



PALAZZO  
RAVASIO



**Concept  
Progettuati.**

# 01. Casa & Benessere

## **C'è aria di cambiamento.**

**Il comfort è di casa.** All'interno di queste mura la salute è al sicuro. Abbiamo adottato soluzioni e materiali per garantirvi sempre un ambiente salubre e perfettamente vivibile. L'aria rigenerata, la temperatura e l'umidità ottimali, saranno i migliori coquilini per salvaguardare il vostro comfort e quello di chi amate. Ecco gli interventi e le scelte che adottiamo per voi:

**Verifica e selezione dei materiali impiegabili nel processo edilizio:** essi saranno certificati e risponderanno a precisi requisiti prestazionali di emissività.

**Monitoraggio costante** e attento delle attività edilizie, della posa di materiali e della pulizia del cantiere.

**Assunzione di prescrizioni e divieti** per mantenere gli standard qualitativi Bio del progetto.

**Installazione di un impianto ionizzatore** per la purificazione dalle particelle inquinanti e dalle polveri sottili.

**Impianto di ricambio continuo dell'aria** collegato a quello di ionizzazione per contenere al massimo l'anidride carbonica e l'umidità in eccesso. L'aria indoor e i canali del sistema di ventilazione meccanica controllata verranno così sanificati.





# 02. Casa & Tecnologia

## **Il futuro è smart, e abita qui.**

Smart Home: un controllo sempre a portata di mano. Benvenuti nella vostra Smart Home, nella casa intelligente, nel futuro che stiamo costruendo per il vostro abitare. Comfort, sicurezza, risparmio energetico qui saranno ai massimi livelli, passeranno dalla rete, saranno gestiti e monitorati anche in remoto con un semplice tocco sullo smartphone. Le soluzioni all'avanguardia continuano con un impianto evoluto in grado di gestire climatizzazione, illuminazione, sicurezza, funzionamento delle tapparelle oscuranti, degli elettrodomestici, dell'impianto Wi-Fi, delle porte di ingresso, del videocitofono: il tutto con controllo attraverso il telefono e comandi vocali.

## **Più evoluta la casa, più semplice la vita.**

Rendere migliore il vostro abitare vuol dire renderlo anche più semplice. Un'unica App e software dedicati vi permetteranno di interagire con tutto il sistema di dispositivi e degli impianti domestici. La App è progettata per essere installata su smartphone e tablet. Un bel salto nel futuro restando comodamente a casa vostra.

## **Innovazione e sicurezza ad ogni livello.**

Anche l'ascensore è progettato con soluzioni di ultima generazione. Grazie al sistema di manutenzione predittiva, i sensori installati sull'impianto rileveranno e segnaleranno in tempo reale eventuali anomalie direttamente alla Centrale operativa Kone. Il risultato? Maggiore affidabilità, minori guasti e meno fermi impianto, più tranquillità per i condomini, minori costi e una vita più lunga per l'ascensore.

## **Sempre in cantiere, ovunque voi siate.**

Con il sistema di videocontrollo collegato tramite App potrete monitorare lo stato d'avanzamento lavori ovunque voi siate, ogni volta che vorrete. Una visione in real time per aggiornarvi su ogni step, momento per momento, giorno dopo giorno.



Smart Home System



PALAZZO  
RAVASIO

TODAY  
2:35 PM

HOME

SETTINGS

HELP

AIR CONDITION

21.5 °C



ADJUST



ENERGY  
SAVING



SECURITY  
ALARM

# 03. Casa & Comfort



## **Sentirsi bene, sempre.**

### **Dalla semplicità il comfort, dal comfort il pieno benessere nell'abitare.**

Abbiamo pensato di dotare la vostra abitazione delle soluzioni più innovative, perché il ritorno a casa sia speciale ogni giorno. L'accesso principale allo stabile, alle singole abitazioni, alle autorimesse non necessita di chiavi: un sistema sicuro e smart per accogliervi negli spazi della residenza. Se la sicurezza è garantita, lo è anche il benessere: perfetta climatizzazione e isolamento acustico saranno assicurati con tecnologie evolute.

### **Godetevi aria buona e tranquillità restando a casa.**

Respirate, rilassatevi, assaporate la serenità dei vostri spazi: doteremo la vostra abitazione di una struttura perimetrale realizzata in materiale bio e traspirante. L'impianto di climatizzazione all'avanguardia con sistema di rinnovo e ricambio d'aria, deumidificazione e sanificazione renderà il vostro abitare un piacere quotidiano.

Solai, controsoffitti, pareti e canali di scarico garantiranno un assorbimento acustico ai più alti livelli. Porte e finestre sono fabbricate con trasmittanze termiche ed acustiche ampiamente migliorative rispetto alla norma. Aspettatevi il massimo del comfort.

### **Apriamo le porte all'innovazione.**

Il portoncino d'ingresso d'interni è blindato, dotato di chiave unica con cui aprire la porta principale e accedere alla singola abitazione. Avrà una serratura automatizzata elettronicamente, azionabile tramite bluetooth per smartphone. In entrata si aprirà con il badge o con il telefono, in uscita sarà sufficiente un semplice touch sulla maniglia. L'accesso al condominio sarà possibile anche con sistema di riconoscimento facciale, codice personale da digitare nella tastiera campanelli a touch screen, o in remoto.



# 04. Casa & Sicurezza

## **Proteggiamo i valori che più ami.**

### **La solidità è un valore nella vita e nell'abitare.**

Per la vostra casa potrete fare affidamento su una struttura che risponde ai più elevati criteri antisismici. Effettueremo un importante miglioramento della classe di sicurezza con interventi adeguati e mirati. Il consolidamento statico e dinamico eseguito sulle parti strutturali dell'edificio renderà ottimale la prevenzione antisismica.

### **La sicurezza passa attraverso le porte.**

Il portoncino blindato è in classe 4 di antieffrazione, a doppia lamiera con protezione antifluoco, serratura elettronica di chiusura in acciaio antitrapano e apertura dei catenacci con 4 perni più 2, più 2 antitaglio e 3 rostri fissi in acciaio piatti dentati. La serratura è a 2 cilindri con defender. L'accesso tra l'area autorimesse e il vano scala è protetto da porta blindata da interni, antieffrazione e resistenza al fuoco di 60'.

**La videosorveglianza veglia sulla vostra serenità.** Le telecamere a circuito chiuso poste sulle parti comuni innalzano il livello di sicurezza dell'abitazione. Il circuito ha memoria automatica, accessibile anche da smartphone.





# 05. Casa &Stile

## Lo stile che ami qui è di casa.

**Vestiamo il vostro abitare con firme di pregio.** Riguardo a finiture, materiali, impianti, la nostra esperienza ci ha guidati nella selezione dei migliori marchi non solo in base all'eleganza e allo stile, ma anche per efficienza e durata. Ma possiamo darvi ancora di più. Per noi ogni futuro proprietario è unico, e ogni ambiente può essere personalizzato accompagnandovi in una scelta funzionale ed estetica. I nostri specialisti sono a disposizione per affiancarvi e consigliarvi, per farvi sentire casa vostra davvero vostra.

**Interior design: uno specialista per ambienti speciali.** Acquistare una casa è come acquistare uno yacht: la qualità e lo stile degli interni è importante quanto quello degli esterni, per poter immergersi in un mondo proprio e di design. Per questo abbiamo chiamato ad affiancarci un partner specializzato e professionale, **MODO+**, per soluzioni di arredo coerenti con il nostro

MODO+

concept, attraverso una raffinata, attenta e personalizzata consulenza e con la proposta dei migliori brand del settore.

L'arredo cucina e gli armadi potranno essere acquistati con un'aliquota IVA ridotta, pari a quella applicata sul trasferimento dell'immobile.

**Interpretiamo gli spazi con le cromie della natura.** Interno ed esterno dialogano tra loro in un'armonia di colori di delicata eleganza. Tinte pastello e polverose, dalle nuance tenui, si sposano con lo stile signorile del palazzo e creano una coerenza con l'immagine dell'architettura.

Il verde della vegetazione che funge da cornice rimanda al verde sobrio e pacato degli ambienti interni. Il bianco puro e assoluto, i toni caldi e naturali esaltano gli equilibri dei materiali.





# 06. Casa & Manutenzione

## **Un filo diretto per ogni risposta.**

### **L'importanza della manutenzione.**

Una buona ed efficiente manutenzione contribuisce a mantenere elevato lo standard della casa, il suo comfort, la sua immagine, la sicurezza e non ultimo il suo valore.

### **Un unico referente per ogni evenienza.**

Per ottimizzare la vita del condominio e per la vostra serenità ci sarà una persona selezionata e qualificata: un punto di riferimento su cui poter contare per ogni necessità, sia delle parti comuni che delle singole abitazioni.

### **L'amministratore: l'innovazione semplifica la comunicazione.**

Da una tecnologia evoluta, risposte più veloci, da risposte più veloci, un'assistenza più efficiente. L'amministratore condominiale dovrà avere certificazione di qualità UNI 10801 o TUV ITALIA, per un rapporto non solo professionale e altamente qualificato ma anche altamente digitale. La vita condominiale sarà così più semplice e potrete godervi maggiormente il piacere della vostra casa.





# 07. Casa & Giardino

## Spazio al verde.

### Un cuore green nel cuore della città.

È la struttura che stiamo curando e realizzando per la vostra residenza: un immobile affacciato sulla riva dell'Adige, unito al centro di Verona da Ponte della Vittoria, valorizzato da soluzioni esclusive tra cui un giardino privato, per farvi vivere un benessere quotidiano. Il garden di Palazzo Rvasio, con la sua pianta a forma di stella, sarà un piacere da ammirare e un'occasione di relax da vivere ogni giorno.





# 08. Casa & Ufficio

## **Smart house è anche smart working.**

Lavorare fuori casa, restando a casa. A Palazzo Ravasio anche questo è possibile. All'interno della struttura abbiamo previsto un'area attrezzata con salottini, postazioni lavoro, connessione web, spazi per piccoli meeting: un'opportunità per curare il proprio business rispettando la privacy di casa e la tranquillità della propria famiglia.





# 09. Casa & Garage

**Partire dall'innovazione. Arrivare nel futuro.**

**Il modo migliore per dirvi "bentomati"**

Le autorimesse sono il primo biglietto da visita della vostra abitazione. Ad esse dedichiamo tutta la cura nelle finiture, nella scelta dei materiali, dei pavimenti, nell'impiantistica, nei rivestimenti perché sicurezza e comfort accolgano ogni vostro ritorno a casa. I garage saranno forniti di monitoraggio d'accesso tramite videosorveglianza, impianti di protezione e d'emergenza, comandi confortevoli e sicuri, basculanti motorizzate.

