

STUDIO PIGOZZI

architettura



progettista	collaborano:
	arch. anna scappini
direttore lavori	arch. livia motta
committente	arch. irene corradini
	geom. paolo varalta
costruttore	geom. federica zusi

comune	Colognola ai Colli		
località	via Cesare Battisti 117		
provincia	Verona		
committente	JOHN IMMOBILIARE SRL		
oggetto	Piano di Recupero "Villa Zoppi" restauro conservativo con cambio d'uso e variante alla SCIA prot. n° 18111/2018 e n° 9705/2019		
titolo	relazione tecnica		
data	15.07.2019	tav.	18

INQUADRAMENTO GENERALE

Villa Zoppi, attualmente di proprietà della società JOHN IMMOBILIARE SRL, di cui è legale rappresentante il sig. Alessandro Gonzato, è situata nel comune di Colognola ai Colli, ai confini del comune di Illasi, in località Campagnola di Sopra o Palarino, lungo via Cesare Battisti.

Il presente Piano di Recupero a iniziativa privata, denominato "Villa Zoppi", prevede il *cambio d'uso da residenza ad attività ricettiva (albergo)*.

Si presenta contestualmente la variante alla SCIA prot.n°18111 del 15-11-2018 e successiva variante SCIA prot. n°9705 del 31-05-2019 riguardante la sistemazione esterna.

I fabbricati e i terreni sono distinti:

- all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio al foglio 3 mappali 31-32-463-948-26-185;
- nella variante 8 del Piano degli Interventi, la villa, gli annessi e l'area a loro antistante sono inseriti in zona A – centro storico (art. 74), mentre il parco in verde privato (VP2 art. 99);
- il grado di protezione degli edifici è GP2 – restauro e risanamento conservativo
- non sono soggetti ai Beni Ambientali.

CENNI STORICI

“Si trova vicino al confine con Illasi nella località detta *Campagnola* o *Palatino* e l'imponente facciata non può sfuggire a chi transiti lungo la strada provinciale della val d'Illasi. Il terreno di pertinenza della villa è di forma triangolare allungata; davanti all'edificio c'è un giardino e alle sue spalle un parco recintato. Poco rimane degli annessi rustici che, come in molti altri casi di Colognola, furono in buona parte riutilizzati come abitazioni della servitù o altro in seguito a trasformazioni ottocentesche che esaltavano la funzione di villeggiatura e rappresentanza escludendo la produzione agricola. Gli Zoppi erano presenti a Colognola nella contrada di *Campagnola* sino dal cinquecento. Fu probabilmente Giuliano Morelli, sposo di Caterina Zoppi, a costruire nella seconda metà del Settecento, in quest'area un importante edificio di sei stanze per piano. L'attuale costruzione ha ulteriormente ampliato l'esistente, realizzando una simmetrica facciata di tredici aperture. Al centro, leggermente sporgente, risalta il classico frontone con timpano sostenuto da quattro lesene joniche poggianti sul basamento in bugnato. Al piano terreno l'accesso avviene da una loggia a trifora sostenuta da due colonne doriche; sopra a questa una seconda trifora ad archi racchiude una loggetta con balaustra a filo muro; a lato di questa le due finestre hanno un timpano triangolare mentre le altre del piano hanno una semplice cimasa rettilinea sostenuta da mensole a voluta. L'impostazione neoclassica della facciata porta a datare la trasformazione al primo Ottocento, forse dopo il ritorno della proprietà agli Zoppi avvenuto nel 1842.

La facciata verso strada ha due poggioni con parapetto in ferro battuto, forse aggiunti recentemente. Nella facciata a nord, poco visibile a causa della rigogliosa vegetazione, è riconoscibile verso la strada l'aggiunta ottocentesca e la precedente irregolare edificazione.”

Tratto da “Colognola ai Colli ville e corti – la presenza signorile e la sua influenza sul territorio” – a cura di Marco Pasa e Irnerio De Marchi - anno 2011.

DESCRIZIONE

La villa con gli annessi e il parco occupa la punta di un isolato, di forma triangolare, che si allunga tra la strada provinciale che si snoda lungo la valle di Illasi e una strada secondaria, cieca.

Antistante la villa vi è un'area a verde - un tempo a giardino oggi abbandonata e disadorna, priva di vegetazione, fatta eccezione per la superficie a prato e alcuni arbusti lungo la recinzione – cinta, lungo via Cesare Battisti, da un muro intonacato con soprastanti pilastrini in tufo decorati con interposta ringhiera in ferro, di recente installazione.

Sul retro vi è il parco con alberature, cinto da un muro in pietrame.

L'unico accesso all'area avviene da sud, attraverso un cancello carraio che si apre su di uno slargo lungo via Cesare Battisti. Tale accesso è segnalato da due pilastrini in tufo decorati, con cancello in ferro battuto.

Ad ovest dell'accesso carraio, lungo il confine sud e parte dell'ovest, vi sono altri due edifici di proprietà, individuati quali annessi alla residenza.

la villa

La villa si sviluppa su tre piani fuori terra, con copertura a padiglione e pianta sostanzialmente rettangolare; nell'angolo nord-ovest il muro perimetrale è inclinato, e il locale sul retro si protende verso nord al di fuori della sagoma rettangolare.

Con destinazione residenziale, il piano terra accoglie la zona giorno, il piano primo e il piano secondo la zona notte oltre ad alcuni locali soggiorno e al secondo piano un'ulteriore cucina.

interno

Sostanzialmente si è conservata sino ad oggi la tipologia originaria.

Tutti i piani sono, infatti, suddivisi in vani di forma regolare, comunicanti tra di loro, e separati da muri di spina, fatta eccezione per qualche tramezza, realizzata in epoca recente, per ricavare i bagni o per ottenere, al piano primo e secondo, due locali in luogo di uno molto grande.

Sono presenti due scale di accesso, entrambe in pietra, ubicate, rispetto al soggiorno centrale, una nell'ala ad est e una nell'ala ad ovest. La scala ubicata nell'ala est, posta in asse rispetto al salone centrale, risale al primo impianto della villa.

La struttura verticale è costituita da murature di spessore di circa 50-60 cm in pietra legata con malta di calce e sabbia.

La struttura orizzontale e di copertura è in legno.

gli annessi

Gli annessi, come sopra accennato, ubicati ad ovest dell'accesso carraio, sono due corpi separati, posti perpendicolarmente l'uno rispetto all'altro; si sviluppano su due piani fuori terra, con copertura

a due falde; copertura che nei prospetti antistanti l'area di ingresso e la villa è parzialmente nascosta dal coronamento delle facciate ingentilite da pinnacoli.

La destinazione d'uso è residenziale.

I solai di piano e di copertura sono in legno; le murature sono in sasso intonacate.

Come accennato in apertura, il progetto prevede il cambio d'uso da destinazione residenziale a destinazione turistico-ricettiva (albergo).

L'area viene, perciò, sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo, previsto dalle norme comunali in caso di cambio di destinazione d'uso per più del 50% delle superfici esistenti.

La struttura ricettiva accoglierà:

- nella villa al piano terra l'ingresso con la reception, gli uffici, le sale colazioni e la cucina, e alcune aree dedicate al relax e alla socializzazione, mentre ai piani primo e secondo accoglierà, per piano, sette camere, di cui due suite, oltre ad un piccolo locale di servizio;
- negli annessi verranno realizzate cinque camere; le due camere a piano terra dell'annesso a sud saranno accessibili, al fine di soddisfare i requisiti della DGR 1428/2011.

