



STUDIO
SANMARTINO

Giacomo Baranzini
AGENTE IMMOBILIARE

Rif.: V001200 - **CASA FIORENTINI**

CASALE
IN VENDITA A GAVIRATE
- VARESE -

<https://studiosanmartino.it/>



Superficie
Mq 706

Locali
Fino a 20

Bagni
Fino a 3

Terreno
Mq 1600

Piscina
Possibilità

Parcheggi
SI



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

L'IMMOBILE IN BREVE

CODICE RIFERIMENTO:

TIPOLOGIA: Intero fabbricato

CONDIZIONI: Da Ristrutturare

POSIZIONE: Strada comunale

LOCALITA': Armino

COMUNE: Gavirate

PROVINCIA: Varese

REGIONE: Lombardia

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA: 560 MQ

PORTICI E VERANDE: 320 MQ

VANI: Oltre 20

BAGNI: 3

CARATTERISTICHE: Fabbricato indipendente area scoperta

AREA SCOPERTA: mq 1600

ACCESSO: da strada comunale

ELETTRICITA': impianto da ammodernare

ACQUA: rete idrica comunale

GAS: metano

RISCALDAMENTO: impianto da ammodernare



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

CITTA' PIÙ VICINE

Varese (12 km; 22'); Milano (70 km; 1 h 16'); Novara (68 km; 1 h 17'); Como (66 km; 1 h 10').

AEROPORTI PIÙ VICINI

Agno, Svizzera (32 km, 51'); Milano Malpensa (32 km, 45'); Milano Linate (86 km, 1 h 10').

CASA FIORENTINI

Una tipica casa/cascina lombarda la cui costruzione fu terminata nel 1869, come testimonia la data incisa sulla cornice di un grande camino al piano terreno.

Il primo proprietario possedeva un vasto appezzamento di terreno, acquistato o ricevuto in dote con



il matrimonio, nella zona di Armino di cui resta a testimonianza la mappa catastale dell'epoca

Della stessa proprietà facevano inizialmente parte altri terreni più distanti e fabbricati, adiacenti o nelle immediate vicinanze del casale principale. Questi erano dedicati allo svolgimento dei lavori tipici della vita agricola come la casa del fattore situata in prossimità di uno dei confini della proprietà.

Attiguo al casale è sempre stato conservato un ampio appezzamento di terreno *volutamente* agricolo, coltivato a vigna e dedicato all'allevamento bovino e ovino, che garantiva tutti i prodotti alimentari nel corso dell'anno.



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

Su questo sorgono tutt'ora piante di indiscusso fascino come la maestosa quercia che fu regalata alla moglie del proprietario in occasione del compimento del 100° compleanno nel 1930. Di questo dono resta a testimonianza una targa conservata dalle eredi.

LA LOCATION

Casa Fiorentini si colloca nel Comune di Gavirate, cittadina adagiata su di un lembo di terra con alle spalle colline e monti e verso sud degrada nelle acque del lago che un tempo portava il suo nome ora Lago di Varese.

Fino alla metà dell'800 in alcuni documenti si parla ancora del Lago di Gavirate, dove al Suo interno possiamo ammirare una piccola isola, separata dalla terra ferma da un piccolo stretto canale, Il Ticinello. In origine si chiamava Isola di San Biagio, in onore del patrono dei pescatori e ospitava una piccola chiesa intitolata al santo, poi andata distrutta. In seguito, con il cambio dei proprietari, l'isola mutò il nome, prima in isola Camilla e poi nell'attuale isolino Virginia. Sull'isolino sono state rinvenute significative testimonianze del più antico insediamento palafittico dell'arco alpino, è infatti uno dei siti più famosi della preistoria europea e, dall'anno 2011 è stata proclamata patrimonio mondiale dell'Unesco.

Sulla sponda gaviratese, vi è il lungolago, inserito all'interno del contesto della pista ciclabile, dove si trovano anche un parco giochi ben attrezzato, alcuni bar e nelle vicinanze un'area camper. Per le sue acque tranquille il lago di Varese è molto amato da coloro che praticano il canottaggio, negli ultimi anni infatti è stato selezionato come sede per alcune regate di livello internazionale, non a caso Gavirate è stata scelta dalla società dell'Australia come sede del proprio polo sportivo europeo.

