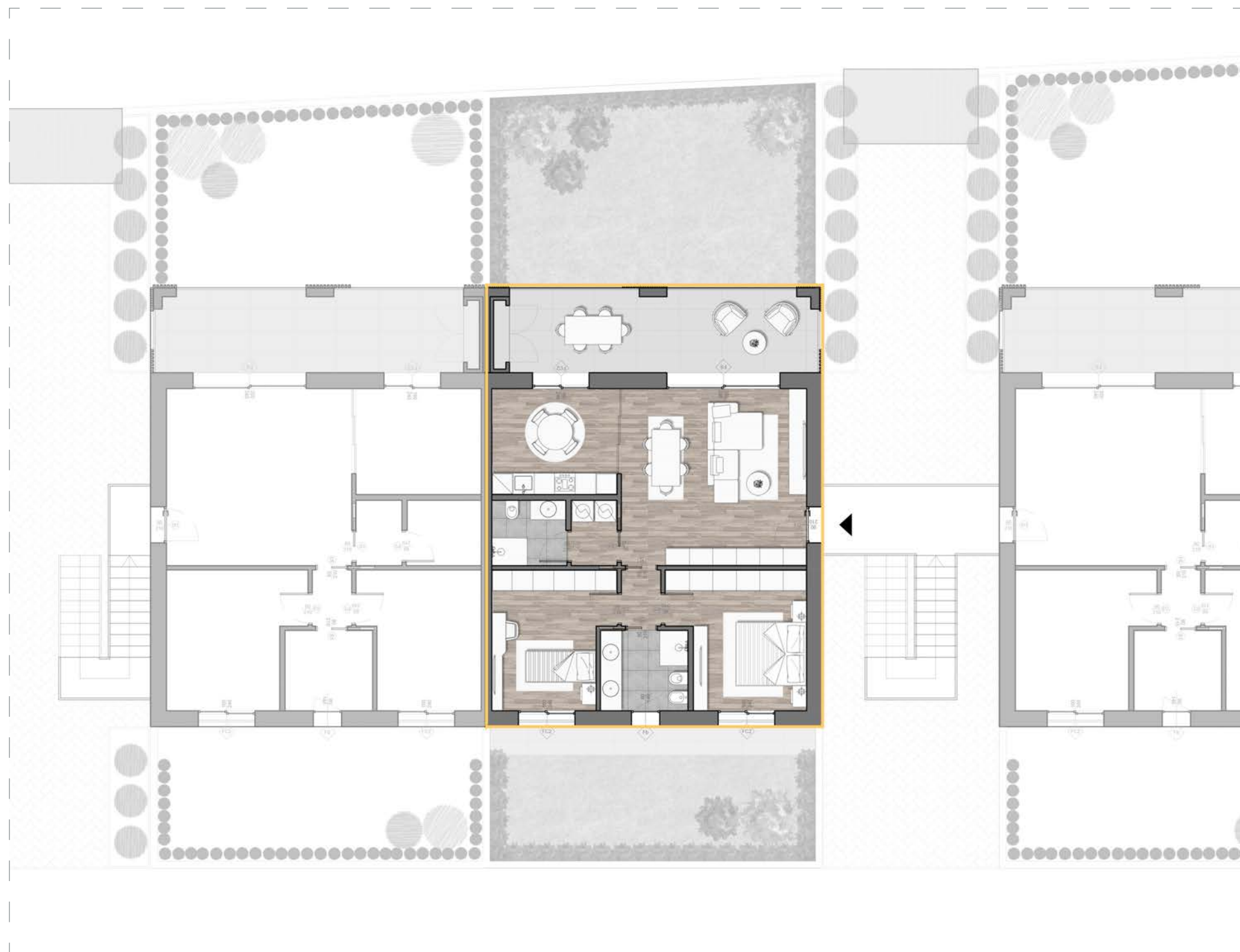
PIANO PRIMO

- Sup. Lorda Pavimento: 95.00 mq
- Sup. Utile: 77.20 mq
- Sup. Terrazzo: 20.60 mq
- Garage: 16.20 mq



