

# ITALIA NOSTRA

## Sezione di Verona

**Premessa.** Giorni fa, alla Gran Guardia, è stato presentato il Piano degli Interventi, cioè il Piano che darà attuazione al PAT (Piano Assetto del Territorio Verona). Si è confermato il timore che Verona, sotto l'amministrazione del sindaco Tosi e dell'assessore alla pianificazione Giacino, sta attraversando uno dei momenti più critici, forse il più critico, per la conservazione del suo patrimonio storico, culturale e naturale. L'amministrazione Tosi - Giacino sta programmando scientificamente il metodo di affidare ai privati, al loro potere economico, la pianificazione del territorio.

Le ultime vere scelte urbanistiche per la nostra città furono fatte nel 1975 con l'approvazione della Variante Generale al P.R.G., poi solo modifiche e varianti parziali, oltre 300, sino alla recente approvazione del P.A.T. (2007). Per oltre trent'anni, escludendo il breve periodo del piano di salvaguardia del professor Vittorini, dal 1993 al 1996, si è perso di vista il progetto unitario di città e dato luogo ad uno sviluppo dispersivo degli insediamenti, ad un incontrollato consumo di suolo e alla mancata realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali. I soli interventi di una certa importanza sono stati eseguiti sulla viabilità, (le bretelle, i sottopassi dei Mondiali '90 e le tangenziali, inserite nella Variante del '75) non sulla mobilità, che avrebbe consentito di pianificare, organicamente alle scelte d'uso del territorio, i diversi sistemi di spostamento. Con l'amministrazione Tosi si va oltre ed è programmato scientificamente il metodo di affidare ai privati, al loro potere economico, la pianificazione del territorio.

Con questa logica, il nuovo P.I. firmato da Tosi e Giacino, nasce con due gravi peccati originali:

**1) il consumo di suolo.** Nonostante siano state edificate aree per una città di oltre 400.000 abitanti (Variante Generale al P.R.G. del 1975), e vi siano circa 10.000 appartamenti sfitti da utilizzare, (secondo l'Istat, circa il 20% del nostro patrimonio edilizio abitativo non è occupato. Una quota quattro volte maggiore di quella tedesca), l'assessore Giacino ha ritenuto opportuno destinare nuove aree all'espansione edilizia, per un ipotetico, quanto improbabile, aumento di popolazione. Non ci si spiega, infatti, su quali basi possa ritenere che la popolazione veronese cresca di circa 10.000 unità per quinquennio, raggiungendo i 300.000 abitanti nel 2021. Un raffronto con la Germania di Kohl, che nel 1998 pose l'obiettivo, rispettato, di non investire ogni giorno nell'urbanizzazione più di 30 ettari, mette in risalto la differenza con la nostra realtà, dove di suolo ne consumiamo almeno 4 volte tanto. L'obiettivo di Kohl è stato rispettato da tutti i governi che sono succeduti, sia di centro sinistra che di centro destra. Attualmente, in Germania, si stanno dotando di opportuni strumenti per realizzare "un'economia di rotazione delle aree". Per ogni nuova occupazione di suolo dovrebbe essere naturalizzata una superficie equivalente da un'altra parte.

Avremmo desiderato che il P.I. di Verona partisse da questi principi.

Parecchi stati europei considerano il suolo una risorsa sostanzialmente non rinnovabile, un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale che ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; che svolge un ruolo fondamentale come habitat. Nel suolo sono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio. Purtroppo, i nostri amministratori non la pensano in questo modo. Purtroppo, i nostri amministratori non la pensano in questo modo.

**2) Una pianificazione urbanistica più sensibile agli interessi immobiliari che alla tutela delle risorse comuni;** che ha considerato il suolo come una piattaforma sempre disponibile a generare rendita. Nelle scelte di piano non hanno considerato che il suolo non è una risorsa infinita e che è soggetto agli effetti ambientali che può subire e a sua volta rimandare. Coloro che hanno deciso questo tipo di pianificazione non hanno valutato le condizioni di un territorio sovra-urbanizzato e i conseguenti danni che potranno causare. Così, ancora una volta, non hanno voluto cogliere l'opportunità economica che il rinnovo del patrimonio edilizio esistente avrebbe potuto offrire al settore dell'edilizia. E' vero che nel P.I. l'80% degli interventi presentati dai privati (300 su 418 proposte di privati accolte dalla giunta), prevedono il

recupero e la riqualificazione delle aree esistenti e il 20% riguarda le aree di espansione. Ma com'è stato considerato il recupero? La trasformazione delle aree dismesse è stata, di fatto, suggerita dalla partecipazione degli operatori immobiliari privati nei processi decisionali e strategici pubblici locali. Il tutto, in un contesto amministrativo in cui la questione ambientale è debolmente rappresentata e poco sostenuta; e dove, demagogici provvedimenti fiscali tipo l'eliminazione dell'ICI, o la possibilità di usare più della metà degli oneri di urbanizzazione per finanziare la spesa corrente, hanno creato le condizioni favorevoli per il consumo del suolo. L'amministrazione locale si è così appropriata di una pratica secondo la quale il suolo viene concesso alle trasformazioni immobiliari per finanziare servizi, stipendi ed eventi locali.