Il progetto presentato prevedeva un intervento di restauro e risanamento conservativo, in cui la struttura avrebbe accolto:

- nella villa a piano terra l'ingresso, alcune aree dedicate al relax e alla socializzazione, quali salotti e soggiorni, la cucina ed una sala pranzo; ai piani primo e secondo due mini appartamenti e tre monolocali per piano;
- negli annessi tre mini appartamenti.

Era inoltre prevista un'area interrata, raggiungibile dall'edificio tramite il vano scala principale e l'adiacente ascensore di nuova realizzazione.

Qui erano dislocati i necessari locali tecnici, la zona benessere e la cantina, in parte esistente.

Rispetto al progetto approvato, sono previste le seguenti modifiche:

VILLA

- si prevede l'ampliamento dell'area ipogea, che viene allargata verso ovest, ridotta ad est ed allungata lievemente verso nord.

Durante le prime operazioni dell'intervento, è stata trovata verso est una vasca interrata di raccolta dell'acqua realizzata intorno al pozzo esistente: tale vasca viene mantenuta e collegata all'interrato di nuova costruzione e sarà destinata a cantina.

E' stata anche trovata una scala ad ovest, che collegava il piano terra alla cantina esistente: tale scala sarà messa in luce e coperta con una lastra di vetro trasparente a filo della pavimentazione del piano terra, in modo che sia visibile sia dal piano terra stesso che dalla cantina.

Al piano interrato si prevedono le seguenti destinazioni:

l'area dei servizi igienici, situata immediatamente difronte alla scala e ascensore, divisi per sesso e con bagni accessibili, la zona spogliatoio con servizi igienici per i dipendenti, la zona benessere (con sauna, bagno di vapore, zerobody, zona relax spogliatoio e servizio igienico), la cantina (in parte esistente ed in parte di nuova realizzazione), il magazzino e il locale tecnico.

- Ai piani fuori terra si prevede una generale redistribuzione degli spazi in quanto si realizzeranno camere e non mini alloggi, ma non viene modificato lo schema distributivo già impostato nel progetto approvato, che prevede il mantenimento dei due vani scala esistenti ed il corridoio centrale longitudinale di distribuzione alle varie unità.

Si assiste in generale all'ingrossamento dei muri perimetrali e di spina in quanto si aumentano gli spessori delle contropareti in cartongesso per favorire il passaggio dell'impiantistica senza intervenire sulle murature stesse e migliorare l'isolamento termico e/o acustico.

In particolar modo:

- a piano terra si mantengono i vani come previsti, definiti sostanzialmente dalle murature portanti originarie, con la modifica di qualche destinazione (es. sala colazione, bar...), la riduzione dell'area a servizi igienici ricavando un ufficio e la realizzazione di una camera con bagno nella porzione a nord-est
- ai piani primo e secondo si ricavano sette camere per piano, di cui due suite, con bagno privato; ad ogni piano è presente un locale di servizio. Si assiste quindi alla modifica e realizzazione di qualche divisorio e alla chiusura/apertura di alcuni passaggi.
- a livello prospettico non vi sono modifiche sostanziali. Si sottolinea l'inserimento delle pensiline in corrispondenza degli accessi sud e nord e del pergolato in ferro, dei comignoli in copertura (che riprendono la tipologia presente in un'immagine storica riportata in relazione) e della sporgenza sulla falda nord del volume tecnico dell'ascensore.

A tal proposito si fa presente quanto segue: l'inserimento dell'ascensore si è reso indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche e quindi garantire l'accessibilità ai sensi della DGR n°1428/2011. La posizione scelta, in adiacenza al vano scala esistente, è quella meno invadente all'interno della struttura stessa. Infatti, dal punto di vista planimetrico, la scala esistente è situata nel corpo a nord che sporge leggermente dall'andamento lineare della villa e l'ascensore è stato inserito in uno spazio "libero" (occupato allo stato del rilievo a tutti i livelli da bagni) adiacente alla scala stessa: quindi questo corpo "sporgente" viene dal punto di vista funzionale interamente adibito al

collegamento verticale dei vari livelli, compreso l'interrato. Il volume tecnico che eccede la copertura viene a trovarsi quindi sulla falda nord, nella parte più bassa, e quindi ben al di sotto della linea di colmo e visibile solo dall'interno della proprietà. Tale elemento sarà comunque ingentilito, trattandolo con l'inserimento di una pietra di recupero come coronamento e di un elemento in ferro lavorato verso est, nonché di un elemento di recupero in pietra con pennone in ferro in sommità, che ricorda la campana esistente (restaurata) situata all'incrocio delle falde ad ovest.

ANNESI

Nel corpo degli annessi più grande, quello rivolto a sud, viene completamente rivista la disposizione interna, prevedendo ora un vano scala centrale situato in quella che era la posizione della scala originaria. Si realizzano quindi due camere per piano, rivolte verso nord, ovvero con vista verso la corte della villa, con bagno sul retro a piano terra e ad est e ad ovest rispettivamente al piano primo.

Si specificano alcuni aspetti: a piano primo, a sud-est, è stata portata alla luce una finestra esistente, all'epoca del rilievo non inserita perché esternamente completamente ricoperta dall'edera ed internamente per difficoltà di rilievo dovute alla struttura precaria (come indicato nella TAV 7 del progetto approvato).

Inoltre, nello stato di variante l'imposta del piano terra è stata abbassata di circa 20 cm, in quanto è stata ritrovata la soglia originale dei due archi esistenti sul prospetto nord, e di conseguenza sono traslate le quota dei piani.

L'annesso più piccolo mantiene la disposizione dello stato approvato; anche qui l'imposta del piano terra è stata abbassata alla medesima quota dell'altro.

Si propone poi il restauro degli elementi esistenti sulla sommità del muro che definisce i rustici nei prospetti nord ed ovest.

I prospetti sud ed est degli annessi saranno trattati con sabbia di progno, al fine di creare un netto distacco, a livello di finitura superficiale, tra quello che è l'*esterno* e l'*interno dell'ambiente villa*: tutti i prospetti interni, come previsto, saranno trattati in modo molto più raffinato. Si allegano elaborati estratti dal *Progetto di restauro delle facciate della villa e degli annessi – allegato grafico* a cura della dott.ssa Rossignoli (già allegata al progetto approvato).

- A livello strutturale, come già specificato nel progetto approvato, sia nella villa che negli annessi, si prevede il rifacimento dei solai di piano e di copertura in legno, con adeguamento delle sezioni dei travi; non saranno realizzati i controsoffitti come previsto, in quanto si ritiene opportuno mettere in luce le strutture lignee secondo l'impianto originario della villa nei vani principali (saranno realizzati i controsoffitti nei corridoi e nei bagni).

La scala principale della villa è stata adeguata con l'inserimento di un'alzata per il superamento dei dislivelli, maggiori a causa dell'aumento dello spessore dei solai.

