



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER LA TUTELA
DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E
NATURALE DELLA NAZIONE**

Sezione di Verona; Via Mantovana 83/E – 37137 Verona

Telefono: 045-953399, Fax: 045-2092314

<http://www.italianostravr.it> – verona@italianostra.org

LO SCEMPIO DELL'EX CASERMA PASSALACQUA.

Osservazioni.

La ristrutturazione dell'ex caserma Passalacqua avrebbe potuto rappresentare una stupenda opportunità per realizzare un campus universitario nel centro storico della città e per aumentarne la qualità urbana.

Purtroppo i nostri amministratori hanno preferito regalare alla speculazione edilizia privata la possibilità di costruire appartamenti, uffici e negozi, sul luogo dove sorgono circa 200 alberi d'alto fusto. Tra non molto, al posto del verde ci ritroveremo una barriera di edifici che, di fatto, isoleranno l'area dell'ex caserma dal resto del quartiere.

Non si capisce perché la nostra Pubblica Amministrazione non abbia voluto che le residenze, il direzionale e il commerciale, fossero realizzate ristrutturando una parte delle migliaia di appartamenti sfitti che ci sono anche nel quartiere Veronetta. Ancora una volta, anziché recuperare il patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, si è preferito costruirne di nuovo.

L'area della Passalacqua è stata dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 07/03/1966 ed è soggetta a tutela paesaggistica con le seguenti motivazioni: *“riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre a costituire, con il proprio elemento dominante della sinuosità del fiume Adige, unito all'altro importante della collina, una unità inscindibile nella composizione urbanistica di Verona, forma di per sé un insieme di cose immobili di valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di particolare bellezza visibile da ogni strada di accesso alla città.”* Nonostante tutti i vincoli esistenti, la Conferenza dei servizi ha autorizzato il taglio degli alberi, l'abbattimento di molti vecchi edifici e la costruzione di nuovi in zone e con tipologie totalmente estranee alle caratteristiche del contesto storico. Speravamo che almeno la Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali si opponesse a un tale scempio. Invece ha preferito non opporre alcuna contestazione per tema che si perdesse il finanziamento regionale. In questo modo ha avvallato le richieste dell'assessore, dell'Agec e dei privati, autorizzando la demolizione di vecchie strutture, definendole prive di valore storico, il taglio di centinaia di alberi con un'età che varia dai 50 ai 70 anni e la costruzione di nuovi edifici, su un luogo riccamente alberato, in un contesto storico come l'area della Passalacqua, a ridosso delle antiche mura magistrali. Va inoltre ricordato che sull'intero centro storico insiste la variante 33, che esclude qualsiasi nuova costruzione. Norma che viene rispettata dai cittadini, ma che è spesso derogata dagli enti pubblici.

Un progetto diverso avrebbe considerato gli alberi e le strutture edilizie storiche come preesistenze da conservare, ipotizzando la costruzione di eventuali nuovi edifici solo negli spazi liberati dalla demolizione dei capannoni privi di valore architettonico. In questo modo non si sarebbe abbattuta alcuna pianta. Crediamo invece che la Pubblica Amministrazione abbia preferito lasciare ai privati la scelta di localizzare i propri edifici nelle aree che loro ritenevano più appetibili per il mercato immobiliare.

Di fatto, la possibilità di realizzare un campus universitario con servizi e spazi aperti anche al quartiere è sfumata.

Nel primo progetto del 2006, firmato dall'architetto Ferlenga, che comunque non ci soddisfaceva, gli spazi adibiti all'Università erano superiori rispetto a quelli attuali. Inoltre, nel primo progetto la proprietà dell'intera

area rimaneva al Comune, mentre nel secondo, quello della giunta Tosi - Giacino, le aree a ridosso della vecchia università sono state vendute ai privati. Per di più, nonostante l'assessore Giacino continui ad affermare che (i numeri sono comunque da verificare) la differenza tra il volume attuale e quello futuro sia in negativo di 84.000 mc., è necessario considerare che il carico urbanistico introdotto dai nuovi insediamenti sarà molto superiore all'attuale perché ospiteranno un maggiore numero di abitanti, (i capannoni ad uso militare, che saranno abbattuti, hanno altezze ben maggiori rispetto a quelle delle nuove residenze).