E' chiaro che non esiste alcuna correlazione tra l'ipotetico aumento della popolazione, la presunta necessità di nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, con le scelte del P.I. La Pubblica Amministrazione, sentiti gli operatori privati, ha deciso di seguire il mercato immobiliare per permettere la realizzazione di tipologie edilizie commercialmente allettanti per i privati e remunerative per le fiscalità locali.

**Verona sud.** La conferma della delega, che la pubblica amministrazione ha affidato ai capitali privati di pianificare la città, è facilmente desunta dalle scelte fatte per la trasformazione urbanistica di Verona sud. Una zona ricca di grandi aree dismesse da riqualificare. Gli amministratori pubblici, anziché analizzare il potenziale che offrivano e coniugarlo con la vocazione e le necessità di Verona, all'interno di un piano territoriale unitario e organico, hanno preferito ricucire le differenti proposte che i vari gruppi di imprenditori privati avevano presentato, realizzando così una sorta di abito di Arlecchino.

Lo scorporo dell'area di Verona sud dal resto del territorio veronese, ipotizzato e tentato già negli anni '80, è stato portato a termine dalla giunta Tosi - Giacino. Gli interventi più importanti sono firmati da alcuni tra i maggiori architetti internazionali, (Rogers, Bellini, Gabbiani, Crocioni e Porrino), quasi volessero nascondere dietro i nomi degli archistar, il fallimento della pianificazione pubblica e la mancata coniugazione tra l'architettura e l'urbanistica.

In particolare:

1) **Le ex Cartiere Verona:** in un'area di circa 150.000 mq., è stata recentemente approvata la lottizzazione di una city con 300.000 metri cubi di nuova cementificazione. che ospiterà 70 negozi per 15.000 mq., 12 bar e ristoranti, palestre, centri per il fitness, multisale cinematografiche per 4600 mq. e uffici per trentamila mq. In quella zona andranno giornalmente a lavorare circa 1500 persone e molte altre migliaia vi arriveranno con le loro automobili per usufruire dei servizi commerciali e direzionali. Le risposte per questo enorme aumento dei flussi di traffico sono sette nuove rotonde spartitraffico. E' facile prevedere che quando i lavori saranno terminati tutta la zona sarà al collasso viabilistico. Verona non sentiva la necessità di un tale attrattore di traffico tra due arterie, Viale Piave e Via Basso Acquar sempre intasate e soprattutto alle porte di Verona sud che dovrebbe divenire la city del direzionale e del terziario.

2) **Nell'area delle ex Officine Adige, del Foro Boario, degli ex Mercati Ortofrutticoli, e degli ex Magazzini Generali,** è stata ipotizzata la costruzione di circa quattro milioni di mc., di cui un milione di residenziale e tre milioni tra direzionale, commerciale e alberghiero, quantità certamente sovradimensionate per la realtà veronese. In questo periodo di crisi chi ha interesse a investire cifre così elevate? Chi possiede tutti quei denari?

3) **L'area delle ex Manifatture Tabacchi** è stata aggiudicata a un gruppo di privati, che l'hanno 'soffiata' alla precedente Amministrazione Pubblica. Avrebbe potuto servire alla fiera, con la quale confina. Chissà cosa realizzeranno gli attuali proprietari con il benessere del Comune?

Anche altre operazioni inserite nel P.I., sono previste assieme ai privati che, in cambio dei capitali investiti, otterranno sicure condizioni di rendita. In particolare:

1) **L'ex caserma Passalacqua.** La sua ristrutturazione avrebbe potuto rappresentare una stupenda opportunità per realizzare un campus universitario nel centro storico della città e per aumentarne la qualità urbana. Purtroppo la giunta Tosi - Giacino, ha 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 gli amministratori pubblici non abbiano voluto che le residenze, il direzionale e il commerciale, fossero realizzati 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.

2) **La complanare nord (il traforo della collina).** Anziché pianificare la mobilità, i nostri amministratori hanno preferito scegliere la grande opera infrastrutturale, la complanare nord con il traforo della collina e la strada di Gronda, per rispondere alle esigenze del traffico urbano. In realtà forniranno risposte solamente ai problemi di viabilità extra urbana e autostradale. Questa scelta modificherà lo sviluppo della città, spostandolo verso le aree settentrionali e occidentali. Valutazione strana, considerando che gli investimenti economici sono concentrati a Verona sud. Ancora una volta la giunta comunale ha scelto di operare con le imprese private che, in particolari casi, potranno richiedere, come compensazione per i loro finanziamenti, alcune preziose aree che da rurali saranno rese edificabili.

**Conclusioni:** Il P.I. riguarda l'intero territorio comunale, ma i grossi interventi sono concentrati soprattutto a Verona sud, dove sono previsti circa quattro milioni di mc. di costruito. Non crediamo che la realizzazione dei "contenitori" sia sufficiente per fare arrivare i professionisti, le aziende e i turisti che li occuperanno.

Domanda: da dove giungeranno tutti i finanziamenti in questo momento di crisi?

La speranza è che in queste operazioni non c'entri nulla il riciclaggio.

Purtroppo l'assessore Giacino non prende certamente a modello il nuovo modo di pianificare dei tedeschi e delle altre nazioni civili dell'Europa; non prevede la reale partecipazione dei cittadini alle scelte sull'uso del territorio e preferisce invece 'trattare' con gli operatori privati. Non è certamente questa la strada giusta da percorrere.

Verona 18. 07. 2011

Giorgio Massignan (pres. prov. Italia Nostra)