

**VILLA ZOPPI, NICCOLI, MILANI
LOC. SAN ZENO, COLOGNOLA AI COLLI (VR)**

RELAZIONE STORICA



Proprietà: **John immobiliare S.r.l.**

Progettista: **arch. Guido Pigozzi**

A cura della restauratrice: **dott.ssa Giuseppina Rossignoli**
In collaborazione con l'arch. Michele De Mori

Verona, 27 agosto 2018

Giuseppina Rossignoli
Dott.ssa GIUSEPPINA ROSSIGNOLI
Restauro Affreschi Dipinti Marmi
Via Orlando Pescetti, 12 - 37128 VERONA
Tel. 045.8343950 Cell. 335.246849
info@rossignolirestauro.com - www.rossignolirestauro.com
Cod. Fisc. RSS GPP 61C58 L7891N
Partita IVA 0097971 023 3



INDICE

RELAZIONE STORICA.....3

In allegato:
- Planimetrie.

Identificazione catastale:
Comune di Colognola ai Colli

Ubicazione:
Via Cesare Battisti.

Denominazione:
Villa Zoppi

Vincolo Soprintendenza:
non presente

Tipo di vincolo:
-





RELAZIONE STORICA

La villa è frutto di due importanti trasformazioni edilizie avvenute nel Settecento e nell'Ottocento le quali, partendo da un piccolo fabbricato rurale preesistente, hanno portato all'attuale conformazione.

Proprio nel Settecento infatti, si assiste ad una continua crescita sociale della famiglia Zoppi, tanto che i suoi esponenti, pur continuando a risiedere a Colognola, risultano laureati e proficuamente inseriti nella vita economica cittadina, specie come avvocati e uomini di legge. Alla metà del secolo si imparentano con prestigiose famiglie cittadine come i Morel (o Morelli), imprenditori tessili da poco giunti a Verona, che riescono a coinvolgere in affari ed investimenti anche a Colognola.

La nuova posizione sociale non allenta infatti i profondi legami che gli Zoppi continuano a mantenere con la comunità di origine, tanto che figureranno, nel 1766, tra gli artefici della demolizione e ricostruzione della chiesa di San Zeno nella contrada della Campagnola. La nuova chiesa risulta completata già nel 1770.

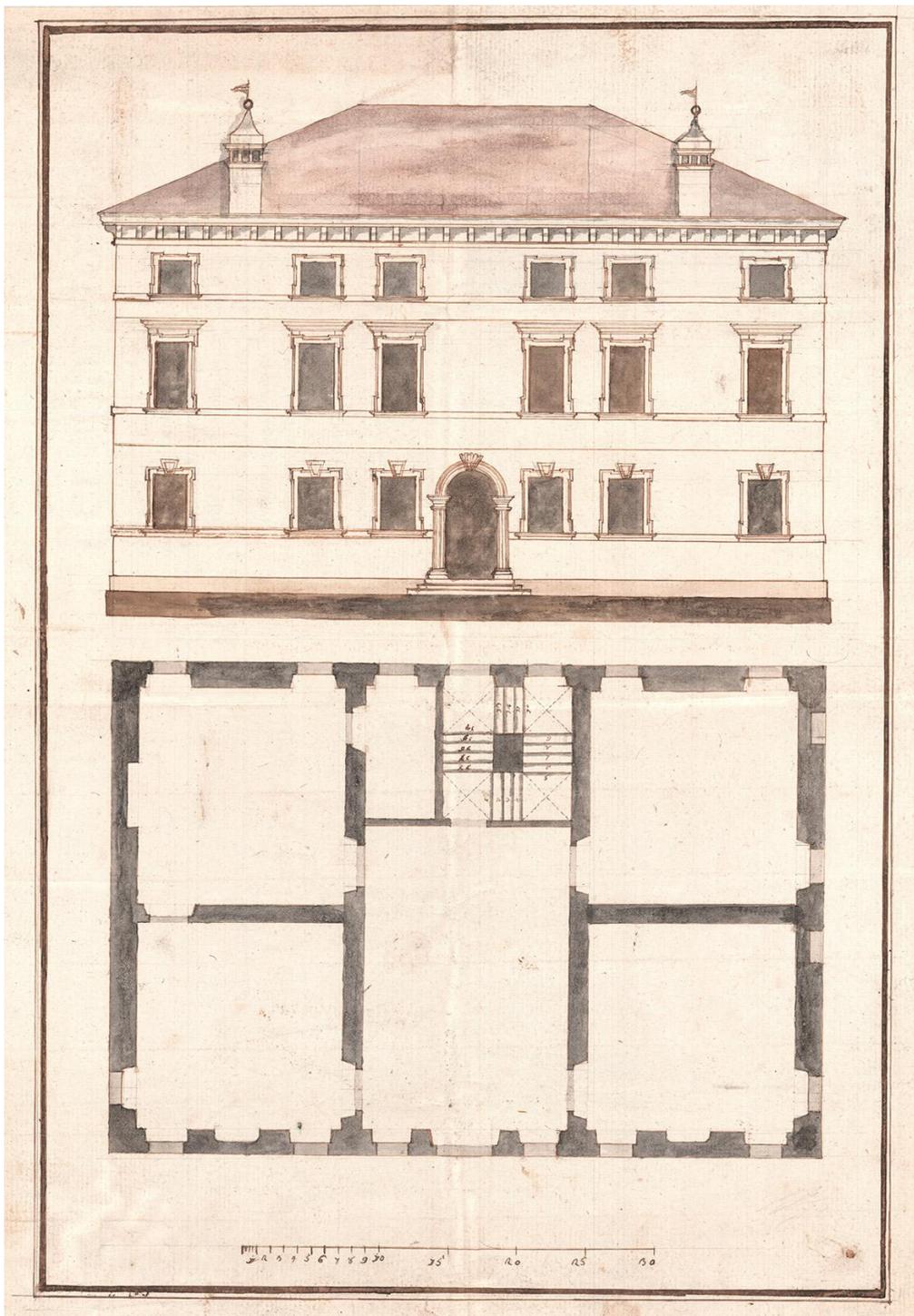
Negli stessi anni si registra la prima grande trasformazione edilizia con la costruzione di una prestigiosa residenza nella località detta *Campagnola di Sopra* o *Palarino* ad opera di Giuliano Morelli, sposo di Caterina Zoppi.

