



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO DI STORIA CULTURE CIVILTÀ - DISCI

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN  
GEOGRAFIA E PROCESSI TERRITORIALI

**LA RIGENERAZIONE DI VERONA  
SUD: PROGETTUALITÀ DI UN  
CONTESTO URBANO E SOCIALE IN  
EVOLUZIONE**

Tesi di Laurea Magistrale in Geografia Urbana

**Relatore**  
**Prof. Matteo Proto**

**Presentata da**  
**Mirco Poli**

**Correlatore**  
**Prof. Gianmarco Lazzarin**

---

**Appello Secondo**

**Anno Accademico 2023/2024**

Ai miei nonni e alla mia famiglia

*“Le città come i sogni sono costruite di desideri e di paure”  
Italo Calvino*

# INDICE

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>PARTE PRIMA .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITOLO 1.....</b>	<b>11</b>
<b>RIGENERAZIONE URBANA: INTRODUZIONE AI CONCETTI, POLITICHE E STRUMENTI.....</b>	<b>11</b>
1.1 Rigenerazione urbana: definizioni, inquadramenti e revisione della letteratura .....	11
1.2 Le finalita' dei processi di rigenerazione urbana.....	21
1.3 Gli esiti dei processi di rigenerazione.....	33
1.3.1 Gentrification e rigenerazione urbana .....	33
1.3.2 I "vuoti urbani".....	43
<b>CAPITOLO 2.....</b>	<b>51</b>
<b>INNOVAZIONE SOCIALE E SVILUPPO DEL TERRITORIO: SPAZI DELLE DIFFERENZE NELLE CITTÀ CONTEMPORANEE.....</b>	<b>51</b>
2.1 Definizioni di innovazione sociale e rapporto con la rigenerazione .....	51
2.2 Pratiche e luoghi di innovazione sociale a Verona.....	61
<b>PARTE SECONDA .....</b>	<b>71</b>
<b>CAPITOLO 3.....</b>	<b>71</b>
<b>VERONA E I MAGAZZINI GENERALI TRA SETTECENTO E NOVECENTO: INQUADRAMENTO STORICO E SVILUPPO URBANO .....</b>	<b>71</b>
3.1 Premesse metodologiche e presentazione del contesto territoriale .....	71
3.2 Verona Sud: Il territorio di riferimento e composizione demografica .....	75
3.3 Inquadramento storico: dal Settecento ai primi anni del Novecento.....	82
3.4 Le trasformazioni urbane e industriali di Verona dei primi anni del Novecento .....	90
3.5 Dai primi piani di ampliamento alla nascita dei Magazzini Generali .....	97
3.6 La crescita dei Magazzini Generali e sviluppo della Zona Agricolo Industriale (1924-1948-1970).....	103

<b>APPARATO FOTOGRAFICO .....</b>	<b>113</b>
<b>CAPITOLO 4.....</b>	<b>123</b>
<b>RIGENERAZIONE URBANA E SOCIALE: VERONA SUD E GLI EX MAGAZZINI GENERALI, PROGETTO DI INNOVAZIONE SOCIALE?.....</b>	<b>123</b>
4.1 Introduzione ai concetti e alle metodologie.....	123
4.2 Dalla dismissione al PRUSST, verso una rigenerazione dell'area.....	125
4.3 Il vuoto che avanza e gli ultimi sviluppi rigenerativi: un quartiere ignorato?.....	147
4.4 Evidenze di ricerca tra vecchie e nuove prospettive.....	171
4.5 Risultanze delle interviste e dell'osservazione partecipata .....	181
4.6 Contesto sociale di Verona Sud, verso pratiche di innovazione sociale?.....	199
<b>“LA VERONA CHE VERRÀ”: PROGETTI FUTURI PER UNA CITTÀ INNOVATIVA E RIGENERATA .....</b>	<b>215</b>
<b>APPENDICE CARTOGRAFICO.....</b>	<b>221</b>
<b>RILETTURA DEI SEGNI DEL QUARTIERE VERONA SUD SECONDO IL METODO DI KEVIN LYNCH.....</b>	<b>221</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>229</b>
<b>SITOGRAFIA.....</b>	<b>233</b>

# INTRODUZIONE

Era ormai il lontano marzo 2019 quando per la prima volta, in occasione di un tirocinio curriculare presso l'Archivio di Stato di Verona, mi accingevo a raggiungere gli spazi degli Ex-Magazzini Generali di Verona. Lo stupore nel raggiungere questo grande edificio però da subito si trasforma in un grande interrogativo. L'intorno dell'Archivio di Stato era tutto un cantiere, il grande edificio della Rotonda era recintato e l'accesso dal vicino quartiere di Borgo Roma era alquanto difficoltoso. In quei momenti sono sorte in me alcune domande: cosa rappresentavano quegli spazi? Quale era la storia degli Ex-Magazzini Generali? Come si pongono in relazione con il quartiere di Borgo Roma e con la città di Verona? Quali sono le progettazioni future? Come è possibile rigenerare questi spazi e quali dinamiche si possono generare?

Dopo aver frequentato il corso di Geografia Urbana alcune di queste domande potevano essere sviluppate, avevo gli strumenti per affrontare lo studio di una porzione della mia città che ancora non conoscevo.

La scelta di effettuare una ricerca sulla rigenerazione di uno spazio industriale novecentesco molto importante per la Verona dell'epoca ha suscitato in me la grande curiosità di conoscere la storia e gli sviluppi di un progetto che ha caratterizzato il dibattito veronese negli ultimi trent'anni. L'obiettivo di questo elaborato è, partendo da una base teorica sugli ultimi studi in merito della rigenerazione urbana, capire in che modo possono cambiare gli spazi e quali sono i risvolti sul loro quartiere di riferimento, che certamente ne è influenzato. È stato così anche per Borgo Roma, quartiere storico del Comune veronese, ma negli ultimi anni in grande trasformazione e fermento.

Il lavoro di Tesi è stato diviso in due parti, una prima parte più teorica che ripercorre le principali definizioni intorno ai concetti di rigenerazione urbana e innovazione sociale, che riprendono anche i due temi principali di questo elaborato, l'aspetto prettamente urbano e quello del contesto sociale. In questa prima parte saranno presentate le ultime proposte accademiche in merito alla rigenerazione urbana con delle possibili definizioni e una revisione della letteratura stessa. Sono stati affrontati gli scritti di alcuni geografi e urbanisti come Serena Vicari Haddock e Frank Moulaert, Anna Laura Palazzo e Antonio Cappuccitti, Edward Soja, Maurizio Memoli e Francesca Governa per introdurre le definizioni di rigenerazione urbana e visualizzarne le finalità e gli esiti. Negli esiti possiamo individuare almeno due campi di ricerca in ambito urbano, il processo della gentrificazione e la

problematica dei vuoti urbani. Saranno presentati in relazione anche al caso studio principale dei Magazzini Generali con un'analisi della fenomenologia legata a questi esiti anche sulla città di Verona.

Il secondo capitolo proverà a intrecciare le nuove politiche di rigenerazione urbana che si rifanno alle più moderne pratiche dell'innovazione sociale, che vogliono riprendere alcune domande di ricerca fondamentali nello studio urbano e nel tentativo di ridurre le disuguaglianze e le differenze tramite questi interventi sul territorio. In questo elaborato si parla di innovazione sociale come un concetto-guida, nonché un *modus operandi* urbano, volto a problematicizzare le fragilità sociali e risolverle attraverso una progettazione collaborativa tra i diversi attori della scena urbana.

Si cercherà di dare risposte ai seguenti quesiti:

- In che modo le nostre città riproducono le disuguaglianze? Quali sono le loro origini? Come fare per ridurle se presenti?
- Come fa una città ad essere più inclusiva? Come fanno i cittadini a sentirsi parte di un più grande progetto di trasformazione degli spazi?
- Quali sono le politiche e i processi da implementare e perseguire per progettare le città secondo principi di giustizia sociale, equità e innovazione?
- È vero che la rigenerazione urbana è un processo per pochi? Quali sono le forze emergenti che possono entrare in campo?
- Come si inserisce il concetto di innovazione sociale nelle pratiche urbane?

Alcune di queste grandi problematiche urbane saranno affrontate tramite uno studio urbano del caso studio di riferimento, l'area degli Ex-Magazzini Generali di Verona, tema principale della seconda parte di questo elaborato.

In questa sezione più empirica si entrerà nel vivo del contesto territoriale di riferimento, Verona Sud, con la presentazione dell'Area intorno ai Magazzini e uno sguardo sull'importanza storico-industriale che ha avuto fin dalla sua formazione. Verrà appunto fatta una piccola analisi storica partendo da alcune vicissitudini intercorse nella Verona industriale tra Ottocento e Novecento per arrivare fino alla nascita dei Magazzini e alle ultime fasi della sua rigenerazione più recente. Tramite una ricostruzione storica si è potuto valutare la grande importanza avuta dai Magazzini nel contesto industriale novecentesco, con un'influenza che parte da lontano e interseca pure la storia urbana di Verona. Saranno presentate alcune delle più annose vicende della "Questione Verona Sud" anche in relazione alle trasformazioni urbane della Verona novecentesca, con i primi piani di ampliamento che

porteranno alla formazione dei Magazzini Generali e della nuova Zona Agricola industriale proprio intorno al quadrilatero di Verona Sud. Un ampliamento che si protrarrà fino alla fine degli anni Settanta, quando, con l'introduzione del Quadrante Europa e lo spostamento delle funzioni produttive e logistiche dei Magazzini più a Nord, inizierà la fase di declino e dismissione. Da qui si comincerà a parlare di rigenerazione, o in altri termini di riqualificazione, dell'area dei Magazzini Generali. Tramite le numerose proposte del Comune e degli altri Enti che si sono susseguiti nella proprietà dell'area si è cercato di ripercorrere le fasi salienti della sua rigenerazione, valutando dapprima le proposte del PRUSST (Piano di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio) e poi del PP (Piano Particolareggiato degli interventi), veri strumenti regolatori degli interventi urbanistico-edilizi del contesto territoriale di Verona Sud, con una sezione particolare e dedicata al contesto urbano dei Magazzini Generali, area definita come un grande lascito industriale novecentesco divenuto ormai un grande vuoto urbano.

