

Giorgio Massigan

LE SCELTE URBANISTICHE DELL'AMMINISTRAZIONE SBOARINA 2017/2022



VERONAPOLIS / VERONA IN

Memory book

Saperi per progettare il futuro.

Le scelte urbanistiche dell'amministrazione Sboarina 2017-2022

Giorgio Massignan (maggio 2022)

Maggio 2022

Verona Polis - Verona In

© Tutti i diritti sono dell'autore

Foto in copertina e impaginazione di Giorgio Montolli

GIORGIO MASSIGNAN

**Le scelte urbanistiche
dell'amministrazione Sboarina
2017-2022**

Verona Polis - Verona In

Introduzione

Negli ultimi decenni Verona ha visto sminuire sempre di più la sua influenza nel panorama regionale, nazionale ed europeo. Prima di ogni tornata elettorale amministrativa nasceva la speranza di un nuovo rinascimento per la nostra città; le potenzialità ci sarebbero state. Ma, trascorso il periodo delle promesse elettorali, la situazione non cambiava e non migliorava.

Durante le ultime amministrazioni, Verona non ha potuto usufruire di una corretta e oggettiva pianificazione urbanistica, che potesse fornire risposte alle reali necessità del territorio.

Dalle diverse analisi prodotte negli ultimi decenni, si evince che i problemi più impellenti da affrontare erano quelli relativi alla mobilità, all'abbandono del centro storico da parte degli abitanti, alla riqualificazione delle periferie, al recupero del patrimonio edilizio dismesso, alla rete culturale e museale e al sistema del verde.

Le risposte delle Amministrazioni pubbliche, sono state la realizzazione di poli commerciali e direzionali, l'approvazione di centri per alberghi e residenze, le ipotesi di faraoniche infrastrutture viabilistiche e l'irresponsabile

affossamento di importanti opportunità, non risolvendo i veri problemi della città.

Le ultime Giunte comunali, hanno preferito delegare agli investitori privati le scelte d'uso del territorio, provocando una pericolosa bulimia di mq di commerciale, di direzionale e di alberghiero, che meglio rispondevano alle esigenze dei privati ma non certamente a quelle di Verona.

La Giunta Tosi

Il sindaco Flavio Tosi, durante le sue due amministrazioni, ha bocciato i progetti di ristrutturazione dell'Arsenale quale centro museale; di una cittadella della cultura ai Magazzini Generali in ZAI; di un grande e importante campus universitario a Passalacqua, con un ampio parco pubblico; e di un efficace sistema di trasporto pubblico, la tramvia, già parzialmente finanziato dallo Stato.

Altresì, nella stesura dei piani urbanistici, Tosi aveva previsto un aumento di popolazione di 25.000 abitanti e di conseguenza erano stati programmati nuovi insediamenti per circa 4.300.000 mc, (al nuovo volume di 2.843.900 mc vanno sommati i 700.000 mc non ancora edificati del vecchio PRG e un volume di riserva pari a 750.000 mc); oltre a circa 3.000.000 mc (circa 750.000 mq), di edifici ad uso commerciale, terziario, direzionale e alberghiero.

Da tenere presente che, alle volumetrie pianificate dall'amministrazione comunale, dovevano essere aggiunti gli oltre 4.800.000 mc previsti dalla Regione attraverso il PAQE (Piano Area Quadrante Europa). Tutto questo, senza considerare il saldo demografico negativo e i circa 10.000 appartamenti sfitti.

Le modifiche alle scelte urbanistiche del sindaco Tosi

La nuova amministrazione del sindaco Sboarina decise di rivedere la pianificazione precedente.

Iniziò rivisitando la variante 23, ridimensionando le aree edificabili e togliendo quasi 16.000 mq di costruito rispetto alla precedente Variante tosiana.

Ridusse del 13 % il perimetro urbano in cui era possibile autorizzare nuovi centri commerciali, in attuazione alla normativa regionale di pianificazione delle aree destinate a strutture di vendita.

Questa variazione avrebbe dovuto preservare i centri storici minori, escludendoli dal perimetro entro il quale costruire grandi centri commerciali. Pertanto, Poiano, Quinto, la Spianà, e in parte anche Ca' di David, vennero esclusi dalle zone dove era possibile realizzare i poli commerciali.

Sono state riconsiderate, in ambito urbanistico, le aree dismesse e da riconvertire ex articolo 114. Sono stati revisionati i vincoli negli edifici del centro storico. È stata definita la riqualificazione degli edifici in collina e nel parco dell'Adige e sono state adeguate le norme per le grandi strutture di vendita sulla base della legge regionale 50.

Per l'ex Manifattura Tabacchi, in ZAI, la nuova ipotesi progettuale ha ridotto la superficie commerciale approvata dalla precedente amministrazione, portandola da 18.406 mq a 7.000 mq. Su un'area di circa 31.000 mq è stata ipotizzata la realizzazione di due grandi alberghi, di ristoranti, di uffici, di edifici per servizi e di negozi, oltre ai circa 7.000 mq di commerciale. Sono stati previsti dei parcheggi sotterranei, un parco ed un percorso ciclo-pedonale di collegamento con la stazione. Un terzo degli edifici, tra cui la ciminiera, è stato tutelato come archeologia industriale. Per l'ex fabbrica Tiberghien in borgo Venezia, sono state mantenute solo le parti più antiche, riconosciute come elementi di archeologia industriale.

