



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
www.italianostravr.it - verona@italianostra.org

LE RECENTI VICENDE URBANISTICHE NEL COMUNE DI VERONA.

La sezione di Verona dell'associazione nazionale Italia Nostra, assieme ai cittadini sottoscrittenti, presenta alla Procura della Repubblica di Verona una relazione sulle scelte relative alla pianificazione del territorio fatte dalla Pubblica Amministrazione Comunale in questi ultimi anni.

Ritengono opportuno fornire una memoria su alcune vicende urbanistiche che, a loro parere, risultano incomprensibili. In particolare:

- 1) L'aumento di volumetria abitativa pianificato nel P.A.T. quando il saldo demografico 2001-2011 risulta negativo, anche se di sole 688 unità e nonostante vi siano migliaia di appartamenti sfitti.**
- 2) Le migliaia di metri quadri di edifici ad uso commerciale e direzionale programmati soprattutto a Verona sud.**
- 3) L'uso del discutibile sistema del *project financing* nella ristrutturazione delle caserme Passalacqua e Santa Marta, dell'Arsenale e della tangenziale nord (traforo delle Torricelle).**
- 4) La mancanza di una pianificazione organica e partecipata.**
- 5) La vendita di parte del patrimonio edilizio storico pubblico.**
- 6) Il ruolo dell'A.G.E.C. in alcune tra le più importanti operazioni di ristrutturazione di complessi edilizi di proprietà pubblica come l'Arsenale e le caserme Passalacqua e Santa Marta.**

LA POLITICA URBANISTICA DELL'ASSESSORE VITO GIACINO

Il tipo di pianificazione del territorio attuato dall'amministrazione del sindaco Flavio Tosi, con assessore alla pianificazione territoriale Vito Giacino, ci risulta urbanisticamente incomprensibile. La concessione di un numero eccessivo di centri commerciali, di poli direzionali, terziari ed alberghieri, in un periodo di grave crisi economica, ci sembra totalmente estranea ai reali bisogni della città.

Si vorrebbe conoscere quali siano stati e siano i motivi che hanno spinto i nostri amministratori a pianificare milioni di metri cubi di cemento che porteranno un dannoso squilibrio al territoriale ed un grave aumento dell'inquinamento.

I MECCANISMI DI GESTIONE DEL TERRITORIO A VERONA

Dal 1975, anno della Variante Generale al P.R.G. che prevedeva un grosso aumento della popolazione veronese, sono state urbanizzate aree verdi e costruiti edifici residenziali e non per una popolazione prevista di oltre 400.000 abitanti.

Le proiezioni demografiche sono risultate clamorosamente errate, provocando così lo spreco di migliaia di mq di territorio agricolo e l'accumulo di migliaia di abitazioni sfitte.

Nel decennio 2001 – 2011, il Comune di Verona ha registrato una diminuzione della popolazione, che è passata dai 253.208 abitanti del 2001 ai 252.520 abitanti del 2011.

Secondo l'Istat, circa il 20% del nostro patrimonio edilizio abitativo non è occupato.

Una quota quattro volte maggiore di quella tedesca.

Nel nostro comune, secondo i dati censuari, nel 2000 c'erano circa 7.500 ettari di superficie agricola totale.

Nel 2011 dovrebbe essersi ridotta a circa 6.000 ettari.

Verona ha una percentuale di verde urbano inferiore al 5% e una percentuale di zone protette fra le più basse in assoluto.

Il Piano del Verde, (strumento di pianificazione di settore, volontario ma integrativo della pianificazione urbanistica locale, contenente una visione strategica del sistema del verde urbano e peri-urbano nel medio-lungo periodo), il Comune di Verona non l'ha mai adottato e non ha neppure predisposto i Piani Ambientali previsti per le singole zone protette (S.I.C. e Z.P.S.).

La stessa teoria che l'edilizia favorisca l'economia è forviante, infatti, nel quinquennio 1998/2003, l'attività edilizia è cresciuta del +17,6%, mentre il PIL nazionale, nello stesso periodo, è cresciuto solo del +7,2%.