Verranno presentati i contenuti di questi piani urbanistici e verranno analizzate la bontà delle scelte fatte in relazione anche alla loro attuazione effettiva. Si cercherà di indagare la qualità della rigenerazione effettuata e si valuterà il grado di attinenza alle progettazioni ipotizzate da questi grandi strumenti di pianificazione, per valutarne l'efficacia nei termini di una rigenerazione urbana attenta ai numerosi aspetti di sostenibilità ambientale, giustizia sociale, cooperazione tra istituzioni e cittadinanza, partecipazione nelle scelte e di miglioramento nella qualità della vita per i cittadini.

Verranno altresì analizzate le diverse evidenze di ricerca per l'area dei Magazzini tra vecchie e nuove prospettive per valutare se gli esiti generati possano essere definiti consoni alle nuove visioni che contemplanò una rigenerazione urbana attenta anche alla considerazione di aspetti quali l'innovazione sociale e la giustizia sociale, oltre a un ripensamento del ruolo partecipativo della cittadinanza attiva in questi processi.

È stato affrontato, in un capitolo dedicato, anche il contesto sociale di Verona Sud, con un focus particolare per il quartiere di Borgo Roma, con la presentazione di alcune proposte di innovazione sociale instaurate nel quartiere, con un piccolo bilancio sulla condizione attuale e le prospettive future.

Nell'ultimo paragrafo saranno presentati alcuni progetti futuri per una Verona innovativa e rigenerata, con progetti che in qualche modo intersecano e vogliono migliorare anche il contesto urbano dei Magazzini, con un interessamento sempre maggiore verso la rigenerazione e la pianificazione della "Verona che verrà".

In sede di analisi e ricerca, sono state realizzate alcune interviste semi strutturate ad alcuni attori sociali e istituzionali. Sono stati interpellati alcuni esponenti dell'attuale Giunta Comunale di Verona, quali: l'Assessore al Decentramento, Edilizia Popolare, Servizi Demografici E Statistica, Strade E Giardini E Arredo Urbano Federico Benini, l'Assessore alla Transizione Ecologica, Ambiente, Mobilità, Lavori Pubblici, Progetti Complessi Ed Edilizia Civile Tommaso Ferrari e l'Assessore Alle Politiche Giovanili E Di Partecipazione, Pari Opportunità, Innovazione, Memoria Storia e Diritti Umani Jacopo Buffolo. Una nota di merito va alla disponibilità dimostrata dalla Giunta Comunale al dialogo costruttivo e alla condivisione di alcune politiche attuate e in fase di attuazione, in una fase della vita politica comunale densa di progetti e nuove sfide.

È stato possibile, inoltre, avere uno scambio di opinioni con l'Assessore Buffolo nella sede dello Spazio Link, sito in via Benedetti a Borgo Roma e divenuto uno dei grandi spazi di condivisione con la cittadinanza del quartiere, specialmente per i più giovani. Si vedranno, nel corso del capitolo, gli aspetti legati alle tematiche sociali; sicuramente questo progetto dello Spazio Link vuole proporsi come *lead project* per creare relazioni sociali positive tramite attività aggregative, percorsi di ascolto e iniziative culturali nell'ottica di una rigenerazione urbana, delle relazioni e di innovazione.

In aggiunta alle interviste fatte ai tre Assessori molto interessanti sono stati i due colloqui con due Architetti impegnati in prima persona nello studio della città e delle sue trasformazioni: l'Architetto Michele De Mori e l'Architetto Alberto Vignolo.

Entrambi membri e redattori della Rivista Architetti Verona, più volte consultata per la stesura di questo elaborato, si interessano delle tematiche relative a Verona Sud e all'area dei Magazzini in maniera minuziosa, con interventi, articoli e saggi su questi argomenti. L'Architetto De Mori è stato intervistato anche in relazione alla sua duplice funzione di Presidente dell'Associazione Agile e membro del progetto La Fabbrica del Quartiere. L'associazione Agile è una libera associazione che si occupa di accrescere l'interesse e la conoscenza verso le dinamiche che intervengono sul territorio veronese in ambito architettonico, urbanistico e sociale organizzando dibattiti, incontri, mostre, eventi e progetti per sensibilizzare i cittadini sullo studio del proprio territorio.

La Fabbrica del Quartiere invece è un progetto finanziato da Cariverona tramite il bando "Call for proposals Azioni di Comunità 2020", che persegue obiettivi di innovazione sociale, benessere, qualità della vita per promuovere Comunità coese e inclusive. Questo progetto è stato operativo fino a giugno del 2024 e si prefissava di garantire un luogo d'incontro in cui costruire relazioni per migliorare il quartiere di Borgo Roma. Questi progetti miravano ad



avviare esperienze di partecipazione, coinvolgimento e auto-organizzazione attraverso sperimentazioni del welfare urbano, in un luogo che, si vedrà, essere fondamentale per Borgo Roma: lo Spazio Link.

Successivamente a queste interviste è stato possibile interpellare anche alcuni membri degli Uffici Tecnici del Comune di Verona, parlando con l'Architetta Chiara Tassello dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica e l'Architetto Roberto Carollo, da diversi anni esperto di pianificazione urbanistica per la città di Verona. Con i due Architetti è stato possibile dialogare intorno alla rigenerazione urbana dell'area dei Magazzini anche in relazione al succitato PRUSST e alle successive progettazioni urbane.

È stato possibile, altresì, scambiare alcune parole con il Professore Gianmarco Lazzarin e la Professoressa Emanuela Gamberoni, entrambi Docenti di Geografia dell'Università degli Studi di Verona e grandi conoscitori del contesto urbano veronese e delle sue modificazioni nel corso degli anni.

Infine, sono stati intervistati anche la Presidente dell'Associazione Verso Planet & Human First Lucia Vesentini e il Presidente del Circolo Culturale Tombetta Paolo Bertolini. La Dottoressa Vesentini ha presentato alcune nuove proposte per quanto riguarda l'ecologia e la sostenibilità ambientale nella città e il Sign. Bertolini, abitante storico del quartiere Borgo Roma nonché Presidente del Circolo Culturale sito proprio dietro gli Ex-Magazzini, ha illustrato la situazione sociale del quartiere e la percezione avuta verso le politiche rigenerative attuate.

Tutti questi momenti di confronto sono stati utili per avere un quadro più chiaro sulle politiche di rigenerazione per il quartiere e l'area dei Magazzini Generali e per avere presente anche il contesto sociale e la sua evoluzione con le problematiche e le scelte operate per risolvere alcune questioni. Nel corso dell'ultimo capitolo si cercherà di dare qualche risposta concreta a questioni che risultano sì, di difficile risoluzione, ma che hanno visto un'evoluzione significativa nel corso degli ultimi trent'anni.

Risposta concreta formulata grazie alle informazioni raccolte in queste interviste e tramite la consultazione di articoli, riviste scientifiche e atti redatti dal Comune di Verona in merito a queste rigenerazioni; non vi è tutt'ora una bibliografia specifica che tratti la rigenerazione e gli esiti di Verona Sud e gli Ex-Magazzini, gran parte delle testimonianze sono state rese fruibili dall'Ordine degli Architetti di Verona tramite la loro rivista Architetti Verona, vera testimonianza di questo percorso di rigenerazione del quartiere.



# PARTE PRIMA

## CAPITOLO 1

### RIGENERAZIONE URBANA: INTRODUZIONE AI CONCETTI, POLITICHE E STRUMENTI

“La funzione principale di una città è di trasformare il potere in strutture, l’energia in cultura, elementi morti in simboli viventi di arte, e la riproduzione biologica in creatività sociale”

(Lewis Mumford)

“Cambiare la struttura urbanistica di una città significa cambiarne la morale”

(Raffaele La Capria)

#### 1.1 RIGENERAZIONE URBANA: DEFINIZIONI, INQUADRAMENTI E REVISIONE DELLA LETTERATURA

Il primo capitolo dell’elaborato di tesi si concentrerà sull’introdurre e definire il macro-concetto della rigenerazione urbana, prendendo ad esempio alcune teorizzazioni di vari studiosi in ambito internazionale, provando a dare una concreta definizione di quella che viene definita rigenerazione, analizzandone criticità e punti di forza, limiti e nuove prospettive, approcci e politiche.

Sebbene il concetto di rigenerazione in ambito prettamente urbano sia un termine davvero ampio e complesso un primo inquadramento storico viene dato da Serena Vicari Haddock che indica due date da cui partire per analizzare le politiche di rigenerazione urbana: l’inizio degli anni Ottanta in Europa e il decennio precedente negli Stati Uniti<sup>1</sup>: qui per la prima volta vengono condotti studi e contributi volti a problematizzare la questione che interseca temi prettamente urbani ad altri legati all’economia e al tessuto sociale. La fondamentale questione viene rimandata alla radice linguistica del termine rigenerazione che viene visto come un processo biologicamente naturale, tralasciando l’impatto economico e politico che

---

<sup>1</sup> Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee, Bologna Il Mulino, 2009, pag 19

invece investe la totalità di questi processi. Qui viene introdotto un nuovo aspetto della rigenerazione urbana, ovvero la multi scalarità e la poliedrica natura dei suoi processi che vengono dapprima inquadrati in un contesto territoriale di riferimento (urbano, suburbano, periferico) e poi attuati tramite politiche urbane in ambito governativo, con l'introduzione di soggetti giuridico istituzionali che concorrono a dare piena attuazione a queste proposte.

Il termine rigenerazione, però, viene spesso associato a un qualsiasi sviluppo che si verifichi all'interno del contesto cittadino, dando molta importanza all'aspetto spaziale per risolvere i problemi delle città, problemi di ampio raggio come la qualità degli edifici, la manutenzione e implementazione delle strade e la nuova vocazione di alcuni *landmarks* come piazze e parchi. Questo aspetto della spazialità va poi a intersecarsi con aspetti sociali, economici e fisico/ambientali. Tutte queste componenti creano una sinergia di applicazione con le politiche di rigenerazione che sono una somma di tutti questi aspetti che cercano una soluzione funzionale e innovativa.