**Spingiamo l'acceleratore sulla mobilità sostenibile.**

Doteremo i posti auto e bici di prese di corrente per l'allacciamento di una colonnina elettrica con cui ricaricare il veicolo. Nell'area dedicata al parcheggio delle biciclette si potranno inoltre eseguire lavori per la loro piccola manutenzione.





# 10. Casa & Area Giochi

**La comodità di un parco giochi dentro casa.**

**Uno spazio per divertirsi, imparare, crescere.**

Abbiamo pensato a un'area dove i più piccoli possano vivere la loro età in tutta libertà e spensieratezza. L'ambiente è progettato a misura della loro sicurezza con pavimenti in gomma e pannellature murali antitrauma atossiche. E per non perdere di vista i bimbi, un sistema di videosorveglianza permetterà ad ogni genitore un controllo live da remoto.





# 11. Casa & Palestra

**Stare in forma, stando in casa.**

**Risparmiare tempo, guadagnare benessere.**

Meglio fare chilometri su un tapis roulant che in mezzo al traffico per raggiungere la palestra nell'ora di punta. Chi vuole mantenersi in forma potrà accedere alla sala fitness attrezzata da Technogym per un wellness indoor all'avanguardia.

La luce naturale e la splendida vista sul giardino renderanno l'allenamento ancora più piacevole.

E per i più esigenti, sarà disponibile un locale per sessioni individuali con possibilità di essere seguiti da un personal trainer.







arlex

designer's kit

Campbell's  
Tomato  
SOUP

EM  
MEC  
CK  
K-V  
OF  
BE  
O  
FFIC  
ED

ARCADE  
NATION  
BREWDOG  
ARCADE

FRANCA  
FRANCA  
FRANCA  
FRANCA

Grande

# Passato, Presente e Futuro.

Due parole con il progettista, l'architetto Mario Bellavite  
titolare dello Studio ARCADE - Progettazione Integrata  
[www.progettazioneintegrata.com](http://www.progettazioneintegrata.com)

1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
193  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029

## Passato

*“Sono trascorsi quasi cento anni da quando Giuseppe Ravasio acquistò il terreno di Lungadige Campagnola a Verona, su cui sorse negli anni Trenta del secolo scorso Palazzo Ravasio: quale deve essere l’approccio del progettista alla ristrutturazione di un edificio che presenta il carattere di una preziosa testimonianza storica ed architettonica?”*

“In Italia ed in particolare nella nostra città di Verona, abbiamo l’opportunità unica di vivere in palazzi ricchi di storia, testimoni preziosi dell’epoca in cui sono nati, collocati al centro

## Presente

*“È possibile adattare un palazzo d’epoca alle necessità dell’abitare contemporaneo, considerando anche le nuove esigenze emerse in questo particolare frangente storico?”*

“Lo scopo del progetto è proprio quello di valorizzare le irripetibili peculiarità dell’edificio storico e dei suoi materiali costitutivi, il suo stile unico ed irripetibile, integrandone strutture ed impianti perché possa diventare un luogo privilegiato dell’abitare contemporaneo.

Ho avuto la fortuna professionale di collaborare per oltre vent’anni con uno dei maestri dell’architettura italiana, l’arch. Luigi Caccia Dominioni, dal quale ho imparato che il lavoro del progettista consiste prima di tutto nel porsi al servizio delle esigenze di chi abita, disegnando spazi che possano migliorare la vita quotidiana delle persone.

Questo insegnamento assume un valore particolare in questo periodo in cui le limitazioni

## Futuro

*“Come si prospetta il futuro per Palazzo Ravasio, ormai vicino ai suoi primi 100 anni di vita?”*

Il concept del progetto per la rinascita di Palazzo Ravasio si proietta verso il futuro con una serie di contenuti innovativi e la disponibilità ad accogliere i suoi abitanti per altri cent’anni a venire! L’asset principale di un progetto di ristrutturazione rivolto al futuro, è costituito dall’insieme degli interventi che si propongono di preservarne la funzionalità nel tempo, sfruttando la grande rivoluzione tecnica in corso, che ci consente di costruire in modo più rispettoso dell’ambiente nei materiali, nei processi costruttivi e nei consumi.

Primo tra tutti il consolidamento strutturale, attuato tramite sistemi FRCM (Fiber Reinforced Cementitious Matrix) che prevedono l’utilizzo di materiali compositi dotati di proprietà meccaniche ad alte prestazioni, in grado di assorbire gli sforzi generati dai sovraccarichi e dagli eventi sismici.

All’integrazione strutturale si affianca inoltre l’ispessimento della “pelle” dell’edificio tramite la realizzazione di una accurata stratigrafia termoisolante, volta a ridurre al minimo la dispersione di energia termica e la realizzazione ex novo di tutta l’impiantistica, con l’adozione di sistemi ecologici a pompa di calore, che garantiscono il massimo della durata e della resa

di un ambiente urbano che resta il cuore pulsante delle nostre relazioni.

Il caso di Palazzo Ravasio è emblematico di uno stile eclettico che si distingue per il vasto campionario di soluzioni decorative che caratterizzano la sua facciata principale e per l’elegante decoro del corpo scala interno, impreziosito dal gioiello di ebanisteria racchiuso all’interno della cabina dell’ascensore.

Il compito dell’architetto è quello di intervenire con il massimo rispetto, per preservare l’intrinseco valore e la naturale eleganza di questi edifici, che esprimono un’idea di “signorilità” dell’abitare,

dell’attività sociale portano lo spazio dell’abitare a coincidere con quello del lavoro e la nostra casa viene vissuta con particolare intensità.

Per questo motivo lo studio degli spazi interni di Palazzo Ravasio, è stato oggetto di un attento design, volto a proiettare la zona living verso l’esterno, alla ricerca delle migliori condizioni di luce e delle più interessanti prospettive sul paesaggio circostante.

In questo modo gli abitanti del Palazzo potranno sfruttare la sua posizione unica e godere di un rapporto diretto con la natura e con la città: da una parte il fiume Adige ed il centro storico, dall’altra il rigoglioso giardino interno ed il complesso dell’arsenale austriaco.

Il concept generale dell’intervento si qualifica poi per la volontà di implementare tutti i requisiti più attuali ad oggi richiesti per la propria abitazione: la climatizzazione, la salubrità e la sicurezza degli ambienti saranno garantite dall’adozione di impianti tecnologici all’avanguardia, mentre la

energetica: il sistema radiante di riscaldamento a pavimento non richiede produzione di calore ad alte temperature e si vale di una rete di tubazioni in polietilene reticolato espanso le cui caratteristiche di durabilità non sono soggette a decadimento con il passare del tempo. L’adozione del modello della “smart home” è un secondo asset fondamentale in questa visione proiettata al futuro, con l’utilizzo di tecnologie di nuova generazione che consentono di migliorare il confort generale dell’abitare, senza gravare l’utente di procedure di gestione complessa.

Tra i vantaggi di una casa intelligente e connessa, al primo posto figura il risparmio energetico, che si trasforma in vantaggio economico: il controllo automatico e personalizzato del funzionamento delle luci, di elettrodomestici, condizionatori, termosifoni e altro, in base alle proprie abitudini e alle condizioni ambientali esterne, permette di evitare gli sprechi, utilizzando i vari dispositivi solo in caso di reale bisogno. Smart home significa anche monitorare i consumi in maniera puntuale, tenendo sotto controllo la bolletta energetica.

Il secondo vantaggio è la comodità: automatizzare l’accensione e la regolazione di luci, tapparelle, riscaldamento e refrigerazione solleva l’utente dall’incombenza di doverse ne ricordare. In alternativa all’automazione si può mantenere il

da riscoprire oggi come possibile modello.

Il recupero di elementi decorativi originali, caratterizzati dall’accostamento di materiali naturali come la pietra, il marmo, il legno, l’ottone e il ferro va coniugato in modo armonico con l’utilizzo discreto delle più attuali tecnologie per il risanamento delle murature, il consolidamento delle strutture e la climatizzazione degli ambienti. Inteso in questo senso, il progetto architettonico è lo strumento di una rinascita: lo scopo è quello di creare *un futuro nuovo per il nostro passato*.

gestione intelligente dell’abitazione sul modello della “smart home” consentirà la fruizione semplificata di quelle dotazioni che consentono di godere oggi del massimo confort nell’abitare. A coronamento della progettazione segnalò infine l’attenzione speciale rivolta alle mutate esigenze dei nostri tempi, con l’individuazione di ampi spazi accessori destinati ed estendere l’esperienza della vita contemporanea nel Palazzo rinnovato ed a favorire il concetto di comunità: l’allestimento di un rigoglioso giardino interno, di un area gioco per i bambini, di locali comuni attrezzati per l’attività ginnica e lo “smart working” e non ultima la realizzazione di un’ampia autorimessa multipiano facilmente accessibile, con finiture di alto livello e spazio per il lavaggio automatico della propria auto.

controllo umano, ma affidandolo ai comandi vocali, molto più immediati e comodi di quelli manuali. Smart home vuol dire anche assistenza; le tecnologie possono essere impiegate per migliorare la vita o assicurare assistenza ad anziani e a persone con disabilità, soprattutto motorie.

Infine, ultima ma non ultima, la sicurezza. L’integrazione dei tradizionali sistemi di allarme con un sistema intelligente e connesso ne aumenta sensibilmente il grado di affidabilità, consentendo al proprietario dell’appartamento di tenerlo sotto controllo anche quando si trova molto distante.

Una applicazione dedicata agli abitanti del palazzo consentirà infine la gestione automatizzata da remoto tramite il proprio personale device delle attività e dei processi che riguardano la casa, ed il rapporto con gli altri condomini e con l’amministratore.

Il terzo asset della proiezione futura di Palazzo Ravasio è quello che lo ricollega alla sua nascita: la sua collocazione urbana, la scommessa sulla nostra città di Verona come cuore pulsante di un futuro sostenibile.

Ritrovare in Palazzo Ravasio lo stile italiano dell’abitare in un contesto di bellezza, che ti fa sentire bene oggi, come ieri, come domani!





# Capitolato





## ANAMNESI

Si prega gentilmente  
di chiudere a chiave  
la porta, e  
spegnere la luce  
grazie

Il 1° di aprile del 1924, l'ingegnere Giuseppe Ravasio fu Gio Batta, possidente di Ponti, in provincia di Bergamo, domiciliato a Verona in Via Bertoni 1, acquista da Faccioli Prof. Amleto, per 560.000 Lire, il fabbricato descritto come di "nuova costruzione" di vani 77 in Lungadige Campagnola.