Rispetto al progetto tosiano, è stata ridotta la quantità di superficie commerciale, passando da 15.000 mq a 6.000 mq. Tra le diverse funzioni, è stato previsto un albergo, residenze, servizi ed un asilo nido o scuola d'infanzia, o un centro per anziani. La ristrutturazione dell'ex Tiberghien è inserita nel PAQE (Piano Area Quadrante Europa) della Regione.

È stata ridotta la superficie commerciale del supermercato Rossetto, da 11.300 mq a 8.200.

È stata bloccata la richiesta di IKEA di realizzare alla Marangona un nuovo centro commerciale da circa 80.000 mq, accanto a quello tradizionale di vendita di arredamenti, di circa 40.000 mq.

Per poter accogliere le due richieste di IKEA, sarebbe stata necessaria una modifica alle leggi regionali in tema di urbanistica e di commercio, oltre alle norme sul consumo di suolo pubblico e una conseguente modifica al PAQE.

È stata fermata la richiesta della società Adige Jewels, proprietaria degli oltre 70.000 mq di terreno a rischio esonazione, al Nassar di Parona, per realizzare una nuova lottizzazione di undici palazzine in un'area SIC (Sito di Interesse Europeo), ancora a verde e a pochi metri dal fiume. Anche questo progetto fa parte del PAQE.

È stato approvato il progetto per la zona dismessa relativa all'ex area ferroviaria a Porto San Pancrazio. Su un'area di circa 29.000 mq potranno essere realizzati impianti sportivi di vario genere, utilizzando i circa 258.000 mc di volumi dismessi.

Ma, la Giunta Sboarina è stata costretta ad inghiottire alcuni bocconi avvelenati lasciati dalla precedente Giunta Tosi. Uno è stato il progetto per le linee del filobus. Un secondo

è relativo all'intervento edilizio nell'area dell'ex Cardi al Chievo. Il terzo boccone è l'area ex Bam in via Mameli. Il quarto è la lottizzazione Borgo degli Ulivi in località Monsel di Quinzano.

Sentenze del TAR veneto

Il vincolo dei cosiddetti diritti acquisiti non ha certamente aiutato a fermare i progetti più devastanti e inutili, ma già approvati come l'ex BAM in via Mameli; la lottizzazione all'ex stabilimento Cardi al Chievo; la lottizzazione a Quinzano, sotto San Rocchetto; e quella a Montorio, Ai Tigli. Lo stesso si può sostenere per la proroga dell'intervento edilizio previsto all'ex Macello in ZAI.

Le mancate correzione alla pianificazione tosiana

Ma se in molti casi per riparare i guasti delle precedenti amministrazioni esistevano ed esistono grosse difficoltà, in altri si sarebbe dovuto intervenire in modo diverso.

Un primo caso riguarda la proroga concessa alla lottizzazione Borgo degli Ulivi, in località Monsel di Quinzano. Si tratta di una sessantina di abitazioni per un totale di 19.000 mc, dal 2011 bloccate al grezzo, di proprietà della Banca Popolare Alto Adige. La non concessione della proroga avrebbe consentito alla Pubblica Amministrazione di trattare, da una posizione di forza, con la banca. I costi relativi agli interventi per realizzare, se possibile, un

tipo di viabilità adeguata a sostenere l'impatto di un tale insediamento residenziale, si sarebbero potuti addebitare totalmente all'istituto bancario, così come altre eventuali operazioni, finalizzate a mitigare il notevole impatto ambientale.

Un secondo caso è quello relativo agli edifici e alle aree degli ex Magazzini Generali, che sarebbero dovute diventare una cittadella della cultura, invece si sono trasformati in un polo direzionale e commerciale. La Giunta Sboarina, avrebbe potuto e dovuto fermare il progetto dell'ennesimo centro commerciale, per riprendere l'originale destinazione culturale.

Un terzo caso, è quello relativo alla mancata richiesta alla Regione Veneto di modificare le destinazioni d'uso e le volumetrie del PAQE.

Variante 22

Uno dei primi strumenti urbanistici della Giunta guidata dal sindaco Flavio Tosi è stato il PI (Piano degli Interventi) dell'assessore alla pianificazione territoriale Vito Giacino. Approvato nel 2012, aveva una durata di 5 anni e scadeva il 13 marzo del 2017. A quella data, su 313 schede-norma (le proposte di edificazione dei privati accolte dall'amministrazione), 225 risultavano decadute, confermando così l'inadeguatezza del PI, attento a soddisfare le richieste degli investitori privati anziché rispondere ai reali bisogni della città.

Tra quelle scadute, la Variante 22 ne salvò 102, nonostante la Variante fosse entrata in vigore il 17 marzo, 4 giorni più

tardi rispetto alla scadenza delle norme. Il salvataggio è stato reso possibile da un emendamento, votato durante l'approvazione della delibera per l'approvazione della Variante 22, in cui venne deliberato che non decadono le schede norma "già approvate in giunta, stipulate con atto pubblico, e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità". In questo modo vennero recuperate le 102 schede, e tra queste, il centro commerciale La Cercola, l'ampliamento dell'azienda Nicofer, un resort di lusso alla Spianà, e altre ancora a destinazione abitativa e commerciale.

Variante 23

La nuova Giunta, guidata dal sindaco Federico Sboarina, nel novembre del 2019, presentò e fece approvare dal Consiglio Comunale la Variante 23, riadottata dalla nuova amministrazione.

In fase di approvazione in Consiglio vennero presentati 568 emendamenti, molti dalla stessa maggioranza, che forse preferiva la Variante licenziata dalla precedente amministrazione.