In prima istanza, la rigenerazione urbana si può definire come l'insieme di azioni volte al recupero e alla riqualificazione dello spazio urbano, attuate tramite interventi di recupero di infrastrutture e servizi con un'attenzione alla mitigazione del consumo di suolo e ad aspetti legati alla sostenibilità ambientale. Sarebbe però riduttivo annoverare la rigenerazione con solo questi aspetti, è necessario valutare la componente sociale di chi vive sul territorio, la comunità, che è direttamente interessata a queste modificazioni; qui vengono introdotti concetti come la qualità della vita e sostenibilità, fondamentali nell'analisi della rigenerazione come fenomeno complesso e multidisciplinare.

Il “*rinnovo urbano*”<sup>2</sup> si configura a cavallo degli anni Settanta in risposta a due fenomeni che Vicari Haddocks identifica come fondamentali: la progressiva crescente crisi economica e la necessità di ristrutturazione industriale, due aspetti cardine della società del tempo. Dagli anni Ottanta viene inserita anche una componente politica di dissenso alle scelte perpetrate dalla classe politica, dissenso che si manifesta proprio grazie alla rigenerazione urbana che diventa veicolo delle istanze della società, proprio grazie alle incidenze dirette che queste scelte hanno sulla popolazione.

Si può affermare quindi che il concetto di rigenerazione urbana viene introdotto tra gli anni Settanta e Ottanta, ma un pieno sviluppo del termine è avvenuto in “parallelo al progressivo affermarsi di agende politiche neoliberali che mettevano al centro dell'azione politica locale la crescita economica e promuovevano l'impegno dei governi locali in strategie di

---

<sup>2</sup> Ibidem, pp 20-25.

rigenerazione per attrarre investimenti e per produrre usi più redditizi del suolo urbano”<sup>3</sup>. È interessante analizzare questi aspetti innovativi; innanzitutto viene inserita la componente politica come motore della rigenerazione urbana, motore che viene azionato tramite scelte istituzionali che possiamo dividere in due correnti; top-down, in cui la politica di rigenerazione urbana avviene tramite la pianificazione e gli strumenti elaborati direttamente dalle istituzioni e bottom-up, in cui viene inserita la componente partecipativa dei cittadini, che concorrono a delineare scelte consone alle esigenze della componente sociale. Un’analisi più approfondita di questi aspetti verrà fatta nel secondo capitolo, in cui verranno analizzate, per il caso studio di riferimento, le diverse forme di rigenerazione attuate.

Un altro aspetto fondamentale risulta essere quello della componente economica, che si viene a formare tramite le strategie di rigenerazione volte appunto ad attrarre investimenti e quindi rendere più redditizio il suolo urbano, vale a dire una collaborazione fattiva da parte del governo con il settore imprenditoriale per generare ricchezza e crescita economica. Una collaborazione che va a generare nuovi spazi come motori economici urbani, una nuova competitività e una collaborazione tra pubblico e privato per rilanciare un territorio o una città. Busacca e Paladini nel loro “le politiche di rigenerazione urbana” mettono in risalto, per queste tematiche, la preferenza degli investimenti nelle aree centrali (città e aree urbane) rispetto alle aree periferiche e rurali, in un’ottica di preferenza delle prime per fini turistici e per rilanciare l’immagine della città su scala internazionale, per attirare sempre nuovi investimenti e generare ricchezza<sup>4</sup>. Questa nuova rigenerazione economica, quindi, crea necessariamente le basi per assicurare alla città la competizione sul mercato, l’attrazione sugli investimenti e la localizzazione delle funzioni strategiche<sup>5</sup>, con interventi diretti alle infrastrutture e al tessuto abitativo, alla mobilità e all’innovazione che può essere sia sociale che tecnologica. Si viene a decostruire quindi la condizione industriale che già dagli anni Ottanta si era tentato di superare, forse per una ragione più pratica, mentre più recentemente questo aspetto si è sviluppato proprio in concomitanza con le nuove correnti di pensiero internazionali di city branding e innovazione tecnologica.

In questo senso è doveroso inserire una seconda definizione di rigenerazione data da Roberts e Sykes secondo cui “la rigenerazione comprende una visione e un’azione globale e integrata che porta alla risoluzione dei problemi urbani e che cerca di portare un miglioramento

---

<sup>3</sup> Swyngedouw, Erik & Moulaert, Frank & Rodriguez, Arantxa. (2002). *Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy*. Antipode.

<sup>4</sup> Busacca M., Paladini R., *Le Politiche Di Rigenerazione Urbana*, I libri di Ca’ Foscari (2020).

<sup>5</sup> Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), *Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna Il Mulino, 2009, pag. 28.

duraturo delle condizioni economiche, fisiche, sociali e ambientali di un'area che è stata soggetta a cambiamenti”<sup>6</sup>. Molto interessante l'aspetto che indica la rigenerazione urbana un processo integrato e quindi per forza inclusivo e coordinato con varie forze che entrano in gioco. Altresì è molto importante vedere la finalità indicata, ovvero la risoluzione di problemi urbani, che però forse risulta riduttiva nell'accezione del termine, in quanto indica solamente quel tessuto urbano centrale tralasciando invece quei contesti periferici o marginali che forse ancor di più necessitano di attenzione.

Molto interessante, invece, l'intento di una politica di rigenerazione urbana che, secondo gli studiosi inglesi, va a contemplare un miglioramento non solo dell'aspetto fisico di un luogo (il suolo urbano) ma anche gli aspetti correlati, ovvero le condizioni economiche, le condizioni sociali e ambientali. Questi aspetti risultano molto innovativi anche nei più ampi contesti di ricerca degli ultimi decenni sulla sostenibilità ambientale, la creazione di ricchezza, la mitigazione dei cambiamenti climatici correlati alle trasformazioni dei contesti urbani e periferici. Proprio questa attenzione verso tutti questi aspetti necessita di una multidisciplinarietà nei processi di rigenerazione che dovranno necessariamente contemplare una collaborazione fattiva tra Enti, tecnici e studiosi del territorio, per appunto apportare un miglioramento duraturo e che sappia affrontare con preparazione le nuove sfide che le città moderne portano in seno, in un'ottica di rigenerazione sì urbana, ma anche sociale, economica e ambientale.

Per dare una ulteriore definizione dell'ampio termine della rigenerazione urbana è doveroso citare il più aggiornato disegno di legge emanato dal Senato della Repubblica<sup>7</sup> che fissa alcune disposizioni in materia di rigenerazione urbana offrendone una prima definizione nell' Art.1 dove per rigenerazione urbana si intende un “sistema articolato di interventi valutati di carattere prioritario e utili a generare a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale e intercomunale, concrete opportunità di sviluppo economico e sociale per le persone.[...] la presente legge promuove la rigenerazione urbana quale strumento finalizzato a coniugare, secondo una visione di insieme, gli aspetti di natura materiale, legati al recupero del patrimonio esistente, siano essi edilizi, urbanistici e ambientali, con quelli di natura immateriale strettamente correlati all'innalzamento della qualità della vita nell'ambito del

---

<sup>6</sup> Busacca M., Paladini R., *Le Politiche Di Rigenerazione Urbana*, I libri di Ca' Foscari 2020, pag. 18

<sup>7</sup> D.d.l. n. 1122 del 29 aprile 2024 annunciato nella seduta n.184, composto di 11 articoli inerenti a materie di risanamento urbano con particolare interesse ai centri urbani e assegnato dalla 8° Commissione permanente di Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica) e attualmente in corso di esame in commissione.

contesto socio-economico di riferimento per favorire l'occupazione e il superamento delle condizioni di emarginazione ed assicurando che gli interventi siano duraturi nel tempo<sup>8</sup>.” Quello che si evince da questa definizione data in questo disegno di legge è la multiscalarità orizzontale che le politiche di rigenerazione dovrebbero ambire con l'interessamento uniforme di politiche sia nazionali che comunali (passando per le province), garantendo in tutti i passaggi lo sviluppo sociale ed economico. In tutte queste scale diverse dell'agire però, vi è una singola visione d'insieme che garantisce non solo il rinnovo del tessuto urbano di un certo territorio ma anche il recupero del tessuto sociale garantendo un miglioramento nella qualità di vita della popolazione mitigando emarginazioni ed esclusioni. Un capitolo a parte sarà dedicato alle finalità di questi processi di rigenerazione ma da qui si può già evincere che siano interessati diversi ambiti e diverse materie, quali l'urbanistica vera e propria, la politica e la classe decisionale con i suoi strumenti attuativi e la tutela dell'ambiente e quindi lo studio di un territorio e le sue peculiarità da tutelare. Viene fatto riferimento alla rigenerazione come riqualificazione del patrimonio materiale di riferimento (edilizia residenziale, conglomerati edilizi, interi quartieri, aree degradate) che in maniera intrinseca è collegato al patrimonio immateriale e quindi aspetti importanti sulla qualità della vita, il superamento delle barriere ideologiche, la mitigazione dell'emarginazione e la frammentazione sociale, tutti aspetti che vanno considerati quando si parla di rigenerazione, non intesa quindi come mera ricostruzione di patrimonio ma come processo più complesso che coinvolge diversi attori protagonisti in un'ottica di sinergica collaborazione.

Dopo aver provato a fornire qualche definizione di rigenerazione urbana è doveroso problematizzare la questione; a fronte delle nuove esigenze delle città contemporanee e a fronte di poliedriche scelte e strategie di governance territoriale è necessario citare i quattro modelli ispiratori di rigenerazione urbana che presenta Vicari Haddock, la rigenerazione fisica, economica, culturale e integrata.<sup>9</sup> Esprimere una preferenza sull'importanza maggiore di uno dei quattro modelli risulta difficile, bensì è importante attuare una sinergia tra queste quattro sperimentazioni urbane per perseguire una rigenerazione attenta alle esigenze delle

---

<sup>8</sup> Nei successivi articoli il decreto prevede l'istituzione di uno specifico Dipartimento presso il Consiglio dei Ministri con il compito di coordinare e pianificare con le istituzioni a vario titolo competenti, gli interventi di rigenerazione urbana. Altresì viene ipotizzato un Fondo Nazionale per la rigenerazione urbana che va a sommarsi agli altri bandi già istituiti per altri interventi programmati a scala comunale e intercomunale, individuandone linee guida progettuali (bandi di concorso, procedure aperte rispondenti a principi di trasparenza, libera concorrenza e pari opportunità. L'articolo 8 invece disciplina la fase partecipativa dei cittadini, determinando principi di pubblica utilità e pubblica conoscenza dei progetti paventati, in un'ottica di partecipazione e pluralità di idee.

