

un'iniziativa di ***fin^{GRUPPO}DONATI spa***

progettazione
del verde
a cura di **AG&P**
greenscape



STORIA — NATURA — CITTÀ



Affacciato sulla grande
e vivace Piazza Stradivari,
Palazzo CorteVerdi è
il protagonista della storia
di Cremona che torna
a impreziosire gli scenari cittadini.

Palazzo CorteVerdi. **Protagonista di storie**



4



5

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

Al centro della storia. **La Posizione**

Nel cuore di Cremona,
libero sui quattro lati,
tra edifici storici,
botteghe, luoghi di
cultura, negozi di
prossimità e comodi
servizi.





7

Figura
di rilievo
nel dibattito
architettonico
romano
del secondo
dopoguerra,
Luigi Vagnetti
(1915-1980)
ha ricoperto
importanti
cariche
accademiche,
insegnando
presso le
università
di Roma,
Palermo,
Firenze,
Genova,
Varsavia
e Teheran.

8

Testimone del tempo. Il Palazzo

Luigi Vagnetti



ph. Pietro Giannini

Tra le sue realizzazioni più note si segnalano il Palazzo Grande di Livorno (1950-1952) e il Palazzo delle Poste e delle Telecomunicazioni al quartiere Eur di Roma (1962-1973). È autore di numerosi studi teorici sull'architettura, sulla storia, sul rilievo e sulla rappresentazione. La realizzazione della sede

della Banca d'Italia di Cremona è frutto di un lungo iter progettuale, nel quale si indagano le potenzialità espressive dei materiali di rivestimento e il rapporto tra architettura moderna e contesto storico.

Fonte: lombardiabeniculturali.it

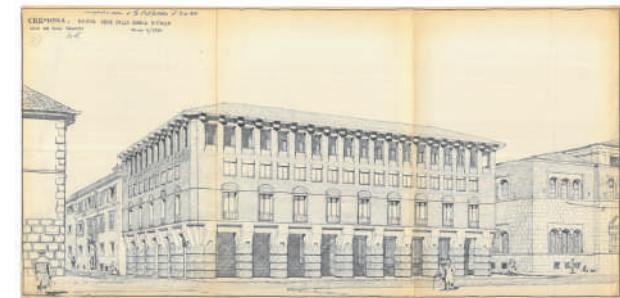


Vista della
Piazza Cavour da
Via Monteverdi;
Edifici preesistenti



inizi '900

1936



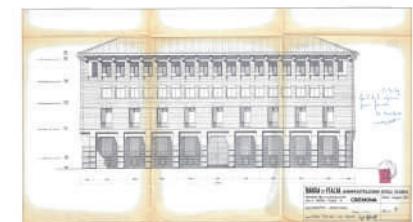
Progetto
definitivo

1952

La Banca d'Italia acquista i lotti su cui sorgerà l'edificio.

1954

Il progetto definitivo viene approvato.



Benché il progetto definitivo fosse stato approvato nel 1954, l'edificio fu realizzato, dopo varie vicissitudini progettuali e urbanistiche, tra il 1958 e il 1959. La nuova sede della Banca aprì gli sportelli nel 1960.



Interventi
successivi di
adeguamento
tra il 1977 e il
2004: rifacimento
lucernario, nuova
cabina elettrica
e rampa disabili



1959

Conclusione dei lavori per la filiale di Cremona della Banca d'Italia.

1960

Inizio operatività dalla filiale.

2009

La filiale cessa l'attività.

2014

L'immobile viene messo in vendita e acquistato nel 2022 da Gruppo Findonati.



10

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

Mentre gli echi del passato ci consegnano la testimonianza architettonica di una “fortezza” chiusa e introversa, Palazzo CorteVerdi nasce con la volontà di aprirsi alla città ristabilendo una reale connessione con lo spazio pubblico.

**Un luogo del
passato, ripensato
nel presente per
abitare il futuro.**



Il progetto per la riqualificazione dell'ex Banca d'Italia mira a restituire alla città un edificio storico, rivalorizzandolo dal punto di vista architettonico ed energetico, in modo che possa tornare ad essere un punto di riferimento per il territorio e per Cremona.

Stefano Boeri

11

Un nuovo inizio. **I Principi progettuali**

In armonia con il contesto in cui è inserito, il progetto di riqualificazione dello studio Stefano Boeri Architetti valorizza l'edificio storico, preservandone iconicità e riconoscibilità, ma lo arricchisce di contenuti abitativi moderni, di comfort, di efficienza, stile ed eleganza.

Palazzo CorteVerdi porta la firma inconfondibile di **Stefano Boeri Architetti**, studio di fama internazionale. Il **Bosco Verticale** di Milano, progettato da Stefano Boeri, è l'edificio prototipo di una nuova architettura della biodiversità, che pone al centro non più solo l'uomo, ma il suo rapporto con le altre specie viventi. Anche il progetto di Palazzo CorteVerdi è destinato a inaugurare **un nuovo concept architettonico**, che integra in maniera armonica patrimonio storico e architettura sostenibile.

Nel centro storico di Cremona, città di grande bellezza, luogo di cultura e preziose armonie, l'edificio, una volta sede della filiale cremonese della Banca d'Italia, diventa protagonista di un progetto di rigenerazione architettonica che lo restituisce alla città, al suo presente e **al suo futuro**. Valorizzare il pre-esistente, pensare verde e sostenibile, ricucire con la città, i principi ispiratori del progetto trovano comune denominatore in un'esperienza abitativa moderna ed esclusiva.



Valorizzare il pre-esistente

In armonia con il contesto in cui è inserito, il progetto valorizza l'edificio

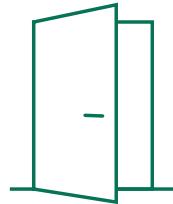
storico arricchendolo di contenuti abitativi moderni, di comfort, stile ed eleganza.



Pensare Verde e sostenibile

Il verde, progettato e curato da AG&P greenscape, è un giardino segreto che fiorisce nel cuore della città, spazio di esperienze, da abitare

e condividere, ma anche scelta green che si realizza nelle innovative strategie di efficientamento energetico.



Ricucire con la città

Con il progetto di rigenerazione, Palazzo CorteVerdi torna a essere una quinta fondamentale che arricchisce il prestigio e la bellezza della Piazza. L'illuminazione del portico, studiata a

beneficio dei cittadini, definisce la linea ideale dove lo spazio residenziale incontra la città, per animarsi di vita e di storie e tornare a dialogare con i luoghi circostanti.

La copertura

secondo una logica di efficientamento energetico e sostenibilità abitativa, l'intera superficie di copertura è occupata da pannelli fotovoltaici. Perfettamente integrati con le cromie dei tetti del centro storico cittadino, i pannelli sono in grado di coprire un elevato fabbisogno energetico dell'edificio.

I piani

senza variare l'altezza dell'edificio, il progetto arricchisce il Palazzo di un piano. Dei cinque piani fuori terra, quattro sono adibiti a residenza, mentre nel seminterrato e nell'interrato, troviamo comodi box e parcheggi. Gli ingressi pedonali sono 3, su Via Boldori, su Corso Vittorio Emanuele II e su Via G. Verdi e garantiscono, per i residenti, privacy, riservatezza e tranquillità.

La loggia del 3° piano

con lo scopo di preservare l'immagine originaria, il Palazzo conserva la loggia che incornicia la sommità della struttura.