Il sette luglio era il termine ultimo per iniziare i lavori e per non perdere il finanziamento di 10.000.000 euro stanziato dalla Regione. Prima del termine il cantiere è stato aperto. Esiste solo un masterplan e non c'è consentito sapere se saranno abbattuti i 180 alberi che intralciano i privati nella costruzione dei loro edifici da mettere sul mercato; o se le piante da abbattere saranno 500 perché disturbano i lavori, com'è specificato negli accordi tra AGECS e privati. Infatti, dei 500 alberi censiti, è previsto toglierne subito 180, ma anche per gli altri esistenti all'interno delle ex caserme, la sorte sembra comunque segnata, come si evince dalla Relazione Tecnica che accompagna l'intervento: *"...le restanti alberature saranno eliminate nel caso in cui interferiscano con le operazioni di demolizione e intervento."*

La maggior parte degli alberi ha un'età compresa tra 50 e 70 anni e molti arrivano a 80-100 cm di diametro del tronco, con chiome spettacolari come quella di un olmo con 20 mt. di circonferenza. Notevoli sono anche alcuni grandissimi Platani, molti Cipressi neri isolati o in filare, alcuni gruppi di Cedri, Pini e Magnolie. Non tutti sono in buone condizioni e alcuni potrebbero essere tolti, ma restano comunque centinaia quelli meritevoli di conservazione. Queste piante rappresentano oltre che un valore ambientale, una parte della storia recente di Verona.

Alle nostre obiezioni sul taglio dei 200 alberi, l'assessore Giacino ci ha risposto che l'abbattimento delle piante, che potrebbero essere 500, si rende necessario per la realizzazione di un parco urbano. Sarà abbattuto un bosco con olmi, platani, cipressi neri, cedri, pini e magnolie di oltre 60 anni, con chiome spettacolari che raggiungono i 20 metri di diametro, per piantare ramoscelli che, sì e no, potranno essere goduti dagli abitanti di Verona fra un paio di generazioni. Si distrugge un parco al massimo della sua potenzialità, per realizzarne uno che sarà funzionale tra almeno 50 anni. **In sintesi: si tagliano centinaia di vecchi alberi per costruire un parco.** L'assessore, inoltre, non ci dice nulla su quanto verrà a costare il nuovo parco e non regge la giustificazione del sindaco e dell'assessore che per realizzarlo occorrono i soldi dei privati, perché all'interno della Passalacqua il parco con gli alberi c'è già e non sono una concessione del sindaco. Ci sembra impossibile che piante adulte, che svolgono già ora preziose funzioni di mitigazione ambientale, non riescano a trovare posto all'interno di un progetto che si vuole proporre come il polmone verde di Verona. Che senso ha abbattere piante sane e adulte, per sostituirle con altre giovani che impiegheranno almeno 20 anni, prima di dare qualche minimo beneficio alla città?

Forse il nostro assessore non ha capito che il bene più prezioso di un parco è lo spazio e la vegetazione e non le nuove strutture di cui si vuole riempirlo.

Questo scempio è solo l'ultimo di una tragica serie.

Sempre nel centro storico: ai giardini Lombroso, in una settimana sono stati tagliati due platani secolari; la piazza Corrubio, vicina alla basilica romanica di San Zeno, è stata spogliata di ogni albero per realizzare un parcheggio pertinenziale; al Boschetto, nel parco dell'Adige, sono stati abbattuti centinaia di vecchie piante autoctone per realizzare una inutile pista ciclabile; un bosco di pioppi di quasi 40 anni è sparito nell'area delle ex Cartiere a circa un chilometro dall'Arena; il piazzale della Stazione ferroviaria è stato privato di quasi tutti gli alberi di alto fusto; il forte austriaco al Chievo, nella prima fascia periferica, sta per essere privato della sua vegetazione. Sono a rischio il cedro del Libano in Borgo Trento, il platano di Castelvecchio e gli alti alberi di forte Procolo che dovranno fare spazio a un parcheggio.

Purtroppo la nostra amministrazione, ogni volta che realizza un'opera, parte da zero, come a Piazza Isolo, Piazza Corrubio, alle ex Cartiere e in Piazza della XXV Aprile. Sembra non voglia considerare che esiste anche una memoria storica del paesaggio, di cui gli alberi ne fanno parte integrante e inscindibile. Sta nella sensibilità di chi ci amministra e nella capacità dei progettisti, ricucire l'esistente con le nuove opere. Sinora si è fatto l'esatto contrario.

Scheda riassuntiva.

Le previsioni di progetto:

Estensione dell'area: oltre 24,5 ettari.

Aree a parco	18 ettari (area totale 24,5):	
-parco delle mura	mq 118.312 compreso vallo esterno	
-parco del campus	mq 31.136	
-parco urbano	mq 21.328	
-centro sportivo	mq 12.185.	
Aree edificate	mq. 39.060:	mc. 152.740
-residenziali	mq. 25.597	mc. 93.000
-direzionali/polifunzionali	mq. 5.594	mc. 31.200
-residenza universitaria	mq. 3.224	mc. 10.000
-servizi di quartiere	mq. 4.645 esistente	mc. 18.540

Programma complesso formato da tre piani urbanistici attuativi:

- 1)Housing sociale: residenza in locazione con canone agevolato o sovvenzionato + aree parco delle mura.
- 2)Campus universitario: (l'Università non si è ancora espressa chiaramente) ambiti per l'università, servizi di centro sportivo, commerciale, direzionale.
- 3)Parco Urbano: edilizia libera e convenzionata, parco attrezzato, direzionale e commerciale.