<sup>9</sup> Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), *Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna Il Mulino, 2009, pag. 26.

nuove città, in un'ottica di centralità del mercato, riduzione della spesa pubblica e fiscale e deregolamentazione.

Abbiamo visto che parlando di rigenerazione non si intende solamente la mera ristrutturazione fisica di un contesto (ad esempio un vuoto urbano<sup>10</sup>) ma si devono considerare anche altri aspetti quali la rigenerazione economica con l'attenzione verso la collocazione di una città sul mercato globale o la creazione dell'attrattività agli investimenti pubblici e privati<sup>11</sup>. Questi aspetti possono essere ricondotti alle prime due sperimentazioni di rigenerazione che appaiono strettamente correlate, anche per i soggetti che si adoperano per realizzarle, ovvero la classe politica interessata e i tecnici qualificati che redigono questi piani.

Molto innovativa invece è la questione della rigenerazione culturale, che Vicari Haddock definisce catalizzatrice negli ultimi decenni, dal momento che il settore culturale è entrato sempre di più nell'immaginario della città trainando la crescita economica e generando ricchezza e introiti. Aspetto fondamentale nel caso studio di riferimento di questo elaborato, in quanto come si vedrà nei prossimi capitoli, la “spinta culturale” nell'Area degli Ex Magazzini Generali ha provato ad imporsi nel più ampio processo di rigenerazione urbana, generando però, non solo conseguenze positive ma anche fratture e divergenze nelle opinioni e nelle scelte di riqualificazione effettivamente realizzate. Rigenerazione culturale che risulta di fondamentale importanza quando si tratta di questioni urbane, poiché sappiamo quanto l'economia culturale sia rilevante nelle nostre città e in quanto incida nella promozione di queste forme, generando quasi il paradigma socioculturale ideato da Horkheimer e Adorno dell'industria culturale e il processo di riduzione della cultura a mera merce di consumo<sup>12</sup>, azzerando l'aspetto sociale e paragonandosi a un processo di legittimazione del potere capitalista che ingloba anche gli spazi delle socialità e della cultura, soprattutto in ottica di rigenerazione.

La città, infatti, risulta luogo prediletto per questi fenomeni in quanto in essa avvengono numerosi processi culturali e di servizi legati alla cultura, all'arte e allo spettacolo arrivando a generare fenomeni di massa per la fruizione degli stessi, generando quindi fratture e

---

<sup>10</sup> Per un approfondimento al concetto di Vuoto urbano, (poi esplicito anche in questo elaborato), rimando a DI GIOVANNI A. *Vuoti urbani come risorsa per il progetto dello spazio pubblico contemporaneo*, Planum. The journal of Urbanism no.37, vol II\2018, pag.4.

<sup>11</sup> Aspetto, quest'ultimo, centrale nel caso studio di riferimento di questo elaborato, con l'analisi della capacità dell'Area degli Ex Magazzini Generali ad attrarre investimenti in un'ottica di rigenerazione urbana del contesto. Verranno inoltre analizzate le motivazioni che hanno spinto le amministrazioni a adoperare queste scelte di riqualificazione a grande scala, per una analisi approfondita sulla rigenerazione come processo generatore di ricchezza.

<sup>12</sup> Horkheimer, Max et al. *Dialettica dell'illuminismo*. 2. ed. Torino: Einaudi, 1967. Print.



fenomeni conflittuali. Qui si viene a generare un altro aspetto correlato alla rigenerazione urbana e culturale, ovvero la creazione del marketing della città, legata a macro fenomeni quali il turismo e l'attrattività, con la speranza di attrarre investimenti e ricchezze tramite la cultura e gli "spazi della cultura", che sono intrinsecamente legati agli spazi della città da rigenerare, con delle promesse auspicate verso le cittadinanze di poter fruire poi di questi spazi una volta riqualificati, promesse spesso disattese o realizzate in parte.

La conversione di questi vuoti urbani in distretti della cultura porta con sé politiche di rigenerazione che abbracciano anche altri aspetti dell'economia della città come il potenziamento dell'infrastrutture viabilistiche dell'intorno, l'ubicazione di esercizi commerciali e ricettivi, collocazione di ristoranti, ripristino di aree verdi e della collettività e la ricostruzione del tessuto residenziale (molto spesso complessi residenziali di edilizia pubblica). Vicari Haddock sostiene che una delle ragioni di questa svolta culturale nella rigenerazione sia da additarsi alla potenzialità della cultura (termine di ampio spettro e di molteplici sfaccettature) come "comunicazione" rispetto ai processi di integrazione sociale e di creazione del dissenso nell'ambito delle scelte politiche attuate dagli attori preposti.<sup>13</sup> Dissenso che però si crea spesso nella fase finale di queste politiche, quando le decisioni sono già state prese, senza quindi riuscire ad influenzare i pianificatori e senza esprimere pareri e avanzare proposte. È un po' lo stesso concetto avanzato dalla sociologa urbana, che indica come *culture and regeneration* quei processi di rigenerazione che non sono integrati fra i due aspetti ma che, in maniera forse un poco utopistica, concorrono a perseguire solo o l'aspetto prettamente urbano o quello culturale, denotando una certa limitatezza nelle conoscenze e nello studio di un territorio e delle sue potenzialità e/o vocazioni, per arrivare ad espressioni tipiche dell'innovazione vista come connessione strategica fra cultura (potenziale culturale) e sviluppo (urbano territoriale e sociale).

Come ultimo aspetto importante nella revisione alle tipologie di rigenerazione che vengono presentate da Vicari Haddock e Moulaert troviamo la rigenerazione integrata, forse la più importante proposta di interventi basata su criteri come la condivisione, l'approccio partecipato, la multidisciplinarietà, la condivisione dei saperi e la creazione di un dibattito informato e propositivo volto ad attuare una certa integrazione tra *political e politics*, tra attori istituzionali e associazionismo, tra tecnici e cittadini.

---

<sup>13</sup> Per un inquadramento molto puntuale sul concetto di *political e* creazione degli spazi di dissenso negli spazi urbani e nei processi di rigenerazione (con riferimento al caso studio di Bologna) rimando al contributo di Proto M. e Zinzani A.: *L'emergere del Political nei processi di rigenerazione urbana a Bologna: movimenti e spazi di dissenso* / Andrea Zinzani; Matteo Proto. - In: *GEOTEMA*. - ISSN 1126-7798. - ELETTRONICO. - Supplemento:(2020), pp. 45-54.

Per inquadrare bene il concetto di integrazione, è bene fare un excursus sull'etimologia del termine secondo l'Enciclopedia Treccani, che sostiene che un qualsiasi processo può definirsi integrato quando è stato completato in una sua parte e quando viene reso completo da elementi aggiuntivi organicamente tra loro interconnessi per creare un insieme. Lo strumento della rigenerazione integrata, quindi, garantisce, secondo Di Giovanni, “uno sviluppo equilibrato delle aree urbane, in modo tale da determinare un sensibile miglioramento qualitativo dei quartieri degradati, con conseguente stabilizzazione economica degli stessi e una forte riduzione delle disuguaglianze sociali. Secondo i principi posti dalla Dichiarazione di Toledo, la rigenerazione urbana deve adottare un approccio integrato “al fine di guidare sia la città nel suo insieme sia le sue parti come componenti dell'intero organismo urbano verso la realizzazione dello sviluppo urbano generale”<sup>14</sup>. Trova una certa unanimità di parere positivo questo approccio integrato sia nel dibattito accademico recente che nelle misure introdotte dall'Unione Europea con le Carte delle Città Europee, come la Dichiarazione di Toledo<sup>15</sup>. Qui, gli obiettivi di questa rigenerazione integrata vengono trattati da un punto di vista sociale, in quanto le città sono luoghi in cui si concentra la maggior parte della popolazione e sono i luoghi in cui le sfide demografiche, di inclusione e coesione sociale, di istruzione e di integrazione si manifestano più intensamente; da un punto di vista economico, in quanto le città sono catalizzatrici del capitale economico e degli investimenti privati e collettivi, ma anche da un punto di vista ambientale, con aspetti legati al reperimento e gestione delle risorse naturali, alle politiche di mitigazione degli agenti inquinanti e di riduzione dell'impronta ecologica delle nostre città. Solo attraverso una coesione tra queste tematiche si potranno perseguire politiche di rigenerazione in linea con le grandi città europee che risultano portatori di innovative pratiche spaziali e sociali per combattere fenomeni quali l'esclusione sociale, la lotta contro la povertà o l'emarginazione, garantendo risposte convergenti e attente a considerare tutti gli aspetti precedentemente indicati.

---

<sup>14</sup> Di Giovanni L., Rigenerazione integrata europea e rigenerazione urbana nazionale: due modi diversi di intendere la trasformazione del territorio? **DPCE Online**, [SI], v. 57, n. 1° aprile 2023. ISSN 2037-6677, pag. 83.