La corte

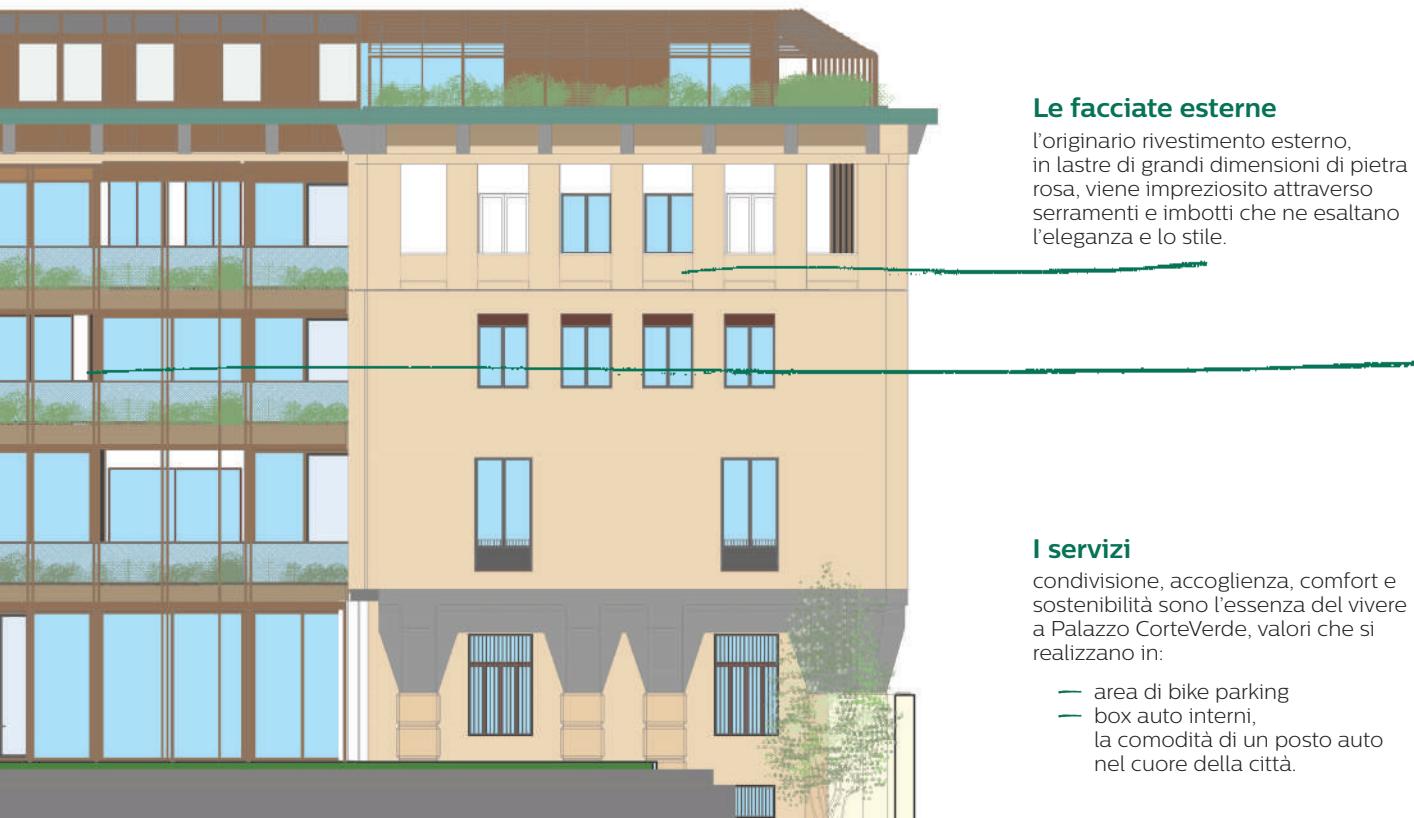
ricavata dalla demolizione del volume interno al Palazzo, la corte è un'ampia superficie verde, uno spazio elegante e confortevole dove assaporare, in pieno relax, l'armoniosa connessione con la natura.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Valorizzare, rigenerare, restituire. Gli aspetti tecnici.



Le facciate esterne

l'originario rivestimento esterno, in lastre di grandi dimensioni di pietra rosa, viene impreziosito attraverso serramenti e imbotti che ne esaltano l'eleganza e lo stile.

Le facciate interne

ripensate per accogliere nuovi spazi aperti dove vivere piacevoli momenti di relax, le facciate interne si arricchiscono di logge e terrazze. Un sistema di vasi lineari continui, apposite fioriere e vasche integrate alla facciata, assicura a ogni soluzione abitativa uno spazio verde ricco di arbusti e rampicanti, in armoniosa continuità con la nuova corte verde interna.

I servizi

condivisione, accoglienza, comfort e sostenibilità sono l'essenza del vivere a Palazzo CorteVerdi, valori che si realizzano in:

- area di bike parking
- box auto interni,
- la comodità di un posto auto nel cuore della città.

Gli ambienti

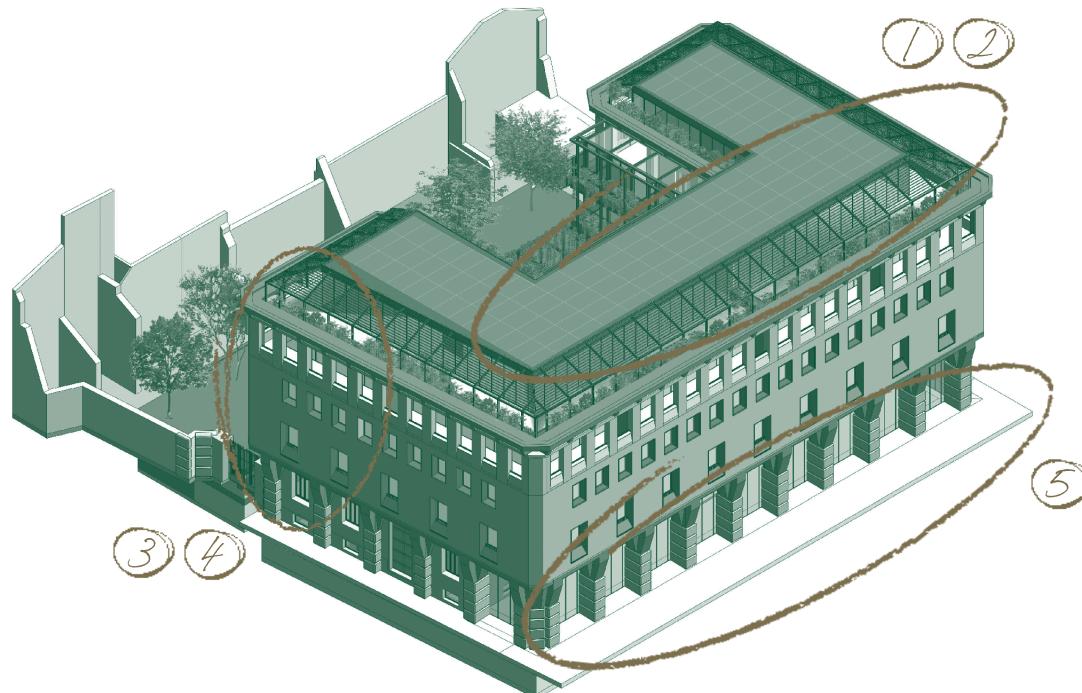
caratterizzate da ampie metrature e da ambienti spaziosi e luminosi, le soluzioni abitative di Palazzo CorteVerdi godono di una posizione esclusiva e di un doppio affaccio che traduce nello sguardo i bisogni del vivere contemporaneo.

Se la vista che si apre su Piazza Stradivari soddisfa un'inclinazione estroversa, conviviale e cittadina, quella sulla corte interna risponde a un bisogno di silenzio, intimità e privacy che ciascuno vive nel proprio quotidiano.

Gli ambienti al piano terra dell'edificio sono destinati a ospitare uffici e attività commerciali.

Nel complesso, l'intervento di Stefano Boeri Architetti, dona all'edificio dell'ex Banca d'Italia un valore aggiunto di carattere funzionale e ambientale. La riduzione del consumo di suolo, di riqualificazione del costruito, l'adeguamento energetico, elementi essenziali del progetto, vengono realizzati declinando in chiave contemporanea l'edificio originario.

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



16

- ① — Recupero di un piano abitabile, mantenendo invariata l'altezza massima del colmo esistente
- ② — Ridisegno della geometria della falda esistente, attraverso l'inserimento di sistemi di schermatura delle terrazze
- ③ — Mantenimento dell'autentica loggia sormontata da cornicione perimetrale
- ④ — Valorizzazione della verticalità delle bucature
- ⑤ — Valorizzazione dell'attacco a terra e riqualificazione del porticato



Il filo verde. La corte

Lontano dagli sguardi e dalla movimentata vita cittadina, Palazzo CorteVerdi custodisce al suo interno un sorprendente giardino segreto.

Protetto in parte dalle due ali del palazzo, ricavato dall'abbattimento del volume interno alla corte, dove un tempo sorgevano gli sportelli e la sala d'attesa della banca, lì oggi troviamo il cuore verde del progetto. Un tema fondamentale, che impreziosisce l'edificio, risale le pareti della facciata interna e va ad arricchire con arbusti e rampicanti le logge e i terrazzi. Nel verde rigoglioso del palazzo, immaginiamo il dipanarsi di vite future. Momenti di lettura sul terrazzo all'ombra di una splendida cornice verde, cene con vista impreziosite dai profumi e i colori che ornano le logge, ma anche angoli di natura dove sviluppare la curiosità e la creatività dei bambini, spazi di relax a due passi da tutto, ma lontani dal via vai e dal trambusto.