La mancanza di esaustiva documentazione non ci permette di poter ricostruire la storia di questo edificio in modo certo. Data infatti per scontata la preesistenza di un fabbricato, risulta evidente come il Ravasio, dopo aver dimorato nella villa preesistente, decise nei primi anni trenta di demolirla e di erigere un palazzo con appartamenti signorili.

Palazzo Ravasio appartiene, nella sua versione odierna, a quella serie di edifici di notevoli dimensioni che cominciarono a popolare il lungadige fra Castelvechio e Ponte Garibaldi durante il ventennio; l'apertura di Ponte della Vittoria nel 1929 segna l'inizio di ulteriore massiccia edificazione della Campagnola, che vedrà il prevalere del modello architettonico condominiale sulla villa Liberty uni o bifamiliare.

L'ansa descritta dal fiume Adige a monte della città di Verona, da Ponte di Castelvechio a Ponte

della Vittoria, era chiamata Campagnola, ansa sulla quale insiste oggi il cosiddetto Borgo Trento sviluppatosi dagli arbori del novecento sino ai giorni nostri, ricomprendendo il Lungadige Campagnola, affermatosi come l'area residenziale tra le più ambite della città sia in quanto ubicata nella parte più adiacente al centro storico, sia per la sua posizione panoramica, privilegiata, esposta a sud, in prima linea sul lungo Adige.

Sino ai primi anni del novecento, la Campagnola era un'area densa di stradicciole sterrate delimitate da siepi poste a protezione dei numerosissimi orti di cui era formata; quegli orti rifornivano quotidianamente di verdure di stagione il mercato di Piazza delle Erbe, e la loro fertilità era dovuta all'acqua prelevata in Adige a mezzo di ruote idrovore e di mulini gestiti da generazioni di ortolani, abitanti nei "casoni", ovvero palafitte poste in Adige.

Lo stabile, inizialmente a cinque piani, è stato eretto in una seconda fase, nel 1954, a sei piani, sull'ultimo dei quali insiste una terrazza panoramica.

Per le sue reminiscenze e suggestioni classicistiche risulta un palazzo dello stile monumentale e magniloquente precedente il Razionalismo ed il Littorio.





## INTRODUZIONE

L'intervento ha per oggetto la ristrutturazione di un importante edificio storico degli anni trenta, in stile classico monumentale, posizionato sulla riva sinistra del fiume Adige, in prossimità del Ponte della Vittoria. Comprende inoltre la costruzione di un edificio che affaccia sull'Arsenale Franz Josef I (il cosiddetto arsenale militare austriaco di Verona), la futura Palazzina Ravasio, che diverrà un edificio all'avanguardia, esempio di design e di tecnologia. Palazzo Ravasio gode di una vista spettacolare sulla città e affaccia sul fiume Adige: dalle finestre la vista si apre verso NORD con un bellissimo panorama sul parco e sui fabbricati storici dell'ex Arsenale sino alle Prealpi e il Monte Baldo; ad EST su Ponte della Vittoria, il Centro Storico e il Duomo, le Torricelle e Castel San Pietro; a SUD sul centro della città; a OVEST, il vicinissimo Castelvecchio con il Ponte Scaligero. Quasi tutte le abitazioni hanno una terrazza o un balcone, molte entrambi. Il presente documento si propone di descrivere la riqualificazione del compendio immobiliare, composto da un lotto di circa 1400 metri quadrati sul quale insistono due fabbricati: il palazzo signorile situato di fronte all'Adige, che sarà oggetto di puntuale restauro, e l'elegante e moderno edificio rivolto verso l'area dell'ex arsenale austriaco, che verrà costruito ex novo.

Il piccolo parco che lega i due edifici, con giardino caratterizzato dalle originali geometrie, verrà rinnovato per l'esclusiva fruizione da parte dei proprietari del complesso, mentre ai livelli interrati troverà collocazione una moderna autorimessa collegata direttamente alle abitazioni, ed accessibile tramite accesso carrabile dalla retrostante Via Cappellini.

La peculiarità dell'intervento consiste nella dialettica tra i due fabbricati il cui rinnovo seguirà due linee divergenti che vedono concentrare la più attenta e curata attività di riqualificazione in ottica conservativa sull'edificio principale, per il recupero della naturale eleganza che caratterizza il palazzo signorile della prima metà del '900, mentre sull'edificio secondario, di più contenute

dimensioni, l'intervento sarà eseguito nell'ottica dell'innovazione, finalizzata al conseguimento della massima modernità dell'abitare, tramite una procedura costruttiva sostenibile realizzata secondo standard rigorosi.

Il design accurato degli spazi interni, modellato sulle esigenze di chi si troverà a viverli, costituirà il tratto distintivo dell'intervento, che si prefigge di costituire un punto di riferimento per "abitare con stile" a Verona.

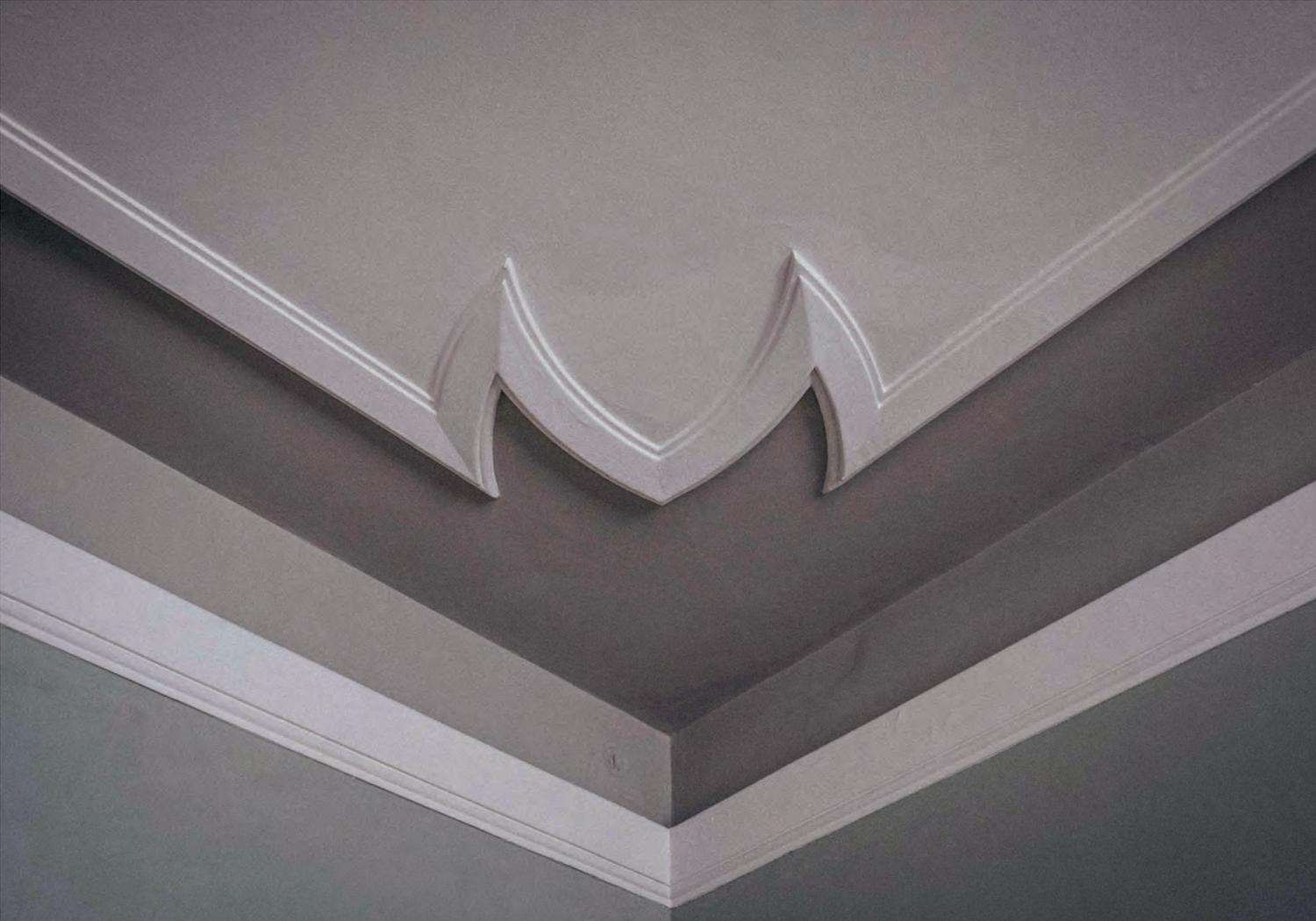
Questo documento illustra il capitolato generale che presiede al progetto di realizzazione delle abitazioni proposte in vendita, identificando nel dettaglio le caratteristiche strutturali, gli impianti tecnologici, le finiture e la distribuzione di ciascuna unità abitativa. Le soluzioni descritte sono indicative di una possibile valorizzazione degli spazi interni, che potranno trovare tuttavia specifica personalizzazione, senza vincoli di distribuzione e finiture.

A differenziare l'intervento è anche l'attenzione al risparmio energetico. Il complesso sarà in classe A, dotato di impianti di ultima generazione e di sistemi di isolamento per ridurre i consumi ed assicurare il massimo confort termico.

L'edificio, di sei piani fuori terra, ripropone il suo linguaggio classico, signorile, rigoroso ed elegante, ma con un intervento finalizzato a renderlo di nuovo giovane e contemporaneo; sarà enfatizzato da materiali di pregio e dettagli accurati.

Palazzo Ravasio si distingue inoltre per la sua sfida a coniugare le esigenze dell'abitazione tradizionale con quelle del tempo libero e del lavoro, offrendo un pacchetto di servizi interni alla residenza per un reale miglioramento della qualità dell'abitare. I servizi messi a disposizione sono un'area polifunzionale dedicata al business, un'area fitness, un verde condominiale e un'area giochi; è stato pensato anche un delivery storage (Amazon, etc.).

L'intervento di ristrutturazione edilizia e quello antisismico, permetteranno agli acquirenti di beneficiare di una duplice importante agevolazione fiscale mediante detrazioni di imposta.





## 01. SOLAI, COPERTURA E PARETI

Il fabbricato sarà totalmente risanato. Le strutture orizzontali e verticali saranno consolidate con compositi CRM - Composite Reinforced Mortar – che rappresentano un’innovativa tecnologia di rinforzo per le strutture in muratura: si tratta di un’innovazione del tradizionale sistema di rinforzo con intonaco armato, realizzato con reti in fibra di vetro GFRP e relativi connettori e angolari. Questa tecnica consente di ottenere un rinforzo omogeneo e diffuso per le murature esistenti, fornendo consistenti miglioramenti in termini di performance meccaniche sul piano e fuori piano, garantendo duttilità della struttura, durabilità e compatibilità anche con murature storiche.