<sup>15</sup>[https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/sustainable-use-land-and-nature-based-solutions-cities\\_it](https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/sustainable-use-land-and-nature-based-solutions-cities_it) in questo accordo, ratificato dagli Stati membri nel 2010, si pone di garantire una rigenerazione quanto più integrata e il suo ruolo strategico per la sostenibilità delle città europee. Alcune strategie come “Europa 2020” sono state superate e aggiornate con Europa 2050, traslando obiettivi e strategie di alcuni decenni, segno che alcune sfide economiche, sociali e ambientali sono state perse.  
[https://commission.europa.eu/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2050-targets\\_it](https://commission.europa.eu/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2050-targets_it)

Per concludere questa prima parte di definizione del concetto di rigenerazione urbana in cui sono state prese in considerazione alcune tra le varie proposte di definizione in ambito accademico è necessario riprendere la definizione di rigenerazione urbana presentata forse nel più aggiornato manuale in materia, quello di Anna Laura Palazzo e Antonio Cappuccitti, docenti di Urbanistica rispettivamente presso le Università di Roma Tre e della Sapienza, in cui sostengono che il concetto di rigenerazione urbana negli ultimi anni si è sviluppato secondo un *“piano di intervento che convoglia al suo interno un ampio novero di azioni mutualmente integrate, finalizzate a ripristinare la vitalità e la qualità dell’organismo urbano agendo contemporaneamente su aspetti sociali, economici, ecologico-ambientali e urbanistico-edilizi nell’ambito di una visione integrata e sinergica di obiettivi di progetto molteplici”*.<sup>16</sup> Questa definizione sintetizza in maniera puntuale quanto affermato nel paragrafo precedente, in quanto include all’interno delle politiche di rigenerazione tutti quegli aspetti facenti parte del dibattito di integrazione tra materie che le varie amministrazioni e città dovrebbero perseguire in un’ottica di rigenerare perseguendo obiettivi di innovazione, consolidando termini come sostenibilità, qualità della vita come principi cardine di una più ampia progettualità multidisciplinare perpetrata attraverso metodi e progetti differenti.

---

<sup>16</sup> Cappuccitti A., Palazzo A.L., *Rigenerazione urbana: sfide e strategie*, Roma, Carocci editore, 2024, pag. 25.



**Figura 1** Idee di rigenerazione urbana dei comuni di Bonemerse e Malagnino foto Unionecenturiati



**Figura 2** Esempio di rigenerazione urbana a Milano: Nella città di Sesto San Giovanni progetto di riqualificazione della Ex Acciaieria Falcks attuata nell'ambito del maxiprogetto di rigenerazione urbana MILANOSESTO. Foto Artribute Giulia Mura

## 1.2 LE FINALITA' DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

Dopo aver presentato alcune possibili definizioni di rigenerazione urbana secondo alcune rielaborazioni delle proposte recentemente presentate in ambito accademico e aver definito i campi degli interventi delle più recenti politiche urbane è doveroso concentrarsi sulle finalità che dovrebbero perseguire queste politiche, finalità che si legano indissolubilmente ad aspetti quali la condivisione, la sostenibilità e la partecipazione.

Partendo dal presupposto che quando si parla di rigenerazione urbana si sottintende l'esistenza di un piano di intervento multiscalare, (Comuni, Province, Città Metropolitane, Regioni, Stato) lo strumento della rigenerazione dovrà poi convergere, secondo una sistematica visione d'insieme, a pratiche che tengano conto del contesto territoriale di riferimento, valutandone natura e passato, con interventi diretti al recupero piuttosto che alla costruzione *ex-novo* e che tengano conto di tutti gli aspetti socio-ambientali che ne derivano. Per analizzare in modo esaustivo le finalità si prenderà in oggetto il Disegno di Legge n.1122 precedentemente presentato, che fornisce alcune linee guida sul risultato finale e gli aspetti che dovrebbero essere interessati e implementati in un più ampio processo.

Il primo aspetto preso in esame riguarda la diffusione della rigenerazione urbana quale strumento e processo volto alla *“riduzione delle disuguaglianze sociali anche attraverso il potenziamento dei servizi pubblici erogati alla persona e di una semplificazione delle modalità di accesso e di fruizione dei medesimi”*. Viene utilizzato lo strumento della rigenerazione come motore di riduzione delle frizioni sociali intese anche come servizi erogati in prima persona al cittadino, con un accesso semplificato anche a chi potrebbe trovare delle barriere, in ottica di riuscire a soddisfare i bisogni (primari e speciali) e le esigenze della collettività (si pensi in maniera particolare alla diffusione per le Pubbliche Amministrazioni dell'utilizzo delle credenziali Spid e le difficoltà vissute dalla popolazione anziana a utilizzarle, oppure alla graduale riduzione di barriere architettoniche per le persone recanti handicap in uffici pubblici o esercizi commerciali).

Questi aspetti si legano in maniera indissolubile alla rigenerazione per quanto riguarda il rapporto tra cittadini, servizi pubblici e spazi urbani. Una città rigenerata in maniera efficace dovrà garantire ai cittadini una facilità a usufruire di questi servizi anche in ragione di una loro ubicazione strategica sul territorio e quindi un facile accesso (si pensi, in maniera ipotetica, al servizio Anagrafe erogato da un Comune, situato in una zona ben servita dai trasporti pubblici o fornita di parcheggi gratuiti o a pagamento, in collegamento con la

Direzione servizi ai cittadini come sportelli polifunzionali o di registrazione di Stato Civile, magari nello stesso complesso di Uffici o Distretto). Per quanto riguarda il primo enunciato, ovvero la riduzione delle disuguaglianze sociali, ci viene in aiuto l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile che nel decimo obiettivo denuncia queste disparità e ne delinea aspetti e criticità in un'ottica di miglioramento di queste situazioni anche attraverso la rigenerazione urbana<sup>17</sup>.

La seconda finalità della rigenerazione auspicata dal Disegno di Legge che prenderemo in considerazione riguarda una rigenerazione che si impegna con le sue politiche a favorire l'occupazione, il superamento delle condizioni di emarginazione, di degrado e di fragilità sociale in ambito urbano, anche attraverso interventi integrati funzionali ad assicurare la tutela della sicurezza e della salute pubblica. È chiaro che fenomeni di ampia portata come questi siano difficili da affrontare solamente con gli strumenti urbani ma una rigenerazione attenta a queste problematiche può certamente aiutare a prendere atto di alcune situazioni critiche per creare le condizioni volte a una risoluzione partecipata dalle diverse forze coinvolte.

Per avere un quadro su queste problematiche è necessario introdurre uno studio presentato dall'Istituto Nazionale di Statistica (Istat) che indica su base territoriale un nuovo Indice di Fragilità Comunale (IFC), indice inteso come l'esposizione di un territorio a rischi di origine naturale e antropica e a condizioni di criticità connesse con le principali caratteristiche demografiche e sociali della popolazione e del sistema economico-produttivo; si tratta di un indice composito che si compone di vari parametri calcolati che concorrono a stimare una criticità territoriale che va da 1 (criticità minima o assente) a 10 (criticità massima) e che offrono una lente aggiornata al 2019 di alcuni contesti di criticità di comuni italiani<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> L'obiettivo 10 dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite esige che il tasso di crescita del reddito del 40 per cento della popolazione più povera sia incrementato in modo durevole. Inoltre, entro il 2030 tutti dovranno avere diritto all'empowerment e l'inclusione sociale, economica e politica dovrà essere promossa. Le pari opportunità dovranno essere garantite eliminando leggi, politiche e pratiche discriminatorie. Dovranno essere agevolate una migrazione e una mobilità ordinate e sicure, tra l'altro mediante una politica responsabile in materia di migrazione. I Paesi in via di sviluppo dovranno godere di una rappresentanza migliore nelle istituzioni economiche e finanziarie internazionali e avere maggiori opportunità di esprimere il proprio parere nei processi decisionali. Fonte: Nazioni Unite <https://unric.org/it/obiettivo-10-ridurre-lineguaglianza-allinterno-di-e-fra-le-nazioni/>

<sup>18</sup> L'indice è la combinazione dei seguenti 12 indicatori elementari: incidenza percentuale della superficie delle aree con pericolosità da frane elevata e molto elevata sul totale della superficie comunale; incidenza percentuale del suolo consumato sul totale della superficie comunale; indice di accessibilità ai servizi essenziali; tasso di motorizzazione ad alta emissione per 100 abitanti; raccolta indifferenziata dei rifiuti urbani per abitante; incidenza percentuale della superficie comunale coperta da aree naturali protette terrestri incluse nell'Elenco Ufficiale delle Aree protette (EUAP) o in quello della Rete Natura 2000 (SIC/ZPS/ZSC); indice di dipendenza della popolazione aggiustato; incidenza percentuale della popolazione di età compresa fra 25 e 64 anni con bassi livelli di istruzione; tasso di occupazione 20-64 anni; tasso di incremento della popolazione; densità delle

Si può notare dalla Figura 4 una grande distribuzione di comuni più fragili nelle aree esterne e in alcuni casi anche ad aree interne con particolare criticità (esempio comuni montani o di confine nazionale). Questo strumento di individuazione di queste aree comunali più critiche può essere un ottimo strumento che un pianificatore territoriale deve considerare in una politica di rigenerazione territoriale, per capire, tramite questi indicatori, dove intervenire e in che modo, per perseguire interventi integrati ma capillari e ben localizzati spazialmente, rigenerando aree specifiche che presentino particolari problematiche sociali e territoriali.