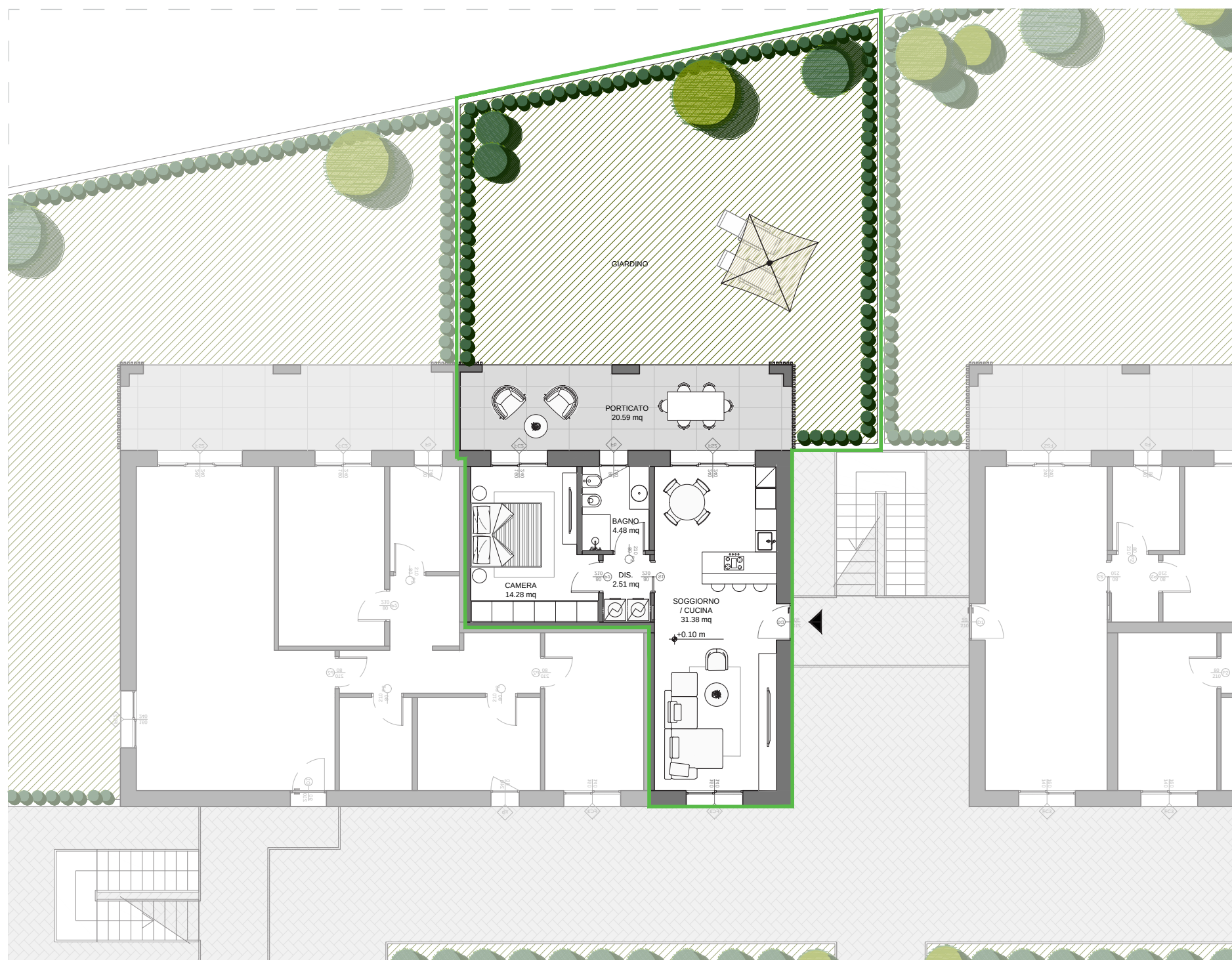
TRILOCALE

PIANTA TIPO CON TERRAZZO



BILOCALE

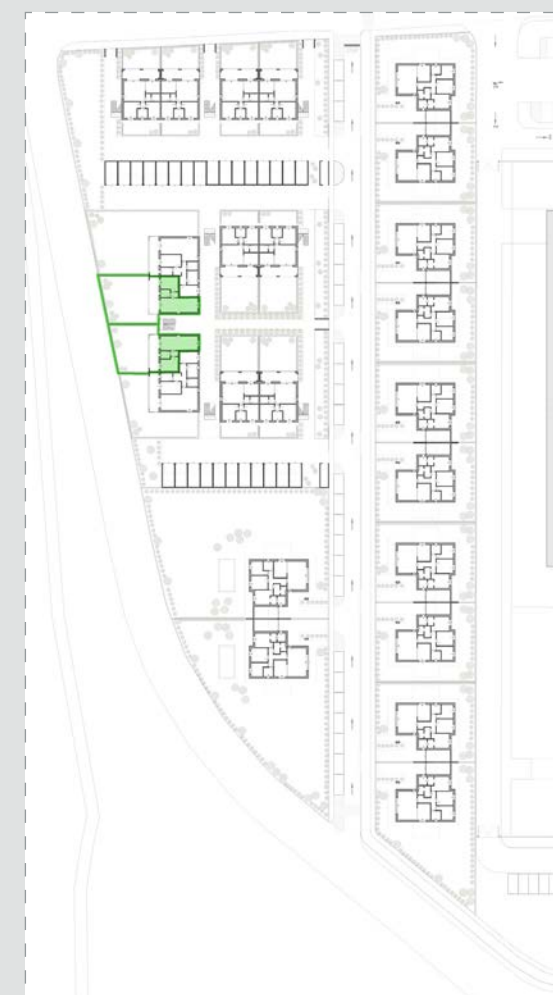
PIANTA TIPO CON GIARDINO



PALAZZINA

PIANO TERRA

- Sup. Lorda Pavimento: 66.40 mq