Nella ridefinizione della Variante 23, la nuova edificazione risultò inferiore rispetto alla precedente stesura, con una riduzione di 15.697 mq di edificato previsto. Alcune delle principali schede norma eliminate sono state quelle di: Palazzina, Ca dell'Orto, Santa Maria in Stelle, Quinto; dell'edificio dell'ex tiro al volo sulle Torricelle, della lottizzazione sotto San Rocchetto a Quinzano e di quella Ai Tigli di Montorio.

Sono state bloccate sei grandi strutture commerciali, tra cui quelle alla Cercola a Verona est di 24.550 mq; di Garda Re di 8098 mq; del Consorzio Agrario Lombardo Veneto

di 6.260 mq e della Liquigas di 5.273 mq, in ZAI; del centro-golf alla Spianà della Bernard srl di 2.700 mq; e di Giuseppe Godi di 2.500 mq alla Bassona.

Rispetto alla Variante di Tosi, come già scritto sopra, sono state riviste le volumetrie dell'ex Manifattura Tabacchi in ZAI, dell'ex fabbrica Tiberghien in borgo Venezia e della superficie commerciale richiesta dal supermercato Rossetto.

È stata ridotta del 18% la superficie agricola da utilizzare per nuove edificazioni: la stima del consumo di SAU (Superficie Agricola Utilizzata) passò da 784.405 mq della vecchia Variante a 645.245 della nuova versione.

Negli ambiti a parco agricolo è stata verificata la legittimità degli edifici oggetto di recupero, per eliminare quelli abusivi. Delle 94 istanze presentate, 31 furono approvate dalla precedente amministrazione; a seguito dei controlli sull'abusivismo, solo 11 risultarono legittime.

In attuazione alla normativa regionale di pianificazione delle aree destinate a strutture di vendita, il perimetro del centro urbano, in cui era possibile autorizzare la costruzione di nuovi centri commerciali, fu ridotto del 16,86%

Sono state escluse da nuove costruzioni commerciali le aree di Poiano, Quinto, della Spianà, il centro urbano di Cadidavid, e parte della Bassona,.

Variante 29

Dopo aver tentato di correggere alcune scelte della precedente giunta Tosi, intervenendo sulle Varianti 22 e soprattutto 23, è con la 29, la prima totalmente elaborata dall'attuale Giunta, che è emersa l'idea di città della nuova amministrazione.

Come nella precedente, anche l'Amministrazione Sboarina ha delegato agli investitori privati la pianificazione del territorio.

La Variante 29 è stata resa necessaria anche per acquisire le indicazioni della Legge Regionale 14/2017 contro il consumo del suolo, il cui termine era scaduto il 31 dicembre 2019, poi prorogato al 30 settembre 2020; un ulteriore rimando avrebbe bloccato l'approvazione di qualsiasi altra Variante.

Secondo il sindaco e l'assessore alla pianificazione, la Variante 29 avrebbe dovuto essere: "un documento urbanistico che cambierà il volto della città"; che avrebbe dovuto dettare lo sviluppo di Verona per i prossimi anni, basato sul minor consumo di suolo possibile.

Molto diversa l'opinione del consigliere di minoranza Michele Bertucco: "Questa è l'ennesima operazione realizzata per fare cassa, con soluzioni che avvantaggiano i privati a discapito del consumo di suolo".

Nello specifico: sono state accettate 145 proposte di rigenerazione urbana, per una superficie totale di circa un milione di mq, più o meno un terzo di tutti i vuoti cittadini.

Tra queste:

- 78 richieste riguardano la riqualificazione delle aree di degrado urbano; alcune delle principali sono: l'ex caserma Riva di Villasanta a San Zeno, l'ex banca Cattolica in centro storico, la fabbrica Isap a Parona, Villa Pullè e l'ex Couver al Chievo, l'ex centrale del latte in ZAI, le carriere Fedrigoni in Borgo Roma, l'ex Galtarossa in Basso Acquar, la sede della Croce Verde in via del Capitel, l'ex Tieberghien in viale Venezia, l'ex Bendazzoli in Borgo

Venezia, il forte Santa Caterina al Pestrino e l'ex Sapel a Montorio.

- 11 riguardano la riqualificazione ambientale, con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado, soprattutto capannoni industriali o agricoli dismessi.
- 3 sono relative al riuso temporaneo di immobili esistenti inutilizzati. Di queste, una manifestazione d'interesse è per la galleria d'arte di Deiorio, una seconda per trasformare in birreria e palestra verticale un capannone in Zai e una terza per un lotto in zona produttiva alla Bassona.
- 53 di privati che hanno fatto segnalazioni per la mappatura di fenomeni di degrado.

Varie proposte non sono state inserite nella Variante 29 individuando percorsi amministrativi più idonei alla tipologia di intervento richiesto.

Così è stato per l'ex carcere del Campone e per l'ex sede della Camera di Commercio in Piazza Erbe, la Domus Mercatorum, che avranno una variante ordinaria; mentre altre richieste utilizzeranno il più breve iter del titolo edilizio.

Da evidenziare le manifestazioni d'interesse di alcuni comitati cittadini, tra cui: il "Comitato Fossi di Montorio" per l'ex Sapel e per la chiesetta di Santa Maria della Ronda; e il comitato "Un parco per la città" per l'ex cava Speziala.

Le richieste degli operatori privati e pubblici arrivate e accettate riguardano:

- il 45% per servizi (scuole, case di riposo, impianti sportivi);
- il 16% per il residenziale;

- il 14% per il commerciale;
- il 13% per il terziario/direzionale;
- l'8% per il turistico/ricettivo;
- il 3% per il produttivo;
- lo 0,05 per il settore primario.

