

La nostra missione è continuare a offrire soluzioni sostenibili, consapevoli che ogni scelta imprenditoriale ha un impatto sul mondo che ci circonda

Il cantiere abitato



Teicos è un gruppo di imprese che si occupano di edifici, realizzando interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per conto terzi e per iniziativa propria, con un approccio ingegneristico, orientato alla riduzione dei tempi e dei costi anche grazie all'utilizzo di tecnologie e processi innovativi. Le divisioni di Teicos nascono da questa strategia: diversificare per crescere attraverso progetti di integrazione di energie rinnovabili negli edifici esistenti, riqualificazioni Nzeb, una sempre maggiore efficienza del cantiere ed il costante focus sulla decarbonizzazione. Teicos compie 30 anni nel 2025. Quando l'azienda è stata fondata, ero una studentessa di architettura. Dopo la laurea ho lavorato per dieci anni in Spagna e per altri quattro in Francia. Nel 2012, una volta rientrata in Italia, ho deciso di unirmi all'impresa di famiglia, col preciso scopo di perseguire i valori che sono oggi alla base del gruppo aziendale.

Cecilia Hugony,
Amministratore delegato
Teicos Group - General
manager riqualificazione
edilizia

Sono fermamente convinta che l'efficienza energetica degli edifici esistenti rappresenti una delle principali sfide del nostro tempo per le città e per il settore delle costruzioni



Il cantiere in evoluzione

Teicos si occupa principalmente di riqualificazione energetica, con un focus su interventi mirati agli edifici esistenti. Questo settore richiede competenze specifiche, perché lavorare su costruzioni già in uso comporta diverse sfide: dalla scarsa conoscenza dell'edificio all'esigenza di garantire sicurezza e comfort per chi lo abita o utilizza durante i lavori, come nel caso di abitazioni, scuole o asili. In questi contesti, il cantiere diventa un luogo di lavoro dinamico, che richiede soluzioni rapide e adattabili.

Ad esempio, l'utilizzo di ponteggi autosollevanti al posto di strutture fisse o di soluzioni prefabbricate riduce l'impatto sugli abitanti e ottimizza i tempi.

La nostra organizzazione preve-

de una presenza costante di figure altamente qualificate in cantiere: ogni progetto è seguito da un ingegnere o un architetto, non solo come project manager ma anche come riferimento operativo quotidiano. Il lavoro che l'impresa tradizionale esegue in ufficio, noi dobbiamo per forza farlo in situ.

Un altro aspetto fondamentale è il coinvolgimento delle persone che vivono o lavorano negli edifici riqualificati. In particolare, nei progetti di efficientamento energetico condominiale, abbiamo introdotto attività di coprogettazione: guidiamo i condomini nella scelta delle tecnologie da implementare, aumentando così la loro consapevolezza e riducendo eventuali conflitti durante l'esecuzione.

Questo approccio ha permesso di proporre soluzioni innovative come facciate ventilate o tetti verdi anche in contesti residenziali con budget limitati. Il nostro metodo, che punta a trasformare una spesa di manutenzione in un investimento a lungo termine, è stato efficace anche prima dell'introduzione del Superbonus 110%

La sostenibilità, una necessità

Il tema ambientale, la lotta al cambiamento climatico e il contrasto all'inquinamento locale dovrebbero rappresentare obiettivi prioritari per chi opera nel settore. Questo perché l'edilizia è responsabile di

Il condominio milanese di Via Birago, parte di un intervento dell'arch. Albini degli anni '20, è stato riqualificato con isolamento a cappotto in lana di roccia, parapetti rinnovati e fedeli al progetto originale, in linea con il vincolo paesaggistico del complesso





circa il 30% dei rifiuti prodotti, il 40% delle emissioni di CO₂ e quasi il 38% dell'inquinamento locale, che, pur non sempre direttamente clima-alterante, ha comunque un impatto negativo sulla salute delle persone che vivono e respirano nelle nostre città.

A questo si aggiunge la sostenibilità sociale. Trascorriamo, infatti, circa il 90% del nostro tempo in ambienti costruiti. Ne consegue che il nostro compito, come operatori del settore, è creare spazi che garantiscano benessere, comfort e salubrità. Sebbene questi ultimi obiettivi siano da sempre centrali

per l'edilizia, la sensibilità verso la sostenibilità ambientale è un concetto relativamente più recente.

In questo contesto, Teicos ha scelto di specializzarsi, già molto prima dell'introduzione del Superbonus 110%, nella riqualificazione energetica. L'idea di fondo è stata quella di privilegiare il recupero dell'esistente, anziché concentrarsi sulla riduzione dell'impatto ambientale di nuove costruzioni, che, per quanto ottimizzate, comportano comunque un elevato impatto iniziale.

Recuperare edifici esistenti rappresenta il vertice dell'economia circolare, grazie alla minimizza-

zione degli interventi invasivi come demolizioni o scavi, e si configura come una scelta di sostenibilità concreta e lungimirante.

Abbiamo inoltre scelto di integrare il tema dell'efficiamento energetico e dell'elettrificazione, puntando alla riduzione delle emissioni sia climalteranti che inquinanti.

