



# IL GIARDINO DEI FRATI

VERONA



**IL GIARDINO  
DEI FRATI**

VERONA

**VICOLO CALCIRELLI**  
VERONA

<b>STORIA E CONTESTO</b>	<b>6</b>
<b>PROGETTO &amp; RESIDENZE</b>	<b>12</b>
<b>CAPITOLATO DELLE FINITURE</b>	<b>22</b>
<b>INFORMAZIONI</b>	<b>42</b>







## **STORIA E CONTESTO**



Dopo la demolizione dell'edificio preesistente e durante lo sbancamento, a seguito dello scavo archeologico, sono emerse delle strutture cantinate rasate ad un metro circa dall'attuale piano di campagna che occupano tutta la fascia occidentale del lotto in aderenza al fronte strada su vicolo Calciarelli. Si tratta di un complesso di vani cantinati completamente interrato di cui non si conosceva l'esistenza dal momento che i catasti cittadini, a partire da quello napoleonico, riportano l'area come aperta e non edificata.

Le strutture interrate risultano essere già rasate nell'ultimo quarto del XVII secolo a seguito dell'acquisizione dell'area da parte del convento degli Scalzi per utilizzare lo spazio come **zona orticola necessaria al sostentamento dei frati**. Da qui nasce il nome che abbiamo voluto per il nuovo complesso residenziale. "Il Giardino dei Frati".

#### Il convento degli Scalzi

L'Ordine riformato dei Carmelitani Scalzi giunse a Verona nel 1663 e fu ospitato, in un primo momento, presso il convento domenicano di Santa Anastasia per poi ampliarsi con alcuni caseggiati presso la Valverde, cui si sommarono tre campi di terreno adiacenti, donati dalla città. Già a partire dal 1666 partirono i lavori di edificazione della chiesa e del convento.

Il convento ebbe tuttavia vita piuttosto breve, essendo stato soppresso l'8 luglio 1806 su decreto napoleonico, ma buona parte di esso fu comunque lasciato a disposizione dei religiosi e la chiesa rimase aperta al culto.

Nel 1848 sia la chiesa che il convento furono confiscati dal governo locale per essere adibiti a caserma e magazzini militari. Nel 1883 il demanio destinò la maggior parte del convento a carcere, divenuto noto in particolare nella prima metà del Novecento in quanto trasformato in carcere politico.

Al termine della seconda guerra mondiale il carcere venne abbandonato e solo a partire dal 1969 si provvide a risistemare la parte lasciata ai frati. Lavori importanti, si realizzano negli anni 1975-78, quando viene trasferita qui da Venezia la curia con la sede del Provinciale.



Mapa di metà del XVIII sec. indicano invece l'area già come non edificata. In oca l'area di pertinenza del convento.





Particolare di vaso trovato all'interno delle cantine e vista dall'alto delle cantine.  
Fotografia MULTIART



L'indagine storica svolta presso l'Archivio di Stato di Verona dove sono raccolti i documenti relativi al convento degli Scalzi di Verona, ha permesso di poter risalire in maniera chiara all'evoluzione dell'area legata all'insediamento del nuovo convento dei Carmelitani Scalzi nella città di Verona.

La mappa di Verona del Michielli datata 1671, presenta una situazione urbanistica precedente all'insediamento del convento all'interno dell'area della Valverde, inoltre mostra come vicolo Calcirelli, presenti senza dubbi un fronte strada orientale continuo che si ipotizza dunque demolito simultaneamente verso l'ultimo quarto del XVII secolo.

L'ordine Carmelitano cominciò ad edificare la chiesa ed il convento entrando in possesso di un insieme di lasciti agricoli ed edificati nella zona. Si suppone che non avendo necessità di mantenere in piedi le strutture abitative, magari fatiscenti, che insistevano sui terreni acquisiti, i Frati decisero di abbattere le parti fuori terra riempiendo le cantine con le relative macerie e riportando i terreni ad agricoli per recuperare spazi adatti alle coltivazioni e al piccolo allevamento per il sostentamento della comunità.



## **PROGETTO E RESIDENZE**





## Un progetto esclusivo a pochi passi dal centro di Verona

Situato in una location prestigiosa, a pochi passi dal centro storico di Verona, "Il Giardino dei Frati" è una vera e propria perla residenziale a Verona.

Un nuovo progetto di riqualificazione urbana che prevede la realizzazione di **15 appartamenti** sviluppati su tre piani e **2 uffici commerciali** posti al piano terra.

Le scelte progettuali e le moderne tecniche costruttive, garantiscono un edificio ad elevate prestazioni in termini di isolamento termico ed acustico. L'efficienza energetica e l'accurata scelta di materiali e finiture, danno vita ad appartamenti esclusivi.