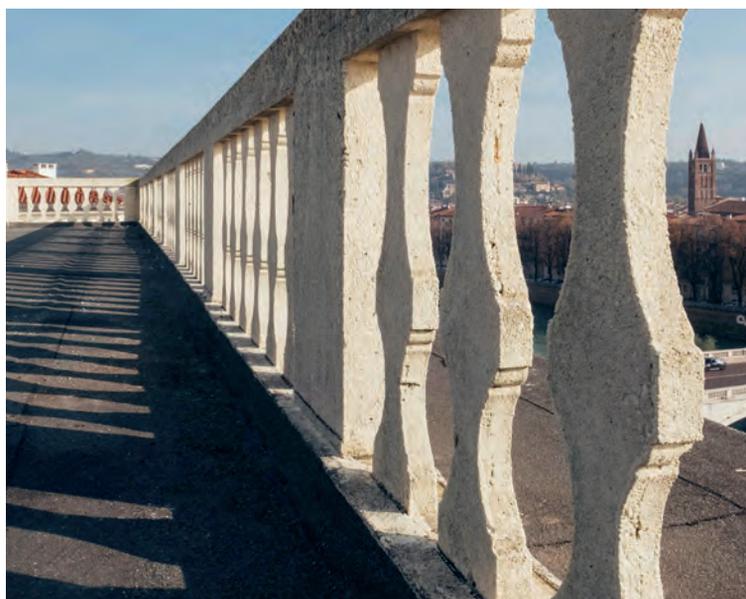
Particolare attenzione è stata riposta alla progettazione delle soluzioni dell’involucro opaco e trasparente, sia a livello prestazionale che di materiali, per garantire ambienti salubri e confortevoli. A livello di involucro la scelta di ricorrere all’isolamento interno garantisce il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, pur minimizzando le dispersioni dell’edificio e riducendo conseguentemente il consumo di energia per il fabbisogno invernale ed estivo. Gli interventi di coibentazione saranno previsti in continuità su tutte le superfici disperdenti dell’involucro (tetto, pareti, solai verso scantinati) con particolare attenzione alla mitigazione dei ponti termici al fine di scongiurare fenomeni di muffa e di condensa.

L’intervento sulle pareti perimetrali è volto al

raggiungimento del massimo confort termigrometrico attraverso l’impiego di materiali naturali, salubri e sostenibili. Al fine di assicurare ottime prestazioni invernali ed estive la soluzione interna prevede l’applicazione del sistema Igrosan Hemp Pro di Naturalia Bau con un totale di 150mm di coibentazione integrata in un sistema a secco di ultima generazione. Il sistema è composto da 2 strati da 50mm in fibra di canapa Naturahanf Flex, telo igrovariabile Intello per la corretta gestione del vapore e un’intercapedine impianti anch’essa coibentata con ulteriori 50mm di fibra di canapa. La finitura è costituita da una doppia lastra in gesso ad alta densità con tecnologia attiva, capace di ridurre il carico inquinante presente negli ambienti.

I divisori tra i vani e tra le unità immobiliari verranno realizzati con sistemi a secco e finitura in doppia lastra in gesso ad alta densità e isolamento in fibra di canapa, allo scopo di garantire elevate prestazioni acustiche e termiche.

A livello di copertura l’intervento prevede il rifacimento completo della stratigrafia con nuovo isolamento termico in polistirolo estruso XPS di spessore pari a 160mm, massetto per pendenza, posa di doppia guaina impermeabilizzante e posa di nuova pavimentazione flottante. Gli elementi di lattoneria saranno in rame di spessore 8/10, sviluppati in relazione agli elementi da proteggere e proporzionati in base alla quantità di acqua da convogliare.





la Calce del Brenta 1920



## 02. INTONACI, TINTEGGIATURE, CONTORNI E RIVESTIMENTI

Le murature oggetto di recupero prevedono, ove necessario, la posa di un Biorinzaffo Fassa Bortolo S 650 aggrappante antisale a base di calce idrata (senza cemento).

Su tutte le murature verrà quindi posato un Biointonaco Fassa Bortolo K B13 a base di calce idrata con bassissima % di legante di cemento bianco.

Da ultimo una Biofinitura Fassa Bortolo 750 a base di calce idraulica Fassa Bortolo NHL 3.5.

Ove lo spessore dell'intonaco è superiore a 4 cm la finitura verrà armata con rete in fibra di vetro ad alta resistenza (160 g/mq) FASSANET 160 rete da annegare nella finitura.

Per la finitura a parete si prevede la stesura di una idropittura per interni a bassissimo VOC, con tinteggiatura linea green di nuova concezione formulata secondo i più moderni principi di salvaguardia della salute, a bassissimo impatto ambientale, inodore e ad altissima traspirabilità: Fassa Bortolo Eos 001.

Le parti lapidee in facciata saranno restaurate e ricalificate a mezzo di preventiva pulizia con

prodotti biocidi ed impacchi di ammonio su carta e stesura di prodotto protettivo per pietra, aventi le caratteristiche di trasparenza ed idrorepellenza.

L'intonaco dei prospetti esterni del fabbricato, i mattoni a vista in facciata, le balaustre in cemento dei balconi e della terrazza, i timpani e le cornici esterne delle finestre, le pietre angolari in bugnato rustico, il tutto architettonicamente vincolato, saranno rinnovati e all'occorrenza restaurati.

La finitura delle pareti interne dei soggiorni nasce dalla magia della sasso che, portato ad una temperatura di 900°C, si trasforma in calce totalmente naturale, completamente atossica, garante della traspirabilità, nemica dell'umidità.

Calce del Brenta, totalmente ecosostenibile, offre un elevatissimo ph di 13,5, che non permette la formazione di muffe e spore. Questo materiale unico al mondo, raro e prestigioso, ha un effetto vellutato e materico e dona grande profondità, con una nuance di colori tenui ed eleganti.

La finitura opaca potrà essere materica o liscia, a scelta.







## 03. ATRIO E VANO SCALA

L'atrio del fabbricato è senz'altro il locale comune di maggior rappresentanza, con pavimentazione e rivestimenti in marmo con rappresentazioni a disegno e a specchiatura; spicca nella parte centrale il frontale del vano ascensore, con decorazioni e finiture altrettanto importanti; dà continuità ai materiali il vano scala.

L'intervento di ristrutturazione vuole da un lato conservare il pregio e l'importanza di questi ambienti, senza rinunciare ad un intervento di rinnovo per dare un forte senso di contemporaneità e di novità.

Un ruolo importante giocherà l'illuminazione, con l'installazione di lampade di design con un forte

impatto in termini di eleganza e raffinatezza.

Le cassette della posta, in legno, con specchiatura frontale a vetro, saranno auspicabilmente restaurate e ricollocate, per non rinunciare alla loro "elegante fattezza" ed alla storia che trasmettono.

Gli zerbini saranno posati ad incasso a filo pavimento innanzi le porte di ingresso ed avranno una dimensione importante; il materiale rigorosamente in cocco naturale con tonalità elegante ed ovviamente unica.

Negli spazi comuni è prevista l'installazione di un diffusore di fragranze per rendere fresca e pulita l'aria del vano scala e per creare un'atmosfera piacevole con una profumazione naturale.

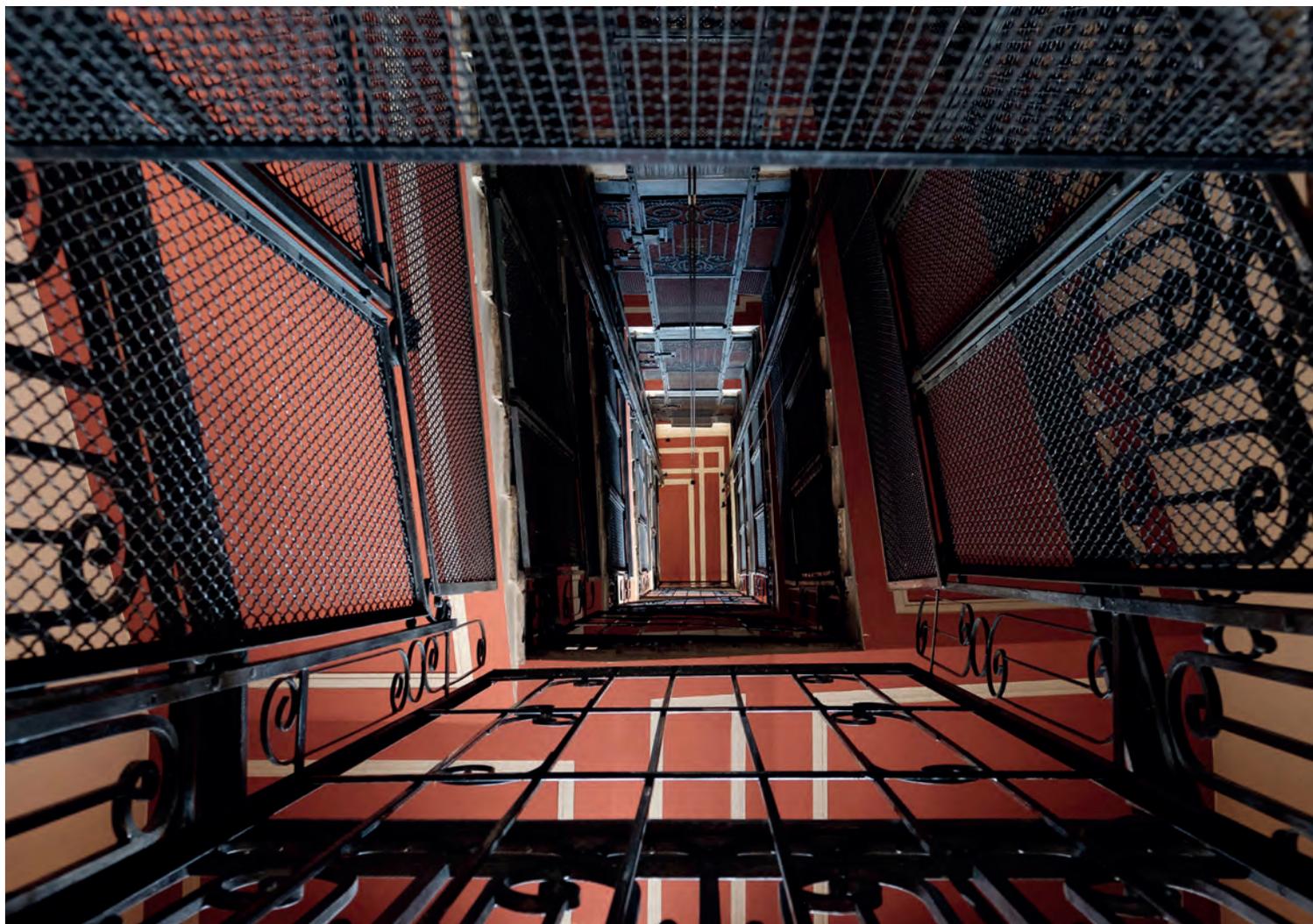




## 04. ASCENSORE

Conserveremo il magnifico ascensore originale degli anni '30, posizionato al centro del vano scale, con la cabina realizzata in legno e specchiature vetrate, decorazioni lignee, struttura a castello in ferro battuto e lavorato con decorazioni. L'ascensore verrà finemente restaurato e "modernizzato" con l'installazione di un nuovo impianto all'avanguardia a motore elettrico Kone.