La creazione dei posti di lavoro e gli investimenti economici, dovrebbero essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio non o sotto utilizzato, alla riqualificazione del patrimonio culturale e monumentale, alla messa in sicurezza degli edifici pubblici, scuole in primis e al ripristino di un assetto del territorio che garantisca l'equilibrio idrogeologico.

In questi anni di amministrazione Tosi – Giacino, le scelte d'uso del territorio sono state caratterizzate dalla carenza di pianificazione a favore della discrezionalità degli amministratori.

Le scelte del recente piano regolatore, (ora suddiviso in P.A.T. e P.I.), si crede possano rivelarsi estremamente dannose per l'equilibrio territoriale della città perché non hanno considerato le condizioni di un territorio sovra-urbanizzato.

Il P.A.T. prevedrebbe la VAS, Valutazione Ambientale Strategica. L'applicazione della VAS alla pianificazione, contribuisce alla definizione di piani che concorrono al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e che sono attenti agli effetti sull'ambiente, sull'uomo, sul patrimonio culturale e paesaggistico.

Il Comune di Verona non ha ancora provveduto a dotarsi di una VAS.

Si ha l'impressione che le regole, le norme e i piani oggettivi, rappresentino un ostacolo alle trattative tra i pubblici amministratori e gli operatori privati.

Nessuna seria e corretta programmazione territoriale avrebbe pianificato la realizzazione di così tanti centri commerciali nella sola Verona sud.

Il periodo di crisi economica che stiamo vivendo non favorisce certamente gli investimenti dei privati in simili operazioni e la capacità di spesa di una città come Verona non garantisce la sopravvivenza di tanti centri, in un ambito territoriale così limitato.

I nostri attuali amministratori hanno delegato la pianificazione sull'uso del territorio agli operatori economici privati che, attraverso varie forme, non ultima la cosiddetta 'manifestazione d'interesse', scelgono e pilotano lo sviluppo della città sulla base dei propri specifici interessi.

LA NON PIANIFICAZIONE DI VERONA SUD

La conferma è la non pianificazione di Verona sud. Una vecchia zona industriale, a pochi chilometri dal centro storico, con parecchie grandi aree dismesse da riqualificare quali, le ex Officine Adige, il Foro Boario, gli ex Mercati Ortofrutticoli, gli ex Magazzini Generali e l'ex Manifatture Tabacchi.

Gli amministratori pubblici, anziché analizzarne il potenziale esistente 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 dei vari gruppi di imprenditori privati, realizzando così una sorta di abito di Arlecchino. Solo nelle prime quattro aree, saranno realizzati circa quattro milioni di mc di costruito, di cui circa un milione di edifici residenziali e circa tre milioni tra direzionale, commerciale e alberghiero. Da nessuna analisi si evince che Verona ha bisogno di centri direzionali e commerciali e neppure di nuove abitazioni.

Di fatto, il suolo è concesso alle trasformazioni immobiliari per finanziare, attraverso gli oneri, le spese correnti dell'Amministrazione pubblica.

NELLO SPECIFICO:

Ex Officine Adige. Sull' area di 100.500 mq delle ex Officine Adige (si chiamerà Adige City) verranno costruiti appartamenti, uffici, spazi commerciali e un albergo.

Ex Manifattura Tabacchi. Uffici, negozi e un albergo per un totale di 79.500 metri quadri.

Ex Autogerma. 79.500 mq principalmente residenziali.

Lo Scalo merci della ferrovia. Nella stessa area del deposito merci delle Ferrovie, dove si potrebbe realizzare un grande parco urbano, con benefici ambientali e climatici e servire come elemento di ricucitura urbanistica tra le zone sud ed ovest della città, invece sono ipotizzate nuove strade, nuovi parcheggi e nuove costruzioni.

L'ex area Biasi. L'intervento accolto dalla giunta sull'area Biasi, prevede l'insediamento dell'Ikea con 241.000 mq, cui vanno aggiunti 90.000 mq tra ricettivo, direzionale e ludico ricreativo e altri 75.000 mq di nuove residenze per 1.700 nuovi abitanti. Accanto sorgerà un 'Parco commerciale' altrettanto grande: 267.000 mq, con capacità edificatoria di 190.000 mq, 50.000 più dell'Ikea.