- Per quanto riguarda la sistemazione esterna, rispetto a quanto approvato con la SCIA n° 9705/2019, si prevedono le seguenti modifiche:
 - Si prevede la realizzazione di due pensiline a protezione degli accessi principali sud e nord della villa e di un pergolato addossato all'angolo nord-ovest della villa stessa; tali strutture saranno leggere, costituite da profili in ferro battuto di dimensioni contenute, con copertura in vetro (pensiline) e in pannelli sandwich con finitura in rame (pergolato), che riprendono la tipologia propria delle strutture leggere da giardino tipiche a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, periodo in cui la villa è stata completata e ha assunto l'attuale conformazione.
 - Si prevede di pavimentare in pietra la porzione a nord della villa, fino al muretto realizzato in corrispondenza della sagoma dell'interrato stesso, ed anche la porzione intorno alla piscina. Sul lato nord della piscina si realizza una seconda muretta in sasso a vista a contenimento del terreno che qui risulta essere più alto rispetto al piano della piscina stesso di circa 40 cm. Nell'angolo ad est della muretta parte il percorso che si addentra nel parco.
 - Si prevede l'inserimento di un montacarichi a nord della villa, nelle vicinanze del pozzo: tale montacarichi è necessario per effettuare le operazioni di gestione pratica relative alla struttura ricettiva (ingresso/uscita biancheria pulita/sporca, materiale del magazzino, ecc) per le quali non è agevole utilizzare i percorsi e l'ascensore interno; tale impianto sarà poi protetto con un parapetto in ferro battuto a semplice disegno.
 - Come da progetto approvato, di fronte alla piscina, ad est, si trova una struttura leggera a servizio della piscina, in cui si trovano i bagni e la doccia. Tale struttura è costituita da una muratura in sasso a vista rivolta verso la piscina: da un'apertura centrale si accede ad un disimpegno con doccia, con copertura in lastra di pietra, e a due bagni realizzati con pareti in legno rivestite esternamente da doghe e copertura realizzata sempre con lastra di pietra. Con la variante si riduce leggermente la larghezza di tale struttura nel punto più largo.
 - Si realizza un pozzo ad uso domestico ad ovest della villa.
 - Nell'area ad ovest del parco verranno realizzati 20 posti auto. La superficie dei posti auto e della corsia di manovra sarà a ghiaino.

Si mantiene, per il resto, quanto evidenziato nel progetto approvato:

- la conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marca-piani, lesene, ecc);
- il rifacimento totale degli intonaci esterni, tranne che per alcune porzioni a nord dove sono stati trovati dei lacerti di dipinti che saranno restaurati;

- il rifacimento della struttura di copertura, con sostituzione dei travi in legno, dei travetti, dell'assito ed inserimento di adeguato pacchetto isolante; ripristino del manto di copertura in coppi;
- la sostituzione dei solai di piano per ragioni statiche con nuove strutture lignee, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con aumento dello spessore all'estradosso per il consolidamento statico e il passaggio dell'impiantistica; vengono mantenuti i solai esistenti nella porzione ovest di recente realizzazione (*DIA prot. 17699 del 06/12/2004*);
- realizzazione di nuove pavimentazioni interne, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura (battuto alla veneziana al piano terra e legno a piano primo);
- realizzazione di nuovi serramenti interni in legno e restauro degli scuri in legno esistenti riproponendo la colorazione originaria;
- inserimento di qualche lucernario, per adeguare gli indici areo-illuminanti delle camere e permettere l'evacuazione dei fumi in caso d'incendio in corrispondenza dei vani scala.
- verrà conservata sia la recinzione in pilastrini in tufo sia il muro di cinta.

Il muro ad est, lungo via Cesare Battisti, sarà oggetto di manutenzione e verrà finito a raso sasso.

In luogo dell'attuale rete e delle punte in ferro esistenti verranno posate per l'intero sviluppo del muro lungo il parco delle punte anti intrusione, in ferro battuto di altezza pari a 30 cm (anziché 60 cm), di tipologia simile a quelle esistenti.

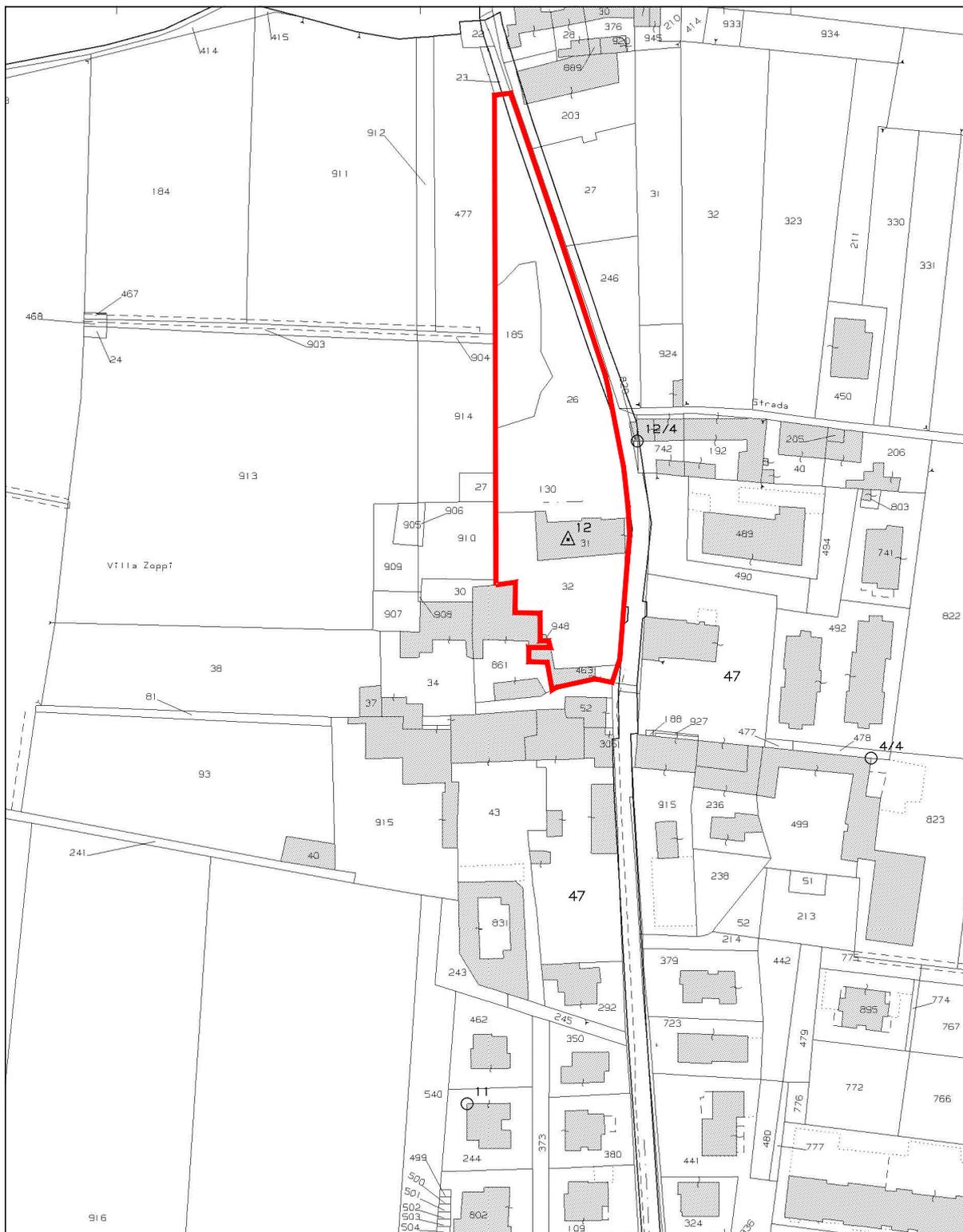
La recinzione in ferro posta tra i pilastrini in tufo, come sopra detto di recente posa, viene rimossa e sostituita con una recinzione in ferro battuto che riprende il motivo del cancello carraio, riproponendo, in forma semplificata, l'originaria recinzione visibile in alcune foto storiche.

Il cancello carraio, attualmente largo 320 cm, viene allargato a 400 cm. I pilastri in tufo verranno conservati, restaurati, e spostati, il cancello in ferro verrà conservato e modificato.

Lo spazio antistante il cancello carraio, allo stato attuale in asfalto, verrà pavimentato in ciottoli e pietra di prun.