Dalla lettura della Variante 29 si desume una richiesta di SUL (Superficie Utile Lorda) rispettivamente di circa:

- 95.000 mq di residenziale;
 - 75.000 mq di commerciale;
 - 62.000 mq di direzionale;
 - 42.000 mq di turistico ricettivo;
 - 25.000 mq di produttivo;
- per un totale di circa 300.000 mq.

Complessivamente è stata accolta l'80% delle richieste.

Ma si ha l'impressione che gli interventi proposti, con le relative approvazioni, non rispondano ai reali bisogni della città.

Le domande che ne conseguono sono:

- a) con oltre 10.000 appartamenti sfitti c'è bisogno di altri mq di residenziale?
- b) Con tutti gli spazi destinati al direzionale, attualmente sfitti, è necessario costruirne altri?
- c) Perché ancora spazi per il commerciale?
- d) Da quali analisi si evince il bisogno di così tanti nuovi alberghi?

Sarebbe interessante capire su quale analisi urbanistiche si è convenuto che l'attuale assetto territoriale e viabilistico dell'area compresa tra la ZAI e viale Piave sia in condizione

di sopportare le migliaia di mq di alberghiero e di direzionale previste. In sintesi:

- nell'ex Safem, sono stati deliberati 6.000 mq di amministrativo-terziario e 8.500 mq di alberghiero;
- all'ex Macello, 7.300 mq di alberghiero;
- all'ex Manifattura Tabacchi, altri 17.000 mq di alberghiero.

Una zona particolarmente interessata alle scelte della Variante è quella tra la via Gardesana e la strada Bresciana, dove sono previsti 13 interventi tra commerciale, alberghiero, direzionale, produttivo, impianti sportivi, etc..., per un totale di circa 41.000 mq di nuove costruzioni.

Le schede approvate in Consiglio Comunale sono state 44 con un contributo per la compensazione di circa 10.000. Gli investimenti complessivi saranno di circa 300.000. Saranno riconvertiti circa 760.000 mq di aree dismesse. Tra queste:

- l'ex stabilimento industriale in Lungadige Attiraglio, dove saranno realizzate nuove residenze;
- accanto al Forte Santa Caterina al Pestrino, lungo l'Adige, dove saranno recuperate le vecchie caserme;
- l'ex Tiberghien verrà ristrutturato con diverse destinazioni d'uso;
- in Basso Acquar, al posto di un capannone, sarà realizzata una residenza per anziani;
- l'ex edificio della Croce Rossa a Porta Vescovo diventerà una cittadella degli studenti.

Interventi di riqualificazione saranno eseguiti alla sede dell'ex Croce Verde a Borgo Venezia e a Villa Pullè al Chievo.

L'opposizione del consigliere Michele Bertucco esprime così le proprie perplessità: «...Esultano per avere approvato a fine mandato una variante urbanistica senza mai confrontarsi seriamente con la città e riducendo i tempi del confronto anche nelle circoscrizioni e in Consiglio comunale. Si insiste nel presentare come innovativo un provvedimento che ricalca la logica dei vecchi "fuori zona" dei vecchi piani regolatori. Si insiste nell'affermare che il provvedimento sia libero da consumo di suolo quando è vero l'esatto contrario, solo che la brutta legge regionale esistente non conteggia come suolo consumato le aree libere che si andranno ad impermeabilizzare... Sboarina aveva giurato che non avrebbe aggiunto mai più commerciale a Verona Sud, e invece ecco calare altri 23 mila metri quadrati. Il pesantissimo intervento all'ex Sapel a Montorio è stato ridotto di poco, ma resta comunque una ferita nell'ambito di un territorio molto fragile. Alla Croce Bianca la Variante 29 va a coprire di asfalto e cemento tutto ciò che è rimasto di verde o di boscato. Sa più da Attila che da amministratori coscientosi anche l'intervento all'Isap di Parona».

Sblocca Italia

Lo "Sblocca Italia" è uno strumento legislativo del governo Renzi per evitare il confronto con i cittadini e i consiglieri comunali, previste dalle procedure ordinarie, e consentire l'approvazione dei progetti presentati in deroga con un sin-

golo passaggio in Consiglio comunale. L'amministrazione Sboarina, per affrettare i tempi burocratici, ha fatto troppo spesso uso della legge detta "Sblocca Italia". Alcuni esempi:

- l'hotel di 140 stanze nell'ex sede della Cassa di Risparmio in via Garibaldi, 1;
- l'area Ex Safem in Viale Piave che prevede una struttura alberghiera con 423 camere suddivise in 312 camere d'albergo e 111 stanze di un ostello, dell'ex Scalo Merci;
- un albergo di 21 stanze in via Sant'Antonio;
- l'ampliamento dell'albergo "Antica Porta Leona" trasformato in un hotel 5 stelle lusso.

Nel 2017 ne aveva beneficiato il fondo Verona Property, gestito da Patrizia Immobiliare, per il cambio d'uso dell'area degli ex Magazzini Generali da direzionale pubblico a privato. In precedenza la giunta Tosi l'aveva utilizzata per trasformare la rotonda da auditorium a struttura commerciale.

Nel 2018 è stato concesso:

- il cambio d'uso dell'ex concessionaria Albi su Corso Venezia, in un supermercato Aldi di 2.559 mq;
- l'approvazione di un centro sportivo "Adige Docks" nell'area dell'ex deposito ferroviario di Verona Porta Vescovo, per una superficie di 32.102 mq.