Il verde, filo conduttore di queste storie sospese tra terrazzi e balconi, è curato da AG&P greenscape, laboratorio di fama internazionale con oltre 30 anni di esperienza, che si è occupato tra l'altro della progettazione del verde dell'iconico Bosconavigli a Milano (nato da un'idea di Stefano Boeri, il progetto è firmato da Stefano Boeri Architetti e Arassati). Elemento architettonico che arricchisce l'esperienza abitativa e disegna un confine ideale tra il palazzo e tutto ciò

che gli sta intorno, il verde della corte dona al paesaggio urbano circostante contenuti estetici e ambientali. Nelle fioriere integrate alle facciate trovano dimora diverse combinazioni di piante fiori ed essenze, studiate e concepite insieme all'edificio stesso dalle molteplici proprietà benefiche. Le aree verdi, curate da agronomi specializzati, saranno realizzate in modo da garantirne crescita e conservazione attraverso tecniche e accorgimenti volti a limitare al minimo gli interventi di manutenzione.





Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Il suggestivo giardino e le preziose fioriere saranno collegate ad un impianto di irrigazione a ciclo integrato che, attraverso il recupero delle acque piovane, garantirà il corretto sviluppo delle essenze e consentirà di utilizzare l'acqua di prima pioggia come risorsa sempre disponibile. A supporto dell'impianto, se necessario, un pozzo irriguo, privato ed esclusivo dedicato a Palazzo CorteVerdi, contribuirà alla manutenzione del verde.

Pareti verdi

- Assorbimento acustico
- Migliore percezione dello spazio
- Assorbimento CO₂

Aree verdi esterne

- Riduzione dell'effetto isola di calore
- Miglioramento del microclima esterno e del comfort

Innovativo sistema di accumulo delle acque piovane per l'irrigazione

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Colorati e rigogliosi. Ortensia rampicante, pero Chanticleer, tasso e ciliegio giapponese impreziosiscono il verde pergolato delle logge

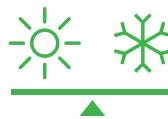


Il verde della corte interna



FUNGE DA BARRIERA ACUSTICA

grazie alle proprietà fonoassorbenti, il verde delle fioriere e del giardino contribuisce al benessere abitativo, garantendo agli spazi un prezioso isolamento acustico.



REGOLA IL MICROCLIMA NELLA AREA

le superfici permeabili e le superfici di verde al suolo sono state massimizzate per contribuire alle azioni di depavimentazione e miglioramento della qualità ambientale dell'edificio e del vicinato.



IMPLEMENTA LA BIODIVERSITÀ LOCALE

vivere a contatto con il verde ha effetti positivi sul benessere psico-fisico delle persone e contribuisce ad aumentare la biodiversità.



RIDUCE I FENOMENI DI ABBAGLIAMENTO E L'EFFETTO "ISOLA DI CALORE"

il verde assorbe le polveri sottili e la CO₂ presente dell'atmosfera; regola l'umidità e riduce l'effetto isola di calore urbano. Di conseguenza, grazie all'ombreggiamento e all'evapotraspirazione, contribuisce a ridurre la temperatura e a migliorare la vivibilità nella zona circostante aumentando il benessere psicofisico dei residenti.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Una scelta per il futuro. **La sostenibilità, l'efficienza e la tecnologia**

Se i 1.000 mq di aree verdi, infatti, migliorano la qualità dell'abitare in termini di bellezza, salute, clima e tranquillità, i pannelli fotovoltaici, che interessano l'intera copertura dell'edificio, sono in grado di

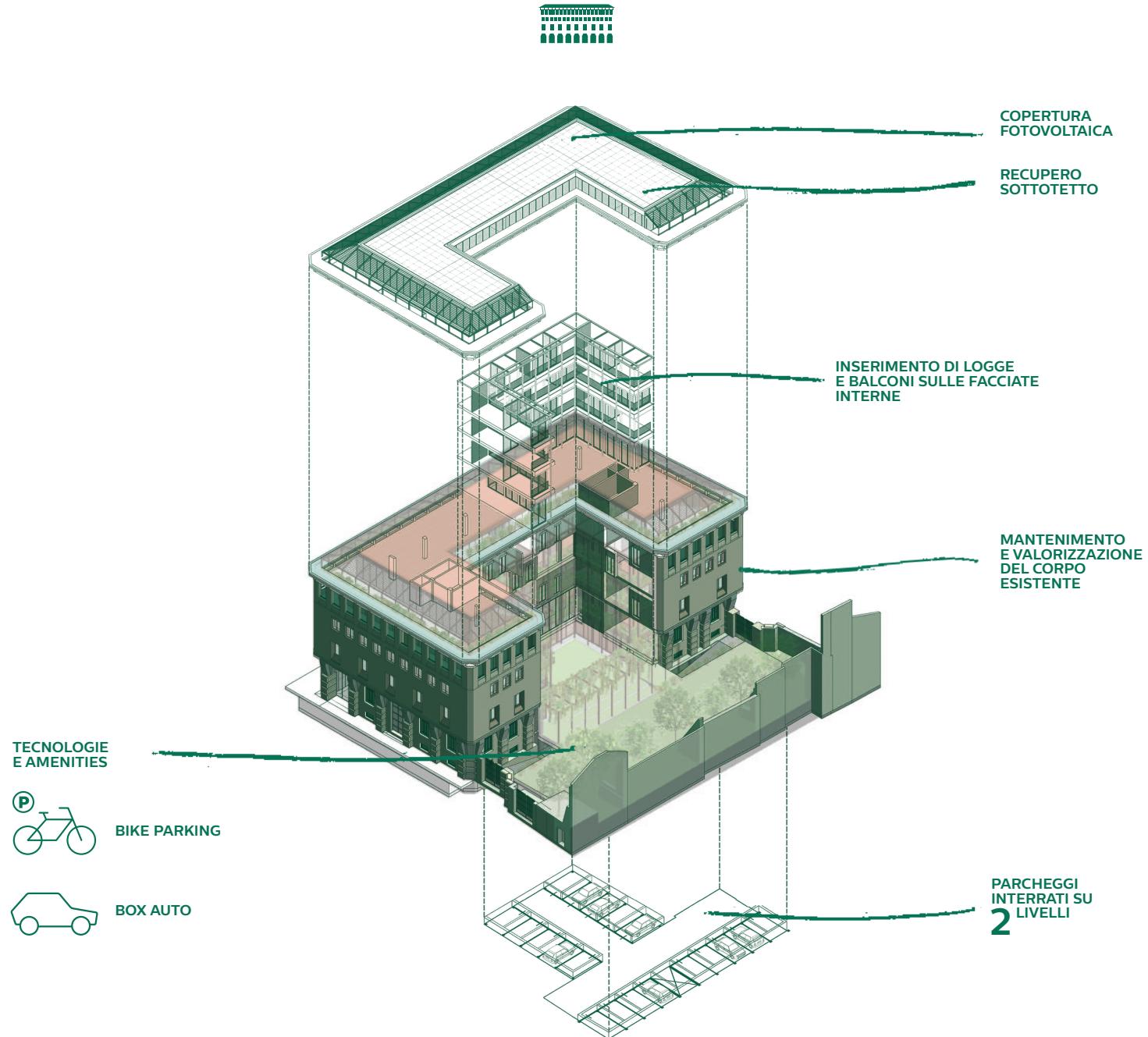
coprire un elevato fabbisogno energetico, riducendone l'impatto ambientale e attribuendo al Palazzo la classe energetica A. Una soluzione innovativa e unica per un edificio storico e in pieno centro.

Il colore dei pannelli è stato appositamente campionato, a partire dalla copertura originaria, per garantire la perfetta integrazione del sistema nel contesto del centro storico cittadino. Anche la cura e la manutenzione del verde del Palazzo sono state pensate con particolare riguardo alla riduzione dell'utilizzo delle risorse. A tale scopo Palazzo CorteVerdi è dotato di un innovativo sistema di recupero delle acque piovane per l'irrigazione che permette la gestione delle ampie aree verdi salvaguardando consumi e risorse.

24



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

L'approccio progettuale e il concept impiantistico declinati in termini di "sostenibilità abitativa", sono elementi essenziali nella realizzazione di soluzioni residenziali pensate per abitare il futuro, perché è chiaro ed evidente che le scelte costruttive e abitative di oggi incidono significativamente anche sul benessere del pianeta.