Funzioni previste: alloggi a canone libero e concordato, servizi di quartiere, università, spazi didattici, amministrativi, servizi e residenze per studenti e docenti, impianti sportivi con piscina, palestre, centri benessere, campi da gioco, sistema di parchi.

Finanziamento Stato-Regione (bando regionale). Stanziati dalla Regione 10 milioni di euro per la realizzazione dell' housing sociale.

La partecipazione dell'operatore privato ha comportato un incremento del residenziale con ridimensionamento degli spazi per l'università.

progettisti: Policante & Malagò

consulenti: architettura militare: Bozzetto; paesaggisti: studio M.B.M.; riuso e conservazione: studio Feiffer associati

studio West 8 Lanscape Architecture di Andrian Gueze.

Breve cronistoria.

La pubblica amministrazione affida all'A.G.E.C. (azienda gestione edilizia comunale), la predisposizione del bando pubblico e l'individuazione del partner privato. L'accordo prevedeva che il vincitore, o forse il prescelto, avrebbe dovuto realizzare tutte le opere pubbliche previste nel progetto, per un ammontare complessivo di 25.000.000 di euro. In cambio avrebbe ottenuto la proprietà degli edifici realizzati negli ambiti B; C; G; E.

Il concorso è stato vinto dall'associazione temporanea di imprese composta da SARMAR srl (capofila), COVELO, COOPERATIVA SAN MICHELE e AITELO srl, di cui Sarmar è mandataria.

L'accordo è condizionato dal conseguimento del finanziamento regionale di 10.000 di euro.

La cronologia:

1997 – 2002. Giunta Sironi.

2001 protocollo d'intesa per l'acquisizione dal demanio militare delle caserme Santa Marta e Passalacqua.

2001 L'università commissiona i rilievi allo "IUAV Studi e Progetti."

2002 – 2006. Giunta Zanotto.

2004 Il Comune dà in concessione 99ennale all'Università il Galletificio e il Silos di Ponente.

2006 Documento d'indirizzo predisposto dal CDR Qualità Urbana (architetti Eccheli-Gabrielli-Mancuso-Perbellini-Rudi), per la selezione a inviti della redazione di un masterplan per l'area delle ex caserme Santa Marta e Passalacqua.

L'oggetto riguardava il recupero, la riprogettazione e il cambio di destinazione di un'area che doveva integrarsi con il quartiere di Veronetta e con l'università. Andavano considerati il "Piano di gestione dell'Unesco", le direttive del P.A.Q.E., del nuovo PAT e della realizzazione di un sistema di trasporto pubblico di massa.

Fu scelto il masterplan dell'architetto Alberto Ferlenga, che presentava così la sua proposta: " il progetto si pone il compito di valorizzare sia l'aspetto documentario legato agli usi storici sia le possibilità relazionali che possono essere connesse alle nuove funzioni".

2006 – 2011. Giunta Tosi.

2007 Acquisizione della Caserma da parte del Comune.

2007 Adesione ad un bando regionale per programmi innovativi in ambito urbano finalizzati ad incrementare la disponibilità di alloggi in locazione e a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.

2008 Il Comune di Verona delega la gestione dell'intera operazione all' Agec (Azienda Gestione Edifici Comunali del Comune di Verona), un'azienda privata controllata dal Comune.

In questo modo non si rende più necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale con relativo dibattito pubblico. Le scelte saranno prese nelle stanze di un' azienda privata che non ha bisogno dell'avvallo di nessun organo democratico.

2009 la giunta Tosi annulla il risultato del concorso indetto dal sindaco precedente.

2009 L' AGEC avvia la procedura per individuare l'operatore privato con cui legarsi per la partecipazione al concorso e per la realizzazione del programma.

2009 L'Agec invita quattro grandi imprese private a partecipare al bando.

Una commissione giudicatrice, nominata dall'Agec, sceglie il progetto architettonico, le ipotesi urbanistica e l'azienda che realizzerà i lavori.

Il principale parametro di valutazione è l'offerta economica.

2009 L'associazione temporanea d'impres Samar, Coveco-Cooperativa San Michele, Aiteco si aggiudica l'incarico per l'assegnazione dei lavori relativi al "Programma urbano complesso ex caserme S. Marta e Passalacqua"

2009 Il progetto è firmato dallo studio MP&T di Giovanni Policante e Stefano Malagò.

I contenuti del Programma.

Il programma prevede la cessione a titolo oneroso all'operatore privato delle aree e degli immobili di proprietà comunale compresi negli ambiti B-C-E-G.