Nel 2019 è stato utilizzato per:

- concedere una nuova superficie commerciale di 2.198 mq alla ditta Maxi Di srl;
- trasformare in residenziale un'area industriale in via Puglie denominata "ex scuderie Cardì" per una superficie di 2.282,90 mq.

Nel 2021 era stata utilizzata per:

- un supermercato Despar, con una superficie commerciale di 3.116,84 mq, su Corso Milano;
- un supermercato Mion in via San Marco, con una superficie commerciale di 2.200,05 mq.

Il sindaco Federico Sboarina e l'assessore all'Urbanistica Ilaria Segala non vogliono capire che l'abuso di questo strumento rappresenta una rinuncia alla programmazione urbanistica pubblica e una resa agli interessi privati.

Progetti finanziati

In questo ultimo periodo dell'Amministrazione Sboarina sono arrivati ingenti finanziamenti pubblici che, se fossero stati destinati per la realizzazione di interventi desunti dai risultati di una corretta pianificazione organica del territorio, avrebbero potuto offrire grosse opportunità e vantaggi alla nostra città. Viceversa, la Giunta ha richiesto e ottenuto i fondi per progetti estranei ad un equilibrio razionale del nostro territorio e che insistono su aree ambientalmente fragili e storicamente preziose.

I Magazzini della Cultura al Pestrino

Sono stati richiesti e ottenuti due considerevoli finanziamenti: il primo riguarda un'area di oltre 22 ettari al Pestrino, di fronte all'austriaco Forte Santa Caterina, per una somma di circa 20 milioni di euro, inserito nel quadro di

riferimento del PNRR. Saranno costruiti i cosiddetti Magazzini della Cultura, dove poter esporre, a rotazione, il patrimonio artistico, chiuso nei depositi dei musei cittadini. Il progetto, prevede una serie di edifici a forma di L, proprio di fronte al forte, di cui uno alto 9 metri, su una superficie di 16.000 mq, recuperati dalle demolizioni delle palazzine militari dismesse e fatiscenti. La struttura avrà un grosso impatto su un'area naturalisticamente e storicamente molto importante.

La zona, quasi in riva all'Adige, è poco servita dai mezzi di trasporto pubblico, con infrastrutture viabilistiche carenti. Oltre ai Magazzini della Cultura, è prevista la costruzione di residenze e di servizi per persone con disabilità; e di buona parte degli archivi degli uffici comunali.

Il piano, che aveva rappresentato un progetto bandiera per proporre Verona come Capitale della Cultura italiana, era stato bocciato dalla commissione giudicatrice, escludendo la nostra città tra le prime dieci finaliste. Ora, è stato riproposto per avere i finanziamenti dal PNRR.

Indubbiamente, l'idea di esporre gran parte delle opere, ora chiuse nei depositi del museo, è ottima. Ma perché costruire degli anonimi contenitori proprio in quella zona? Non sarebbe stato più logico e razionale fruire di quei finanziamenti per ricavare i Magazzini della Cultura all'Arsenale, separata dal museo di Castelvecchio solo da un ponte? Costituirebbero la naturale prosecuzione del museo e l'inizio o la fine, di un percorso museale che, partendo dal museo degli affreschi presso la tomba di Giulietta, toccherebbe la Gran Guardia, poi il Maffeiano, quindi Castelvecchio, per concludersi all'Arsenale.

Gli stessi volumi destinati ai portatori di disabilità, sarebbe

stato più appropriato realizzarli in una zona maggiormente servita, e non al Pestrino.

Il Parco della Cultura Urbana

Il secondo finanziamento, di circa 700.000 euro, è relativo al cosiddetto Parco della Cultura Urbana in via Galliano, su un'area di circa 4.000 mq, di fronte alle storiche mura magistrali. Si tratta di una struttura composta da una serie di piattaforme sportive per utenti di ogni età.

Il Parco della Cultura Urbana altro non è che un parco sportivo. Perché non realizzarlo alla Spianà, che da anni è stata destinata per quelle attività, prevedendo, per il futuro, lo spostamento, sempre in quella zona, anche delle piscine e dei campi da tennis?

Le nostre mura magistrali andrebbero liberate da tutte le strutture che le insultano e che ne impediscono una corretta lettura.

La mobilità cittadina

La mobilità urbana è risultata essere uno dei problemi più importanti e con le maggiori difficoltà di soluzione. Mentre la Giunta Tosi aveva affossato il progetto della tramvia, puntando tutto sul traforo della collina e sulla complanare nord (un'opera che si è dimostrata oltre che eccessivamente impattante anche di difficile realizzazione), anche la Giunta Sboarina ha affrontato il problema della mobilità in modo sbagliato. Innanzitutto sarebbe stato necessario

prevedere un nuovo e diverso modello dei trasporti urbani, che avesse privilegiato quelli pubblici rispetto a quello privato a motore.

Inoltre, si sarebbero dovuti analizzare i diversi attrattori di traffico e le ore di maggior intensità dei flussi nelle arterie che li servono, per programmare e differenziare le aperture e le chiusure degli stessi e prevedere un loro futuro spostamento in aree meno congestionate e maggiormente servite dalle infrastrutture.

L'uso eccessivo di automobili private, anche se elettriche, provoca un insostenibile impatto sul territorio e sull'ambiente, per la necessità di sempre nuove infrastrutture stradali, di parcheggi e di occupazione di suolo pubblico. Probabilmente in futuro i motori ibridi e/o elettrici sostituiranno quelli a combustione interna ma, per ridurre l'inquinamento, è necessario che l'energia prodotta derivi da fonti rinnovabili; l'Italia produce da tali fonti, circa il 60% dell'energia elettrica totale, è ancora troppo poco.