L'ex Cartiere Verona. Sarà realizzata, a poco meno di 500 metri di distanza da Porta Nuova, in un'area di circa 150.000 mq, una city con 300.000 mc di nuova edificazione, che ospiterà circa 70 negozi, bar, ristoranti, palestre, centri per il fitness e uffici. Tutto questo potrebbe stravolgere i già precari equilibri urbanistici di quella zona.

In quella nuova area andranno giornalmente a lavorare circa 1500 persone e molte altre migliaia vi arriveranno con le loro automobili per usufruire dei servizi commerciali e direzionali. Non saranno certamente le progettate sette nuove rotonde spartitraffico che potranno risolvere l'enorme aumento dei flussi di traffico che una tale struttura causerà. Verona non ha necessità di un tale attrattore di traffico tra le due arterie, Viale Piave e Via Basso Acquar, sempre intasate di automobili.

Non si capisce il motivo per cui, nonostante la sentenza del Consiglio di Stato n. 5054/2007 favorevole al Comune di Verona, che confermava la regolarità del percorso seguito dall'Amministrazione Zanotto e rigettava il ricorso presentato dalla società Verona Porta Sud sulla legittimità dell'inserimento delle ex Cartiere nella Variante di Verona Sud, sia stata inspiegabilmente disattesa dall'attuale Amministrazione Tosi, che ha stralciato (delibera del Consiglio Comunale n. 22/ 2008) l'ambito dal Piano di VR Sud, scegliendo senza motivazioni convincenti la strada del Piano Attuativo (P.U.A.).

Per liberare l'area è stato tagliato un bosco di pioppi vecchio di oltre trent'anni, rinaturalizzato e quindi posto sotto vincolo.

Il progetto Palazzina. Prevede la costruzione di 53.000 mq di edifici adibiti al commercio, (a circa 300 mt dal Famila di Borgo Roma e a circa 2 Km dal Galassia) e alla residenza, in una zona agricola compresa tra via del Pestrino e via S.Giovanni Lupatoto.

Anziché rappresentare il biglietto da visita del Parco dell'Adige Sud, questo progetto penalizzerà ulteriormente un'area già duramente provata da traffico e inquinamento, circondata da una strada di portata intercomunale (via S. Giovanni Lupatoto), una (via del Pestrino) usata come alternativa per raggiungere Borgo Venezia ed un ponte sul canale Giuliani. Tutto questo in cambio di una rotonda. La scelta di barattare concessioni edilizie con la costruzione di infrastrutture viabilistiche, per regolarizzare l'aumento del traffico che i nuovi insediamento causeranno, è fallimentare.

Il centro commerciale di fronte alla Fiera. La politica urbanistica del duo Tosi – Giacino, intende permettere la realizzazione di un nuovo polo commerciale di 8.500 mq di fronte alla fiera.

La zona della fiera avrebbe bisogno di essere decongestionata e non aggravata di altro traffico.

Ancora una volta si è voluto considerare la complessità dell'intero territorio comunale con le relative esigenze e necessità.

Nel momento in cui si è deciso di lasciare la fiera nella sua sede attuale, sarebbe stato necessario dotarla di spazi e di servizi adeguati per permetterle di essere competitiva con le altre sedi nazionali ed europee. Il rischio è di perdere manifestazioni importanti come il Vinitaly.

Queste scelte non sono giustificate neppure dall'esigenza di fare cassa. Gli errori e gli eccessi saranno pagati in futuro dalla collettività in modo più gravoso e pesante di quanto il Comune abbia incassato.

L'assessore sostiene che solo un terzo dell'area, 8.500 mq, sarà ceduto, ma non considera tutto il flusso di traffico che un altro polo commerciale attirerà di fronte alla fiera. Il consigliere Bertucco ha fatto notare che in tutta la provincia di Verona, attualmente, le aree commerciali occupano 144.000 metri quadri e che nella sola Quinta Circoscrizione, quella di Verona sud, il Piano degli Interventi ne prevede adesso altri 432.233.