- Sup. Utile: 52.60 mq
- Sup. Porticato: 20.60 mq
- Giardino Privato: 106.00 mq
- Garage: 16.20 mq



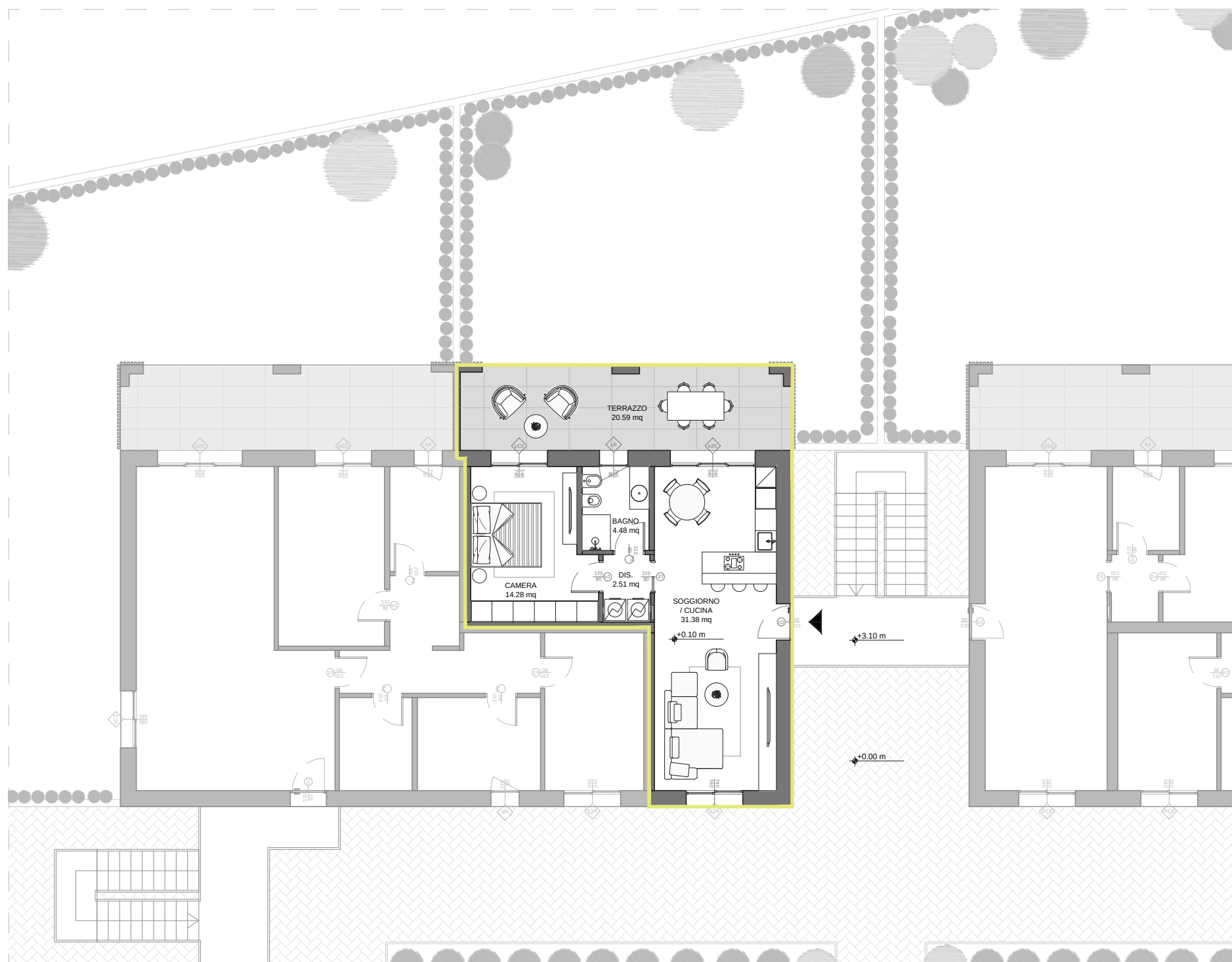
BILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