Garage privati al piano interrato e posti auto previsti nel cortile interno completano l'intervento.







## Ambienti confortevoli da vivere

Le residenze di "Il Giardino dei Frati" soddisfano negli spazi le moderne esigenze di abitare e sono progettate per offrire ambienti salubri, confortevoli e luminosi.

I giardini privati al piano terra e le ampie terrazze sono un prolungamento delle residenze e permettono di godere a pieno gli spazi esterni.









## **CAPITOLATO DELLE FINITURE**



## OPERE STRUTTURALI

L'edificio appoggia su platea continua in calcestruzzo armato. Le murature di tutti i piani fuori terra ed interrato sono in calcestruzzo armato, misto laterizio ove necessario, e i solai realizzati a mezzo di solette piene in calcestruzzo armato.

Il solaio tra piano terra e piano interrato è realizzato con solaio pieno in cemento armato e il solaio di copertura è realizzato con soletta piena in calcestruzzo armato.

Il manto di copertura è realizzato con coppi del colore a scelta della D.L. previa interposizione di idoneo isolamento termico.

## ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento delle murature perimetrali è ottenuto mediante l'applicazione di **cappotto termico esterno spessore 12 cm** finito con intonachino acrilico.

Un ulteriore isolamento delle contropareti in cartongesso è previsto a ridosso dei muri perimetrali e dei muri a divisione tra unità abitative, mediante l'inserimento di materassino in lana minerale termoindurita dello spessore di 5 cm.

Sono stati posti in opera idonei materiali isolanti sotto soglie e bancali al fine di abbattere i ponti termici.

## ISOLAMENTO ACUSTICO

I muri divisorii tra unità abitative sono realizzati da doppia controparete in cartongesso da 7,5 cm, doppio isolamento con lana minerale termoindurita da 5 cm, doppia muratura in laterizio da 8 cm, rinzaffo cementizio e materassino isolante termoacustico da 4,5 cm.

I divisorii interni sono realizzati in cartongesso mediante l'apposizione di 4 lastre di cartongesso dello spessore di 12 mm (*due per lato*) per un totale di 12 cm di spessore, mentre per le pareti dei bagni o altre porzioni di pareti, sono di spessore 15 cm.

I controsoffitti sono realizzati in cartongesso con lastra da 12,5 mm. I cartongessi sono realizzati con idonee lastre per pareti cucina, soggiorni, bagni finalizzati a sostenere carichi.

L'isolamento acustico a pavimento, è realizzato mediante la posa di **materassino acustico**. Al fine di evitare il contatto tra il massetto e le murature perimetrali è postata in opera una fascia perimetrale in polietilene elasticizzato.

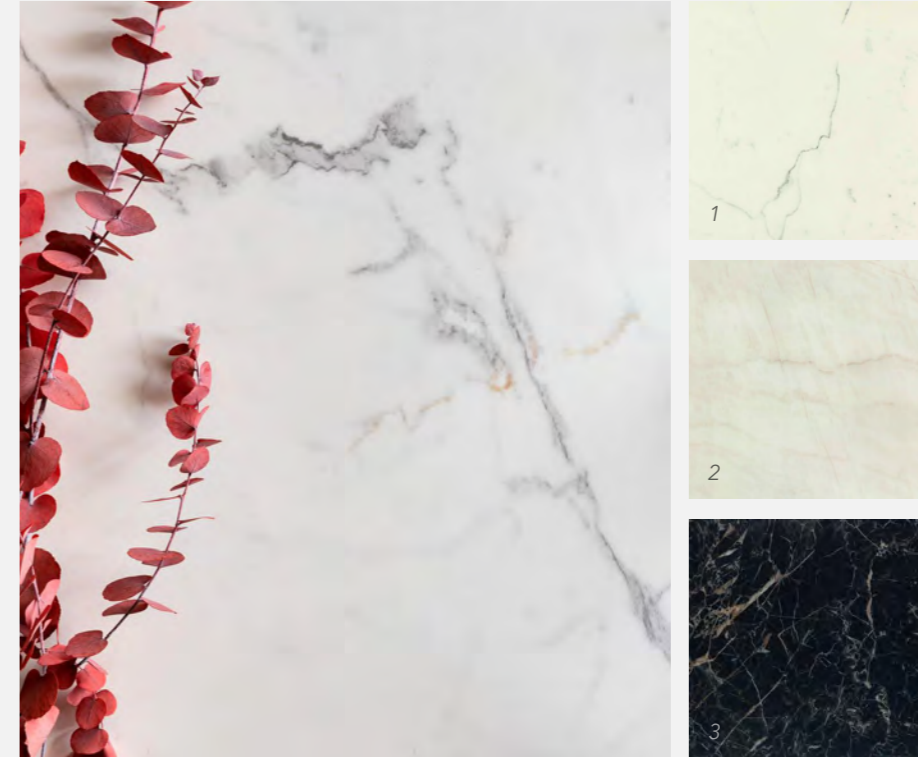
L'isolamento acustico delle rampe di scala e nel dettaglio di tutti gli scalini, rampanti, patti è ottenuto mediante prodotto specifico applicato a spatola.