LE RISPOSTE DELL'ASSESSORE GIACINO

Le risposte date dall'assessore alla pianificazione alle obiezioni sulla sorte di Verona sud, non tranquillizzano, ma preoccupano ulteriormente. Il suo tentativo di sdrammatizzare le inquietudini per il futuro assetto della zona, affermando che sono stati firmati accordi solo per 89.000 mq di aree commerciali e che i rimanenti 346.000 sono 'solo' stati inseriti negli strumenti urbanistici, risulta contraddittorio. Dalle sue risposte si evince che l'esecutività di tutte le migliaia di mq pianificati potrà definirsi da come si concluderanno le 'trattative' tra l'assessore e i vari operatori privati sui progetti ancora da discutere.

Ancora una volta l'assessore Giacino non affronta il vero e drammatico problema che, per causa sua, sta affliggendo il nostro territorio: la totale mancanza di pianificazione.

Dalle sue dichiarazioni appare chiaro come le diverse scelte siano state dettate non da motivi di equilibrio territoriale, ma dalla controparte che i vari operatori privati hanno offerto e offrono al Comune per ottenere il permesso di costruire nuovi centri commerciali o altro.

Quale qualità potrà mai godere una città sottoposta a tali metodi di scelte urbanistiche?

Non si è mai chiesto l'assessore se tutte le infrastrutture, che i privati 'donano' alla pubblica amministrazione in cambio di nuove concessioni, non servano altro che a contenere, e solo parzialmente, il disagio e il caos che questi insediamenti produrranno?

Infine, pensare di ridurre l'area dello scalo merci della ferrovia a parcheggi, privando la città di Verona, una delle più inquinate d'Europa, di un parco piantumato con funzioni di riqualificazione ambientale e di ricucitura urbanistica tra due quartieri, è un scelta miope e sbagliata.

LA MOBILITA' La questione più importante, quella della mobilità, è stata trascurata. Il piano di riqualificazione dell'intera area meridionale presuppone un notevole afflusso di traffico, ma anziché intervenire nella zona sud, si stanno investendo enormi somme di denaro (quasi 500 milioni di euro), per la tangenziale nord (traforo delle Torricelle).

I nostri amministratori, invece di programmare un sistema della mobilità basato sul trasporto pubblico, hanno preferito la grande opera infrastrutturale, la complanare nord con il traforo della collina e la strada di gronda, funzionale soprattutto alla viabilità extra urbana e autostradale. Intervento questo che potrebbe pilotare il cambio di destinazione d'uso, da agricola a edificabile, delle aree settentrionali e occidentali di grande pregio ambientale e che potrebbero essere cedute come aree di compensazione ai privati che, con la formula del project financing, realizzeranno l'infrastruttura.

GLI STRUMENTI URBANISTICI P.A.T. E P.I.

Gli estensori dei recenti P.A.T. e P.I. non hanno considerato le condizioni di un territorio sovra-urbanizzato e i conseguenti danni che una nuova espansione avrebbe causato.

Nel P.A.T. sono pianificati: 10.900 nuovi alloggi e 750.000 mq di edifici ad uso commerciale, terziario e produttivo

Il P.A.T. e il P.I. non evitano il consumo eccessivo di suolo e non favoriscono il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La popolazione di Verona, come già detto, nel 2011, si è fermata a 252.520. Dato che avrebbe dovuto, come prescritto dalla legge urbanistica regionale all'art. 17, rivedere l'intero 'Quadro Conoscitivo' di supporto al P.A.T. e riconsiderare le previsioni insediative.

Il P.A.T. prevede, nel decennio, una capacità insediativa residenziale di 5.000.000 mc; il P.I. quinquennale ne ha potenzialmente consumati 4.293.000. Ai 2.843.900 mc a destinazione residenziale pianificati nel P.I., vanno aggiunti i 700.000 mc delle aree non edificate del vecchio P.R.G., oltre a 700.000 mc di 'riserva'. Inoltre, non sono state tolte dal dimensionamento del PAT le previsioni urbanistiche dei P.I.R.U. e dei P.U.A.