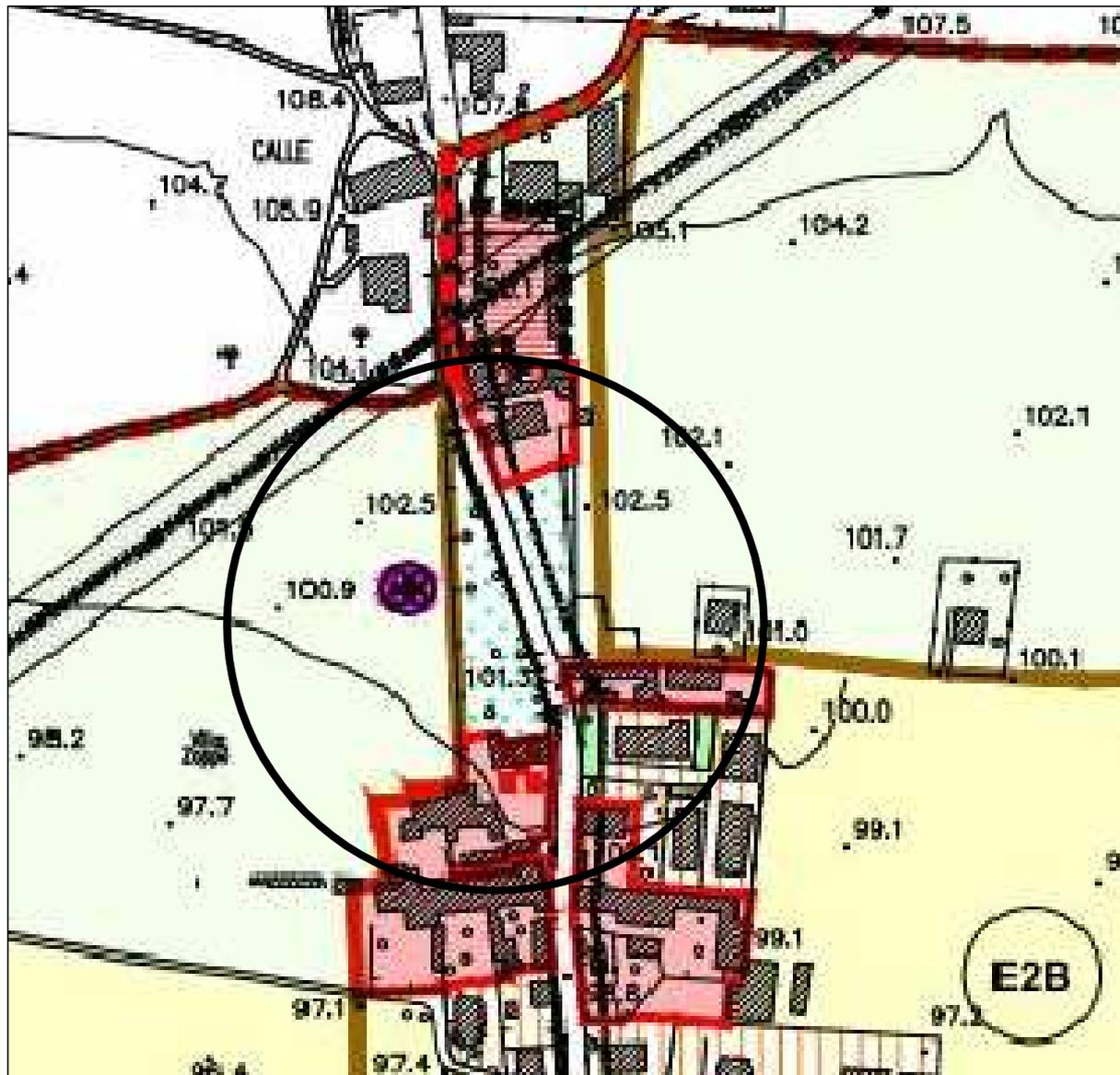
- nell'area a parco a nord della villa, si prevede la realizzazione di percorsi nel verde, di aree di sosta e l'inserimento di alcuni elementi secondo lo studio del paesaggista arch. Pasqualini Fabio, di cui si allega tavola grafica aggiornata.

Nell'area antistante l'edificio, a sud, verrà realizzata un'aiuola centrale, di forma circolare anziché ovale, con posizionamento di una statua al centro, mentre la restante superficie sarà a ghiaino.



ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:2000

Comune di Colognola ai Colli - FG 3 mappali 31- 32 - 463 - 948 - 26 - 185

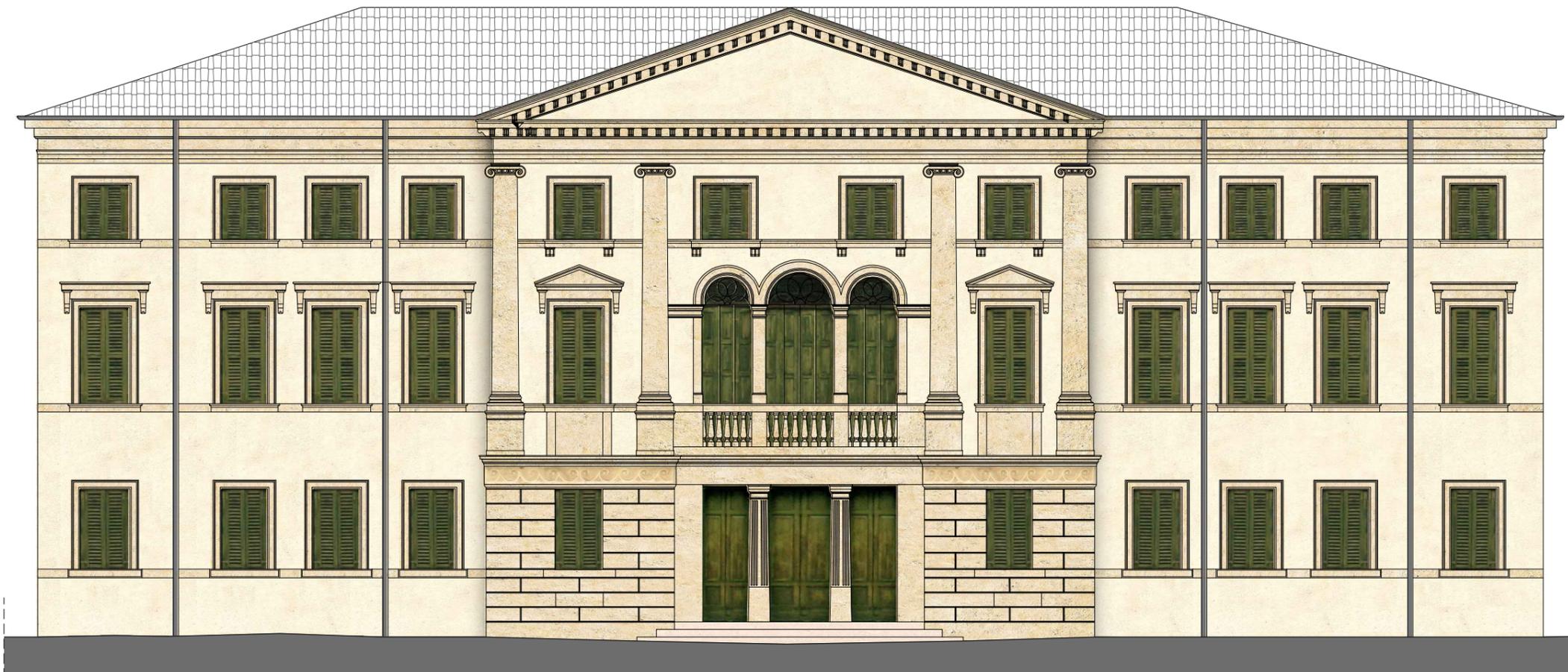


ESTRATTO PI - VARIANTE N° 8 - TAV 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE
zona A - centro storico art. 74 - verde privato VP 2 art.99