La sola soluzione è nel trasporto pubblico, che dovrebbe rappresentare una reale alternativa a quello privato a motore, non un suo complemento.

Invece, il sindaco Sboarina decise di confermare il progetto del filobus tosiano, pur sapendo che non era idoneo a sostituire la mobilità su mezzi privati a motore. Giustificò la scelta con i finanziamenti già stanziati e con le eventuali penali, nel caso che i contratti non fossero stati rispettati. Così, nonostante non fossero ancora terminati gli studi e le relative conclusioni del PUMS (Piano urbano della mobilità sostenibile), si iniziarono i lavori di un sistema di filobus che, da più parti, era stato ritenuto poco adatto. Si sapeva che i filobus in programma, considerate le loro

dimensioni e le infrastrutture tecniche di cui necessitano, avrebbero causato una serie di pesanti inconvenienti alle strutture urbane esistenti; il taglio di centinaia di alberi e la cantierizzazione della città. Per questi motivi, sarebbe stato più saggio e conveniente studiare, sin da subito, altre soluzioni e tentare di dirottare i finanziamenti già stanziati per il filobus tosiano su un progetto diverso.

Fondazione Cariverona

Fondazione Cariverona sta pianificando la destinazione d'uso degli edifici di sua proprietà, quasi come ne avesse avuto delega dall'Amministrazione comunale.

La Fondazione è un ente privato che, pur essendo benemerito, non può sostituirsi a quelli che sono i diritti e i doveri della Pubblica Amministrazione democraticamente eletta. Durante i dieci anni di amministrazione Tosi la Fondazione ha acquistato dal Comune parecchi palazzi ed edifici storici, i cosiddetti “gioielli di famiglia”, con l'intenzione di realizzare musei e centri culturali che avrebbero dovuto dotare la nostra città di nuove proposte e offerte nel settore culturale e turistico.

In realtà non sta accadendo nulla di tutto questo e nel recente piano Folin risultano chiare e certe solo le operazioni dove sono proposte le attività che porteranno reddito alla Fondazione.

Del piano Folin, infatti, la Fondazione ha proposto e ottenuto la realizzazione di un nucleo polifunzionale con un hotel di lusso, un centro congressi, una spa e uno spazio

eno-gastronomico, nelle ex sedi di Banca Unicredit, in via Garibaldi 1 e 2, e di Palazzo Franco-Cattarinetti, in via Rossa. Scelte che non risolvono il problema dell'abbandono degli abitanti dal Centro Storico.

Se, come si evince dalla relazione dell'architetto Folin, in 80 anni il centro storico ha perso circa 142.000 abitanti, sarebbe il caso di trovare delle soluzioni idonee per riportare in quella zona nuove coppie giovani, non altri hotel.

Il ruolo della Fondazione Cariverona

Risulta di difficile lettura il ruolo della Fondazione nella gestione del patrimonio immobiliare storico della città di sua proprietà ed i rapporti con l'Amministrazione comunale.

Gli ex Magazzini Generali

Un esempio è l'iter imposto per la ristrutturazione degli ex Magazzini Generali.

Nel 1987, il Comune di Verona acquisì l'intera area demaniale dei Magazzini Generali.

Dal 1999 tutta l'area venne sottoposta a vincolo come patrimonio di archeologia industriale.

Il ministero dei Beni Culturali riconobbe al complesso un alto valore quale testimonianza dell'epoca di industrializzazione della città, in tutti i suoi aspetti e contenuti.

Il 31 dicembre 2003, nell'insieme delle operazioni immobiliari tra l'Amministrazione guidata dal sindaco Paolo

Zanotto e la Fondazione Cariverona del presidente Paolo Biasi, gli ex Magazzini Generali furono ceduti a quest'ultima per la somma di 16 euro al mq, che a sua volta, nel 2015, li trasferì a Torre SGR SpA, controllata dalla Fondazione. Lo scopo era quello di realizzare una cittadella culturale con l'edificio di refrigerazione trasformato in un auditorium.

Appena acquisita l'area, la Fondazione avviò un programma di abbattimenti di tutti gli edifici con vincolo indiretto per recuperare nuova volumetria. L'intera area, nonostante fosse viva ed ospitasse fin dal 1994, l'attività di associazioni culturali, venne fatta sgomberare e poi abbandonata al degrado fisico. Non è poi chiaro come, nonostante il vincolo di archeologia industriale prevedesse il restauro degli edifici, abbiano potuto intervenire con demolizioni e ristrutturazioni.

Probabilmente l'obiettivo della proprietà era quello di superare i diversi vincoli e di parcellizzare i vari edifici per attuare scelte d'uso differenziate, che privilegiassero le funzioni più redditizie, come quelle commerciali, terziarie e direzionali.

Per ottenere questa possibilità era necessaria la sdemanializzazione dell'area pubblica, operazione favorita anche da proposte di riqualificazione della stessa con ipotesi di un polo culturale ed un auditorium in una zona, la ZAI, che ne avrebbe avuto e ne ha un obiettivo bisogno.

Infatti, la Fondazione, appena acquisita l'area, sostenne il recupero della zona come: "sede museale della fondazione acquirente, nonché altre attività istituzionali nei settori dell'arte, della conservazione e valorizzazione dei beni e attività culturali"; ma, una volta ottenuta dalla Stato la

sdemanializzazione, anche grazie alle ipotesi di utilizzo culturale degli edifici, ridimensionò le aspettative limitandosi a: “uno spazio polifunzionale da adibire ad auditorium per lo svolgimento di spettacoli e manifestazioni” ed un archivio da adibire a “polo archivistico regionale”. Tutto il resto uffici e commercio.