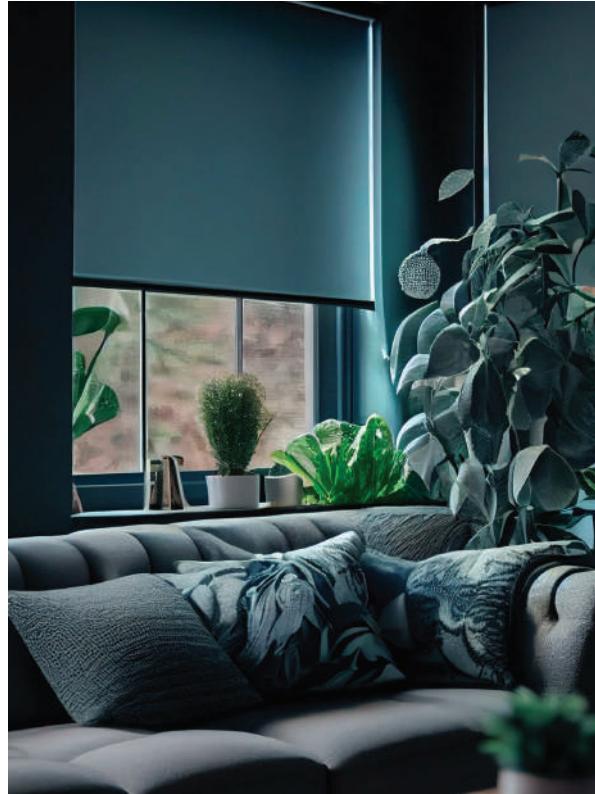
Concept impiantistico

Copertura parziale del fabbisogno di energia elettrica con pannelli fotovoltaici

Impiego di pompe di calore e sfruttamento delle fonti rinnovabili

Sistema di schermatura fisso e orientabile, creato per ridurre i fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento con effetti positivi sul comfort dell'edificio





A Palazzo CorteVerdi tutto parla di modernità e attenzione: al comfort, all'ambiente, al futuro.

Se la scelta del marmo per i rivestimenti di alcune aree comuni, segna la continuità stilistica con l'edificio originario, l'innovazione e la tecnologia di alcune soluzioni adottate, sottolineano un approccio orientato al comfort e al vivere contemporaneo.

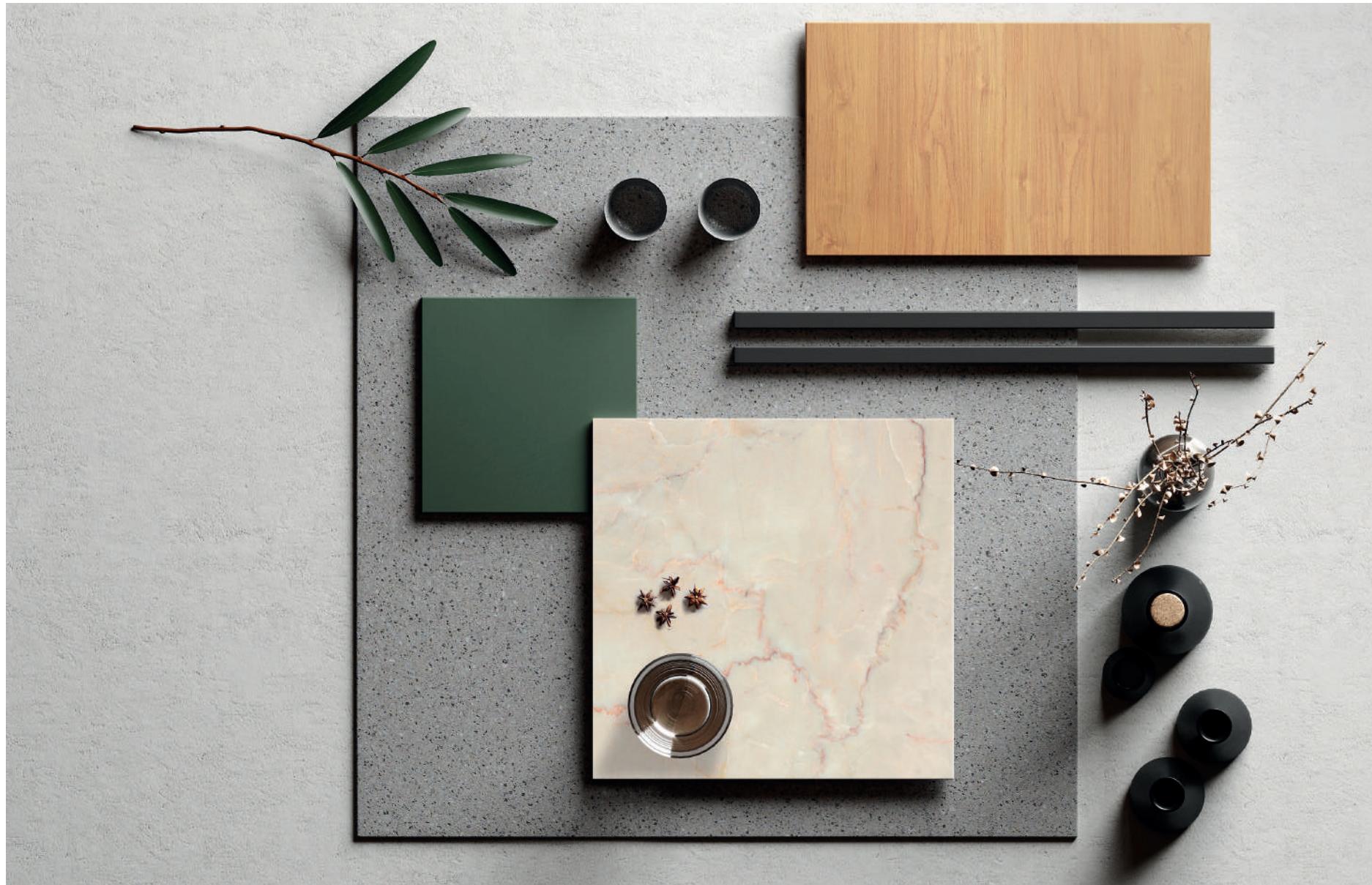
- Innovativo sistema di gestione di luce e buio, collegato alla domotica di base che consente la gestione da remoto degli apparecchi di casa;
- Impianto di raffrescamento alimentato da un sistema idrotermico ad alta efficienza;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti a soffitto o pavimento;
- Impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria centralizzato e collegato al Teleriscaldamento;

Vivere il presente. **Materiali innovativi e sostenibili**

28

La scelta di materiali (come ad esempio il pregiato marmo botticino, l'elegante parquet in diverse finiture, o ancora il raffinato gres porcellanato) e soluzioni per la rigenerazione di Palazzo CorteVerdi è frutto di un equilibrato connubio tra lo stile dell'immobile originario e le esigenze di eleganza e comfort dell'abitare contemporaneo. In equilibrio tra passato e futuro, vivere a Palazzo CorteVerdi significa muoversi

tra ambienti che richiamano la storicità dell'edificio e funzionalità tecnologiche innovative, progettate per un'esperienza abitativa moderna, elegante e sostenibile. Brand d'eccellenza selezionati e un'ampia possibilità di scelta, permettono di personalizzare interni, pavimenti e rivestimenti per creare lo spazio ideale dove vivere il proprio presente e con attenzione al futuro.



29

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

Storie da abitare oggi e domani. **Le soluzioni abitative**

30

A Palazzo CorteVerdi ciascuno trova lo spazio ideale per essere il protagonista della propria storia.

Vite che si muovono dentro soluzioni abitative di ampie dimensioni, dai bilocali in su, dentro spazi pensati per offrire esperienze all'insegna dell'eccellenza, inondati di luce grazie alla doppia esposizione e impreziositi da dettagli e finiture dal gusto

elegante e contemporaneo. Storie luminose, dove la cornice preziosa delle finestre inquadra la straordinaria vista sulla splendida Piazza Stradivari e sul campanile della Cattedrale. O dove la sguardo si posa sul verde intimo e prezioso

della corte interna, dei terrazzi e delle logge. Esperienze abitative uniche grazie al comfort di innovativi sistemi di domotica progettati per integrare elevati standard tecnologici. Eventi esclusivi che animano i due splendidi attici, dove lo