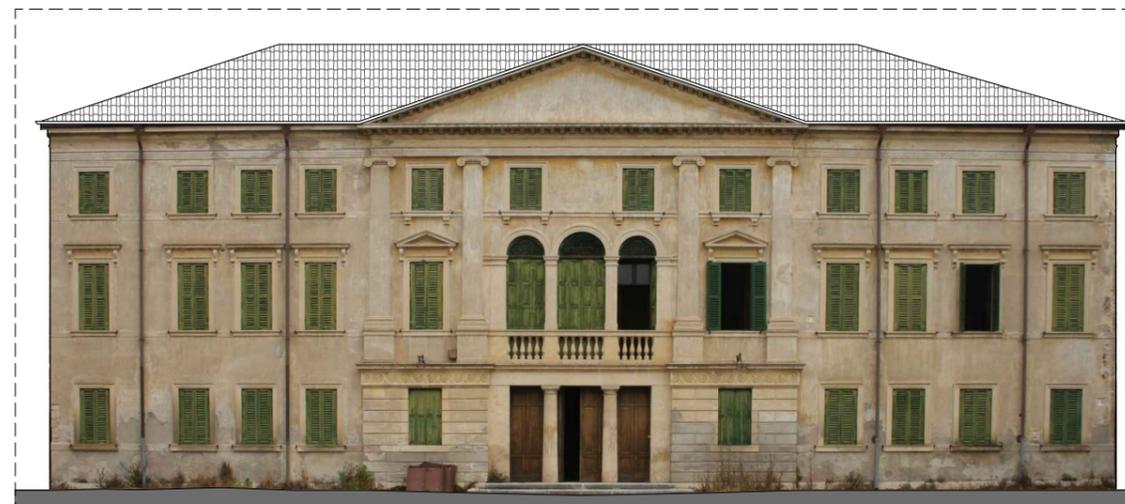
**Fotoinserimento della proposta progettuale
con metodologia di intervento.**

Nella facciata si propone la rimozione dell'intonaco settecentesco e ottocentesco dove questi risulti ammalorato, con evidenti distacchi o non aggrappato al supporto murario; gli intonaci ancora in buono stato di adesione verranno mantenuti e pichettati. Successivamente si propone la stesura integrativa di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) e stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocra chiaro.

Le superfici ad imitazione del Tufo saranno trattate con velature a base di terre naturali. Si prevede la stesura di una protezione finale.



Prospetto sud. Facciata principale, stato di progetto.



Prospetto sud. Facciata principale, stato attuale.

**Fotoinserimento della proposta progettuale
con metodologia di intervento.**

Nella facciata rivolta al giardino si propone la ripresa dell'originaria impostazione con finta architettura neo romanica realizzata nel 1886.

Si prevede quindi il mantenimento ed il restauro dell'intonaco originale in corrispondenza delle fasce decorative ancora ben leggibili, quali quelle situate nel sotto gronda (fregio con cartiglio e girali) della seconda partitura e della decorazione a finti archetti neo romanici aggettanti di parte della quarta e, dove possibile, quelli della quinta partitura.

Sulla restante superficie si prevede la rimozione dell'intonaco ottocentesco dove questi risultino ammalorato, con evidenti distacchi o non aggrappato al supporto murario; gli intonaci ancora in buono stato di adesione verranno mantenuti e pichettati. Successivamente si propone la stesura integrativa di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) e stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocra chiaro.

Si prevede, infine, la riproposizione, sull'intero prospetto, della decorazione a finta architettura ma in forma semplificata.

La prima campitura, in continuità con il prospetto est lungo la strada, seguirà la metodologia prevista per quest'ultimo, ossia rimozione degli intonaci ammalorati e stesura di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) con la stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocra chiaro.

Restauro del fregio
con cartiglio.

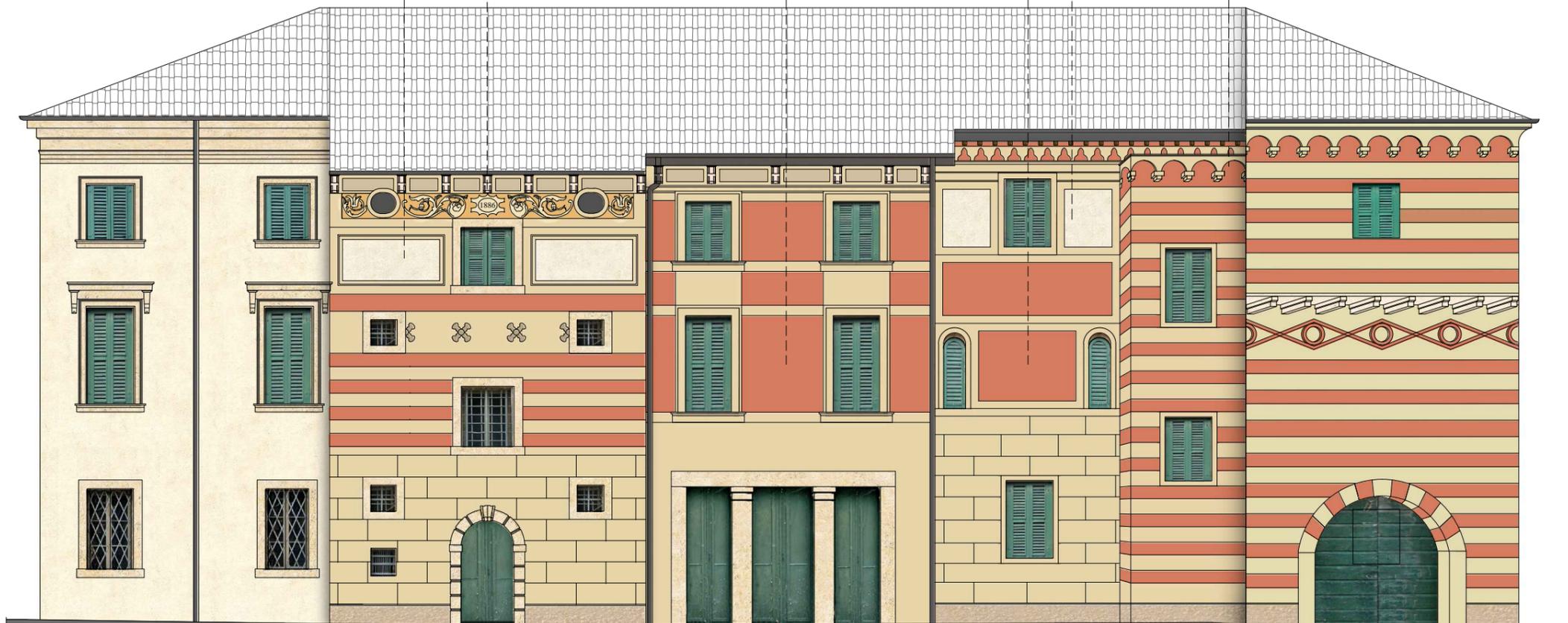
Probabile presenza
di stemmi all'interno
dei riquadri.

Probabile presenza di
una raffigurazione (un
Santo?) monocroma.

Probabile presenza di
una raffigurazione (un
Santo?) monocroma.

Probabile presenza
di stemmi all'interno
dei riquadri.

Restauro della decorazione
neo romanica a finti
archetti.



Prospetto nord. Stato di progetto.