Indicatore	Indice composito di fragilità comunale - (decile)	Tasso di motorizzazione ad alta emissione	Raccolta indifferenziata dei rifiuti urbani per abitante	Aree protette	Superficie a rischio di frane	Consumo del suolo	Indice di accessibilità ai servizi essenziali	Indice di dipendenza della popolazione aggiustato	Popolazione di età compresa fra 25 e 64 anni con titolo di studio non oltre la licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	Tasso di occupazione (20-64 anni)	Tasso di incremento della popolazione	Densità delle unità locali dell'industria e dei servizi - (ventile)	Addetti in unità locali a bassa produttività di settore per l'industria e i servizi - (ventile)
Verona	1,00	15,47	247,92	4,69	0,00	28,18	0,00	73,10	26,32	71,39	31,39	19,00	6,00

**Figura 3** Indice di Fragilità Comunale, indicatori e valori del Comune di Verona. Fonte Istat.

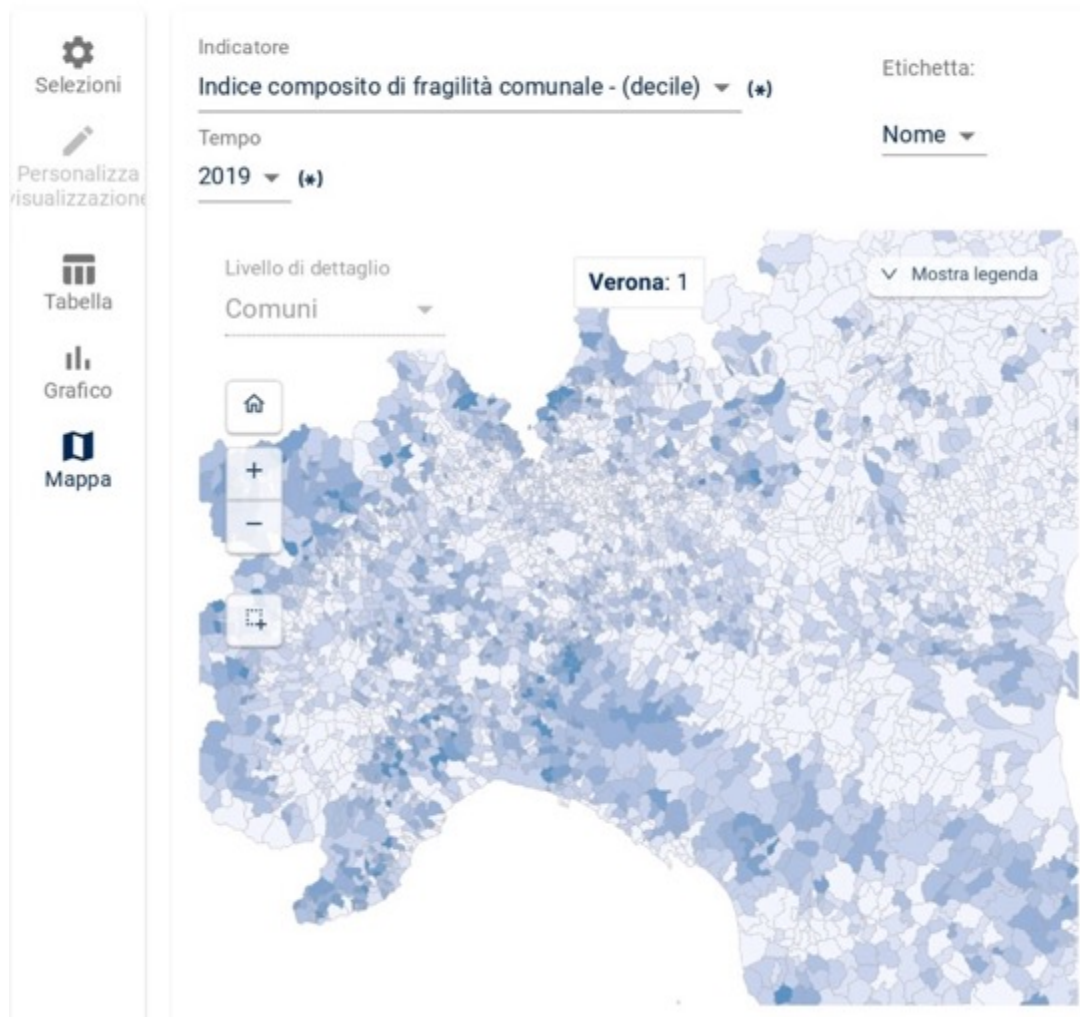
---

unità locali dell'industria e dei servizi per mille abitanti; incidenza percentuale degli addetti delle unità locali a bassa produttività nominale del lavoro di settore per l'industria e i servizi. L'indice è espresso in classi di decili della distribuzione comunale al 2018 (Fonte Istat: [https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1.Z0930TER.1.0/CFI\\_MUN/IT1.DF\\_COMP\\_FR\\_A\\_IND\\_MUNICIPAL\\_01.1.0](https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1.Z0930TER.1.0/CFI_MUN/IT1.DF_COMP_FR_A_IND_MUNICIPAL_01.1.0)).

## Indice composito di fragilità e sue componenti - livello comunale



Frequenza: *Annuale*



**Figura 4** Carta tematica di parte del Nord Italia dell'indice composito di fragilità comunale: si possono notare in blu più marcato comuni con un indice di fragilità più alto, come Rozzano (Milano, 5/10), Piuro (Sondrio 6/10), Vestenanova (Verona, 7/10), Bionaz (Valle d'Aosta 9/10), Mongiardino Ligure (Alessandria, 10/10 e Montalto Pavese (Pavia, 10/10) Fonte Istat.

Un'altra finalità molto importante della rigenerazione urbana è quella correlata all'aspetto edilizio e all'aspetto ambientale. Devono essere perseguiti, quindi, interventi durevoli nel tempo che includano la manutenzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, il risanamento



di edifici, interventi di demolizione e ricostruzione, l'arredo urbano<sup>19</sup>. Tutti questi interventi migliorativi del tessuto immobile di una città possono essere iscritti in un più ampio campo di riqualificazione volta a migliorare la qualità della vita delle persone che vivono in un certo quartiere con interventi mirati nei quartieri più critici e nelle strutture fisiche. Questi interventi devono, altresì, essere diversificati in base alla grandezza e densità abitativa di un certo comune di riferimento, per effettuare scelte in linea con la tipologia territoriale e le esigenze di un certo contesto. Tutte queste scelte, per essere funzionali e centrate nei territori di riferimento devono per forza rispondere a criteri quali la sinergica collaborazione tra Enti, Amministratori e cittadini, garantendo quella governance partecipativa auspicata anche negli studi accademici in merito<sup>20</sup>.

Come sostengono Palazzo e Cappuccitti, questo studio integrato sul ciclo di vita edilizio e il suo particolare riuso, si articola, nel contesto italiano della seconda metà del XX secolo, in due filoni di studi distinti: in primo luogo, il particolare interesse verso la tutela (anche estetica) dei centri storici e dall'altro il progressivo interesse pubblico sempre più forte verso il recupero alla destinazione di quote edilizie sociali nei centri antichi.<sup>21</sup> Sono due aspetti fondamentali per capire alcune dinamiche di rigenerazione urbana dell'ultimo secolo, con una serie di approcci inizialmente perpetrati (come la Carta di Gubbio del 1960)<sup>22</sup> i cui esiti sono risultati affievoliti con il tempo. Quello che evince da queste due particolari campi di studio è l'interesse alle città e in particolare ai centri storici e al loro patrimonio immobiliare,

---

<sup>19</sup> Per quanto riguarda le politiche di Arredo urbano, nel secondo capitolo, in un'ottica di indagine delle politiche attuate dal Comune di Verona, verranno presentate alcune proposte messe in atto dall'amministrazione del comune scaligero, con un particolare interesse in questo ambito per garantire una immagine coordinata della città per risolvere problemi urbani e sociali in parchi, piazze, vicoli con miglioramenti nell'illuminotecnica, segnaletica orizzontale, arredo di parchi e attrezzature sportive.

<sup>20</sup> Per uno studio accurato della governance partecipativa di una regione virtuosa in questo ambito, si rimanda a *Governance, Partecipazione e Processi decisionali per lo Sviluppo Sostenibile locale. Un tour di ascolto e riflessione a voci multiple nelle nove Province dell'Emilia-Romagna*, a cura di Walter Sancassiani e Chiara Rognoni. In questo rapporto, viene presentata una collaborazione tra le 9 province della regione Emilia-Romagna con le diverse percezioni degli enti rispetto alle decisioni prese con particolare interesse verso la governance partecipata e le scelte di sviluppo sostenibile su area regionale. Viene presentato come contributo molto innovativo in quanto può vantare una interconnessione tra le varie province e quindi garantire una visione univoca di un territorio ampio e diversificato.

<sup>21</sup> "Legge sulla casa", legge 22 ottobre 1971, n.865, Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica).

<sup>22</sup> Carta di Gubbio, Art. 1 - È costituita una Associazione senza fini di lucro per la salva-guardia e la valorizzazione culturale delle città e dei territori aventi interesse storico, artistico ed ambientale denominata: «Associazione Nazionale per i Centri Storico-Artistici - onlus» [...]. L'Associazione si impegna all'uso, nella denominazione e in qualsivoglia segno distintivo o comunicazione rivolta al pubblico, dell'acronimo "onlus. L'associazione intende perseguire attività di solidarietà sociale (Art. 3) e si propone di promuovere studi e ricerche, da condursi sul piano storico, estetico, urbanistico, tecnico, economico, finanziario e legislativo, per la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione culturale delle città e dei territori di interesse storico, artistico ed ambientale; promuovere inoltre studi e ricerche sulla riqualificazione urbana, ambientale e territoriale, sulla riutilizzazione e gestione del patrimonio edilizio e storico, sulla conservazione e riqualificazione del paesaggio e del territorio storico. Fonte ANCSA: Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici, <https://www.ancsa.org/>

in un'ottica non di costruzione *ex-novo* ma di riuso, di recupero. Già da quegli anni si cominciano a perseguire politiche di sostenibilità, senza però un interesse anche verso le periferie; relegate ad essere una porzione di territorio fuori dal contesto città, importanti solo per la localizzazione delle fabbriche e delle industrie, sono svuotate dal loro significato più profondo, paradigma che verrà poi ribaltato quando le periferie diverranno luogo di migrazioni dalla città in cerca di uno spazio verde e di nuovi servizi (processo di suburbanizzazione). Questo riferimento è utile per avere un quadro della componente residenziale che a mano a mano che si sposta verso le aree periferiche crea un innalzamento del costo degli affitti e conseguenti crescite dei servizi del settore terziario erogati alla popolazione.