È previsto un nuovo sbarco ai tre piani interrati per l'accesso diretto alle autorimesse. L'ascensore sarà dotato di un sistema di sensori collegati con la centrale operativa Kone per una manutenzione predittiva che permetterà di aumentare sensibilmente l'affidabilità dell'impianto, e la riduzione dei guasti e dei fermi macchina.







## 05. PORTE D'INGRESSO

La casa sarà molto sicura e si potrà entrare anche senza le chiavi, sia dal portone principale d'ingresso, sia dal portoncino blindato dell'unità abitativa.

L'esteriorità dei portoncini verrà curata e personalizzata mediante il recupero laborioso e artigianale con riposa dell'attuale impiallacciatura in noce, in modo tale da assicurare il mantenimento dell'eleganza ed importanza del vano scala e dell'ingresso delle singole abitazioni.

Gli ingressi degli appartamenti saranno protetti da portoncini all'avanguardia Gasperotti Cilinder.70, blindati in classe anti effrazione CL4 ad altissime prestazioni di sicurezza, trasmittanza termica

(Ud 1,7 W/m<sup>2</sup>K), fonoassorbenza (-44,8 dB Rw), serratura elettronica (con tecnologia bluetooth) di chiusura e apertura dei catenacci (in entrata e in uscita), apertura in uscita con semplice touch della maniglia, apertura in entrata dallo smartphone o con badge, doppia guarnizione (una sull'anta ed una sul telaio), lama parafreddo, chiave unica CISA AP4 (conforme alla classe WK4).

Il portone principale di ingresso del fabbricato sarà accuratamente restaurato e dotato di serratura elettronica con apertura tramite codice riservato digitabile nel videocitofono e con riconoscimento facciale, ovvero con apertura in remoto.







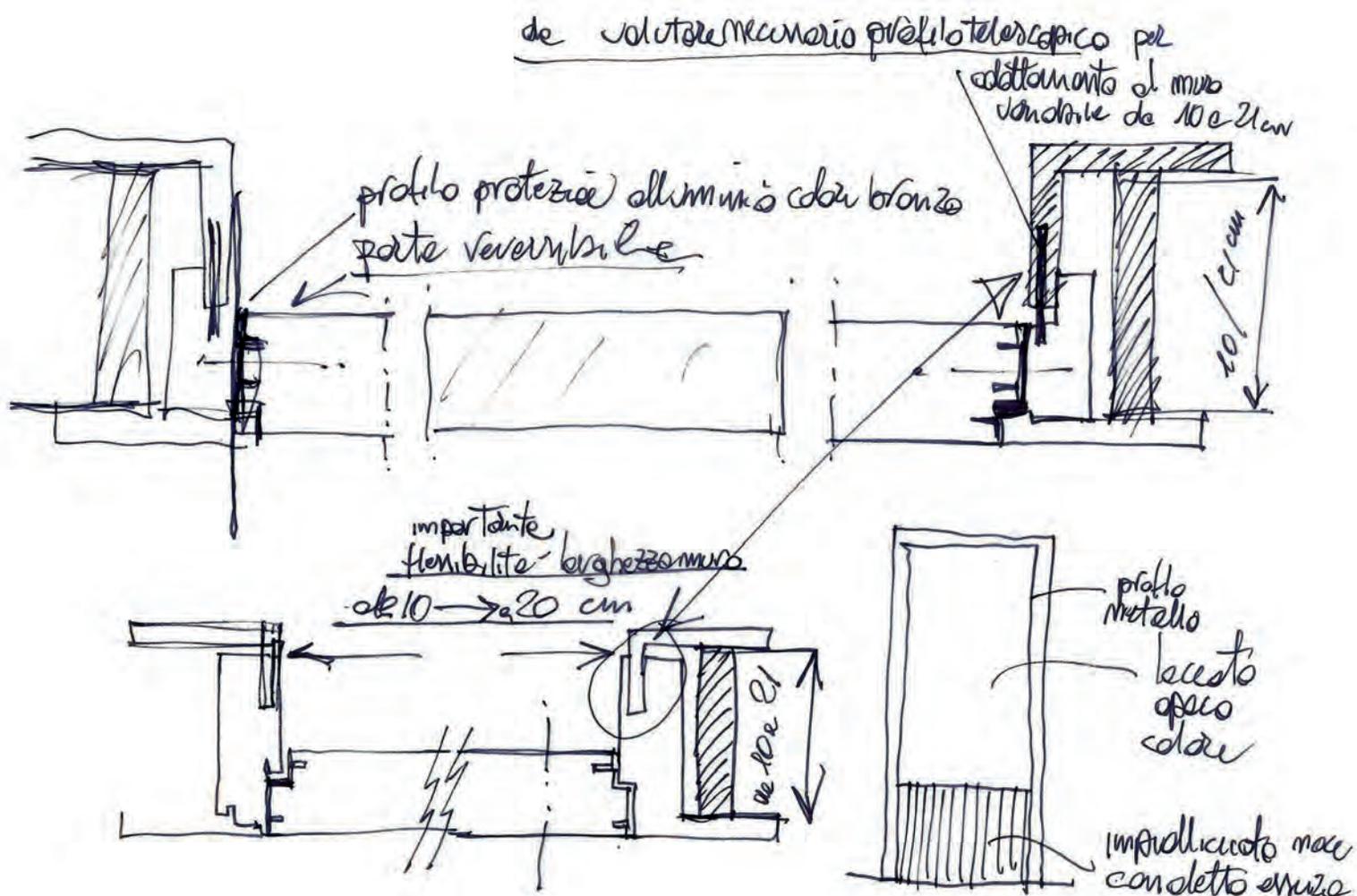
## 06. PORTE INTERNE

Lualdi è un'azienda storica del design italiano nel campo delle porte di interni, gestita dalla quarta generazione familiare. La svolta industriale ha inizio dagli anni sessanta grazie alla stretta simbiosi creata con l'architetto Luigi Caccia Dominioni. Oggi l'azienda collabora con i più importanti architetti del mondo, ha showroom a Milano, New York e Miami, e la sua leadership è riconosciuta a livello internazionale.

Qualità del prodotto e dei processi di lavorazione sono i valori storici di Lualdi. L'azienda è una manifattura ad elevato contenuto di conoscenza, che coniuga la tradizionale qualità artigianale con gli aspetti della produzione industriale più evoluta. La responsabilità sociale d'impresa è uno dei cardini

della sua filosofia e del suo impegno quotidiano per la tutela dell'ambiente. L'uso socialmente ed ecologicamente sostenibile dei materiali e delle risorse rende l'azienda certificata FSC®.

Lualdi produrrà una porta dedicata esclusivamente a Palazzo Ravasio; una doppia specchiatura con finitura laccata opaca colore chiaro nella parte superiore, nella fascia bassa in impiallacciato di rovere liscio; stipite e cornici lisci, laccati opaco, anta con bordo perimetrale in alluminio finitura bronzo; cerniere a scomparsa, profilo telescopico a copertura delle diverse dimensioni delle murature. Maniglie in acciaio anodizzato finitura bronzo, prodotte per Lualdi Porte.



Antonio Della 25.02.2021 Palazzo Ravasio





## 07. FINESTRE

Wolf Fenster, finestre all'avanguardia in legno. Da oltre 50 anni WOLF Fenster è sinonimo di leadership nella produzione di serramenti tecnologicamente innovativi.

Con passione Wolf Fenster crea soluzioni di altissimo livello. I serramenti vengono realizzati con estrema cura da manodopera esperta, seguendo un processo altamente sostenibile. Tutta la catena di produzione, per la creazione di prodotti d'eccellenza e di design, ha una gamma esemplare di certificazioni: CasaClima, RAL, PEFC "CoC", IFT Rosenheim, ISO 9001, 45001, 14001.

Le finestre saranno ad anta unica, in legno lamellare di abete a prima scelta con triplo vetro bassoemissivo, a strati con ultima lastra trattata con coating bassoemissivo, laccato RAL, hanno sezione 88 mm, triplo vetro a risparmio energetico Ug 0,6 W/(mqk), profilo a tripla battuta, vetro esterno a doppia lastra da 3+3.1 mm, camera d'aria

da 14 con argon / vetro centrale da 4 / camera d'aria da 14 con argon/vetro esterno da 4, con valore di trasmittanza termica della finestra 0.79W/mqK. Falso telaio fornito e posato da Wolf con piattello esterno in poliammide rinforzata con fibra di vetro e con posa di freno a vapore tra controtelaio e muro.

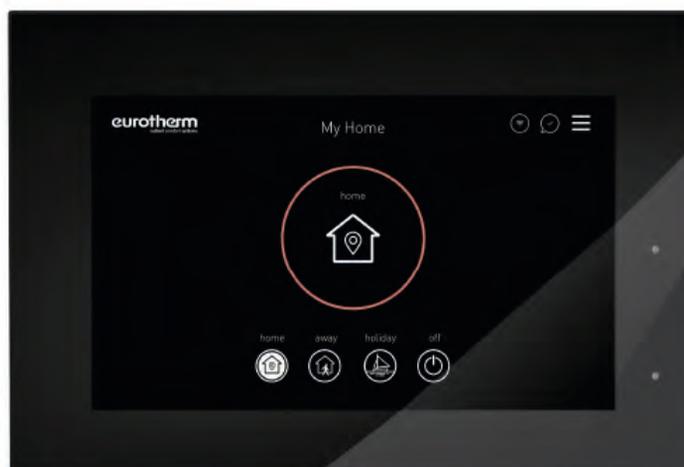
La posa delle finestre avverrà mediante l'utilizzo di doppio nastro espandente con silicone MS polimero, mentre sotto il profilo della sicurezza saranno dotate di nottolini inferiori antistrappo e viti a doppia filettatura.

La protezione completa da luce e intemperie sarà garantita da tapparelle avvolgibili, elettriche realizzate con lamelle in alluminio, dotate di isolamento termico, trattate per una lunga durata, tenuta al sole e alle intemperie, connesse all'impianto smart.