Dal 2011 "l'Australian Sport Commission" ha il suo quartier generale nell'HUB sportivo che al Lido di Gavirate ospita gli atleti olimpici. Centro Europeo conosciuto come "European Training Center" per la preparazione degli atleti, per il canottaggio ed altri sport come il ciclismo. E' il luogo scelto dagli atleti per le sue buone condizioni climatiche, per la vicinanza dell'aeroporto di Malpensa la stazione ferroviaria, servizi pubblici e per la presenza di numerose strutture sportive. Un'area con tensostrutture è dedicata agli eventi che animano il lungolago con stand gastronomici e serate musicali, dalla primavera sino all'autunno.

Gavirate centro lacuale e turistico di maggior rilevanza della zona, grazie anche alla presenza di alcuni parchi di notevole fascino, tra i quali il più conosciuto parco regionale "Campo dei Fiori" e le sue riserve naturali, sviluppato a terrazze, permette una volta raggiunto il culmine di ammirare meravigliosi panorami sul sottostante lago di Varese e sulle Alpi Piemontesi dove si erge il maestoso Monte Rosa.



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

Per chi ama il verde e le passeggiate all'aria aperta il "Parco Morselli" è una interessante proposta, immerso nel verde, situato all'ingresso di Gavirate, provvisto di area gioco per bambini e comodi tavolini ideali per trascorrere giornate rilassanti.

L'ingresso del parco è adiacente alla chiesa della Santissima Trinità edificata tra il 1647 e il 1713.

Poco distante al paese nella frazione di **Voltorre** possiamo ammirare il **Chiostro di Voltorre** costruito, secondo le fonti storiche più attendibili, tra il 1100 e il 150. Un insieme di edifici religiosi di stile architettonico romano lombardo. E' composto da un campanile, la chiesa e altri edifici che ospitano sovente mostre d'arte. E' riconosciuto come **monumento nazionale**.

Il Comune di Gavirate è formato da quattro nuclei abitativi: **Gavirate, Fignano, Pozzuolo e Armino**. Ogni rione ha il suo nucleo antico ricco di memorie storiche. Passeggiando tra le vie si possono riconoscere numerosi palazzi costruiti tra il 1300 e il 1600 che testimoniano l'importanza storica ed economica del borgo, consolidata nel corso dei secoli.

Casa Fiorentini, si colloca proprio nel rione di Armino luogo ricco di storia, che per secoli fu residenza dei patrizi milanesi e signori della zona e dove una delle più note e nobili famiglie del ducato "famiglia Besozzi" ha lasciato alcuni pregevoli palazzi con annesse le case dei massari ossia contadini che possedevano gli "strumenti di lavoro" e terreni molto redditizi,

La frazione di Armino è legata alla chiesa di S. Carlo sorta dove nel secolo XVI vi era l'oratorio di San Rocco. Nel 1652 iniziò la costruzione del nuovo oratorio. Nel settecento Armino costituiva un vero e proprio feudo dei Signori Besozzi, la loro residenza signorile è posta ai confini dell'abitato quasi a sua difesa, circondata da un esteso giardino.

Da una accurata analisi della residenza si ipotizza che il luogo fosse fortificato e che ai quattro angoli del quadrilatero esistessero altrettante torri, durante il restauro vennero rinvenute tra le travi del soffitto fogli con scritte riferite ai costi dei materiali metallici risalenti al secolo XVI, questo edificio fu quindi sede di fucina di un fabbro probabilmente per la costruzione di armi. Se l'ipotesi fosse confermata si potrebbe spiegare il nome di **Armino**.



DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Nascosta tra il verde adiacente al palazzo Besozzi ed alla chiesa di San Carlo lungo la strada che porta al Comune di Cocquio, si trova proprio Casa Fiorentini, edificata secondo i principi ottocenteschi l'accesso principale è da via Mazzini, dal cancello si arriva al cortile tramite una piccola strada interna che costeggia il giardino all'italiana e una serra/limonaia in muratura.