La necessità di dividere le proprietà tra gli eredi Domenico e Teresa Morelli fu Marco e la nipote Benassuta Morelli fu Francesco, nel 1787, ci consegna una dettagliata descrizione del fabbricato:

“Ad una casa murata, coppata e solarata con due luoghi a terreno e due in solaio con una barchessa contigua e forno e muro di cinta divisorio con Antonio Battocchia si affianca una casa nuova murata, coppata e solarata con sei luoghi in terreno con scala di pietra e sei stanze in solaio e con altri sei luoghi superiori, con caneva sotterranea a volto e sopra caneva (magazzino) e tinazzara (o Tinaia locale adibito alla fabbricazione e conservazione del vino) con suo granaio di sopra ed un altro luogo ad uso di secchiario con camerino superiore con scala di pietra con piccolo andito con pietre lavorate con una porta e fondamenti fatti per la stessa e poco muro vecchio di cinta e poca terra ad uso di corte che era stata dei Bonomini”.



La prima casa citata (identificabile con gli attuali locali 7 e 10) rappresenta la preesistenza alla quale verrà affiancata la nuova residenza, costruita interamente da nuovo. Mentre il primo fabbricato appare composto da due soli livelli, il nuovo fabbricato ne presenta tre e comprende anche una cantina, anch'essa di nuova costruzione.



Prospetto principale della villa prima delle trasformazioni del sec. XIX, databile agli anni '70 del '700.



Alcuni anni dopo, rilevato l'intero complesso, Regina Morelli lo vendette al ramo di famiglia degli Zoppi.

Nel 1842 abbiamo una seconda, e dettagliata, descrizione delle proprietà che, per quanto riguarda la Villa, conferma la conformazione spaziale dell'intervento settecentesco:

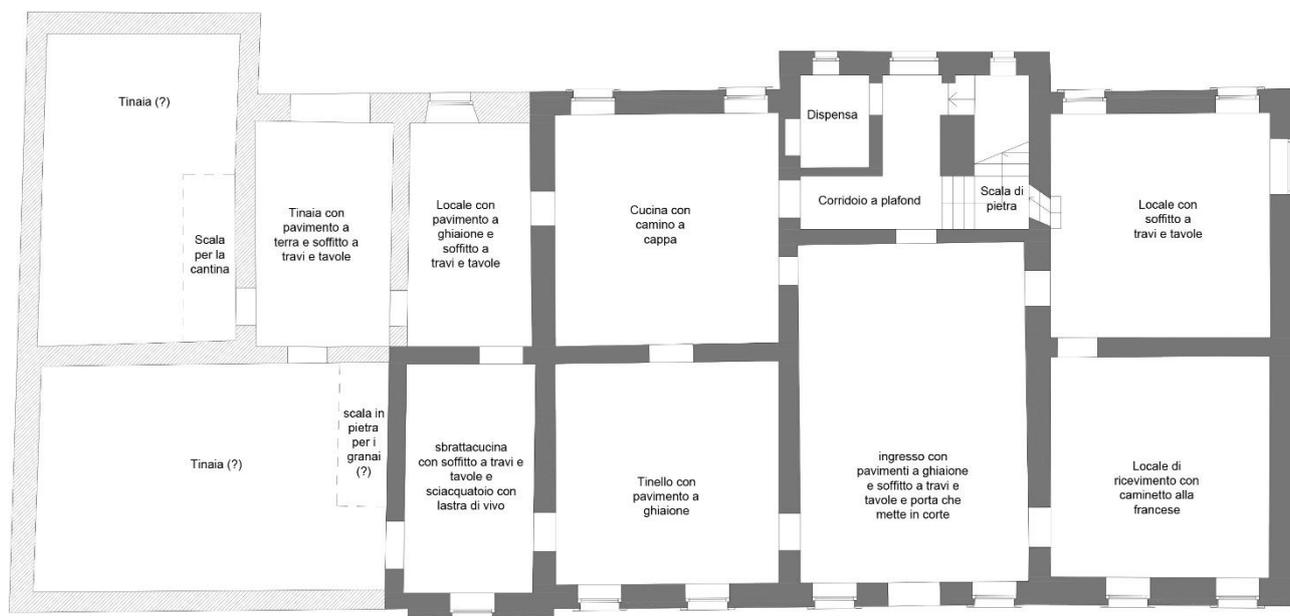
“La casa padronale e la corte si trovano in contrada San Zeno e confinano a mattina ed a mezzodì con la strada comune. Al pian terreno vi è un ingresso con pavimenti a ghiaione, soffitto a travi e tavole e porta che mette in corte; a nord si sviluppa un corridoio plafond dal quale ha origine la scala di pietra che immette al primo piano; a mattina dell'ingresso si trova un locale di ricevimento con caminetto alla francese ed un altro locale con soffitto a travi e tavole; a sera invece vi è una cucina con camino a cappa e fornello attiguo che comunica a mattina con una piccola dispensa e a mezzodì con un tinello con pavimento a ghiaione, soffitto a plafond, a sera del tinello uno sbrattacucina con soffitto a travi e tavole e sciacquatoio con lastra di vivo. Al primo piano vi sono una saletta sopra l'ingresso con pavimento a cotto, soffitto a travi e tavole, quattro stanze da letto con pavimento a cotto, soffitto a travi e tavole ed un piccolo locale sopra lo sbrattacucina con pavimento a quadroni e soffitto a plafond. Al secondo piano, in continuazione della scala prosegue un'altra scala che mette al granaio con all'origine, il cesso, una saletta sopra l'ingresso con pavimento in cotto e soffitto a plafond con qualche dissesto, quattro locali e un locale ad uso di cesso.