**eurotherm**  
radiant comfort systems



SmartComfort 365 (multizona) e SmartOne 365 (monozona) consentono di gestire da remoto le funzioni di accensione, regolazione e spegnimento tramite l'apposita app. Il sistema apprende e memorizza le abitudini d'uso dell'utente e dialoga con le condizioni ambientali esterne ricalibrandosi in tempo reale in base al meteo. Il clima indoor è naturalmente ottimizzato per il massimo comfort e benessere, la bolletta energetica diventa più leggera.



## 08. RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

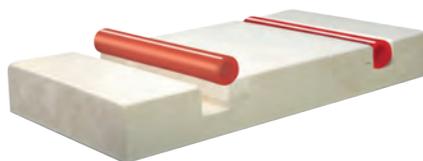
La proposta impiantistica a totale energia rinnovabile, prevede una soluzione tecnologicamente avanzata, totalmente "green". Non vi sarà alcun sfruttamento di combustibili fossili per una scelta etica e di sostenibilità rivolta alla riduzione delle emissioni in atmosfera e quindi, alla salvaguardia del pianeta. È prevista una soluzione centralizzata in pompa di calore aria-acqua, con funzionamento in cascata, per la climatizzazione invernale/estiva e la produzione di acqua calda sanitaria con recupero totale.

All'interno di ciascun appartamento, in tutti i periodi dell'anno, un pavimento radiante a bassa inerzia Zeromax di Eurotherm assicurerà la climatizzazione invernale ed estiva, in abbinamento alle unità di deumidificazione attive installate a controsoffitto. La regolazione del radiante sarà gestita dal sistema Smartcomfort di Eurotherm, che consentirà il controllo della temperatura ambiente in ciascun locale, oltre al controllo da remoto del funzionamento dell'impianto, attraverso apposita App.



Fase 1  
**FRESATURA DEL SUPPORTO**

Utilizzando una speciale macchina sono ricavate, all'interno del supporto, le guide nelle quali sarà alloggiato il tubo.



Fase 2  
**POSA DELLA TUBAZIONE**

Una volta effettuata la fresatura viene alloggiata, all'interno delle guide, la tubazione MidiX Plus 15x1,5 mm.



Fase 3  
**COPERTURA DEL SISTEMA**

Installata la tubazione non resterà che ricoprire il sistema con la finitura più idonea alle proprie esigenze.



### **MASSETTO TRADIZIONALE**

Spessore 0 mm.

1. MASSETTO FRESATO
2. TUBAZIONE
3. ADESIVO
4. COPERTURA





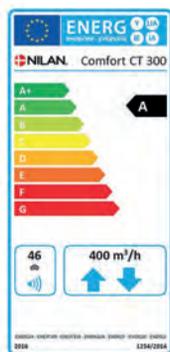
## 09. RICAMBIO E SANIFICAZIONE DELL'ARIA

Fondamentale importanza è stata rivolta al tema della qualità dell'aria e del comfort indoor.

Passiamo sempre più tempo all'interno di spazi confinanti ed è dimostrato da numerose pubblicazioni scientifiche che i livelli di concentrazione di inquinanti indoor sono generalmente 5 volte superiori a quelli all'aperto. Diventa così imprescindibile porre attenzione al tema del trattamento dell'aria, per garantire luoghi salubri dove poter vivere bene. Per garantire ciò all'interno degli appartamenti verranno installate unità centralizzate Nilan di ventilazione meccanica controllata (VMC), con recupero di calore. Questo sistema assicura costantemente aria fresca e trattata all'interno degli ambienti, attraverso una distribuzione di rinnovo e ripresa dell'aria esausta, riducendo la quantità di inquinanti presenti nell'aria. Il sistema di ventilazione è inoltre dotato di un sistema di sensoristica in grado di interfacciarsi con una app su smartphone, tablet o web per rappresentare i dati in tempo reale, di trend o su base storica. La

manutenzione sarà oggetto di valutazione separata. Uno dei nostri grandi plus è il trattamento con purificazione dell'aria, argomento assai importante e attuale. L'aria nei condotti sarà trattata per la sanificazione dei locali e il massimo contenimento di virus e batteri, mediante raggi ultravioletti in banda corta a 254 nanometri, opportunamente mascherati nei condotti e quindi non visibili direttamente, senza produzione di ozono. Tale sistema è in grado di produrre un danneggiamento di diversi virus compreso il SARS Cov2-19, con un fattore 2Log10 nella versione standard.

Trattasi di un sistema coperto da brevetto depositato innovativo. La validazione e la certificazione del grado di efficacia (2Log10) minimo sarà condotto dall'unico laboratorio accreditato ILAC MRA AC&E srl da parte della Perry Johnson Laboratories. AC&E è accreditato EN 17025 con numero identificativo 113455, ed è l'unico laboratorio accreditato a livello internazionale nel circuito dei laboratori riconosciuti.



Ventilation & passive heat recovery



Domestic



Passive  
heat recovery



Ventilation  
< 400 m³/h







## 10. TRATTAMENTO DELL'ACQUA

L'impianto idrico sanitario sarà dotato di un sistema atto alla purificazione dell'acqua, sia con finalità di prevenzione delle corrosioni sulle apparecchiature, sugli elettrodomestici, sulle valvole e sulle tubazioni dell'impianto, sia con finalità di prevenzione sanitaria con azione antibatterica (antilegionella). L'impianto sarà composto da un sistema di filtrazione, ovvero da un filtro dissabbiatore di sicurezza autopulente automatico Cillit-Multipur A1 1/2" con frequenza di lavaggio programmabile

per eliminare dall'acqua sabbia e corpi estranei fino ad una granulometria di 90 micron. Il filtro è idoneo per la filtrazione dell'acqua ad uso potabile e tecnologico. È previsto inoltre un addolcitore automatico elettronico per acque ad uso potabile con rigeneratore volumetrico programmabile munito di autodisinfezione Cillit Super Crono Biodata 85, con contatori, pompe e centraline per il dosaggio di polifosfati e antilegionella.



**Cillit-Multipur A1 1/2"**



**Cillit Super Crono Biodata 85**







## 11. IMPIANTO SMART E VIDEOSORVEGLIANZA

Innanzitutto porteremo la fibra ottica in casa - FTTH (fiber to the home); non solamente con l'allaccio dell'edificio, ma la con installazione fino all'interno dell'abitazione per la massima velocità di connessione ad Internet.

Le unità residenziali saranno "home smart", dotate di impianto Smart con interruttori elettrici BTicino della serie Axolute per un'abitazione sempre connessa in vocale (o in remoto da Ipad o smartphone) con realizzazione di scenari.

L'impianto sarà compatibile con Apple Home Kit e SIRI, Google Assistant e Amazon Alexa.

Per fare tutto questo abbiamo affidato la progettazione alla divisione Building Automation & Control - Building Technologies della Siemens, ritenendo l'affidabilità degli impianti il valore principale e prioritario per l'implementazione degli automatismi domestici; a valle solo una compiuta ed esperta progettazione e realizzazione potrà consentire di connettere, monitorare e far funzionare facilmente gli impianti dell'edificio, in modalità perfettamente coordinata ed integrata.

Gli appartamenti sono dotati altresì di un sistema intelligente per creare una vera e propria smart home, con un sistema semplice di gestione vocale o in remoto per comandare luci, tapparelle,

elettrodomestici, impianto Hi-fi, condizionamento e riscaldamento, apertura portoncino di ingresso, video-citofono.

Inoltre: termostati separati per locali o zone con connessione in Wi-Fi e in remoto; videocitofono Comelit, mod. Icona Nero Vip, con monitor a colori e memorizzazione degli abilitati all'ingresso con riconoscimento facciale.

All'ingresso un sistema di videocitofonia intelligente, sicuro e innovativo Comelit con pulsantiera modulare touch mod. Ultra Vip.

Per cucinare, collegamento e predisposizione dell'impianto per piastre elettriche ad induzione, con canali di aspirazione per il collegamento alle cappe aspiranti.

Per vedere la televisione installeremo un impianto con antenna centralizzata per la ricezione dei canali, sia terrestri sia satellitari

Verrà installato anche un impianto di videosorveglianza composto da telecamere da interno/esterno, dotato di videoregistratore digitale con visualizzazione delle immagini in remoto. L'impianto sarà accessibile nel rispetto della normativa sulla privacy. Le zone sorvegliate saranno: ingresso carraio, gli ingressi pedonali, l'autorimessa.



Interruttori elettrici  
BTicino Serie Axolute Air



Videocitofono interno  
Comelit Mod. Icona Nero Vip



Videocitofono esterno  
Comelit Touch Mod. Ultra Vip







## 12. BAGNI

I sanitari e la rubinetteria sono stati accuratamente scelti privilegiando design, qualità, durata, manutenzione: abbiamo scelto le migliori marche.

Mobile con top porta lavabo con cassetto, Fiora mod. Sinergy, 100x45x28, lavabo da appoggio top, Fiora mod. Sillexpol, 66x33,5.

Water e bidet sospesi Flaminia mod. Flag, finitura in bianco latte, sedile con freno.

Cassetta Geberit mod. Sigma 30 spazzolata o a RAL, doppio tasto (3/6 Lt) insonorizzata, anti impronta. Piatto doccia a misura, Nic Design mod.

Plaid Ecobiosolid, prodotto innovativo, naturale, ecosostenibile composto per il 70% da granuli di marmo di carrara e per il 30% da bioresine derivanti da mais e altri vegetali; colorazione a scelta.

Rubinetteria Newform, mod. Haka o Nio in acciaio inox cromo lucido; rubinetteria doccia a scelta: sistema con soffione diametro 30 cm con braccio a muro + kit doccetta a mano, oppure asta doccia saliscendi. Termoarredo - radiatore elettrico di design e all'avanguardia, di massima efficienza per un'ottimizzazione della temperatura del bagno, con gestione in e regolazione della temperatura con telecomando, Vasco, Collection Beams Mono, con finiture a RAL in coerenza con i rivestimenti.

I rivestimenti del bagno sono previsti in grandi formati (60X120) di Florim Ceramiche - collezione Casa dolce casa - Casamood, h 2.40 mt. per l'interno doccia, h 1.20 mt. per le pareti.







## 13. PAVIMENTI

Ogni passo in casa sarà un viaggio nella sensorialità. Il parquet di Fiemme Tremila è davvero l'unico a far vivere il bosco quotidiano, ovvero vivere in un luogo sano con pavimenti in legno biocompatibili, prodotti con legni certificati P.E.F.C.<sup>TM</sup> (Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes) che ci assicurano la provenienza da foreste coltivate con pratiche di selvicoltura e piani di gestione responsabili.