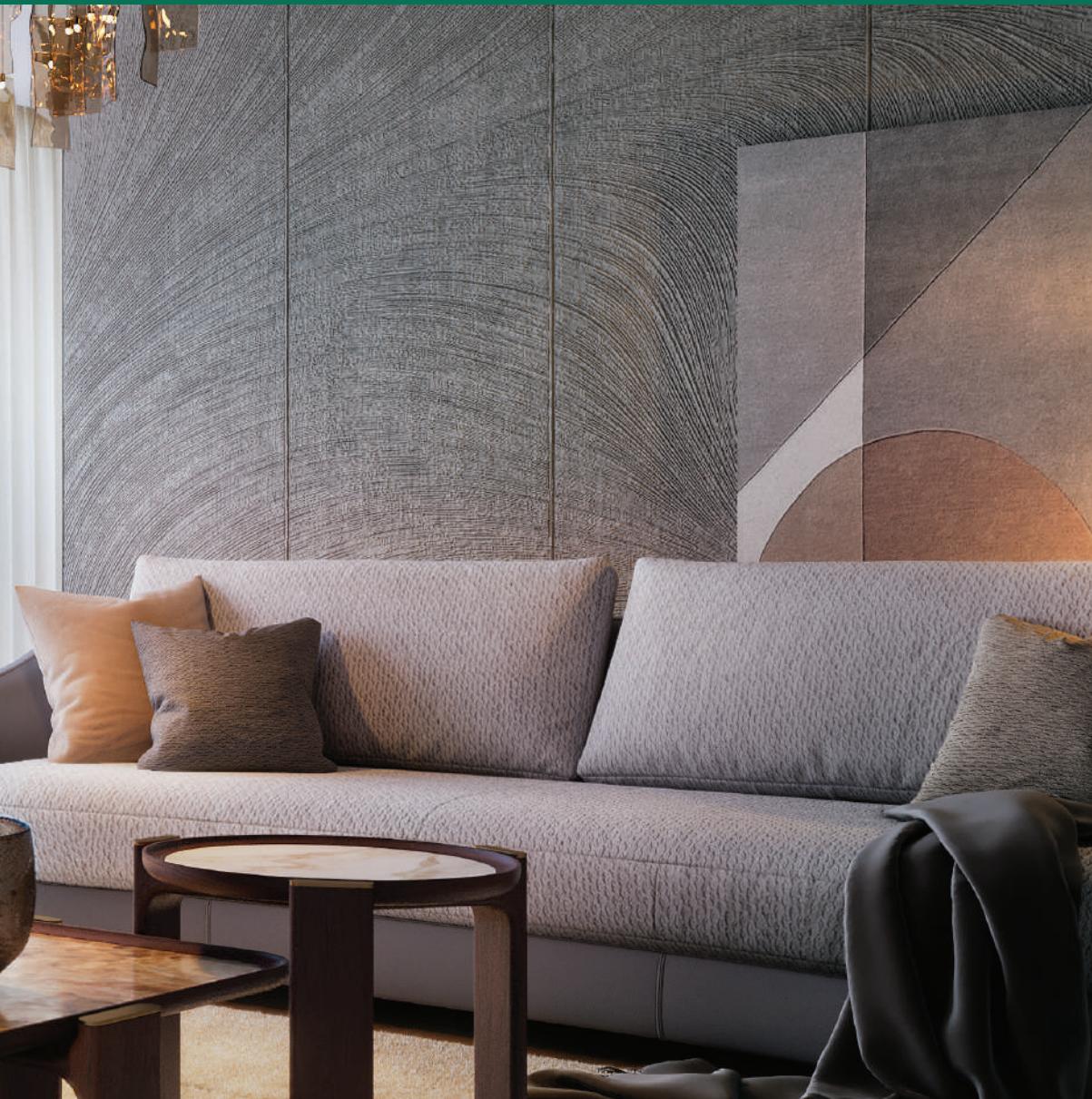
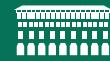
sguardo domina la città e gli spazi di straordinaria bellezza assicurano intimità e privacy. Vivere a Palazzo CorteVerdi significa abitare le proprie storie da protagonisti, scegliendo una cornice elegante e unica dentro cui raccontarsi.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