Il P.I., potenzialmente consuma, in cinque anni, quasi l'intera volumetria prevista dal programma decennale del P.A.T. per il settore produttivo (2.460.615 mq su oltre 3.000.000 mq); e il 95% del commerciale (237.937 mq), a fronte della previsione decennale del PAT di 249.072 mq.

Inoltre, per rispettare le norme della Legge Regionale n. 11 sull'edilizia residenziale pubblica, (ERP), che obbliga i Comuni sopra i 25.000 abitanti a destinare tra il 20% e il 40% della capacità insediativa del P.I. all'edilizia residenziale pubblica, sono state inserite le aree PEEP approvate prima del P.A.T. Senza quest'ultime la percentuale non avrebbero superato il 15%.

Lo stesso standard sulla quantità di aree a servizi per abitante (30 mq) non è stato osservato. Infatti, nonostante le raccomandazioni della Regione, nel P.I. non sono state distinte le aree a servizi comunale da quelle a servizi sovracomunale.

Nonostante la legge approvata dal Consiglio dei Ministri che blocca l'edificazione nelle aree agricole, nel P.A.T. decennale, è previsto il cambio d'uso di ben 167 ettari agricoli e di questi il 67%, circa 113 ettari, lo sarà nei primi cinque anni del P.I.

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 ed il 20% riguarda le aree di espansione. Ma come 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.

Non è un piano che programma il territorio, come richiesto dalla nuova legge regionale, ma un piano che si adegua alle diverse spinte dei vari gruppi di interesse privati.

Il P.I. permette che siano occupate le poche aree ancora libere all'interno del tessuto urbano e si sfrangi ulteriormente con un'edificazione disordinata e diffusa.

In tal modo non si è interpretato coerentemente il significato dell'articolo 6, ad accettare quelle manifestazioni di interesse che proponevano progetti di trasformazione programmati dal P.I. e di eliminazione degli elementi di degrado, valutando la localizzazione del credito edilizio non necessariamente in loco, soprattutto se in zone fragili (versanti collinari, zone a ridosso dell'Adige, contesti caratterizzati dalla presenza di elementi storico-architettonici importanti).

Non è stato assolutamente considerato il ruolo ed il valore dei vuoti urbani, di quelle zone libere che dovrebbero rimanere tali per delimitare la città consolidata rispetto ai borghi periferici. Anziché 'utilizzarle' per servizi vari che sono urbanizzazioni vere e proprie, andrebbero considerate fondamentali per migliorare la qualità dell'ambiente, per alleggerire l'inquinamento acustico e dell'aria e per aumentare la superficie drenante del territorio.

Il P.I. ha inoltre mancato uno dei principali obiettivi indicati dalla legge regionale; quello di mantenere e/o recuperare le funzioni agricole del territorio comunale e di valorizzare le trasformazioni se compatibili con l'assetto ambientale e paesaggistico a favore della collettività.

In questo caso l'affermazione contenuta nel P.I.: "...la corretta gestione del territorio non deve svilupparsi attraverso limitazioni assolute e vincoli alla possibilità di edificare...", senza una chiara valutazione e conseguente definizione di quali siano le condizioni oggettive per gli interventi di nuova edificazione, di miglioramento e/o ampliamento delle strutture esistenti, nonché di nuove destinazioni degli edifici agricoli non più funzionali, potrebbe causare un'ulteriore edificazione nel territorio rurale.

ALTRI ESEMPI DEL RAPPORTO TRA IL PUBBLICO E IL PRIVATO

La Pubblica Amministrazione di Verona ha sciupato irrimediabilmente le opportunità offerte dalla dismissione di importanti strutture militari come l'Arsenale, Castel San Pietro, la Passalacqua e le future caserme che il demanio militare probabilmente metterà in vendita.

I nostri amministratori, come risposta alle critiche per le loro scelte dissennate, replicano che senza l'intervento della speculazione privata il Comune non avrebbe i denari sufficienti per intervenire e quelle preziose aree rimarrebbero degradate diventando il covo degli sbandati.

E' certamente vero che il nostro Comune non ha le risorse finanziarie sufficienti per intervenire adeguatamente in tutte quelle zone, ma si ritiene che piuttosto di rovinarle irreversibilmente con operazioni più legate alla speculazione edilizia che al servizio della città, sia meno grave lasciarle come sono in attesa di tempi e di amministratori migliori.