Inoltre la biocompatibilità di Fiemme Tremila, ovvero la garanzia di "portare il bosco in casa", è addirittura certificata dal CNR - IVALSA; il benessere abitativo non è più solo una sensazione, ma Fiemme Tremila è stata autorizzata a dire che i suoi pavimenti fanno bene alla salute: gli unici VOC emessi dai pavimenti, primo fra tutti l'Alfa - Pinene, sono benefici.

Non meno importante è il trattamento effettuato sul legno, trattamento unico che nasce dalla sapiente scelta di oltre cinquanta sostanze vegetali e minerali miscelate tra loro che compongono un olio naturale a base di cere, resine vegetali e oli balsamici, gli stessi nutrienti che la pianta assimila quando è nel suo ambiente naturale.

In pratica il parquet sarà trattato col sistema brevettato Bioplus<sup>®</sup> con olio essenziale di abete rosso, olio di cartamo, resina di colofonia, cera d'api, che sono le stesse sostanze biocompatibili

di cui l'albero si nutre in natura, senza occludere i pori superficiali e lasciando il legno libero di respirare.

Questo trattamento rende estremamente belli e sani più a lungo i pavimenti, ma regala anche una praticità senza pari: l'isolamento naturale, conseguenza di questo trattamento, rende estremamente facile la pulizia del pavimento in legno perché crea una barriera resistente alle macchie, all'usura e agli effetti dell'umidità e dell'acqua nel tempo.

Prevediamo doghe in legno di rovere, senza nodi, con diverse tonalità, controbilanciatura con anima centrale in abete rosso; posa a correre con doghe miste a due o tre dimensioni (larghezza da 140/182/220 mm, lunghezza 2200 mm, spessore 14 mm, lamella nobile 3.6mm) nel soggiorno, larghezza 140 mm negli spazi e locali; battiscopa in legno di rovere, altezza 4 cm, finitura in linea. Posa del pavimento con sistema flottante con incollaggio negli incastri con colla vinilica certificata senza alcuna emissione nociva.

Anche in bagno prevediamo sempre la stessa pavimentazione in parquet; a richiesta, il pavimento sarà proposto con Florim Ceramiche collezione Casa Dolce Casa - Casamood, in grandi formati e vari colori.







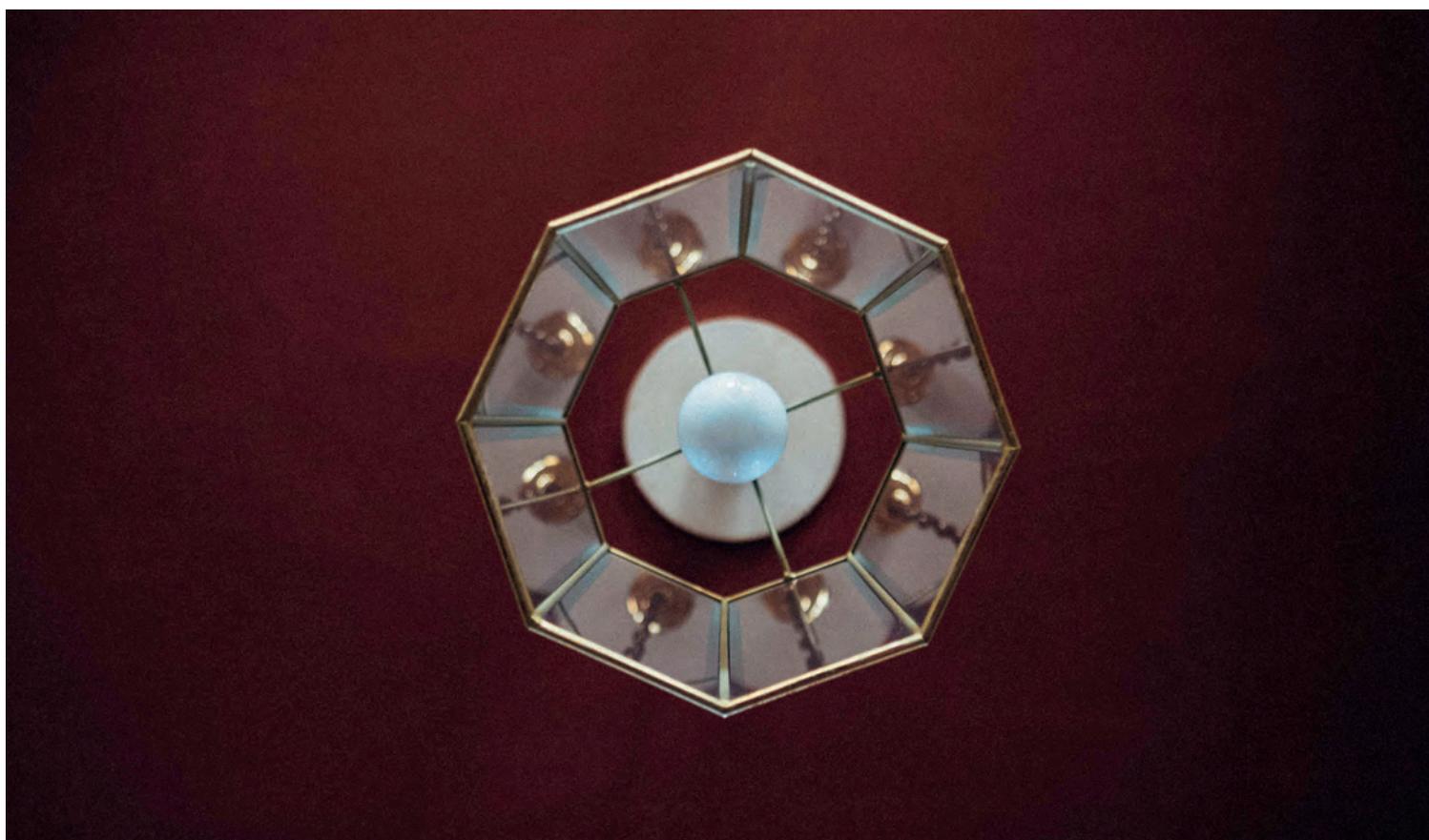
---

## 14. ILLUMINAZIONE E SOFFITTI

Un'attenta e professionale progettazione di **Maya Illuminazione** sarà dedicata alla luce, alla ricerca di luce di qualità, morbida, calda, diffusa ovvero capace di creare un'atmosfera funzionale agli ambienti comuni. L'impianto elettrico per l'illuminazione permetterà una personalizzazione smart della luce all'interno delle abitazioni.

Nei soffitti cornici, vele e "tagli luce" permetteranno un'illuminazione indiretta, uniforme e dimmerabile. I soffitti verranno recuperati nella loro interezza con la realizzazione di tagli a controsoffitto.

Nei punti ove verranno posizionate le macchine per la ventilazione meccanica controllata e per il rinnovo dell'aria, verranno realizzati controsoffitti in cartongesso con rivestimento in lana di roccia per una massima fonoassorbente. Nell'androne un'importante lampada a sospensione di design, e così pure eleganti e di design saranno le lampade installate a parete nel vano scala e nei pianerottoli, tutte con accensione automatica con rilevatori di presenza.







## 15. GARAGE

Il garage, a tre livelli interrati, dotato di pavimentazione con fondo in malta trattata per una eccellente resa estetica e funzionale; i rivestimenti saranno ad intonaco e ceramica a colorazione gradevole e curata; le basculanti fornite da Hormann, in acciaio colorato a RAL, motorizzate e comandate in remoto.

I garages saranno tutti di ampie dimensioni, con ampi spazi di manovra. Ad ogni piano, posti moto privati.

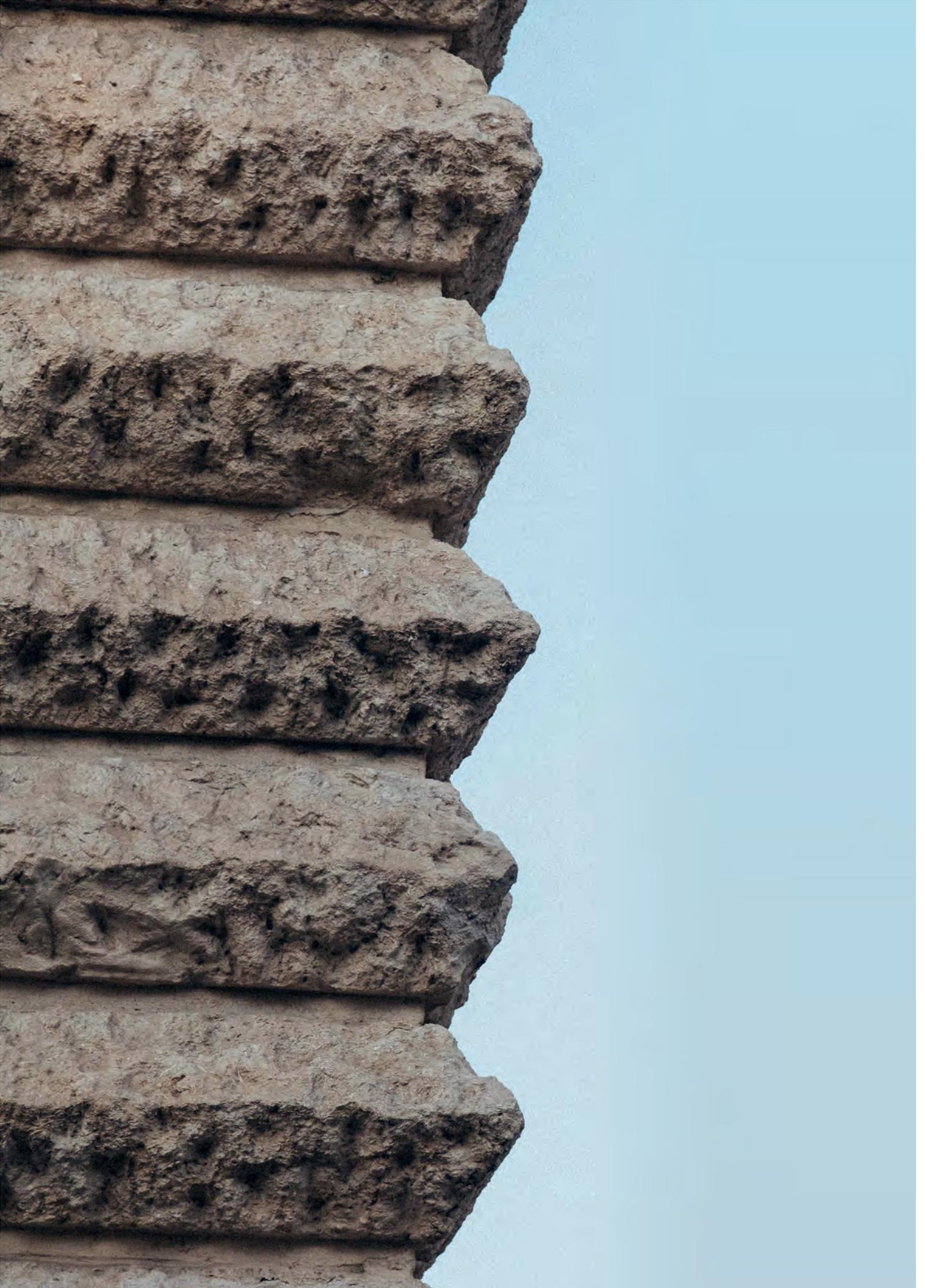
Sulla prima rampa di accesso all'autorimessa sarà posato un impianto scaldante per evitare la formazione di ghiaccio; l'impianto sarà gestito da una centralina a sensori di temperatura e umidità.