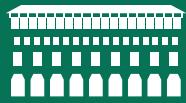




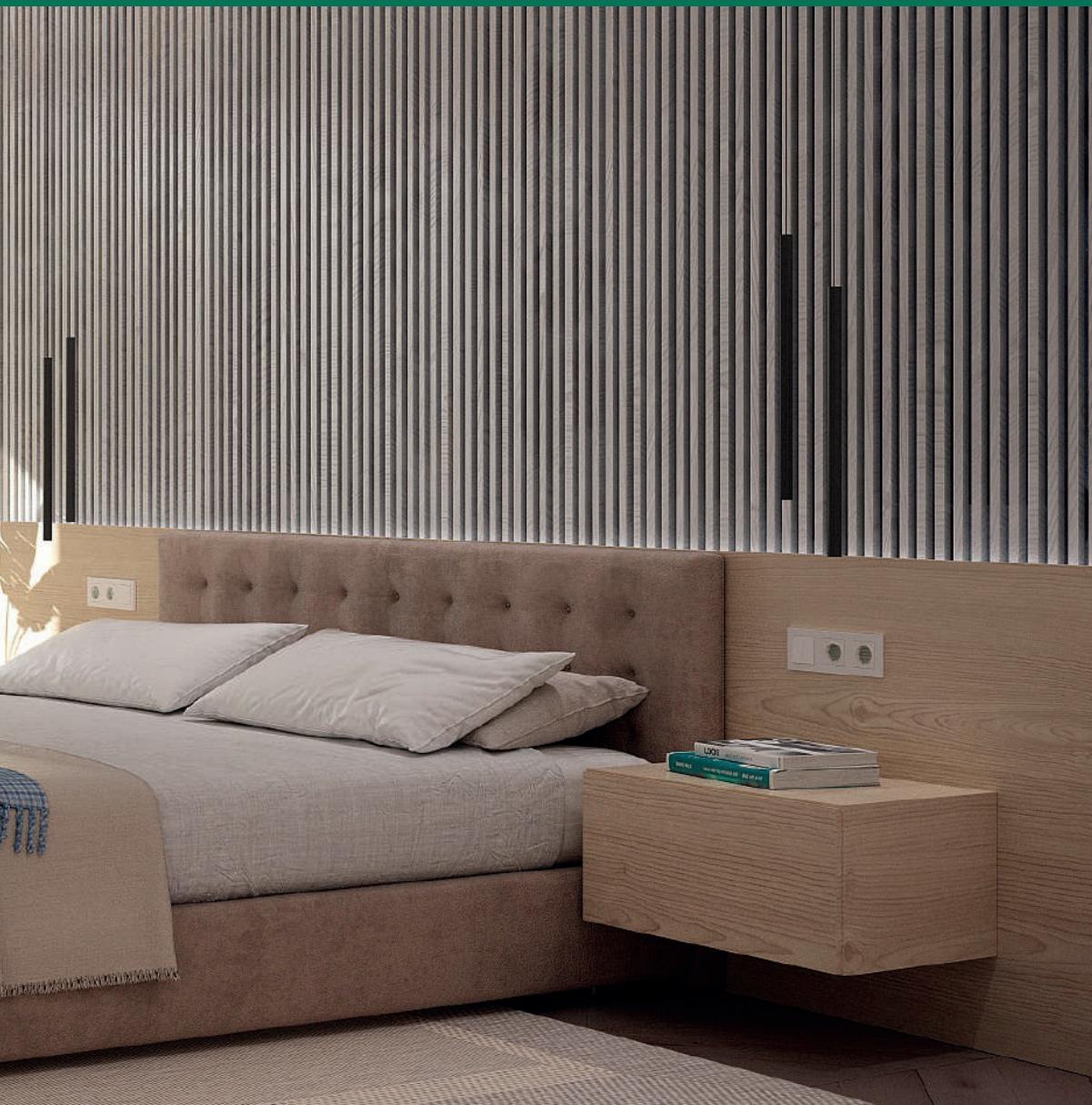


35

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



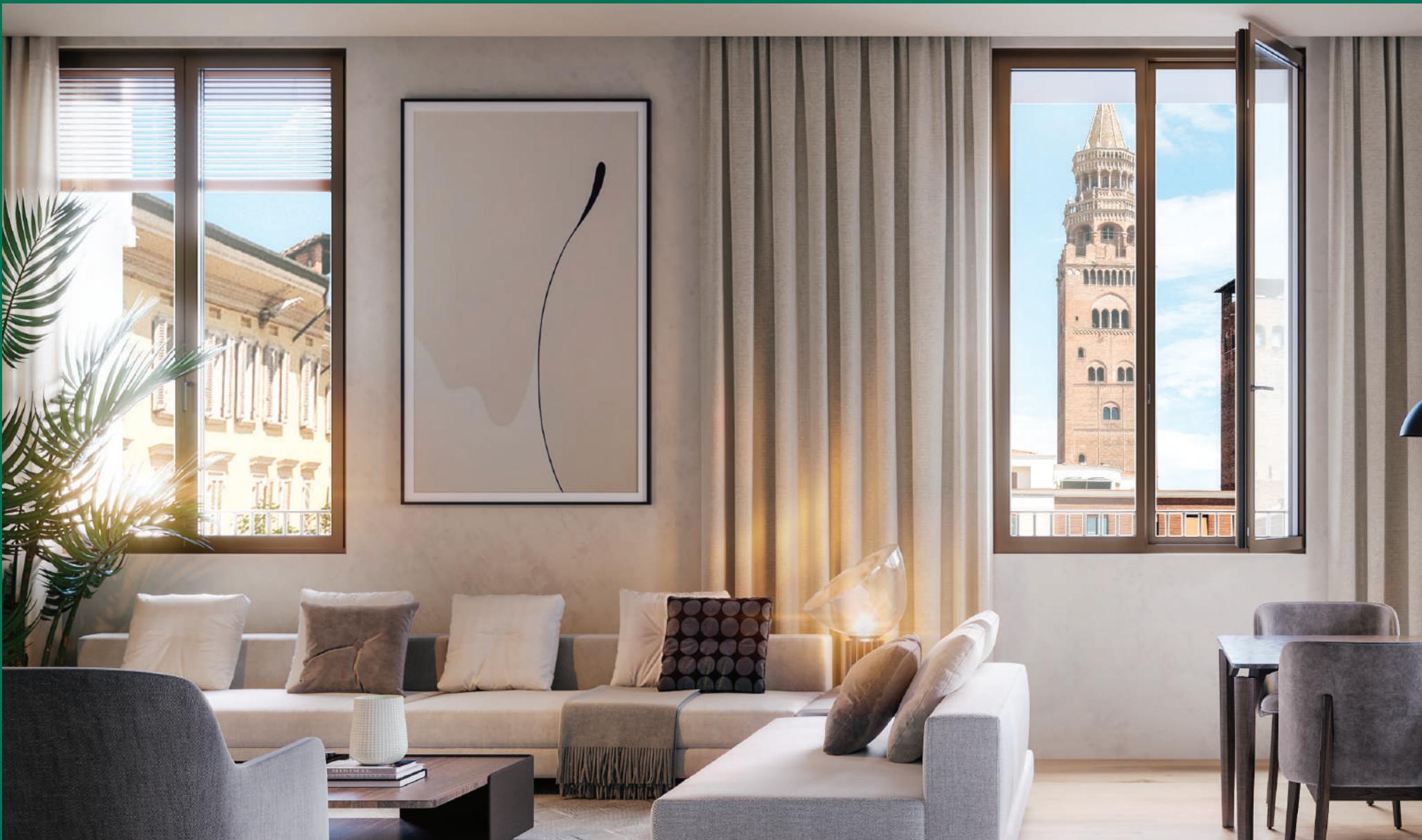


STORIA — NATURA — CITTÀ

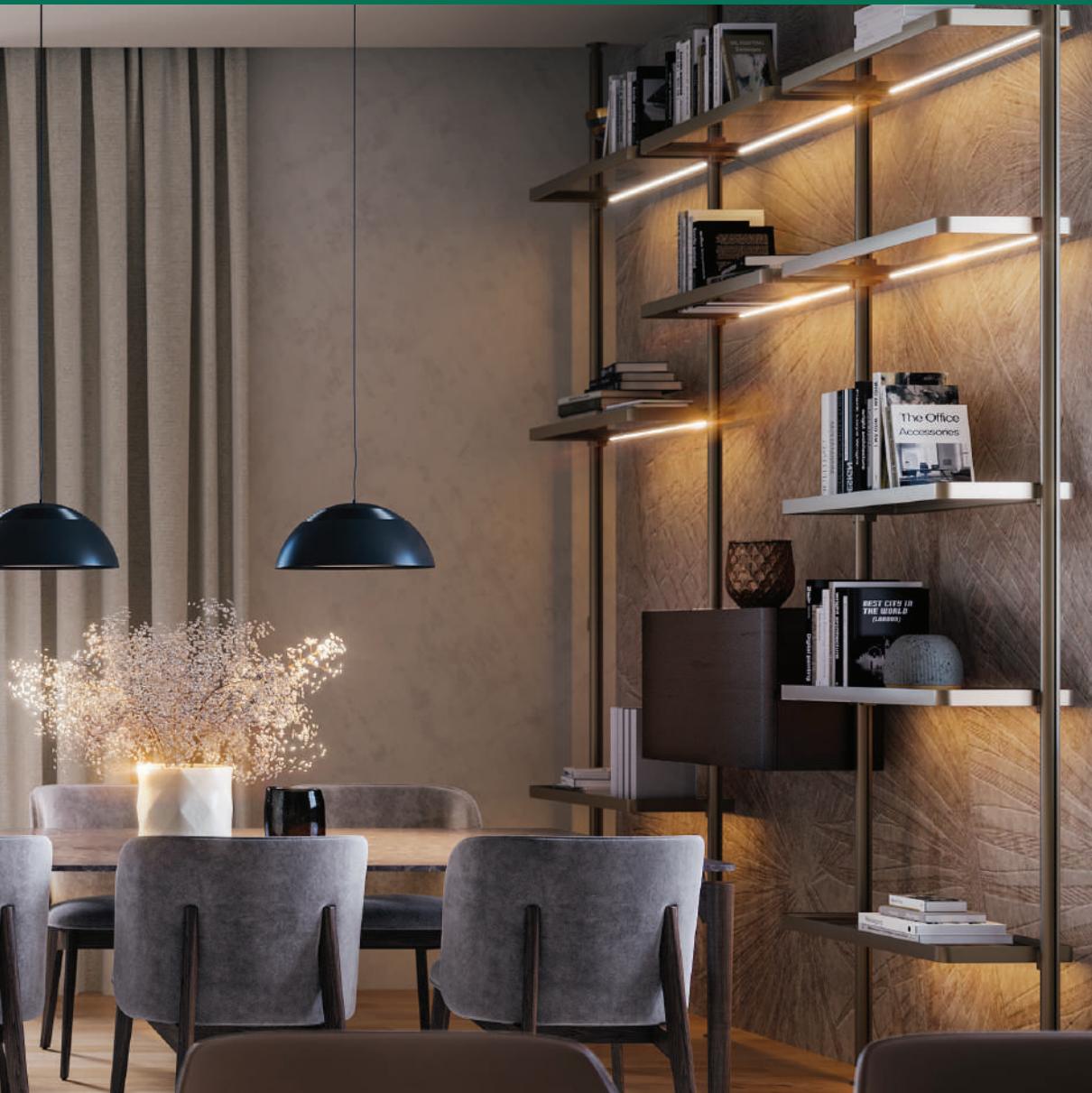


39

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.







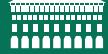
Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



44

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.