In seguito, anche la proposta di uno spazio polifunzionale, ipotizzato all'interno della stazione frigorifera, l'edificio di maggior pregio in assoluto, tramontò e si fece largo l'ipotesi di un nuovo centro commerciale, Eataly.

Il Piano Folin

Un secondo esempio è il cosiddetto Piano Folin. Si tratta di un progetto che riguarda una serie di edifici di proprietà della Fondazione, suddiviso in quattro aree tematiche.

- 1) Il City Hub, composto dalle ex sedi di Unicredit in via Garibaldi 1 e 2 e da palazzo Franco-Cattarinetti in via Rosa. In questo complesso saranno realizzati un centro polifunzionale con un centro congressi attrezzato; un albergo a cinque stelle di 140 camere con centro benessere; una spa e un centro enogastronomico che dovrebbe rappresentare Verona quale capitale italiana della cultura vinicola.
- 2) Il Lab-Urbs, che comprende il palazzo del Capitano, che dovrebbe ospitare le collezioni artistiche veronesi dall'epoca degli Scaligeri sino ai giorni nostri, esponendo tutte le opere che ora sono depositate nei magazzini comunali; e Castel San Pietro, dove saranno presentati tutti i reperti

dal periodo neolitico sino a quello scaligero, realizzando un collegamento con il parco ed il museo archeologico situato sullo stesso colle.

- 3) Palazzo Forti, che manterrà i 35 appartamenti esistenti ed ospiterà enti culturali nazionali ed internazionali.
- 4) Edificio del Monte di Pietà dove, oltre agli 11 appartamenti esistenti, saranno realizzati piccoli studi e laboratori per i giovani.

Sulla valutazione del Piano Folin, viene rimarcata la carenza di una visione urbanistica complessiva ed organica del territorio veronese. Un piano che si propone di modificare in maniera radicale l'assetto del Centro Storico non può prescindere da una valutazione sui diversi aspetti relativi all'equilibrio territoriale. Soprattutto la trasformazione non può essere diretta da un ente privato ma piuttosto dall'Amministrazione Pubblica democraticamente eletta. Inoltre, nelle ultime fasi dell'Amministrazione, sono stati approvati solamente i progetti relativi all'hotel, e ai centri congressi ed enogastronomico; per i musei e i laboratori culturali è stato rimandato tutto. Verranno realizzate solamente le opere che producono guadagni, causando grossi problemi di viabilità e conseguenti costi alla Pubblica Amministrazione.

Il sistema culturale

La storia di Verona ci ha lasciato un tale patrimonio artistico, monumentale e architettonico, che pone di diritto la città come una delle capitali culturali d'Italia.

Verona può essere paragonata a un libro di storia, le cui pagine sono i reperti archeologici e i manufatti storici che coprono un arco di tempo che va dalla repubblica di Roma all'impero Asburgico.

Il suo centro storico è nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO per la struttura urbana, per l'architettura, per l'integrazione degli elementi artistici durante un periodo di oltre duemila anni e perché rappresenta la caratteristica città fortificata in diversi periodi, tipica della storia europea. Inoltre, Verona possiede uno tra i più importanti patrimoni di architettura asburgica d'Europa.

Si tratta di un vero e proprio museo diffuso, che andrebbe inserito nella pianificazione urbanistica del territorio.

Così come andrebbero pianificati e coordinati gli elementi culturalmente più interessanti della nostra città, quali i musei, le biblioteche, le collezioni e le esposizioni.

Tra questi, il più importante museo di Verona è quello di Castelvecchio, inaugurato nel 1924 dall'architetto Antonio Avena, direttore dei civici musei, e dall'ingegnere-architetto Ferdinando Forlati.

Poi radicalmente ristrutturato e riallestito nel 1957 dall'architetto Carlo Scarpa, chiamato dall'allora direttore del museo, professor Licisco Magagnato. Un'opera considerata un vero e proprio capolavoro a livello internazionale.

Ma dalla fine degli anni '50 ad oggi le esigenze di un museo moderno sono totalmente cambiate e quello di Castelvecchio ha estremo bisogno di uno spazio più grande per la biglietteria che non costringa i visitatori a dover attendere all'aperto, di un bookshop, di nuovi servizi igienici, di uffici idonei per i dipendenti, di un guardaroba e soprattutto di strutture e spazi adeguati per i diversamente abili.

Per poterlo attrezzare di questi servizi essenziali i soli spazi disponibili sono quelli attualmente occupati dal Circolo Ufficiali Unificato.

La Giunta Sboarina, come le precedenti di Tosi, hanno sempre boicottato la possibilità di realizzare un Grande Museo di Castelvechio, non valutando l'importanza di un sistema culturale-museale per l'economia della nostra città.

Il sistema del verde

Una delle promesse mancate dall'Amministrazione Sboarina è stata quella di realizzare un sistema del verde, organico con la pianificazione urbanistica del territorio, e un grande e vero parco piantumato nell'area dello Scalo Merci della Ferrovia.

L'allargamento del Parco dell'Adige, la realizzazione di quello della Collina, delle mura e della Spianà, sono rimasti sulla carta del programma e delle promesse fatte in campagna elettorale.