Anziché limitarci a ridurre l'utilizzo di materiali tradizionalmente più impattanti – pur continuando a lavorare anche in questa direzione – la nostra scommessa è stata quella di concentrarci su attività capaci di abbattere l'impatto complessivo del settore edilizio. In questo senso,

la riqualificazione energetica si è rivelata una scelta vincente.

Abbiamo avuto la fortuna di operare in un periodo in cui, sia in Italia che a livello europeo, il mercato è stato fortemente incentivato da obblighi normativi e agevolazioni economiche. Tuttavia, il trend europeo verso la sostenibilità non ha subito battute d'arresto, e oggi, nel settore delle costruzioni, circa il 75% della produzione riguarda interventi su edifici esistenti.

Nonostante questa realtà, continuiamo a lavorare con materiali, norme e regolamenti spesso concepiti principalmente per le nuove costru-

Cascina Monluè (Milano), antica abbazia del XIII secolo trasformata in casa colonica, presentava degrado strutturale e mancanza di utilizzo. Il progetto di ristrutturazione integrale e restauro conservativo restituisce vita al complesso, mantenendo la volumetria originale, con nuovi impianti e spazi rinnovati

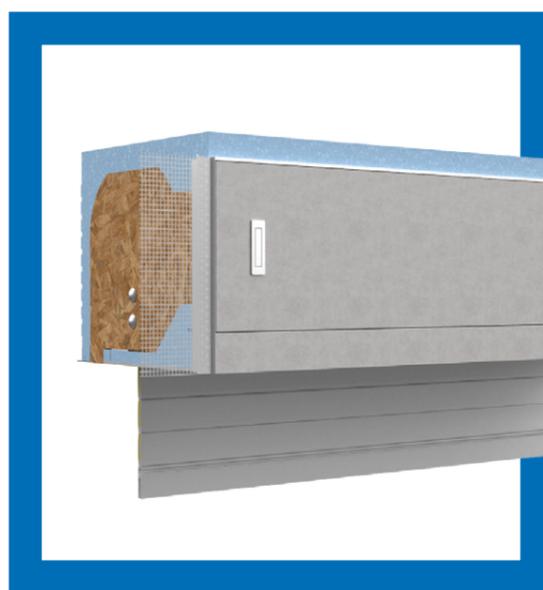


Feelo: cassonetto coibentato invisibile a filo muro interno

Semplifica l'accesso all'avvolgibile e si integra perfettamente con il design degli interni

Flessibilità di personalizzazione in base a:

- luce architettonica del foro finestra;
- diametro dell'avvolgibile;
- tipologia di finitura.



www.alpac.it



Dobbiamo prendere atto che dovremo dedicare i prossimi 50 anni alla manutenzione e al recupero del patrimonio esistente. Non solo mantenerlo, ma anche restituirgli funzionalità, adeguandolo alle esigenze contemporanee



zioni. Questo evidenzia la necessità di un adeguamento del quadro normativo e tecnologico, affinché possa supportare pienamente l'impegno verso la sostenibilità e il recupero dell'esistente.

Un nuovo modello operativo di edilizia

In Italia, come in tutta Europa, dal dopoguerra fino a una decina di anni fa ci siamo concentrati principalmente sulla costruzione di nuovi edifici. Oggi, però, dobbiamo prendere atto che i prossimi 50 anni dovranno essere dedicati alla manutenzione e al recupero del patrimonio esistente. Non solo mantenerlo, ma anche restituirgli funzionalità, adeguandolo alle esigenze contemporanee. Le necessità abitative sono cambiate radicalmente: oggi vogliamo ambienti più confortevoli, efficienti, sicuri, salubri e connessi. È necessario rimuovere l'amianto, proteggersi dal radon e rispondere a una serie di esigenze che, fino a cinquant'anni fa, non avevano nemmeno un nome.

L'obiettivo del settore edilizio deve essere quello di trasformare gli edifici, aggiornandoli per rispondere ai bisogni attuali e futuri delle persone. Questo richiede un profondo ripensamento delle organizzazioni aziendali. Occorre innalzare il livello culturale dei professionisti dell'edilizia, introdurre nuove competenze e valorizzare figure professionali diverse. Altro aspetto cruciale è comprendere come sviluppare veri e propri business plan dedicati a questi tipi di interventi. Tradizionalmente, nel nostro settore, il modello finanziario è chiaro: si acquista un terreno, si costruisce e si rivende. Tuttavia, quando si tratta di interventi di recupero, come la riqualificazione di abitazioni o scuole, entrano in gioco dinamiche più complesse. Questo approccio è meno immediato per gli investitori privati, che spesso trovano

La scuola primaria di Viale Puglie a Milano, un edificio prefabbricato leggero del 1972, è stato bonificato dall'amianto e dotato di una facciata ventilata. Progettata in Bim, la scuola è ora un modello nzeb di efficienza energetica, nell'ambito del progetto Bi-Smart di Regione Lombardia

difficoltà a coglierne il valore. Diventa quindi fondamentale costruire nuovi modelli di business capaci di attirare investimenti e sostenere il grande lavoro che ci attende.