Nelle adiacenze della casa padronale a sera c'è la tinaia con pavimento a terra e soffitto a travi e tavole, una porta immette nella corte mentre una scala a scaglioni consente di accedere alla cantina ed un'altra scala guida ai granai. La cantina sotto alla tinaia presenta pavimento a ghiaione e soffitto a volto. A mattina della tinaia e a sera della cucina vi è un locale con pavimento a ghiaione e soffitto a travi e tavole; sopra la tinaia ed il locale un granaio con pavimento parte a tavolato, parte in cotto coperto alla gesuata. La sommità della scala mediante la quale si entra nel granaio comunica anche con il piccolo locale al primo piano della casa dominicale”.

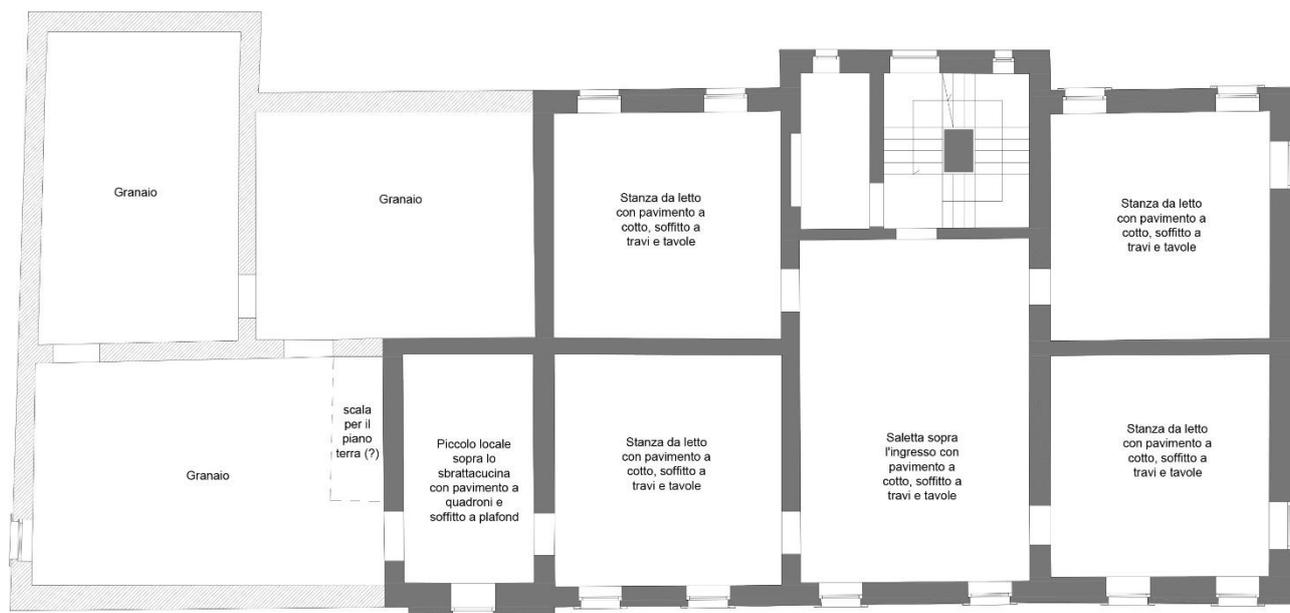
Negli stessi anni il Catasto Austriaco ci dà importanti informazioni sui diversi passaggi di proprietà della Villa. Nel 1847 questa risulta intestata ad Alessandro, Angela e Luigia figli Giovanni Battista Zoppi, per passare nel 1850 al solo Alessandro il quale però, nel 1867, lascerà l'eredità giacente. Eredità che verrà assegnata ai figli Giobatta, Teresa e Anna due anni più tardi. Nel 1874 unico proprietario risulta il solo figlio maschio Gio Batta Zoppi.