Sono posti in vendita 24.721 mq a € 220,00 al mq (ambito B: edilizia residenziale - ambito C: E.R.P. – ambito G: centro commerciale), e 3.594 mq a € 265,00 al mq. (ambito E - edilizia commerciale, direzionale, residenziale). In tutto sono 25 milioni di euro, che il vincitore, attraverso il recupero delle aree descritte (parco delle mura mq 118.312 compreso il vallo esterno; parco del campus mq 31.136; parco urbano mq 21.328; centro sportivo mq 12.185), e la realizzazione delle opere previste dal bando, dovrà corrispondere al Comune.

La cessione a titolo oneroso avverrà mediante l'esecuzione da parte dei privati di tutte le opere definite dal Programma (parco urbano, sportivo, delle mura, residenza universitaria, parco del campus), ad esclusione della zona E.R.P., della residenziale libera oltre che commerciale, direzionale/polifunzionale. L'edificio dell'housing sociale sarà realizzato con i 10.000 finanziati dalla Regione.

Ambito B mq. 16.263

mc. 55.000. edilizia residenziale

Ambito C mq. 6.458

mc. 23.000. E.R.P.

Ambito E mq. 3.594

mc. 21.600. edilizia commerciale, direzionale, residenziale

Ambito G mq. 2.000

mc. 9.600. centro commerciale

Totale mq. 28.315 mc. 109.200.

La stima dei terreni.

I valori dei terreni si evincono dalla lettura di una perizia giurata fatta dall'ing. Sandro Tartaglia, direttore generale di Agec, che si basa su due perizie che si riferiscono al valore di terreni edificabili di proprietà comunale. La prima, del 2003, riguarda un'area tra via Erice e via Taormina (Borgo Nuovo); la seconda, del 2005, è relativa ad un terreno nel quartiere di San Michele. Entrambe le zone, alla periferia della città, hanno un valore di mercato notevolmente inferiore rispetto alle aree del centro storico, oggetto del bando.

Risultano inoltre incomprensibili i motivi per cui l'impresa vincitrice, potrà corrispondere l'importo di 25 milioni di euro in opere computate "in base al vigente prezziario comunale", notoriamente sottostimato e aggiornato solo al 2002.

A nostro parere, dall'ipotetica sottostima del valore dei terreni concessi ai privati, la collettività subirà un danno economico. La valutazione delle aree pubbliche, che l'Amministrazione Comunale intende cedere, dovrebbe rispecchiare i reali valori di mercato.

I valori dei diversi ambiti:

B; C; G; 19.272.000		220euro/mq	pari a
E; (valore superiore perché si affaccia su una strada pubblica) 5.724.000		265euro/mq	pari a
Totale:	24.996.000	portati a 25.000.000 euro	

L'iter burocratico.

Autorizzazioni e vincoli.

La Passalacqua e la Santa Marta, si trovano nel cuore del centro storico di Verona, a ridosso delle mura magistrali. L'intera area è soggetta a più vicoli: quello imposto dalla Soprintendenza nel 2004 per tutti fabbricati di oltre 50 anni; quello derivante dalla variante 33 al PRG, che sottopone l'intero ambito al piano particolareggiato; quello relativo alle piante di alto fusto con oltre trent'anni ed infine il vincolo cimiteriale, considerata la vicinanza con il cimitero monumentale.

Durante la Conferenza dei servizi, svoltasi in data 10.03.2009, tutti i vincoli sono stati annullati.

"Dal verbale in atti si evince che la stessa si è conclusa con la manifestazione del consenso unanime degli Enti e soggetti interessati sia in relazione ai contenuti del presente accordo, sia in relazione alla proposta realizzativa"

I diversi ruoli dell'ingegner Sandro Tartaglia.

Direttore generale Agec; relatore della perizia giurata; rappresentante della Soprintendenza e del consiglio comunale relativamente alle decisioni di loro competenza.

Il finanziamento regionale.

Una delibera regionale del 22.07.2008, indice un bando di concorso per un "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile". La Regione Veneto intende finanziare con 22 milioni di euro per tutta la regione la realizzazione di "residenze destinate a locazione con canone agevolato o sovvenzionato" il cosiddetto Housing Sociale. L'Agec, l'azienda comunale che si occupa della gestione delle case comunali, partecipa al bando e assicura di ricavare 10 milioni di euro, quasi il 50% dell'importo totale. Con queste garanzie economiche, l'Agec diventa il partner di fiducia del Comune, che le delega l'intera operazione. L'azienda comunque pretende di inserire nel contratto la seguente clausola: ".....la validità dello stesso (contratto) sia condizionata al conseguimento del finanziamento regionale." Se saltasse il finanziamento regionale salterebbe l'intera operazione.

Giorgio Massignan (pres. Italia Nostra sez. Verona)

Verona

12.07.2011