Dobbiamo anche cambiare prospettiva sull'utilizzo dei materiali. Non si tratta solo di sostituire il cemento con il legno, ma di partire dalle strutture esistenti. In questo contesto, il cemento può diventare un materiale sostenibile: se impiegato per consolidare edifici già esistenti o per integrare elementi essenziali come ascensori, il suo impatto ambientale si riduce significativamente. La nuova direttiva europea sottolinea l'importanza di calcolare le emissioni totali generate dal ciclo di vita di un organismo edilizio. Se il 70-80% della struttura esistente viene mantenuta e valorizzata, l'impatto complessivo sarà certamente inferiore rispetto a un intervento che preveda la demolizione e ricostruzione, anche se effettuata con materiali a basso impatto come il legno. È evidente che, nel quadro della sostenibilità, mantenere e ristrutturare l'esistente rappresenta una strategia più efficace rispetto alla costruzione ex novo.

Rifunionalizzazione di una cascina storica

Un cantiere che mi sta particolarmente a cuore è la rifunionalizzazione di una cascina storica, iniziato



nel 2023 e che terminerà nel 2026 a Monluè, un quartiere di Milano situato nella parte est del centro cittadino, caratterizzato da un'atmosfera residenziale e da un'origine come insediamento rurale.

Grazie al suo isolamento rispetto alla città, il quartiere ha conservato ampi spazi verdi e l'aspetto di un piccolo borgo di campagna.

Cuore del quartiere è la Cascina Monluè, un'antica abbazia edificata nel XIII secolo dagli Umiliati e successivamente trasformata in una casa colonica con funzioni produttive. Questo complesso architettonico comprende sei corpi di fabbrica disposti attorno a un ampio cortile, ma attualmente si trova in uno stato di abbandono e degrado. Il progetto di riqualificazione mira a ridare vita a questo patrimonio

culturale e al quartiere attraverso una ristrutturazione integrale, un restauro conservativo e un rinforzo strutturale, rispettando la volumetria esistente. L'intervento prevede anche l'installazione di un impianto a pompa di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, a servizio dell'intero complesso.

Stiamo lavorando al recupero di tutti gli edifici per la Società Cooperativa Sociale Onlus Farsi Prossimo, che riunisce diverse associazioni. Ciascuna di queste associazioni gestirà uno degli edifici, destinandolo ad attività di interesse sociale. Ad esempio, una delle associazioni avrà un laboratorio dedicato all'inserimento lavorativo di giovani con disabilità; un'altra gestirà una casa famiglia per minori

non accompagnati; un'altra ancora si occuperà di un centro che supporta l'indipendenza economica di donne vittime di maltrattamenti. Ogni edificio avrà una funzione specifica, definita in base alle esigenze della cooperativa o associazione che lo gestisce.

Un team di restauro ha recentemente recuperato un affresco del XVII secolo, che, dopo un accurato risanamento in laboratorio, verrà ricollocato nella sua posizione originale utilizzando un sistema innovativo.

Una scuola in Bim

Un lavoro diverso, di cui andiamo particolarmente fieri, è il primo cantiere con progetto esecutivo in Bim per il Comune di Milano, che è stato completato nel 2018. Si tratta della scuola di Viale Puglie, un intervento di ristrutturazione e consolidamento sismico.

In origine, il progetto prevedeva un livello minimo di efficientamento energetico, in linea con le normative dell'epoca. Tuttavia, abbiamo proposto una variante per trasformare l'edificio in una struttura a energia quasi zero. La variante è stata approvata, consentendoci di effettuare una riqualificazione energetica completa e un adeguamento sismico di questo prefabbricato costruito negli anni '70, con una superficie di 5.000 mq.

Si trattava di un appalto integrato, e abbiamo seguito sia la progettazione, proponendo migliori significative, sia l'esecuzione dei lavori, lavorando interamente su modello BIM. Parliamo di circa dieci anni fa, quando l'uso di queste tecnologie era ancora agli albori, rendendo il progetto pionieristico.

Riqualificazione integrata in condominio

Progettato negli anni '30 dall'architetto Franco Albini, il condominio di via Birago si inserisce in un piano di edilizia popolare composto da otto stecche parallele di cinque piani, realizzate con elementi modulari. L'edificio, soggetto a vincolo paesaggistico, ha richiesto un approccio innovativo per coniugare il restauro con interventi di riqualificazione energetica.

Teicos, in collaborazione con l'architetto Andrea Savio, ha realizzato i seguenti interventi: applicazione di un isolamento a cappotto con lana di roccia sull'involucro esterno; rimozione dell'amianto dai parapetti di 114 balconi; installazione di un impianto fotovoltaico da 19,90 kW. Grazie a queste operazioni, l'edificio ha registrato una riduzione dei consumi energetici del 45%, un abbattimento del 56% delle emissioni di CO₂, da 65,11 a 29,04 tonnellate e un passaggio dalla classe energetica G alla D.