STORIA — NATURA — CITTÀ





STORIA — NATURA — CITTÀ

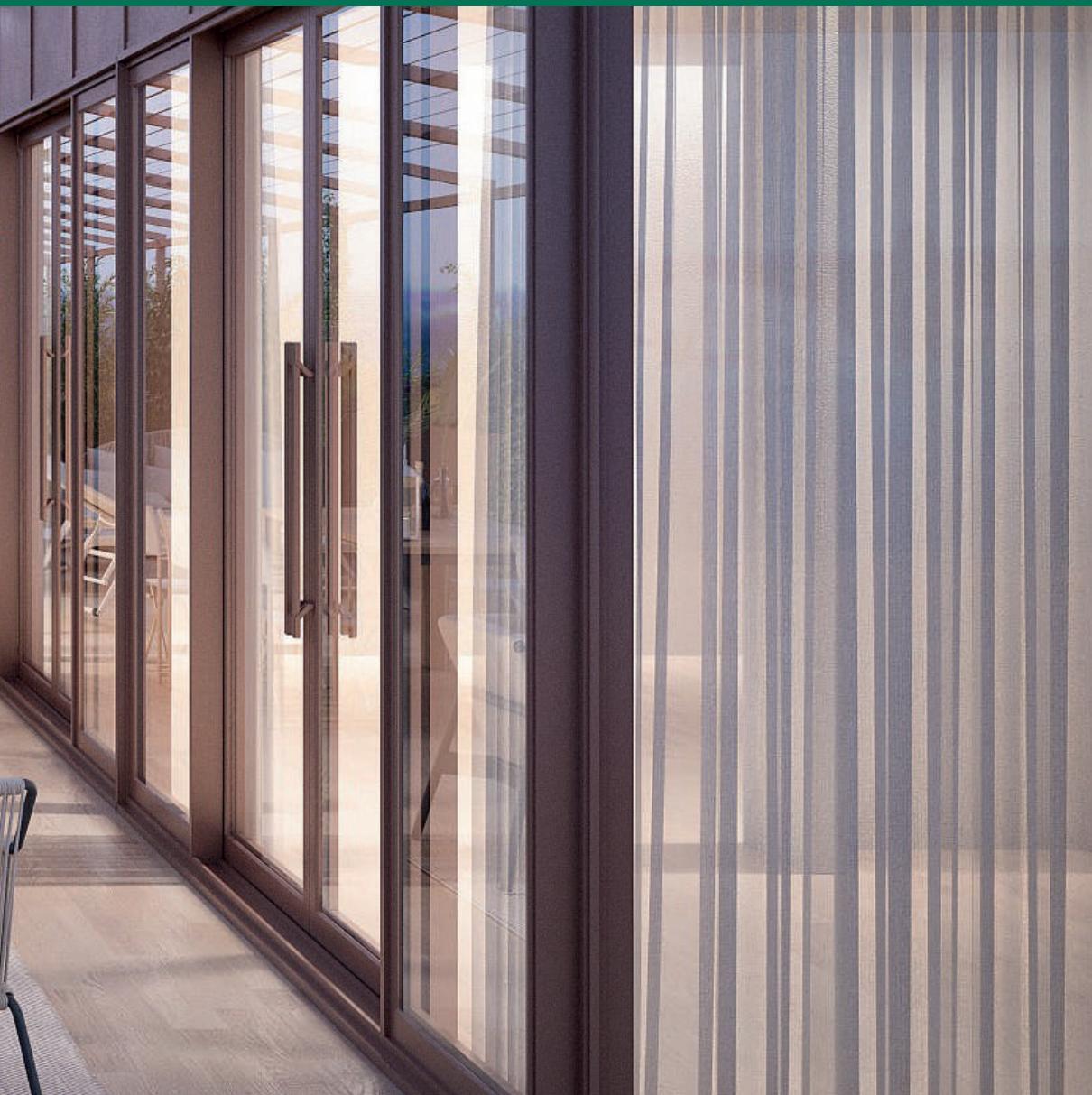


47

Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



Tutta la documentazione grafica e testuale, l'arredo e il verde sono puramente illustrativi e non costituiscono vincolo contrattuale.



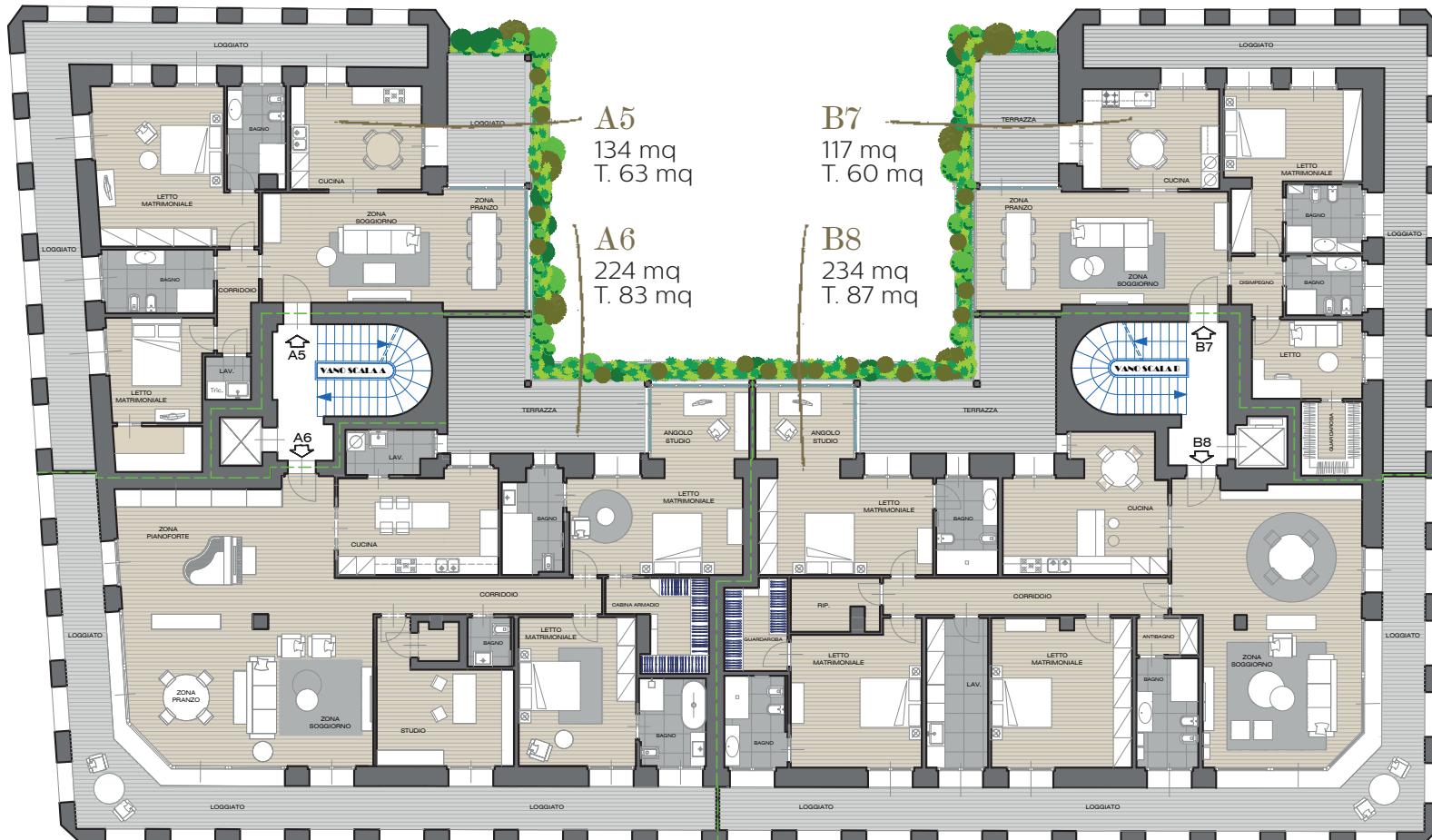
Piano 4° / Attico



Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.



Piano 3°



Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.

Piano 2°

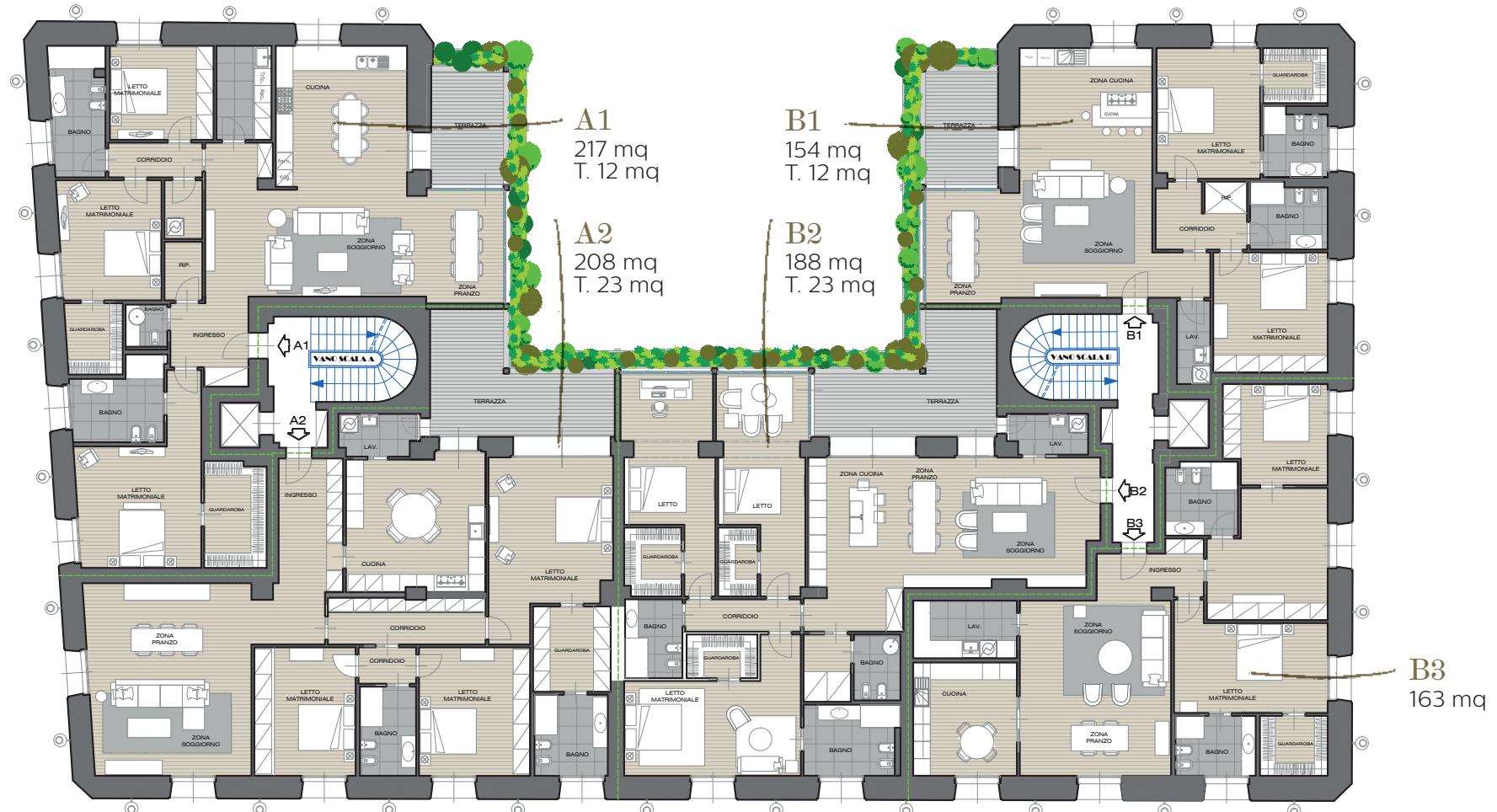


52

Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.