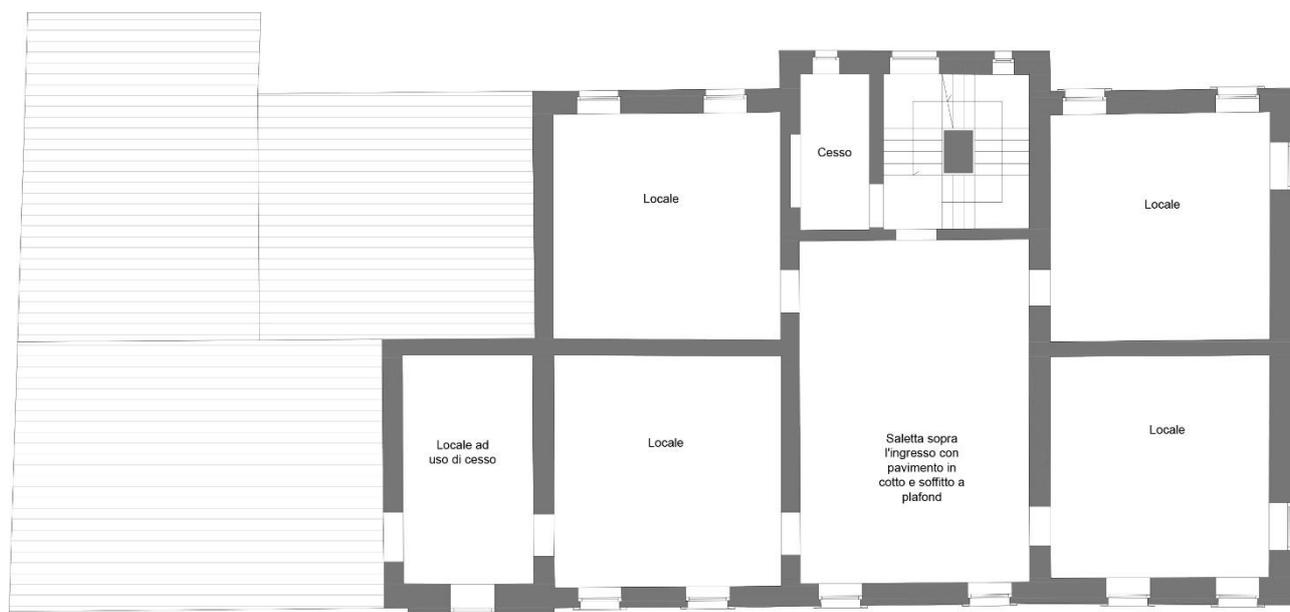
Tornado alla residenza, la sopracitata relazione ha permesso di formulare un'ipotesi spaziale di come doveva presentarsi la Villa nella metà del sec. XIX, che non doveva aver subito rilevanti modifiche rispetto alla descrizione di cinquant'anni precedente.



Ipotesi planimetrica della villa nel 1842. Piano terra.



Ipotesi planimetrica della villa nel 1842. Piano primo.



Ipotesi planimetrica della villa nel 1842. Piano secondo.

Un secondo importante intervento edilizio avvenne nel 1886, probabilmente sotto la gestione di Gio Batta Zoppi, come evidenziato dalla data posta nella facciata sul retro, nel quale furono fuse insieme le due unità edilizie per definire l'impostazione attuale. Nonostante la dimensione planimetrica rimase in buona parte inalterata, l'intervento portò ad un completo riassetto delle facciate, in particolare a seguito della sopraelevazione del più antico corpo posto ad ovest che si presentava di due piani.

Il nuovo edificio, impostato su tre livelli, impose una nuova simmetria che comportò lo spostamento dell'ingresso verso sinistra, ossia dal locale 2 al locale 1. La realizzazione del nuovo ingresso, che si collegava direttamente con il parco sul retro, portò ad unificare le vecchie stanze ad uso cucina e tinello in un unico grande locale. Le maggiori trasformazioni si registrarono comunque nel corpo più antico nel quale, oltre la sopraelevazione, fu inserita una nuova scala e modificata la spazialità interna; anche il locale 10 appare essere stato allungato verso l'esterno. Il segno più riconoscibile dell'intervento è la nuova impostazione dei prospetti esterni. La facciata principale, probabilmente riprendendo il disegno di quella settecentesca, viene estesa a tutto il fronte proponendo uno stile classicheggiante: al centro, leggermente sporgente, risalta il classico frontone con timpano sostenuto da quattro lesene ioniche poggianti sul basamento in bugnato; al piano terreno l'accesso avviene da una loggia a trifora sostenuta da due