La più grande fortuna di Verona è stata quella di essere una città militare, la più grande iattura che i militari se ne siano andati lasciando o vendendo al Comune di Verona i loro beni architettonici.

Le varie amministrazioni hanno dimostrato di non aver capito l'enorme valore di questo patrimonio di edilizia storica. Infatti si sono limitate ad intervenire analizzando area per area, contenitore per contenitore, come se fossero tante isole, senza tenere presente che appartengono al tessuto urbanistico della città e come tale andrebbe pianificato.

NELLO SPECIFICO:

Passalacqua: Purtroppo la giunta Tosi – Giacino ha preferito regalare alla speculazione edilizia privata la possibilità di costruire 140 appartamenti, oltre ai 103 di edilizia convenzionata e sovvenzionata e vari negozi, sul luogo dove sorgevano circa 200 alberi d'alto fusto.

Al posto degli alberi è sorta una barriera di edifici che, di fatto, isolerà l'area dell'ex caserma dal resto del quartiere.

Non si capisce perché gli amministratori pubblici non abbiano voluto che le residenze fossero recuperate ristrutturando una parte delle migliaia di appartamenti sfitti che ci sono anche nel quartiere Veronetta. Ancora una volta, anziché riqualificare il patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, si è preferito costruirne di nuovo.

Con questo assurdo intervento si è perduta l'opportunità di realizzare un vero e proprio campus universitario nel centro storico.

Arsenale: Cade a pezzi e l'Amministrazione prevede la cessione per concessione per novantanove anni dei due terzi delle superfici coperte a privati che ne ricaverebbero bar, ristoranti, negozi e uffici.

In pratica una vendita: il concessionario acquisisce, sulla "sua" parte di Arsenale, il diritto di costruire sia in superficie che nel sottosuolo (ad esempio parcheggi). Gli è inoltre riconosciuta la possibilità di rivendere a terzi i diritti reali così acquisiti. Gli unici vincoli, che saranno meglio specificati nella convenzione tra l'amministrazione comunale e i promotori del progetto, riguardano l'obbligo di eseguire un restauro conservativo della struttura originaria e di rispettare le destinazioni d'uso assegnate che prevedono, per l'appunto, una quota maggioritaria di commerciale (negozi, bar ristoranti) e una quota di direzionale (uffici). In cambio il Comune di Verona otterrà la ristrutturazione del terzo residuo, l'unico a rimanere a destinazione pubblica.

La proposta, che assume la forma del *proproject financing*, è stata presentata al Comune di Verona tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 dalla Contec Ingegneria, la stessa che ditta di progettazione veronese che troviamo alleata ai potenti costruttori friulani della Rizzardi-De Eccher che a Verona avevano già partecipato alla gara per l'aggiudicazione del filobus, perdendola.

Il cuore di ogni progetto di finanza è il piano economico-finanziario (Pef) che ne dovrebbe assicurare la sostenibilità. L'operazione in sé è molto semplice: il concessionario (ovvero la cordata di imprese che si aggiudicherà l'appalto) si impegna ad investire nell'Arsenale 48 milioni di euro, 23 dei quali verranno impiegati per ristrutturare gli edifici dell'ala Est che resterà in gestione al Comune e il resto per valorizzare economicamente le aree che riceverà in concessione.

La parte pubblica consta di circa 8 mila metri quadri con le seguenti destinazioni: 1) spazi museali nella Palazzina di comando (che probabilmente manterranno la medesima funzione di deposito museale che già oggi ospita le famigerate "selci blu" della collezione di storia naturale); 2) spazi per una scuola materna, nei quali verrà trasferito l'asilo oggi ubicato nei locali della San Vincenzo di Via Prato Santo che la Curia, proprietaria, intende vendere; 3) spazi per la Circostrizione II e per le attività sociali.

Nei 23 milioni è compresa anche la sistemazione delle aree verdi che ammontano a 37 mila metri quadri.