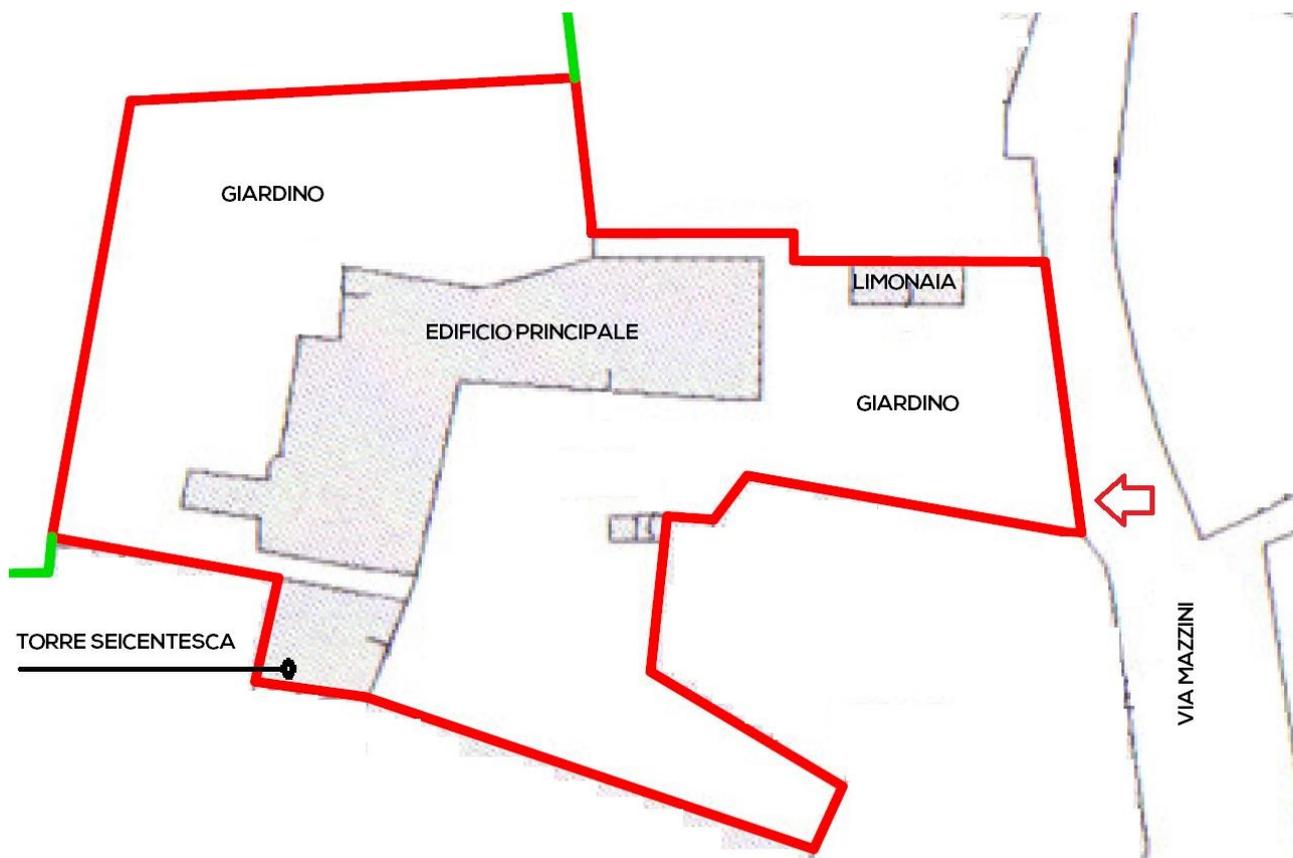
La costruzione, orientata a mezzogiorno, è disposta ad elle su due piani ed ha una parte padronale con due piacevoli portici sovrapposti affacciati sul cortile. Lo sviluppo a volte e le antiche colonne in pietra esprimono l'eleganza e l'armonia tipiche della più antica tradizione lombarda.