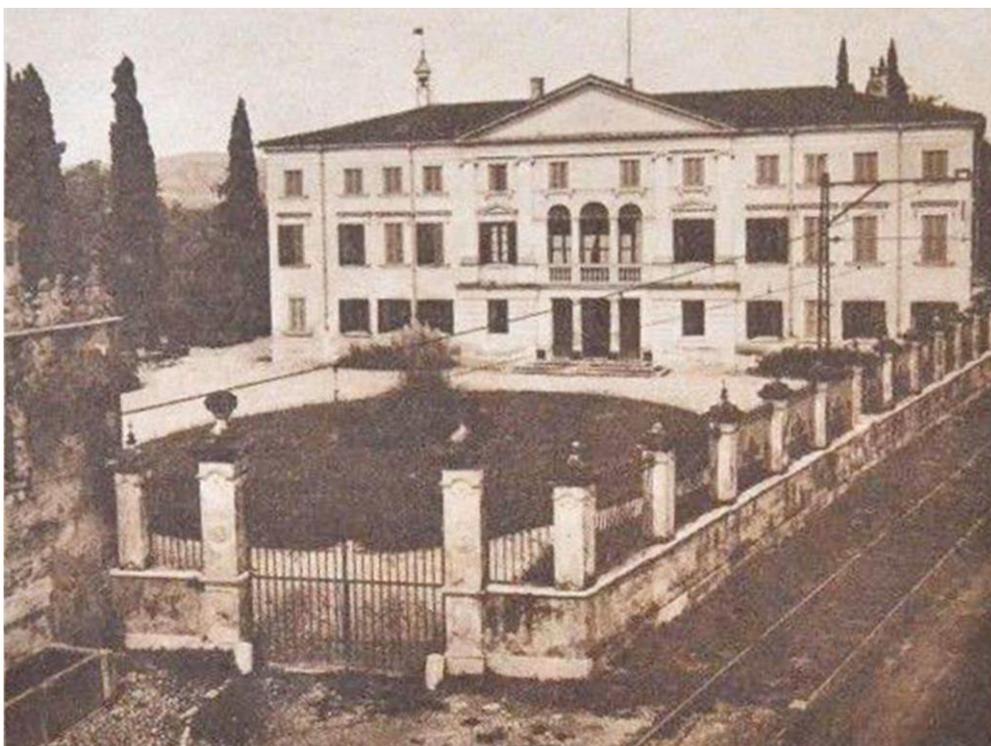


colonne doriche, sopra a questa una seconda trifora ad archi racchiude una loggetta con balaustra a filo muro; a lato di questa le due finestre hanno un timpano triangolare mentre le altre del piano hanno una semplice cimasa rettilinea sostenuta da mensole a voluta.

La nuova impostazione classicheggiante venne imposta anche nei prospetti laterali: ad est, lungo la strada, inclusa una piccola porzione del retro in modo da completarne l'angolo e sul fronte ovest.

Completamente differente l'approccio alla facciata sul retro dove, ad esclusione dell'angolo rivolto alla strada, venne mantenuta quasi completamente l'impostazione settecentesca, con vano scala leggermente aggettante, della quale sono ancora ben visibili le mensole in pietra della gronda. L'intero prospetto venne poi riccamente decorato in stile neogotico con le classiche fasce alternate di finto mattone e Tufo, riquadri ed archetti.

L'importante trasformazione tardo ottocentesca riguardò anche il piccolo fabbricato di ingresso compreso delle sue pertinenze il quale, stando ai catasti storici, venne completamente demolito e riedificato. Anche in questo caso l'impostazione venne adeguata ad un raffinato gusto neogotico.



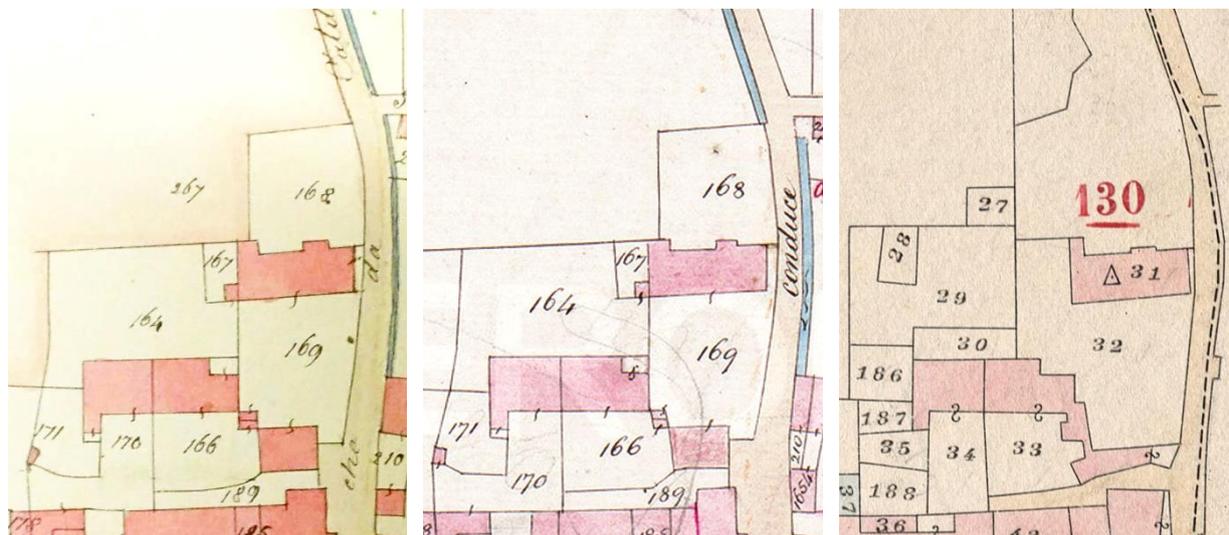
La villa in una cartolina degli anni '30 del '900.