Prospetto nord. Stato attuale.

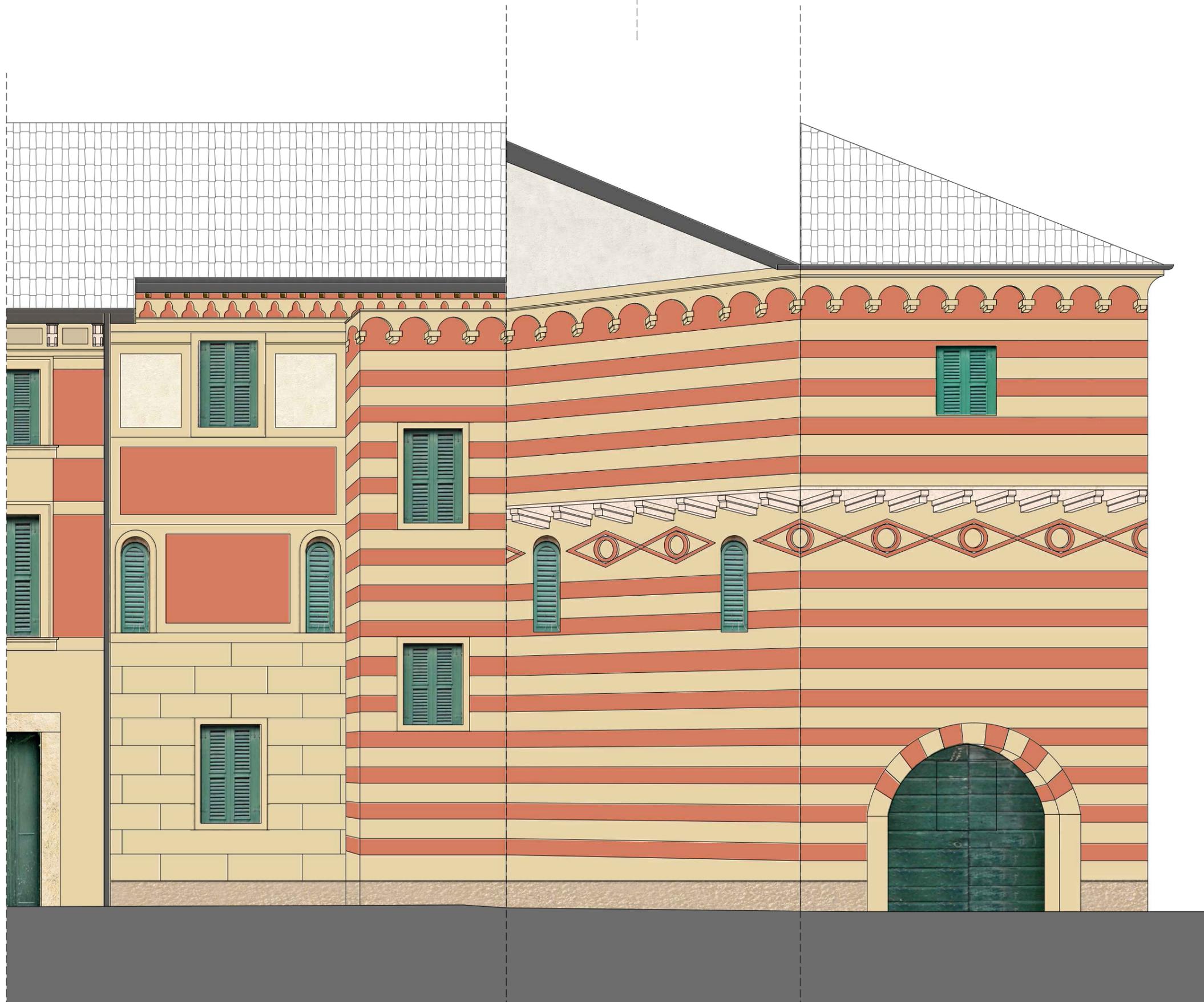
Prospetto est.

TAVOLA
09

VILLA ZOPPI - NICCOLI - MILANI
PROGETTO DI RESTAURO DELLE FACCIATE
PROSPETTO NORD

**Fotoinserimento della proposta progettuale
con metodologia di intervento.**

L'ultima partitura del prospetto nord è composta da un corpo aggettante per circa 1,80 metri e più alto di circa 50 cm. Sul prospetto est, posto perpendicolarmente, si prevede la riproposizione della decorazione a finta architettura che qui compone un particolare effetto ottico prospettico necessario a collegare i corpi di diversa altezza. Le linee di costruzione geometrica si ritrovano infatti inclinate seguendo un punto di fuga prospettico esterno alla facciata.

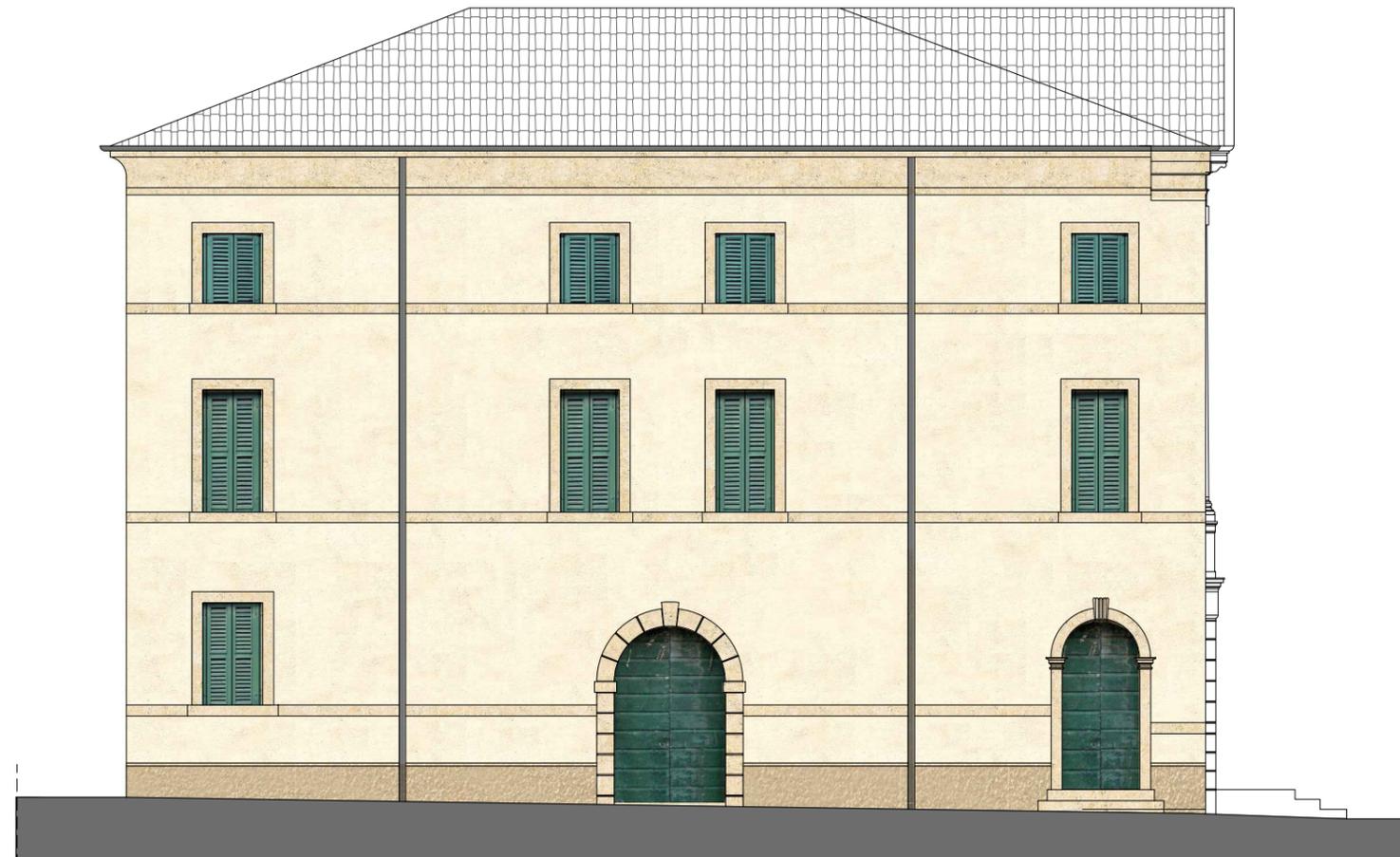


Prospetto nord. Stato di progetto con inserimento del prospetto est.