Oltre alla cessione per 99 anni dei due terzi delle aree coperte, per un totale di 15 mila metri quadri, il Comune si impegna a conferire al concessionario anche 12 milioni di euro a titolo di contributo a fondo perduto.

Il piano economico finanziario prevede che il concessionario rientri dell'investimento alienando le "sue" aree (quelle ricevute in concessione) una volta ristrutturate, cosa che potrà fare già a partire dal quinto anno. Tenuto conto che la durata dei lavori è prevista in quattro anni (due per la progettazione e due per la realizzazione) questo significa che il concessionario potrebbe uscire di scena molto presto. Al sesto anno è infatti previsto che esso realizzi per intero la vendita degli spazi dati in concessione incassando 50 milioni di euro.

Il bilancio al sesto anno, infatti, vede il Comune beneficiare di lavori di ristrutturazione per un valore di 23 milioni, ma nel frattempo avrà sborsato i 12 milioni di contributo e avrà ceduto per 99 anni i due terzi del compendio. Il concessionario avrà invece sborsato in totale 48 milioni, ma avrà incassato i 12 milioni del contributo comunale e i 50 dei proventi della vendita delle aree privatizzate. Inoltre, il contratto prevede che il concessionario resti gestore dei servizi dell'Arsenale fino al 15° anno, attività che secondo le analisi disponibili gli frutterà altri 10 milioni di euro. Totale dei ricavi: 72 milioni.

Salvo errori di valutazione, il ricavo del concessionario a investimento concluso sarà pari a 3 volte la spesa sostenuta per la ristrutturazione delle superfici comunali.

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI STORICI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE.

L'amministrazione comunale di Verona ha avviato un'ampia campagna di vendita di parte del proprio patrimonio immobiliare storico, per la maggior parte avuto tramite lasciti testamentari. Per renderne appetibile la vendita, l'Amministrazione Pubblica ha spesso modificato la destinazione d'uso degli o di parte degli edifici nel centro storico di Verona.

NELLO SPECIFICO:

Castel San Pietro: già di proprietà del Comune di Verona, è stato acquistato da Fondazione Cariverona il 27.10.2006 per il prezzo di euro 11.050.000.

Palazzo Forti: già sede della Galleria di Arte Moderna e Contemporanea, è stato venduto alla locale Fondazione Cariverona per 33 milioni di euro. Una parte dell'immobile mantiene la destinazione museale; mentre la maggior parte del palazzo dovrebbe cambiare destinazione d'uso, diventando residenziale o commerciale.

I 33 milioni sono serviti per acquistare i 4/5 dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo, posseduta da Polo Finanziario spa.

Palazzo del Capitano: lo storico palazzo, 8.800 metri quadrati in pieno centro, passa alla Fondazione Cariverona per 18 milioni di euro.

I 18 milioni di euro, dovrebbero essere destinati, in parte, per la quota di 12 milioni di euro, al finanziamento da parte del Comune della proposta di *project financing* per l'area dell'Arsenale e per la quota di 5 milioni all'allestimento del nuovo museo di storia naturale a Castel San Pietro.

Palazzo Pompei: ospita attualmente il museo di storia naturale ed è ancora di proprietà comunale, ma sembra che interessi alla Fondazione Cariverona.

Palazzo Gobetti: di origine quattrocentesca, è stato venduto al prezzo di 6,4 milioni di euro ad una immobiliare, che potrà realizzare appartamenti, dopo l'approvazione del cambiamento di destinazione d'uso da museale a residenziale.

Oltre al Comune anche la Provincia ha ceduto alla Fondazione Cariverona, per la cifra di 7 milioni di euro, **Palazzo Bottagisio** in via Leoni, nel centro storico della città.

Per il processo del federalismo demaniale, sono di recente passati alla proprietà del Comune i forti austriaci, i bastioni e le mura magistrali. Opere di architettura militare che hanno permesso alla città di Verona di ricevere dall' Unesco il riconoscimento di "Patrimonio dell'Umanità".

Si spera che questi beni non corrano il rischio di essere venduti per fare cassa.

Giorgio Massignan (pres. prov. Italia Nostra)

Verona 30. 10. 2013