A Gio Batta Zoppi successe, nel 1917, il figlio Alessandro come usufruttuario e i relativi figli “nati e nascituri” come proprietari. Negli anni successivi la famiglia Zoppi si unì con altre importanti famiglie veronesi, come dimostrano i nuovi intestatari della Villa nel 1920: Gian Enrico, Luisa e Giuseppina Niccoli (figli di Maria Zoppi e Lamberto Niccoli); Gianbattista e Albino Milani (figli di Bice Zoppi e Lamberto Milani).

Con successione del 1974 i proprietari rimasero Gianbattista e Albino Milani e Gian Enrico Niccoli.

Ulteriori trasformazioni minori nella villa si ipotizzano nelle prime decadi del Novecento quando le originali pavimentazioni settecentesche in cotto e legno vennero sostituite da cementine. Si può ipotizzare che in questa occasione venne revisionata anche la scala principale con la sostituzione dei gradini. Dello stesso periodo appare il rifacimento dei solai lignei al piano terra dei locali 3 e 4. Anche il controsoffitto del locale 3 al piano superiore appare riproposto all'inizio del Novecento. Diversamente, quello del locale 4, con semplici cornicette in stucco, potrebbe appartenere agli anni '50/'60 del Novecento, periodo al quale si può riferire la riproposizione di alcune pavimentazioni.



Confronto tra Catasto Austriaco d'impianto (1838), Catasto Austriaco e Catasto Italiano.



Da evidenziare come nel tardo Ottocento diversi edifici della zona di Colognola ai Colli furono interessati da trasformazioni e riproposizioni neo medioevali. In particolare, si segnalano gli eclettici annessi del giardino di villa Nichesola-Fano e le decorazioni di Villa Vanzetti, Villa Valdessarini, Corte Cervia-Zanella.



Villa Nichesola-Fano, annessi nel giardino.



Villa Vanzetti, annessi rustici.

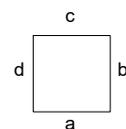
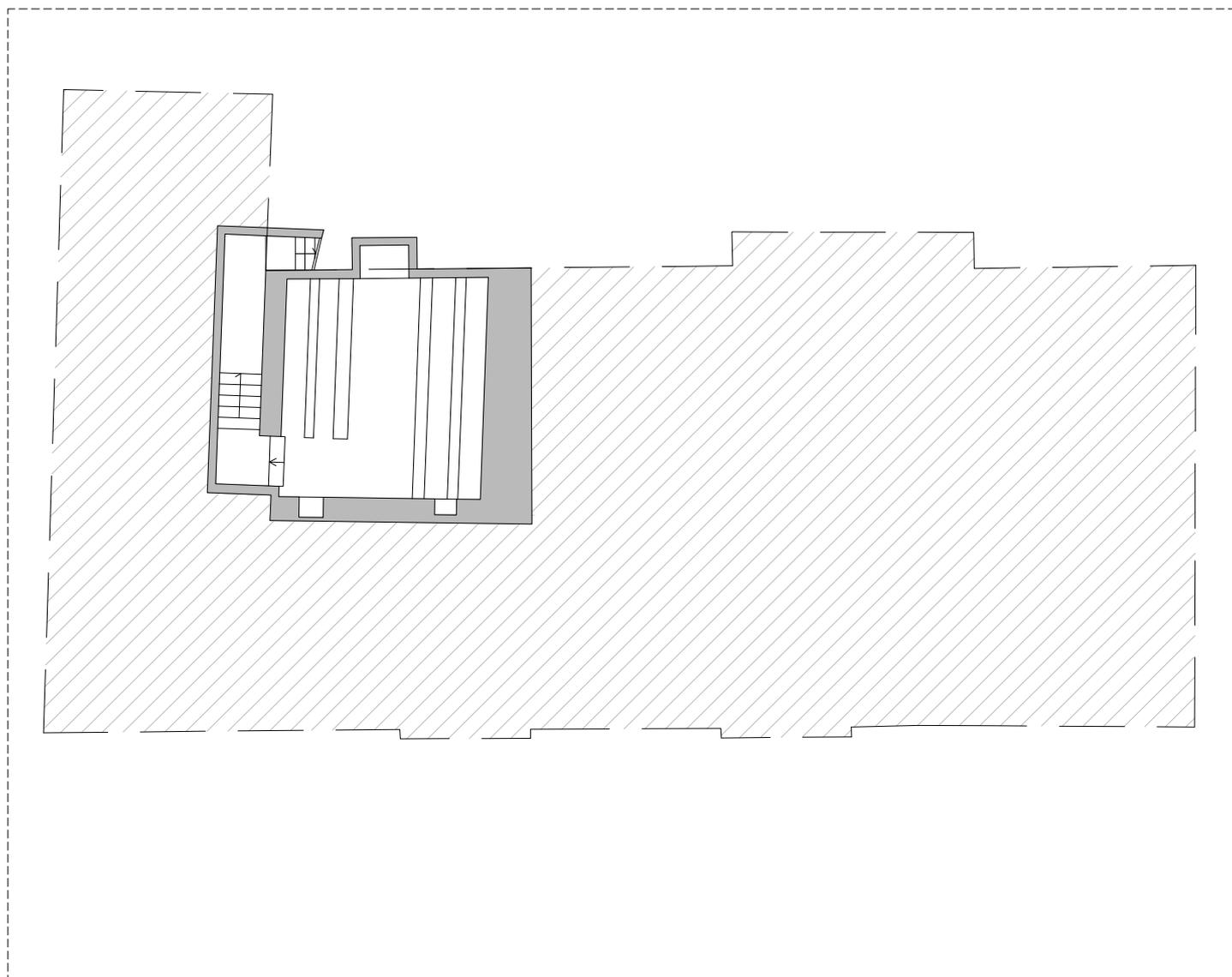