La scarsa resa di questi progetti di ristrutturazione edilizia però, sono dovuti a diverse cause come la significativa incidenza dei costi di una ristrutturazione rispetto a una nuova costruzione, i vincoli sempre più stringenti per i centri storici e l'elevato frazionamento delle proprietà di questi edifici, che rendevano arduo svolgere interventi sulla totalità dell'immobile per le numerose questioni burocratiche<sup>23</sup>. Proprio per questo motivo negli anni a seguire, ci fu un cambio di visione degli urbanisti rispetto a questi aspetti di rigenerazione di edifici storici, con l'interesse che virava non più sul singolo edificio ma sull'intero stock edilizio, in un'ottica di convergenza della destinazione dei fondi erogati per la rigenerazione e per effettuare interventi di più ampio raggio e interesse comune per la collettività. Proprio questo aspetto è importante a garantire però politiche locali di progressivo contenimento del consumo di suolo e dismissione di interi comparti industriali. Si vengono a creare però progressivi fenomeni di dispersione, frammentazione e disomogeneità non solo nei centri urbani bensì in particolar modo nelle periferie<sup>24</sup>. Punto di svolta in materia però fu l'introduzione delle Regioni però, si registrò un certo *turning point* in quanto con la loro autonomia decisionale si venne a creare una certa frammentazione delle politiche con una diversità di interventi per i vari contesti territoriali regionali<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Cappuccitti A., Palazzo A.L., *Rigenerazione urbana: sfide e strategie*, Roma, Carocci editore, 2024, pag. 90-91.

<sup>24</sup> *Ibidem* pag. 92.

<sup>25</sup> Utile a questo avviso l'introduzione dei provvedimenti di *governo del territorio*, materia concorrente tra stato e regioni presentata dal senato della Repubblica come materia strettamente correlata all'urbanistica e all'edilizia con particolare interesse verso l'assetto del territorio, l'edilizia residenziale pubblica e le case popolari, i lavori pubblici e la conseguente espropriazione per le finalità richieste. Disegno di legge n.3519, legislatura XIV, approvato poi il 28 Giugno 2005.

Dopo aver ripercorso questo piccolo e non completo *excursus* storico sull'evoluzione urbanistica di alcune politiche urbane legate ai centri storici e alla loro rigenerazione, che si lega indissolubilmente alle narrazioni che valgono la terza finalità di una politica di rigenerazione urbana, è necessario inserire un quarto e ultimo obiettivo di queste trattazioni, ovvero il miglioramento della qualità della vita negli spazi urbani e nelle aree cittadine favorendo processi di partecipazione e di coesione sociale e imprenditoriale, promuovendo attività sociali, culturali ed economiche con particolare attenzione agli aspetti di tutela ambientale, anche attraverso il recupero di spazi e di aree urbane. Questo aspetto risulta di fondamentale importanza in quanto riassume alcune delle istanze presentate nel paragrafo precedente, di coesione sociale e coesione di intervento. Questi aspetti, che si affacciano nel panorama europeo a cavallo degli anni Novanta secondo Memoli e Governa, nella sperimentazione di forme integrate in intersettoriali di azione, nel coinvolgimento e nella partecipazione di numerosi soggetti diversi nelle politiche di partecipazione, nel cambiamento progressivo del ruolo del/i soggetto/i pubblico/i interessato e nelle modalità di negoziazione attraverso cui sono state prese le decisioni<sup>26</sup>. In altre parole, si introduce la definizione di governance, intesa come un cambiamento nel modo in cui si costruiscono e degli obiettivi che si pongono, le politiche urbane. Quando si parla di governance, inoltre, si fa riferimento a una pluralità di attori che concorrono a formare queste politiche in una sorta di contenitore di proposte collettivo che si affaccia allo studio di una città, proposte che vengono poi attuate con un coordinamento e un indirizzo univoco che dovrebbe convogliare tutte le proposte e strategie. Strategie che dovrebbero essere condivise e finalizzate a migliorare le condizioni di una città attraverso appunto la rigenerazione (uno degli strumenti della governance). Vedremo nel prossimo paragrafo che non sempre la governance e la rigenerazione urbana portano a soluzioni in linea con la città o il quartiere interessato e che possono subentrare problematiche e processi limitanti come la gentrificazione, esito negativo di alcune politiche urbane di rigenerazione. Governance urbana che dovrebbe seguire principi di inclusività e che dovrebbe essere orizzontale includendo attori economici e la cittadinanza. Vi è, come sostiene Camagni, un obiettivo predominante nella governance urbana, ovvero una *“possibilità offerta alle comunità locali di partecipare e influenzare le decisioni che la riguardano”* (processo di *local empowerment*)<sup>27</sup>. *Local empowerment* che

---

<sup>26</sup> Memoli M., Governa F. (a cura di), *Geografie dell'urbano. Spazi, politiche pratiche della città*, Carocci Editore, Roma, 2011 pag. 239.

<sup>27</sup> Camagni R., (2003) Città, governance urbana e politiche urbane europee, *disP - The Planning Review*, 39:152, 26-36, DOI: 10.1080/02513625.2003.10556831 pag. 28.

va in contrasto con la nuova centralità che i governi e altre istituzioni vogliono perseguire, anche in funzione dell'aspetto economico, con fondi e bandi indetti da governi e Unione Europea che vanno nell'ottica di una lentezza e complessità nelle procedure, limitando di fatto l'autonomia decisionale rischiando di generare un nuovo centralismo regionale. Camagni, inoltre, facendo riferimento alle parole proferite dal Sindaco di Toronto Alan Tonks al seminario sulla governance urbana del 1997, inserisce due aspetti della governance, ovvero che dovrebbe risultare un equilibrio fra i principi di solidarietà e sussidiarietà: inteso, il primo, come *“la capacità di definire e di agire per interessi condivisi, e l'impegno dei cittadini alla reciproca assistenza”*, e il secondo come un *“principio che concerne l'autonomia locale, il decentramento e l'obiettivo di avvicinare il governo alla gente.”*<sup>28</sup> Queste due definizioni risultano fondamentali quando si ragiona sulle istanze della governance in quanto vi sono aspetti, come la partecipazione e la condivisione che si intrecciano alla duplice visione di interesse per un certo territorio da rigenerare, in un'ottica di interesse comune, per interessi economici e sociali. Proprio questo aspetto del decentramento e della delega è un aspetto molto discusso in campo politico e soprattutto è un aspetto molto controverso e oggetto di un dibattito acceso, partendo dall'Art.5 della Costituzione italiana che seppur riconoscendo la Repubblica *“una e indivisibile”*, riconosce e promuove le autonomie locali attuando nei servizi attigui allo Stato il più ampio decentramento amministrativo, perpetrando politiche di decentramento e autonomia<sup>29, 30</sup>. Per riassumere questa rassegna sulle finalità della rigenerazione urbana, utile a inquadrare il contesto teorico e applicativo di quanto definito nel primo capitolo, si possono quindi individuare tre campi di intervento direttamente interessati a queste finalità che tendono a riassumere anche le materie e gli aspetti che le politiche di rigenerazione urbana abbracciano.

Il primo campo di riferimento riguarda l'aspetto spaziale/territoriale; qui è dove vengono attuate queste politiche, stiamo parlando del suolo urbano e delle sue diramazioni e peculiarità. Abbiamo visto che le politiche di rigenerazione si sono sviluppate in parallelo

---

<sup>28</sup>Ibidem pag. 33.

<sup>29</sup>Articolo 5 della Costituzione italiana. <https://www.governo.it/it/costituzione-italiana/principi-fondamentali/2839#:~:text=spirituale%20della%20societ%C3%A0>.

<sup>30</sup> Per un approfondimento sui percorsi del federalismo amministrativo e le istanze del decentramento con particolare interesse alle materie urbane di delega e trasferimento (ad esempio interventi di assegnazione e restauro di edilizia residenziale pubblica, tutela e disciplina delle opere idrauliche e delle risorse idriche, programmazione dei servizi di trasporto pubblico e servizi marittimi e ferroviari) si rimanda al contributo di Caterina Cittadino *“i percorsi del federalismo amministrativo e lo stato della sua attuazione”*, Astrid rassegna n.15 del 2005. <https://www.astrid-online.it/>

alla creazione del dualismo centro/periferie<sup>31</sup>, in quell'ampio dibattito sulla rigenerazione dei centri storici e sulla conservazione e rigenerazione di edilizia residenziale già esistente, in un'ottica di riduzione del consumo di suolo nelle nostre città.

Questo aspetto è altresì importante per inquadrare la relazione tra forma urbana e sviluppo sostenibile, inserendo anche principi di ecologia e rispetto ambientale<sup>32</sup>. La questione urbana di riferimento, citando un noto capostipite sugli studi urbani, Manuel Castells, si genera nello spazio, spazio che si lega al concetto teorico e fenomenologico dell'urbanizzazione, definita come processo con il quale una porzione significativamente importante della popolazione di una società si concentra in un certo spazio, in cui si costituiscono degli agglomerati funzionalmente e socialmente interdipendenti dal punto di vista interno e tra di loro in rapporto gerarchico, formando quindi una rete urbana<sup>33</sup>; il concetto espresso da Castells risulta centrato con il primo campo di intervento della rigenerazione urbana, (benché la sua trattazione meriterebbe ben altro approfondimento) in quanto viene indicato proprio lo spazio urbano, con la sua evoluzione in rete urbana, come luogo fisico in cui si sviluppano questi interventi ma generatore anche di altri aspetti tipici della concezione moderna della città e del modo di produzione capitalistico, ovvero tutte le articolazioni sociali<sup>34</sup>.

Come secondo campo di intervento delle politiche di rigenerazione urbana possiamo collocare l'aspetto politico che va a intrecciarsi direttamente con l'aspetto economico produttivo; qui si inseriscono concetti quali la governance del territorio e la partecipazione. Con aspetto politico ed economico andiamo a considerare sia le scelte politiche di rigenerazione (processi di *policy-making*) sia lo spazio eterogeneo di dissenso e delle proposte<sup>35</sup>; questo spazio ispirato a principi di democratizzazione e ripoliticizzazione va a scontrarsi con le scelte *top-down* attuate dagli attori istituzionali e politici che non

---

<sup>32</sup> Forse capostipite di queste tematiche fu il Presidente della Commissione Mondiale su Ambiente e sviluppo che nel 1987 presenta il rapporto *Our common future*, in cui delinea aspetti fondamentali di sviluppo sostenibile inserendo 3 aspetti, che se in rapporto e in fusione tra loro, garantiscono uno sviluppo sostenibile: parliamo dell'aspetto economico (crescita economica) dell'aspetto di giustizia ed equità sociale e di protezione dell'ambiente. Solo intrecciando queste tre macro-dimensioni si perseguiranno politiche di sviluppo sostenibile ed integrato.