**Fotoinserimento della proposta progettuale
con metodologia di intervento.**

Nella facciata si propone la rimozione dell'intonaco ottocentesco dove questo risulti ammalorato, con evidenti distacchi o non aggrappato al supporto murario; gli intonaci ancora in buono stato di adesione verranno mantenuti e pichettati. Successivamente si propone la stesura integrativa di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocra chiaro.

Le superfici ad imitazione del Tufo saranno trattate con velature a base di terre naturali. Si prevede la stesura di una protezione finale.



Prospetto ovest. Stato di progetto.

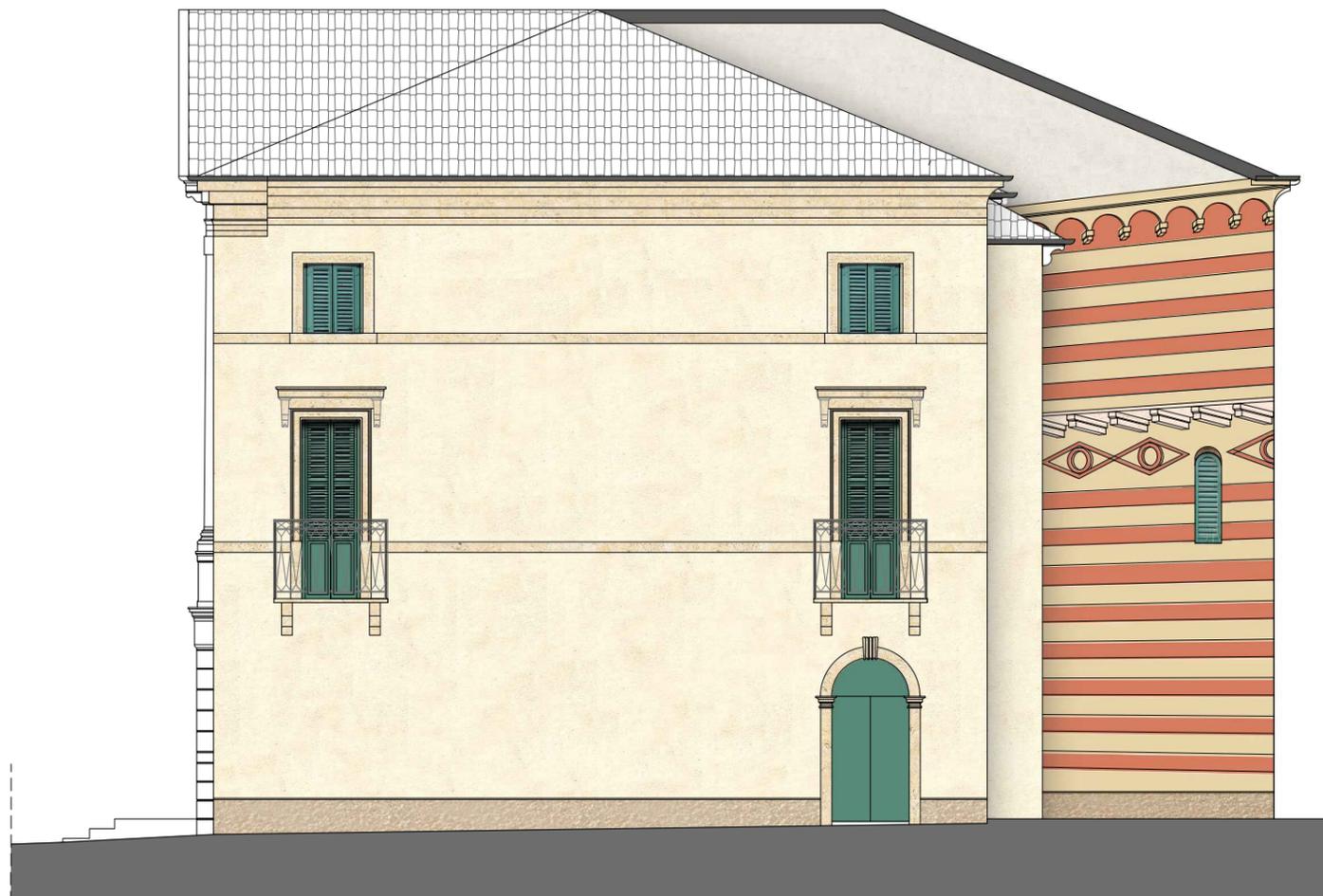


Prospetto ovest. Stato attuale.

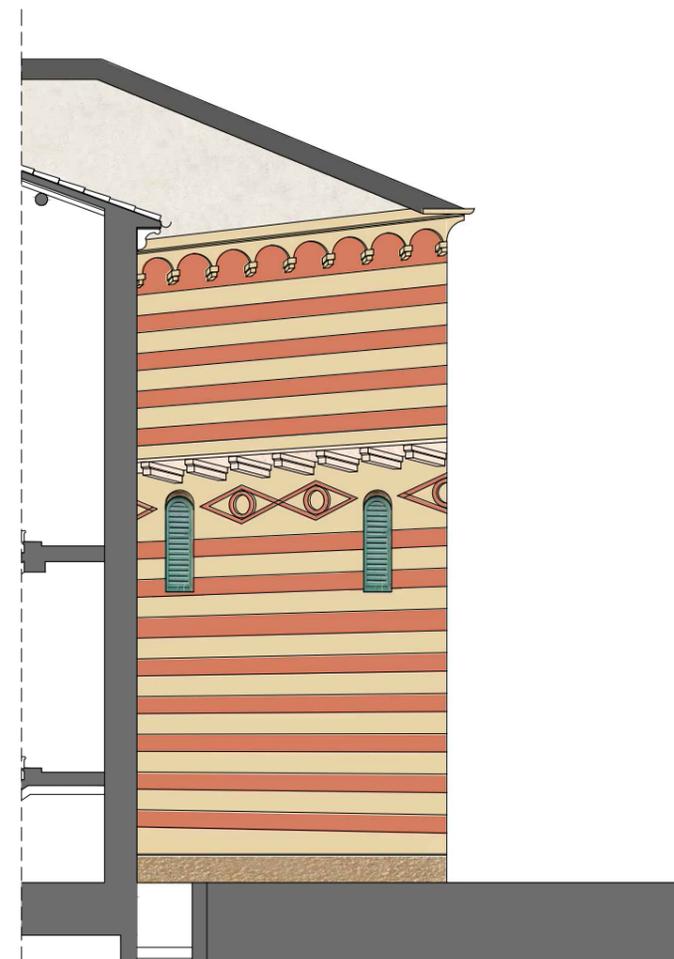
**Fotoinserimento della proposta progettuale
con metodologia di intervento.**

Nella facciata posta lungo la strada si propone la rimozione dell'intonaco settecentesco e ottocentesco dove questo risulti ammalorato, con evidenti distacchi o non aggrappato al supporto murario; gli intonaci ancora in buono stato di adesione verranno mantenuti e pichettati. Successivamente si propone la stesura integrativa di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) e stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocra chiaro.