Idonea sigillatura acustica tra il rivestimento del bagno e la pavimentazione a mezzo di siliconi elastici.



## PAVIMENTI IN LEGNO

I pavimenti delle zone giorno, delle zone notte e dei disimpegni sono realizzati in legno con plance di grande formato in **rovere spazzolato** scelta rustica con posa a correre.



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN GRES

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con lastre di gres dimensione 60x120 cm delle serie **Allmarble** di **Marazzi**, a scelta tra:

1 STATUARIO OPACO LUX / 2 RAFFAELLO OPACO LUX / 3 SAINT LAURENT OPACO LUX





## SERRAMENTI IN ALLUMINIO

I serramenti sono in alluminio con vetro antisfondamento e profilo moderno a taglio termico dotati di anta e ribalta. I serramenti sono completi di cassonetto coibentato e avvolgibili in alluminio. I serramenti delle zone giorno di grandi dimensioni, non prevedono avvolgibili, ma sono predisposti per l'installazione di tende oscuranti. Ogni serramento è dotato inoltre, di contatto magnetico per l'eventuale installazione del sistema di allarme.



## PORTONCINI BLINDATI

I portoncini blindati hanno una classe antieffrazione 4 con pannello di rivestimento esterno e interno cieco laccato, abbattimento acustico certificato 40db e una trasmittanza termica secondo L.10. Le maniglie sono in alluminio satinato.

## PORTE INTERNE

Le porte interne sono realizzate con coprifili ad incasso e guarnizione nel perimetro interno del telaio maestro.

Le porte interne prevedono la dotazione di cerniere a scomparsa e ferramenta in alluminio satinato con finitura laccato opaco RAL 9010, dimensioni 80 x 210 cm.

Le porte ad anta sono dotate di serratura magnetica e maniglie dal taglio moderno di primaria scelta commerciale; le porte scorrevoli sono dotate di vaschetta a trascinamento quadra.





## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO

Nella *stagione invernale*, la fornitura di calore avviene tramite rete di teleriscaldamento AGSM, mediante scambiatori di calore a servizio del riscaldamento.

La generazione di calore tramite teleriscaldamento permette di avere bassi costi di manutenzione ed alti livelli di sicurezza di funzionamento. La distribuzione di calore all'interno degli appartamenti avviene con sistema radiante a pavimento; questa soluzione permette un'erogazione del calore omogenea con elevati livelli di comfort. L'utente ha anche la possibilità di abilitare il riscaldamento degli ambienti tramite le unità canalizzate in controsoffitto per un riscaldamento veloce nelle mezze stagioni.

Nella *stagione estiva*, il condizionamento avviene mediante pompe di calore aria/acqua reversibili e gli ambienti vengono raffrescati tramite unità canalizzate opportunamente nascoste nel controsoffitto.

Le pompe di calore poste sulla copertura del fabbricato sono dotate di compressori inverter e logica di regolazione in funzione del fabbisogno richiesto; questo permette di raggiungere alti livelli di efficienza energetica.

## PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

L'acqua calda sanitaria viene prodotta istantaneamente dalla rete di teleriscaldamento mediante scambiatore. Prima di arrivare alle utenze tutta l'acqua viene filtrata e addolcita per evitare incrostazioni, corrosioni ed eccessi di calcare.