Con poca spesa sarebbe stato possibile realizzare un anello verde di circa trenta chilometri, collegando le fortificazioni cosiddette extra moenia, come i forti Santa Caterina, Tomba, Azzano, Dossobuono, Lugagnano, San Zeno, Chievo, Parona e San Procolo, tutti localizzati in aree agricole. Da questo anello sarebbero potuti partire dei raggi verdi per comunicare con le aree a parco.

Un secondo anello verde sarebbe stato rappresentato dal parco delle mura, che comprende, per circa dieci chilometri, l'intera cinta delle mura magistrali. Nella parte colli-

nare, le quattro Torri Massimiliane e i forti Biondella, San Leonardo, San Mattia, Sofia e Preara, sarebbero state delle ottime opportunità per riqualificare l'intera area.

Oltre a tutto ciò, andava considerata la presenza delle cave dismesse, che in alcuni casi, come l'ex cava Speziala a San Massimo, si sono trasformate in ambienti rinaturalizzati.

La possibilità di ricucire organicamente il territorio comunale grazie a un sistema del verde, rappresentava un elemento fondamentale della pianificazione urbanistica della nostra città.

Il parco allo Scalo Merci della Ferrovia

Da decenni i veronesi attendono che i circa 450.000 mq dell'area dello Scalo Merci della Ferrovia siano liberati, bonificati e trasformati in un grande parco urbano alberato, che contribuisca a mitigare la bolla termica della città.

Una grande area verde in quella zona, servirebbe come ricucitura urbanistica tra i quartieri a sud e quelli ad ovest di Verona.

Va sottolineato che il territorio del comune di Verona ha 2.000.000 di mq di verde in meno rispetto alle norme urbanistiche, dei quali 800.000 mq solo a Verona Sud. Il verde nell'ex Scalo Merci ferroviario ne ridurrebbe, parzialmente, la carenza.

Ma per ottenere tutto ciò sarebbe stato necessario evitare che gli investitori, in primis le FS (Ferrovie dello Stato) proprietarie dell'area, progettassero di realizzare strutture a carattere turistico-ricettivo e attrezzature di interesse collettivo e sportivo, a scopo di reddito. Permettere alla FS, e

al gruppo privato che vincerà il bando di concorso, di gestire sia la prassi progettuale che quella realizzativa rischia di compromettere la realizzazione del parco. Infatti, è grave che nell'accordo sia evidenziato: "è necessario lasciare la massima flessibilità organizzativa dell'area all'operatore immobiliare che si aggiudicherà il bando".

Inoltre, va sottolineato che i mq a verde di quell'area, come da articolo 4 comma 4 del protocollo tra Comune e FS, serviranno a compensare l'eventuale mancanza di verde delle lottizzazioni future; in tal modo, i cittadini di Verona vedranno aumentare il loro credito di aree verdi.

Dai dati di presentazione, si evince che verranno destinati per il Commerciale, per l'Alberghiero, per il Direzionale, per i Parcheggi, per il Residenziale e per Servizi vari e aree sportive un rotale di circa 100.000 mq. Come si potrà armonizzare un parco urbano con tutte queste funzioni, con i relativi parcheggi e le strade d'accesso, non riesco proprio ad immaginarlo.

Il sindaco aveva affermato che l'86% dell'area sarebbe stata destinata a verde ma, dai dati elencati, non sembra sia così. Concludo, considerando che, sarebbe stato opportuno che il Consiglio Comunale approvasse la Deliberazione n. 14 del 9 marzo 2019 proposta dal consigliere Bertucco, che proponeva: "L'intera area occupata dall'ex Scalo Merci della stazione di Porta Nuova, indicata all'art. 14 come C3 comparto del nuovo scalo merci", deve essere destinata ad area verde – parco urbano della città di Verona ...". Sarebbe stata utile nelle contrattazioni tra il Comune e le FS.

Conclusioni

Concludo con la convinzione che sia giusto e necessario bloccare ogni nuova espansione edilizia; che le destinazioni d'uso siano determinate dai bisogni oggettivi del territorio e non dagli interessi degli investitori privati; che si debba operare ristrutturando le aree dismesse e usufruendo di tutto il patrimonio abitativo non utilizzato; che sia redatto un piano regolatore sulla tipologia, la proprietà e la rivalutazione fisica e funzionale degli edifici storici della nostra città; che il territorio vada bonificato dalle brutte e inutili costruzioni del passato; che le periferie siano riquaificate; che il Centro Storico torni ad essere abitato; che siano pianificati, organicamente con gli strumenti urbanistici, i sistemi culturali-museali e del verde e che sia realizzato un sistema di trasporto pubblico in grado di sostituire efficacemente quello privato a motore.

L'AUTORE

Giorgio Massignan è nato a Verona nel 1952. Nel 1977 si è laureato in Architettura e Urbanistica allo IUAV. È stato segretario del Consiglio regionale di Italia Nostra e per molti anni presidente della sezione veronese. A Verona ha svolto gli incarichi di assessore alla Pianificazione e di presidente dell'Ordine degli Architetti. È il responsabile dell'Osservatorio VeronaPolis e autore di studi sulla pianificazione territoriale in Italia e in altri paesi europei ed extraeuropei. I giorni degli ideali e delle illusioni è il suo sesto romanzo, dopo i quattro a tema ambientale – Il respiro del bosco, La luna e la memoria, Anche stanotte torneranno le stelle ed I fantasmi della memoria – e Gli artigli dell'aquila di carattere storico. Altri volumi pubblicati sono: La gestione del territorio e dell'ambiente a Verona, La Verona che vorrei, Verona, il sogno di una città e L'Adige racconta Verona.

giorgio.massignan@massignan.com