Villa Valdessarini.

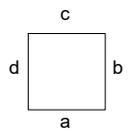
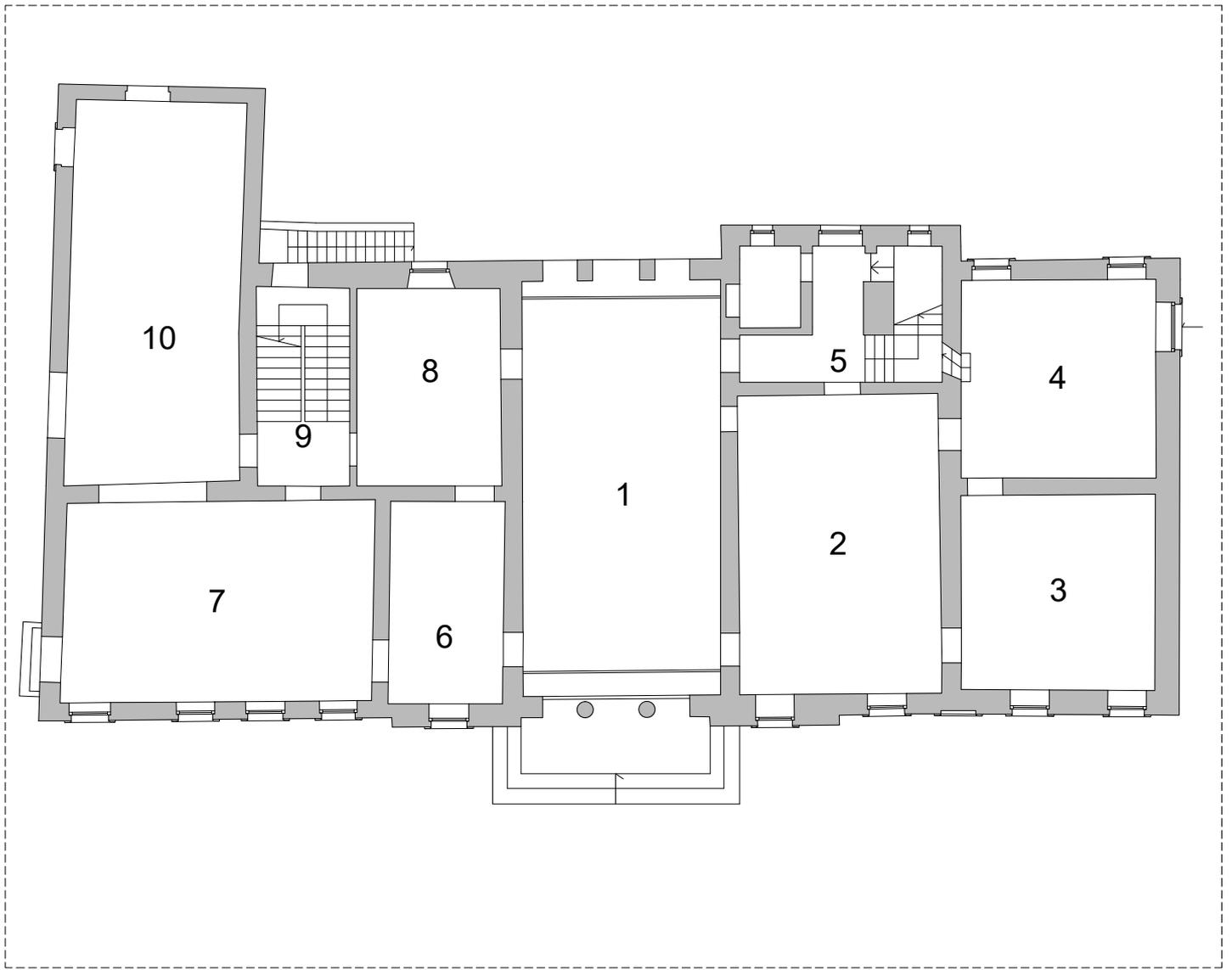


Corte Cervia-Zanella.