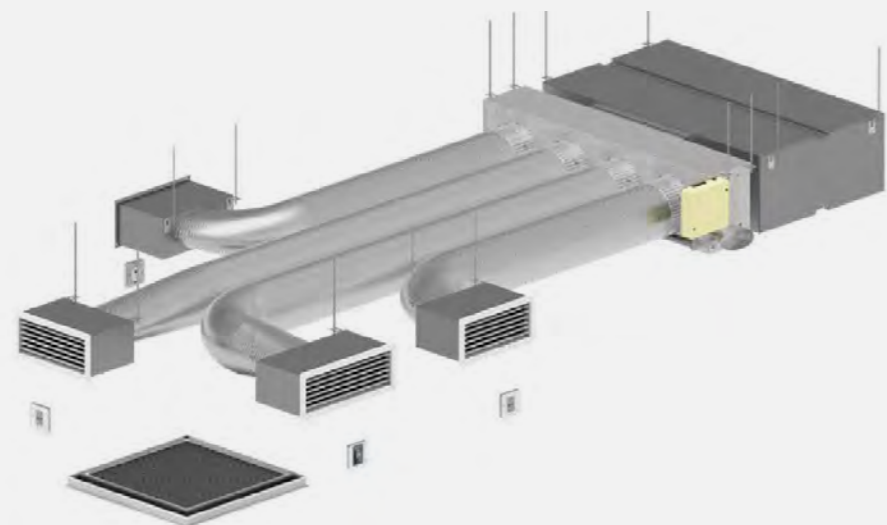
## IMPIANTO DI CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

La contabilizzazione dei consumi per ogni unità è realizzata mediante impianto centralizzato di contabilizzazione del calore composto da misuratori di energia termica e contaltri per l'acqua sanitaria.

Tutte le apparecchiature sono connesse ad un concentratore di segnale che rileva le letture giornaliere e le memorizza in registri di memoria mensili distinti.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico ad uso condominiale di potenza nominale di 19,76 kWp.



## VENTILCONVETTORI

L'impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria è realizzato mediante ventilconvettori e distribuzione aria mediante canalizzazioni isolati, completi di bocchette anticondensa e griglie di ripresa nei locali di passaggio. Questo sistema permette di controllare la temperatura (*estate e inverno*) mantenendo una bassa rumorosità.



## SISTEMA DI REGOLAZIONE

**Sistema di regolazione intelligente.** Integrazione totale con i ventilconvettori canalizzati grazie all'utilizzo delle interfacce di comunicazione; il lavoro delle unità interne viene adattato in continuo alle reali esigenze dell'ambiente. E' possibile comandare e monitorare comodamente il sistema dai termostati e dall'app sul telefono che comunica con la scheda centrale.





## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)

L'impianto di VMC ha come scopo principale quello di mantenere gli **ambienti salubri e vivibili**, immettendo aria esterna opportunamente filtrata e rimuovendo l'aria interna viziata. Permette inoltre di diminuire i consumi grazie al recupero di calore, evitano fenomeni di muffa e condensa.

L'impianto di ventilazione meccanica controllata è sviluppato con soluzioni ottimizzate per i vari appartamenti.

- 1 Ventilazione costante dell'ambiente interno con notevoli benefici termici, di umidità e igienico-sanitari.
- 2 Filtraggio dell'aria immessa nell'ambiente interno in grado di rimuovere polvere, pollini e altri agenti inquinanti per il sistema respiratorio.
- 3 Comfort acustico ideale all'interno dell'abitazione, evitando la necessità di aprire le finestre verso l'esterno. Va precisato comunque che, disattivando l'impianto, le finestre possono essere liberamente aperte senza causare alcuno scompenso del sistema di VMC.
- 4 Recupero del calore altrimenti dissipato con la ventilazione naturale.

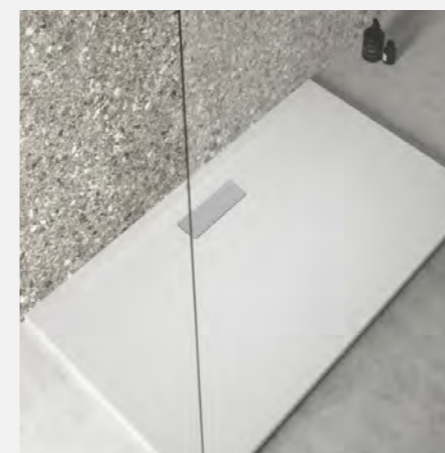
## RUBINETTERIE E SANITARI

Wc sospeso **Catalano** serie **Sfera** di colore bianco, dotato di sedile a chiusura rallentata e pulsante di risciacquo **Gheberit** modello **Sigma 30** di colore bianco.