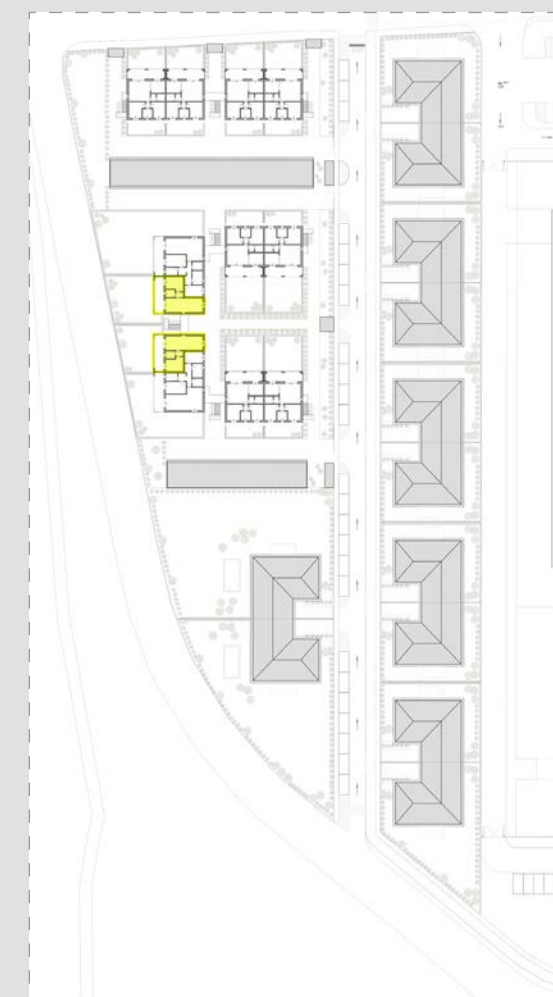
BILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO