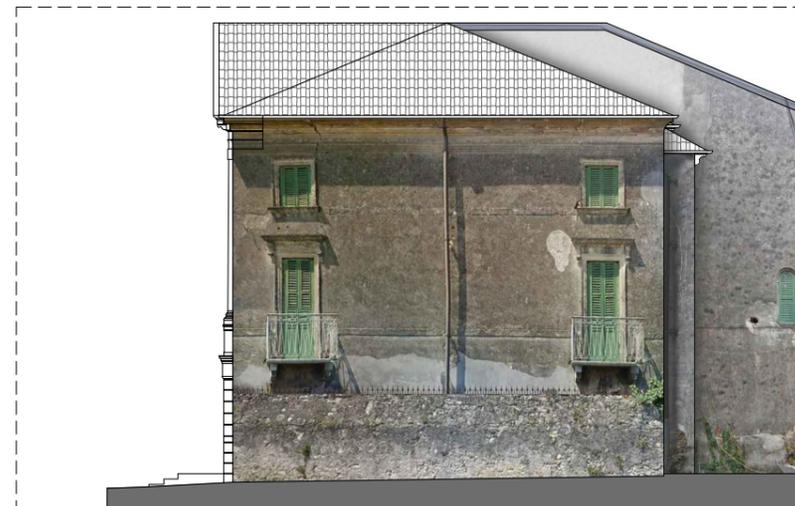
Nel più ridotto prospetto interno si propone la stessa metodologia prevista per la facciata nord, ossia la rimozione degli intonaci ammalorati e la loro riproposizione con le caratteristiche sopra citate. Si prevede la riproposizione anche della decorazione a finta architettura ma in forma semplificata.



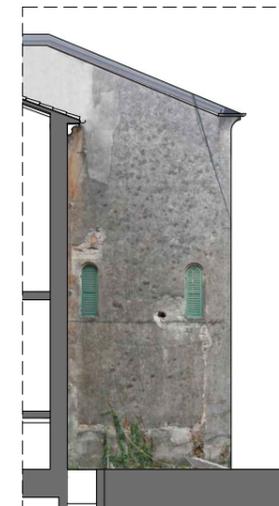
Prospetto est. Stato di progetto.



Prospetto est, particolare. Stato di progetto.



Prospetto est. Stato attuale.



Prospetto est. Stato attuale.

Riproposizione della vasca/fontana.

Riproposizione del rosone originale (apribile).

Finte finestre dipinte.

Finte finestre dipinte.

TAVOLA
20

VILLA ZOPPI - NICCOLI - MILANI
PROGETTO DI RESTAURO DELLE FACCIATE
ANNESI RUSTICI

Fotoinserimento della proposta progettuale con metodologia di intervento.

Per le facciate degli annessi rustici si propone la ripresa dell'originaria impostazione con finta architettura neo medioevale realizzata nel 1886.

Si prevede quindi la rimozione dell'intonaco ottocentesco dove questi risulti ammalorato, con evidenti distacchi o non aggrappato al supporto murario; gli intonaci ancora in buono stato di adesione verranno mantenuti e pichettati. Successivamente si propone la stesura integrativa di un nuovo arriccio di uguale composizione all'esistente, utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona) stesura di un intonachino naturale a calce (tipo Dolci, Verona) di tono ocre chiaro.

Si prevede, infine, la riproposizione, sull'intero prospetto, della decorazione a finta architettura ma in forma semplificata.

Per il prospetto sud, posto lungo la strada, non interessato dalla decorazione ottocentesca, si prevede la rimozione degli intonaci ammalorati e la stesura di un nuovo intonaco utilizzando calce idraulica naturale Rabot NHL 5 e sabbia medio-grossa vagliata di fiume (tipo Bio calce, Dolci Verona, oppure Malta all'Antica Spring Color) lasciato privo di colorazione.

Prospetto est, ingresso.

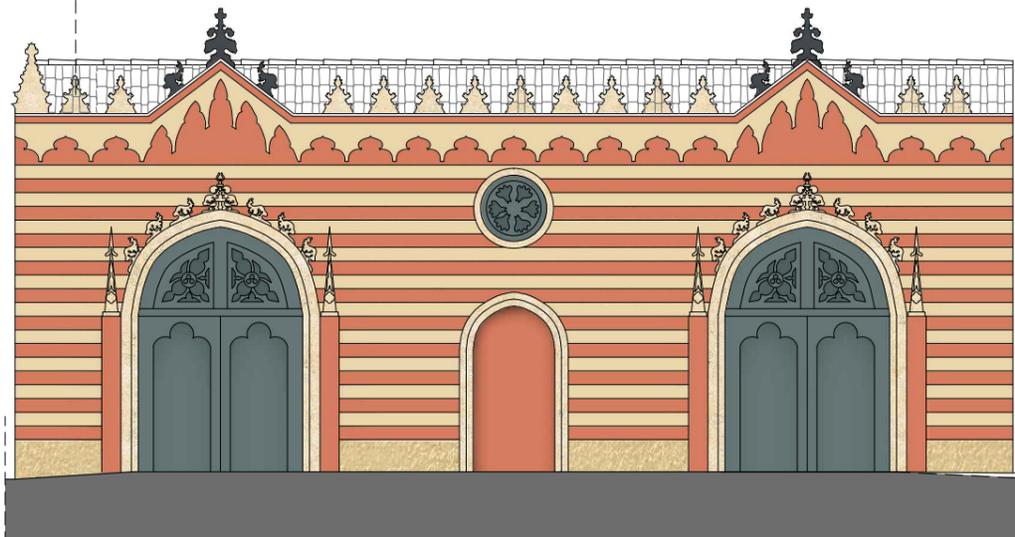
Prospetto est, su corte interna.

Inserimento nuovo architrave.

Inserimento nuovi pinnacoli.



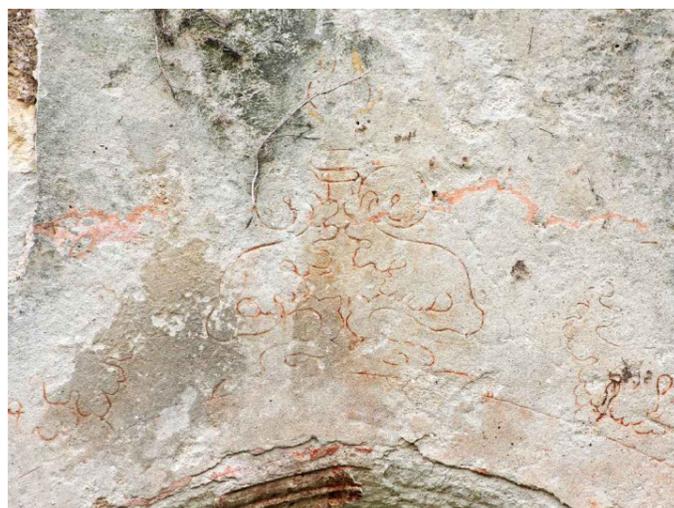
Prospetto sud, sul vicolo.



Prospetto nord, su corte interna.



Particolare delle incisioni preparatorie per la decorazione ottocentesca.



Particolare delle incisioni preparatorie per la decorazione ottocentesca.



Particolare delle incisioni preparatorie per la decorazione ottocentesca.



Particolare di un lacerto di decorazione ottocentesca.