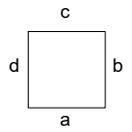
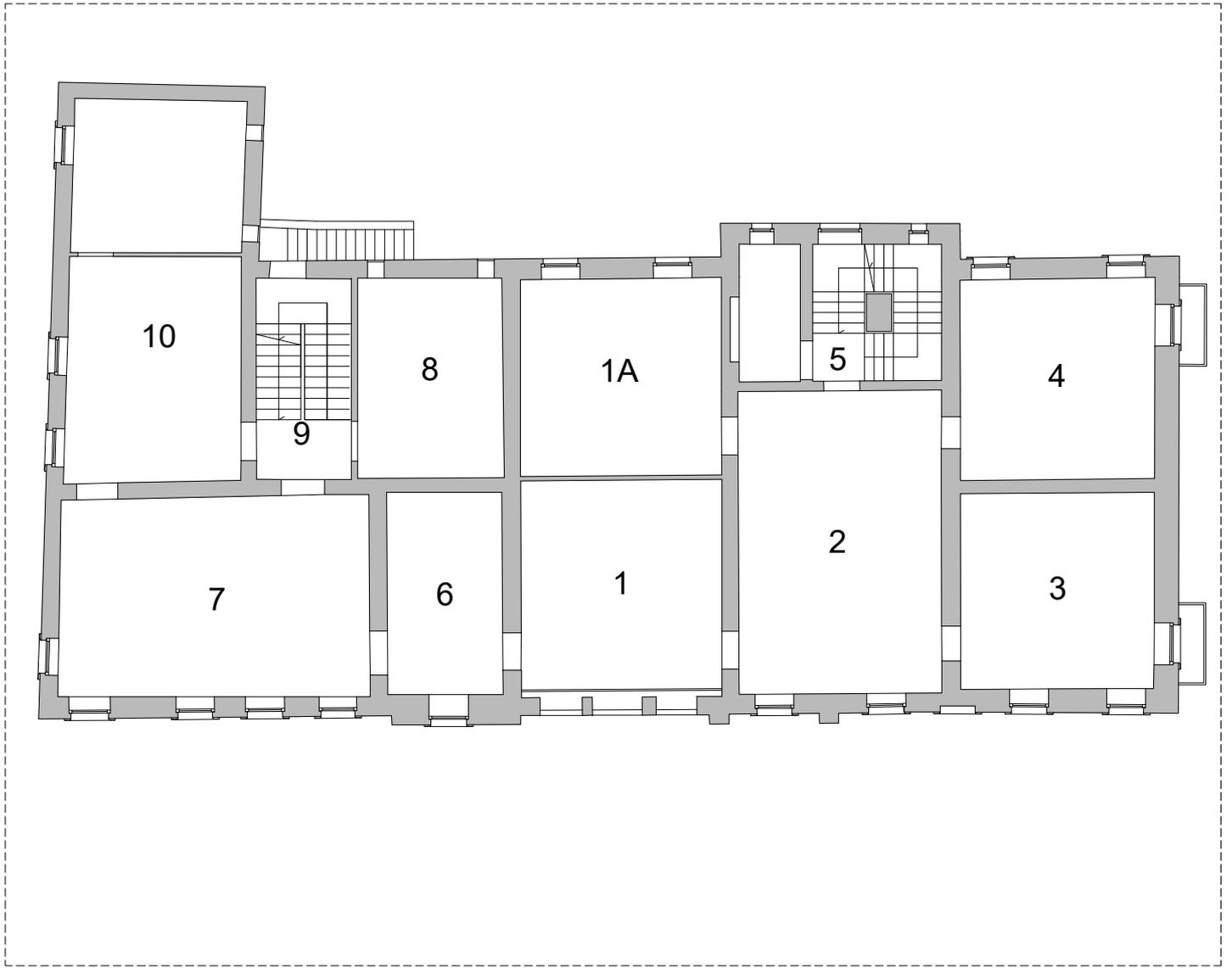
VILLA ZOPPI. LOC. SAN ZENO, COLOGNOLA AI COLLI (VR).
PIANO INTERRATO



VILLA ZOPPI. LOC. SAN ZENO, COLOGNOLA AI COLLI (VR).
PIANO TERRA



VILLA ZOPPI. LOC. SAN ZENO, COLOGNOLA AI COLLI (VR).
PIANO PRIMO



VILLA ZOPPI. LOC. SAN ZENO, COLOGNOLA AI COLLI (VR).
PIANO SECONDO