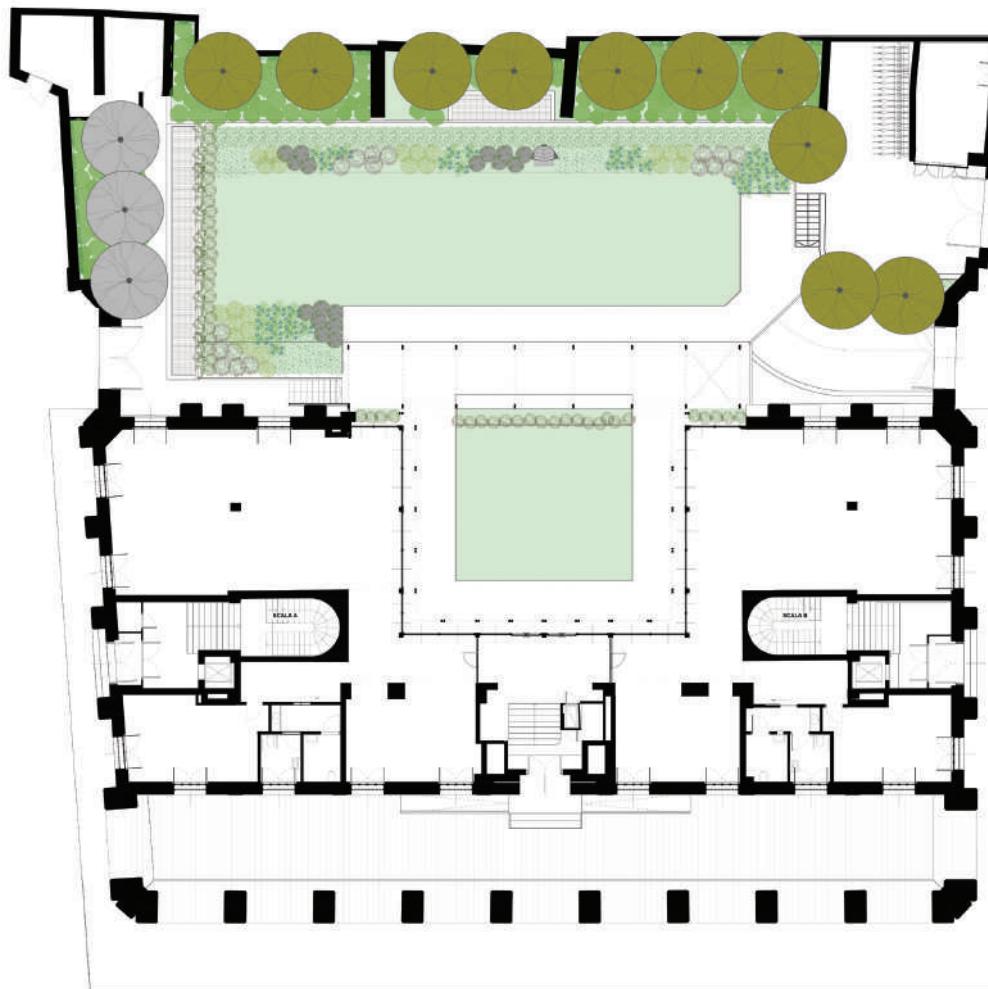


Piano 1°



Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.

Piano Rialzato

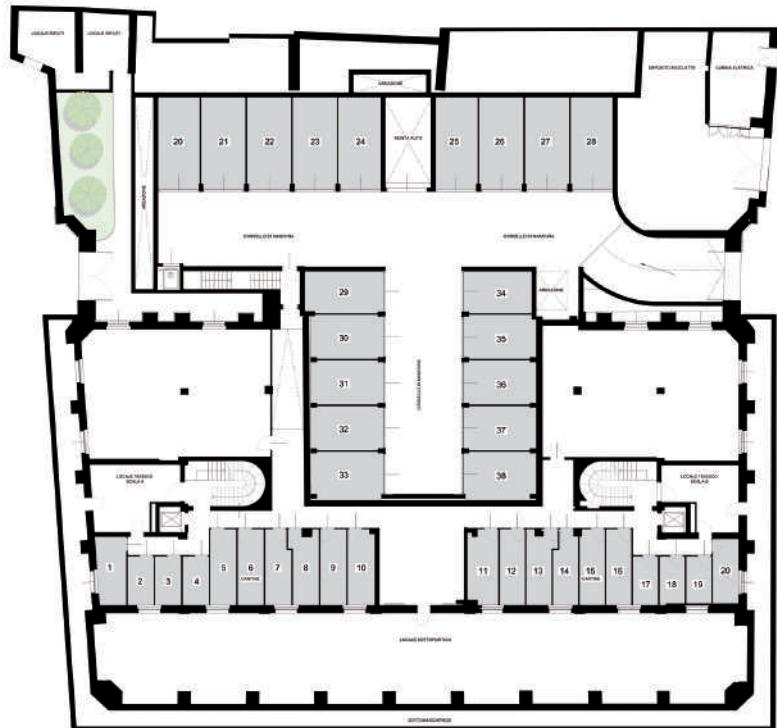


54

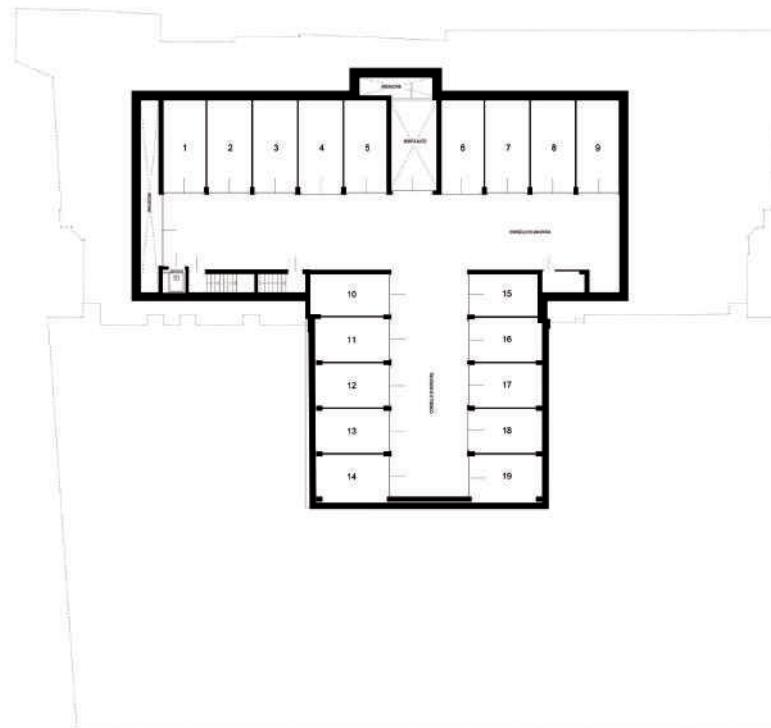
Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.



Piano -1



Piano -2



Planimetria non in scala. La presente planimetria non costituisce documentazione contrattuale. Gli arredi sono puramente indicativi degli spazi e non contrattuali. La Direzione Lavori ha la facoltà di effettuare in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, integrazioni o varianti, necessarie per finalità tecniche, architettoniche, impiantistiche e strutturali.

FinDonati

Una storia di famiglia

La storia di FinDonati Spa nasce all'inizio del 1900 con il nome di "Impresa Remo Donati". Per oltre novant'anni la società opera nel campo delle verniciature e delle costruzioni industriali su tutto il territorio Nazionale. Alla fine degli anni '90, dopo un abbandono graduale del settore industriale, l'impresa sceglie di dedicarsi più attivamente nel settore residenziale, divenendo, negli anni, uno dei più importanti Gruppi Immobiliari di Cremona. Oggi FinDonati Spa si distingue sul mercato con strategie innovative che si traducono in stimolanti opportunità per chiunque fosse interessato all'acquisto di un bene importante come la casa.



Remo Donati
(nonno dell'attuale
Amministratore
del Gruppo)
partecipa con
la sua Impresa
alla costruzione
della Stazione
Centrale di
Milano.