Dai tre piani interrati del garage si potrà accedere direttamente alle abitazioni tramite scala e ascensore.

È previsto inoltre un impianto antincendio che garantirà la pressione agli idranti previsti in ogni piano, nel rispetto della normativa vigente con impianto Sprinkler a secco per prevenire possibilità di gelo delle tubazioni.

Nei box o nei posti auto sono previste prese per la ricarica elettrica. L'illuminazione sarà automatica con rilevatori di presenza. Le biciclette saranno collocate in un'apposita area coperta.





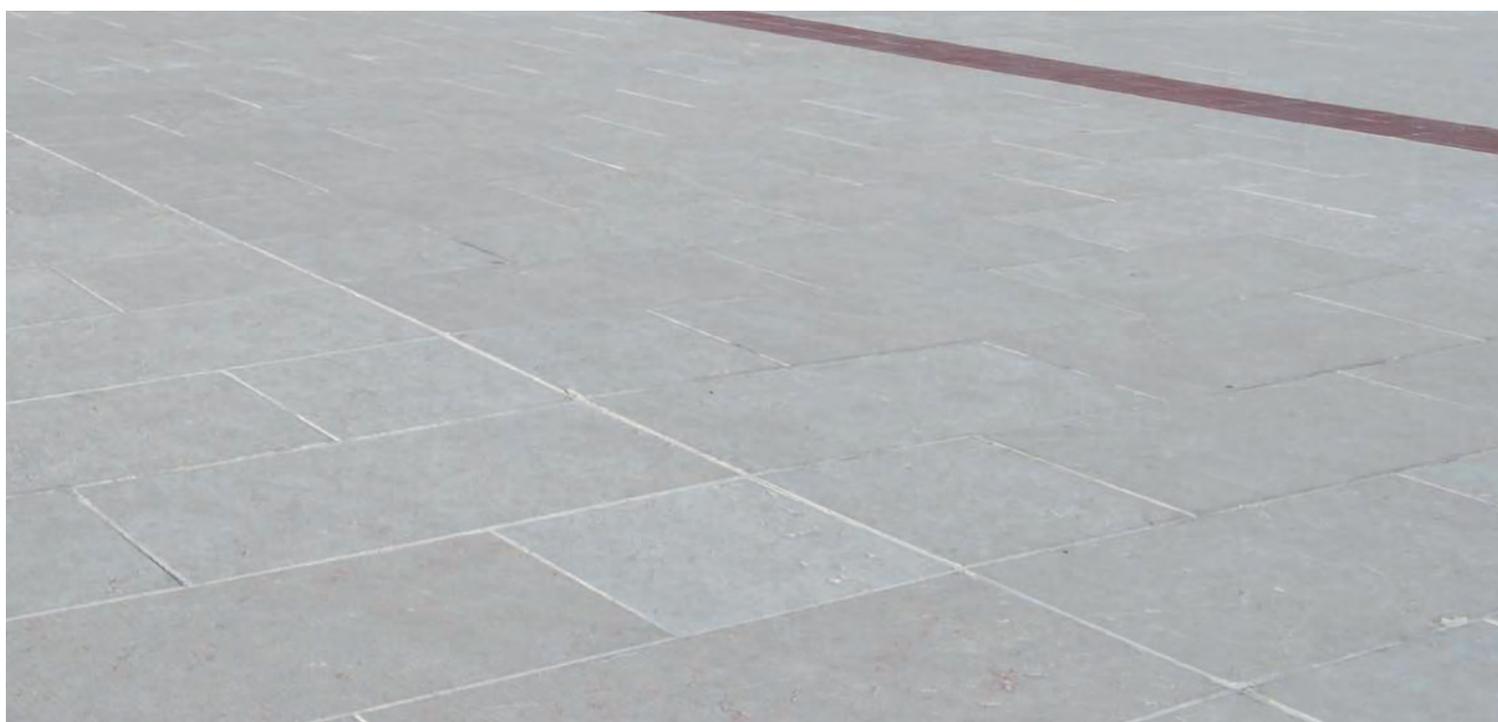


## 16. FINITURE ESTERNE

Le pavimentazioni esterne verranno realizzate in Pietra d'Istria o Pietra della Lessinia bianca (Pietra di Prun bianca) e verde a prato.

Entrambi i cancelli sul Lungadige Campagnola saranno restaurati, mentre il cancello carrabile sulla Via Cappellini sarà realizzato artigianalmente ex novo a disegno della D.A..

Le ringhiere esterne e le inferriate perimetrali, saranno disegnate e realizzate artigianalmente nel rispetto dello stile classico dell'edificio, in ferro trattato con sabbiatura e successivo processo di metalizzazione con filo di zinco fuso per eliminare la futura corrosione e la ruggine, quindi verniciatura.







## 17. GIARDINO

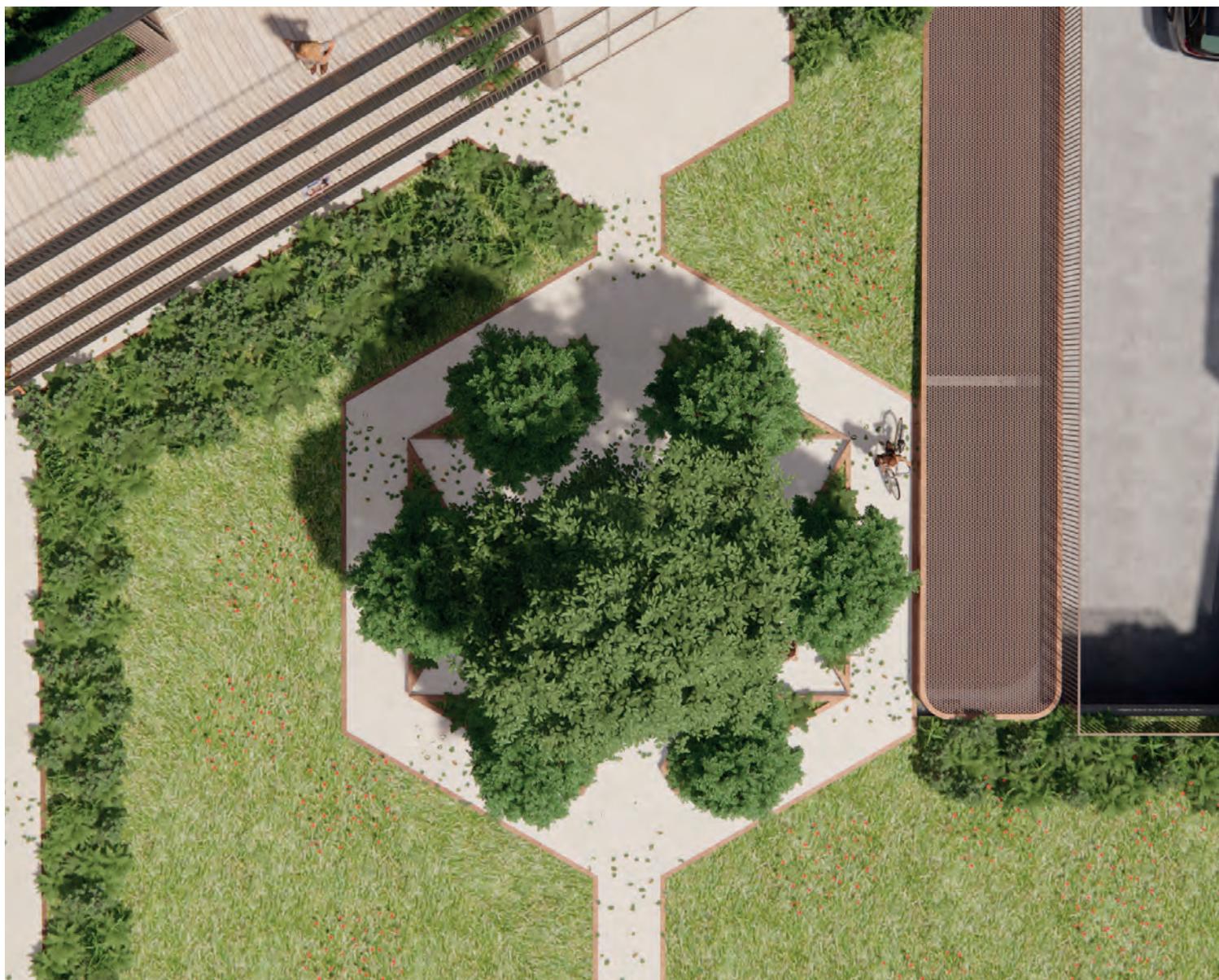
Grande attenzione e cura verrà riposta sulla ricostruzione del giardino.

Innanzitutto recupereremo la magnifica ed elegante stella a sei punte che storicamente rappresenta un esagramma nel centro del giardino.

Le linee guida della progettazione intendono comunque rendere il verde strumentale alla sua vivibilità nonché al decoro del palazzo, ovvero

restituire privacy dagli edifici confinanti, realizzando aree ombreggiate dal sole con piccole zone appartate ed arredate, il tutto con posa di siepi ornamentali e piante ad alto fusto.

Non ultimo un'adeguata ed elegante illuminazione con corpi illuminanti a led da ambientazione e per i passaggi pedonali.











PALAZZO  
RAVASIO

Intervento promosso da:



Informazioni e vendite:  
Palazzo Ravasio  
Lungadige Campagnola 14 - Verona  
Tel. 045.9063578  
info@palazzoravasio.it

[www.palazzoravasio.it](http://www.palazzoravasio.it)



#### DISCLAIMER

Il materiale contenuto in questo volume è protetto da copyright.  
È fatto, pertanto, divieto di copiare, modificare, trasmettere, pubblicare, o distribuire per se stessi, per terzi o per scopi commerciali, se non previa autorizzazione scritta degli aventi diritto.  
Le informazioni, i dati, le immagini ed i contenuti presenti hanno scopo illustrativo di massima e non possono costituire elemento fondante e/o probante in sede contrattuale.