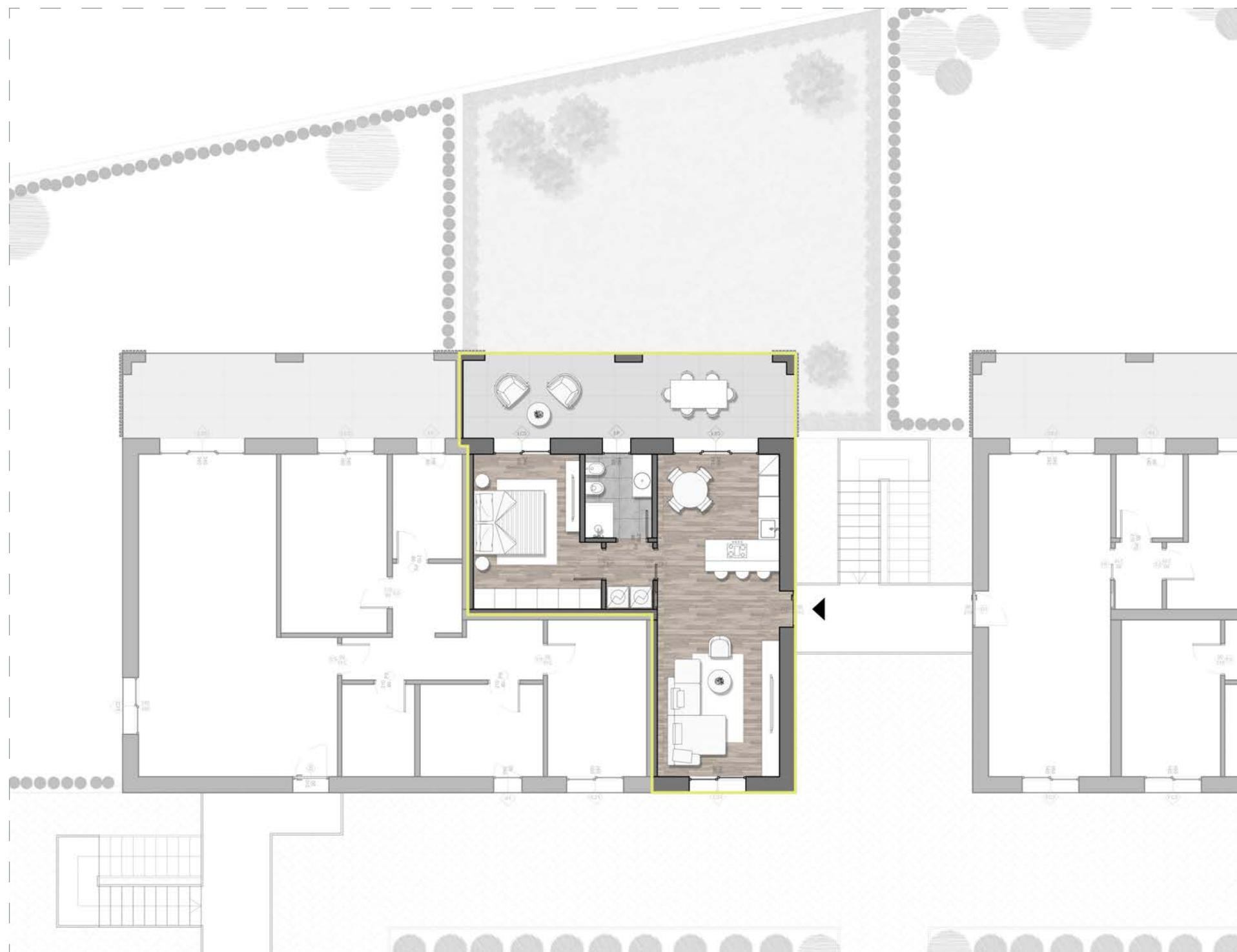
PALAZZINA PIANO PRIMO

- Sup. Lorda Pavimento: 66.40 mq
- Sup. Utile: 52.60 mq
- Sup. Terrazzo: 20.60 mq
- Garage: 16.20 mq



BILOCALE

PIANTA TIPO CON GIARDINO





BORGH VERDE GIUSSAGO

Via Papa Giovanni XXIII - 27010 Giussago (PV)

RIEPILOGO

UNITÀ IMMOBILIARE

VILLA BIFAMILIARE (12 UNITA')

Slp: 143.50 mq

Su: 116.00 mq

Giardino: da 176.00 a 1054.00 mq

Garage: 17.70 mq

APT. QUADRILOCALE (2 UNITA')

Slp: 123.70 mq

Su: 102.00 mq

Giardino: da 166.00 a 294.00 mq

Garage: 16.20 mq

APT. QUADRILOCALE (2 UNITA')

Slp: 123.70 mq

Su: 102.00 mq

Terrazzo: 20.60 mq

Garage: 16.20 mq

APT. TRILOCALE (8 UNITA')

Slp: 95 mq

Su: 77.20 mq

Giardino: da 82.00 a 117.00 mq

Garage : 16.20 mq

APT. TRILOCALE (8 UNITA')

Slp: 95 mq

Su: 77.20 mq

Terrazzo: 20.60 mq

Garage : 16.20 mq

APT. BILOCALE (2 UNITA')

Slp: 66.40 mq

Su: 52.60 mq

Giardino: da 106.00 a 135.00 mq

Garage: 16.20 mq

APT. BILOCALE (2 UNITA')

Slp: 66.40 mq

Su: 52.60 mq

Terrazzo: 20.60 mq

Garage: 16.20 mq



BORGH VERDE GIUSSAGO

Via Papa Giovanni XXIII
27010 Giussago (PV)

22 MAGGIO 2026



SZ Studio

+39 0382 1542732

Stefano Zanni

+39 351 7656258



info@szstudio.eu

stefano.zanni@szstudio.eu



Piazza Emanuele Filiberto n. 4
27100 Pavia (PV)

SZ | S T U D I O
A R C H I T E C T U R E & D E S I G N