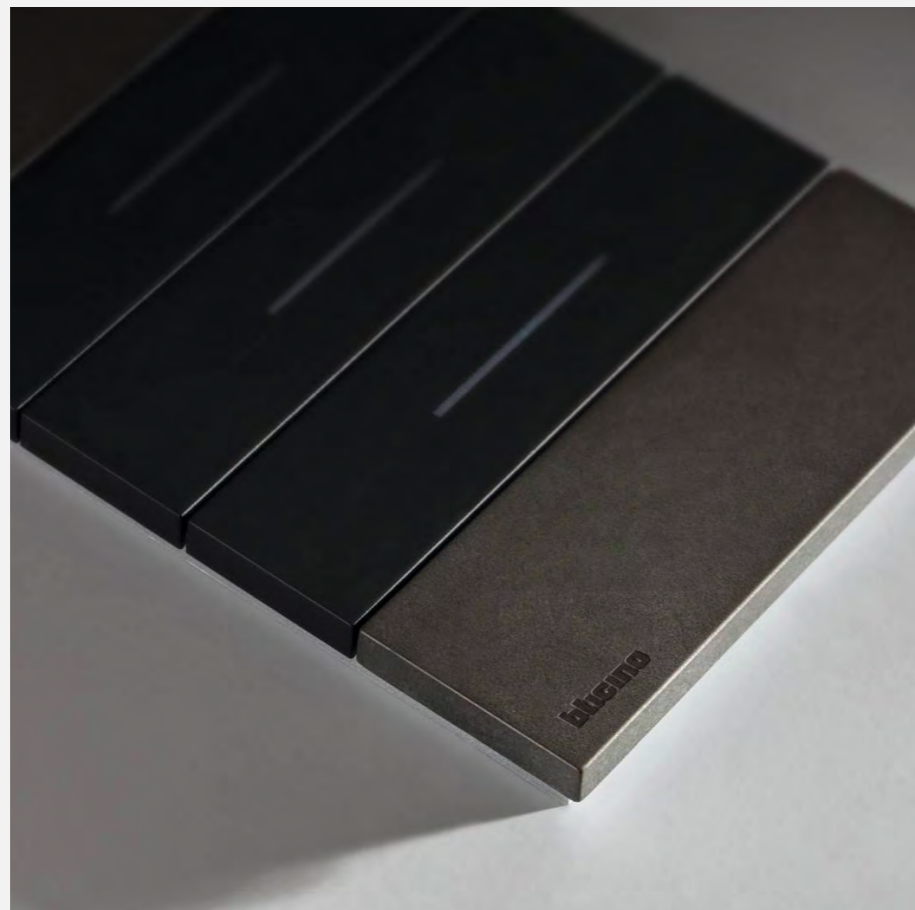
Bidet sospeso **Catalano** serie **Sfera** di colore bianco. Rubinetteria in appoggio **Grohe** modello **Eurocube** con finitura cromata.

Lavabo sospeso **Catalano** serie **New Premium** con sifone arredo cromato e rubinetteria in appoggio **Grohe** modello **Eurocube** con finitura cromata.

Piatto doccia **Ideal Standard** modello **Ultraflat New** di colore bianco, posato sopra pavimento. Rubinetteria **Grohe** modello **Eurocube** con soffione quadrato e docciaino quadrato, con corpo ad incasso.







## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è dotato di apparecchi **B-TICINO** serie **Living Now** con placche in tecnopolimero di colore bianco, nero o grigio. Ogni unità abitativa è dotata di videocitofono a colori dal quale sarà possibile l'apertura del cancelletto pedonale. Inoltre è prevista la predisposizione di ingresso della fibra ottica.

Le abitazioni sono dotate di contatti magnetici sui serramenti valevoli come predisposizione all'installazione di impianto di allarme. Le tapparelle elettriche di ogni appartamento prevedono un pulsante per la chiusura/apertura simultanea e di pulsante di azionamento puntuale a fianco di ogni serramento.

Il garage di ogni appartamento è dotato della predisposizione per la ricarica di auto elettrica.

L'impianto **B-TICINO Living Now** fornito potrà essere modificato a piacere dal cliente e divenire un vero e proprio impianto domotico (*luci, prese, ecc...*). La dotazione domotica fornita dal presente capitolato è riferita all'automazione delle tapparelle esterne ed al controllo dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento.



**IL GIARDINO  
DEI FRATI**

VERONA

*Un progetto di*  
**SCELTA IMMOBILIARE SRL**



**SCELTA IMMOBILIARE S.R.L.**

*Realizzazione*  
**COSTRUZIONI RUFFO**



*Progetto*  
**STUDIO CASALI ROVEDA**

**S|CR** studio casali roveda  
architetti associati  
[www.studiocasaliroveda.it](http://www.studiocasaliroveda.it)

CLASSE ENERGETICA A3.  
TUTTA LA DOCUMENTAZIONE GRAFICA E TESTUALE È PURAMENTE ILLUSTRATIVA E NON COSTITUISCE VINCOLO CONTRATTUALE.

# IL GIARDINO DEI FRATI

VERONA

*Info e vendite*

**340 36 79 945**

[vendite@costruzioniruffo.it](mailto:vendite@costruzioniruffo.it)