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)



La distribuzione a portico con camere disimpegnate da porte affacciate direttamente verso il porticato aperto, testimonia le costruzioni tipiche dei luoghi contadini di una volta che prevedevano una parte principale riscaldata con la cucina e un grande camino, e tutte le altre zone sia giorno che notte munite in ogni stanza di stufe a legna e/o camini.

Sia al piano terreno che al primo piano si trovano, sulla facciata che guarda verso est, le aperture sul giardino di due grandi sale di cui quella al piano terreno presenta ancora gli affreschi originali.

Proseguendo da est a ovest si incontrano le verande con grandi finestre in ferro e vetro che guardano verso sud rendendo i due vani molto luminosi e riparati dalle temperature rigide dell'inverno.

Al piano terreno si trovano poi le sale di servizio che sono nell'ordine, la sala del camino, la cucina e una lavanderia con accesso ad un grande vano esposto a nord-ovest un tempo adibita a dispensa. Infine si trovano, con accesso separato, due stanze con bagno.

Al primo piano hanno accesso sulla veranda due vani adibiti a camere da letto e il portico su cui si affacciano altri 5 vani e un bagno di costruzione più recente



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

Dal vano scale si accede, al primo piano, al bagno originale (con vasca fine'800) mentre al piano terra si trova una piccola toilette di servizio anche questa di costruzione più recente.

Di fronte alla corte vi è la vecchia torre seicentesca che nobilita l'immagine e la piacevolezza dell'immobile. La torre, pur avendo un accesso dalla legnaia, si affaccia su uno spazio verde con accesso indipendente dal resto del fabbricato.



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

In continuità con il portico del piano terreno si trova una grande legnaia con tetto spiovente da cui si può accedere, oltre che alla torre seicentesca.

Grazie alle grandi aperture dei due porticati dal fabbricato si godono ampie vedute sulla collina Campo dei Fiori.

Il fabbricato è dotato anche di un'ampia cantina esposta a nord da cui si accede dal portico al piano terreno in prossimità dell'entrata della cucina.

CONCEPT PROGETTUALE PROPOSITIVO

Sulla base di tali premesse l'idea progettuale rivolta a "Casa Fiorentini" intende applicare un focus selettivo all'intera residenza e riassegnare la funzione ai nuovi spazi attraverso un'ampia gamma di soluzioni abitative turistico-ricettive, tramite la gestione sistematica di un insieme di attività correlate.

Due sono le dimensioni progettuali che lavorano in costante interazione e sinergia, le opere di conservazione e la progettazione innovativa.

Il pensiero progettuale per "Casa Fiorentini" nella sua complessità, si pone l'obbiettivo di uno standard architettonico esclusivo che opera su diversi aspetti spaziali:

- gli ambienti privati definiti da sette appartamenti completi;
- i portici pensati come luoghi di mediazione e condivisione;
- il cortile interno con il forno a legna come nei casali tradizionali unisce e completa gli ambienti;
- la torre non più intesa come costruzione difensiva ma al contrario come luogo di accoglienza e di identificazione, ed infine i giardini elementi architettonici e naturali delimitano e determinano una nuova visuale prospettica della residenza definendo e valorizzando la personalità ed il carattere di "Casa Fiorentini".

STATO, FINITURE ED ESTERNI



STUDIO
SANMARTINO

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Il fabbricato necessita di opera di ristrutturazione

SCANSIONA IL QR CODE PER SCARICARE LA SCHEDA COMPLETA



SI RINGRAZIA IL DOTT. ARCHITETTO VITTORIO FORMOSO DI GAVIRATE PER GENTILE CONCESSIONE DELLA SUA RELAZIONE ARCHITETTONICA DESCRITTIVA E CONCEPT PROGETTUALE PROPOSITIVO DALLA QUALE ABBIAMO ATTINTO QUANTO RIPORTATO NELLA PRESENTE BROCHURE



STUDIO
SANMARTINO

0332-280.230 www.studiosanmartino.it

Via Cavour, 38
21100 - Varese
(Va)