<sup>33</sup> Castells, Manuel et al., *La questione urbana*. 4. ed, Marsilio, 1977 pag. 45.

<sup>34</sup> Proprio per questo motivo Castells preferisce parlare di *produzione sociale delle forme spaziali* piuttosto che di urbanizzazione, che viene definita come una forma spaziale specifica della società umana caratterizzata dalla concentrazione significativa delle attività e delle popolazioni su uno spazio limitato così come all'esistenza e diffusione della cultura urbana sistemica.

<sup>35</sup> Proto M. e Zinzani A.: *L'emergere del Political nei processi di rigenerazione urbana a Bologna: movimenti e spazi di dissenso* / Andrea Zinzani; Matteo Proto. - In: *GEOTEMA*. - ISSN 1126-7798. - ELETTRONICO. - Supplemento:(2020), pp. 45-54.

considerano il parere di gruppi di cittadini, associazioni o movimenti sociali che mettono in discussione questo ordine neoliberale verticale. Ordine egemonico messo in discussione anche grazie alla presa di coscienza della popolazione sempre più informata sulle questioni urbane, che non solo rivendicano istanze di maggior partecipazione a queste *politics*, ma che mirano a un progressivo *empowerment* democratico su aspetti sociali ed ambientali. Da qui la nascita di molte associazioni o comitati che hanno creato delle reti di intervento, basti pensare nell'ambito italiano alla nascita di movimenti e comitati quali Labas o Rigenerazione No speculazione per quanto riguarda la città di Bologna o al comitato No Logistica per quanto riguarda l'hinterland milanese del Pasm (Parco Agricolo Sud Milano), in cui presso il Comune di Paullo si voleva costruire un grande polo logistico, con un totale stravolgimento dell'assetto territoriale con lo sventramento dell'area boschiva a poca distanza<sup>36</sup>. La sempre più marcata presa di coscienza della popolazione per le politiche di *city making* ha, di fatto, cambiato la composizione degli attori coinvolti in questi processi; troviamo ad esempio i principali artefici delle politiche di rigenerazione, ovvero le istituzioni (comunali o regionali) ma anche i proprietari degli immobili, le imprese, le Fondazioni e le organizzazioni ambientaliste fino ad arrivare alla comunità locale.

Tutti questi attori in campo devono essere integrati nelle politiche di rigenerazione e coordinati verso una visione eterogenea ma non frammentaria per migliorare le città nella loro interezza (componenti sociali, fisiche e ambientali).

Con la presentazione degli attori sociali coinvolti in queste pratiche è stato anticipato il terzo campo di intervento che si lega alla rigenerazione urbana ovvero l'aspetto sociale: oltre alla formazione di queste forme di associazionismo che vogliono aumentare la sensibilità su temi di natura urbana ed ambientale nonché di giustizia sociale, troviamo i singoli cittadini che, tramite i consiglieri eletti nei consigli comunali e di circoscrizioni, delegano delle persone alla rappresentanza per alcune di queste tematiche (democrazia partecipativa). Da qui lo spazio di dissenso diventa spazio di proposta e spazio di innovazione. È bene precisare che

---

<sup>36</sup><https://www.7giorni.info/cronaca/paullo/paullo-cala-definitivamente-il-sipario-sulla-logistica-tra-la-paulese-e-via-mazzarello.html> La scelta dell'amministrazione di modificare in maniera radicale il territorio del Pasm ha certamente mobilitato i cittadini e le associazioni del territorio che si sono opposte fermamente a questo tipo di pianificazione che, in nessun modo prevede il rispetto del territorio circostante, e nella loro attività di denuncia sono riuscite a rallentare le operazioni di taglio del bosco di quattro ettari. Questa situazione particolarmente critica rimanda al caso studio dei Prati di Caprara di Bologna, seppur qui siamo di fronte a un'area molto più limitata spazialmente ma gli stessi abitanti del quartiere che si sono da subito opposti a queste scelte organizzando un presidio di protesta e appoggiandosi al comitato "No logistica".

questo strumento non sempre risulta sfruttato appieno, con le istanze dei cittadini che molte volte cadono nel vuoto e non ricevono il supporto necessario delle istituzioni.

Troviamo, altresì, diversi altri attori partecipi di queste politiche, come gli investitori e i proprietari degli immobili oggetto di rigenerazione oppure le Fondazioni (esempio lampante della fondazione Cariverona, ex fondazione Cassa di Risparmio, per le città di Verona, Vicenza, Belluno, Ancona e Mantova)<sup>37</sup>. Tutti questi attori primari si vanno ad aggiungere a tutti gli attori secondari, come le imprese private e le grandi *lobby* aziendali che virano i loro interessi sulla rigenerazione per sfruttare le occasioni del mercato e radicarsi nel territorio<sup>38</sup>.

È necessario, infine, inserire tra gli attori che generano socialità nelle politiche di creazione e sviluppo di una città, anche tutti i visitatori e i turisti. Sappiamo che il turismo è un fenomeno che investe le nostre città e le cambia in maniera sempre più marcata. Si stima che nel 2023 ci siano state oltre 316 milioni di presenze di turisti nelle strutture ricettive italiane con un *trend* in crescita di +3,9% rispetto al 2022 seppur in calo rispetto al periodo pre-pandemia (-5,7%)<sup>39</sup>. Turismo che è importante nella nostra trattazione in quanto non agisce solo sul territorio ma anche sull'economia e sul tessuto sociale di un centro urbano, con una stima di 2,9 milioni di addetti al settore turistico e oltre 628 mila imprese turistiche impegnate nel settore della ristorazione e delle strutture ricettive. Pochi dati che però bastano a far percepire quanto il fenomeno del turismo sia centrale nelle città, investendo principalmente il centro storico però senza dimenticare le aree rurali, in forte ascesa (basti pensare al sempre più frequente fenomeno del cicloturismo per scoprire il territorio naturale oppure ai principali cammini spirituali come la Via Francigena o la Via degli Dei).

Possiamo dunque annoverare il turismo come finalità di una più ampia politica di rigenerazione urbana in quanto incide sulla percezione, anche estetica, di una città e di come viene vista e valutata dagli occhi critici di un viaggiatore e dallo sguardo del turista<sup>40</sup>. In una

---

<sup>37</sup> La Fondazione Cariverona, con la sua attività sul territorio offre sostegno e promozione ai progetti di utilità sociale e di promozione dello sviluppo economico e urbano. Con bandi e sessioni erogative, investiamo in progetti coerenti con le priorità stabilite nei Documenti di Programmazione annuale e pluriennale, i nostri strumenti di indirizzo e di pianificazione strategica. Fonte: [https://www.fondazionecariverona.org/?\\_gl=1%2A1knkebw%2A\\_up%2AMQ..%2A\\_ga%2AMTYzNjU5NTk5MC4xNzE4NzI4NDQy%2A\\_ga\\_PSRVLVXM4T1%2AMTcxODcyODQ0MS4xLjEuMTcxODcyODQ4MC4wLjAuMA](https://www.fondazionecariverona.org/?_gl=1%2A1knkebw%2A_up%2AMQ..%2A_ga%2AMTYzNjU5NTk5MC4xNzE4NzI4NDQy%2A_ga_PSRVLVXM4T1%2AMTcxODcyODQ0MS4xLjEuMTcxODcyODQ4MC4wLjAuMA)

<sup>38</sup> Qui lampante è il riferimento al caso studio di questa tesi, la rigenerazione degli Ex-Magazzini Generali, con in particolare il ruolo di Fondazione Cariverona, Eataly e il Comune veronese.

<sup>39</sup> Fonte Istituto Nazionale ricerche turistiche ISNART. <https://www.isnart.it/it/>

<sup>40</sup> In campo accademico il dibattito sul fenomeno più ampio della *touristification* come agente di una profonda trasformazione delle nostre città è molto ampio. Ad esempio, Chiara Zanardi definisce la turisticizzazione come

società che richiede sempre più domanda culturale, per una città è necessario sapersi reinventare e rendersi attrattiva agli occhi di turisti e cittadini, attuando un sempre più importante marketing della città, generato anche attraverso le politiche di rigenerazione urbana di quartieri, edifici e centri storici per attrarre sempre più persone ma anche investitori, in un processo che per forza è concatenato nelle sue forme.

Come sostiene Vicari Haddock, infine, nella logica del marketing urbano, le infrastrutture per il consumo culturale (e le politiche di rigenerazione ad esse collegate) sono “*progettate per essere [...] icone e simboli che danno alla città identità e visibilità sulla scena globale*”<sup>41</sup>, quindi perseguire politiche di rigenerazione urbana attente anche a questi aspetti globali possono cambiare il destino di una città e cambiarne l’attrattività, generando un impatto economico, socio-culturale e territoriale all’interno di essa.<sup>42, 43</sup>

---

Un processo mediante il quale i quartieri e luoghi fino ad allora poco attrattivi vengono scoperti dai turisti ed aperti a loro. Si stabiliscono qui economie mono strutturali che offrono ai turisti dotati di capacità di spesa tutto ciò di cui hanno bisogno (caffè, bar, supermercati, negozi di souvenirs) ma si trascurano le esigenze degli abitanti. Fonte. Ebook *Città, Spazi abbandonati, autogestione*, Laboratorio Crash! 2017 Bologna, pag. 89.

<sup>41</sup> Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), *Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna Il Mulino, 2009, pag. 31.

<sup>42</sup> All’interno dell’impatto economico possiamo inserire il mercato del lavoro e la generazione di reddito, il costo della vita e la generazione di infrastrutture dedicate. Per quanto riguarda l’impatto socio-culturale si vengono a inserire concetti come la creazione di nuove pratiche culturali, la museificazione di città e località, la mercificazione e la ricerca dell’autenticità anche in riferimento all’Altro. Per l’impatto territoriale invece possiamo includere le nuove gerarchie spaziali a livello locale, regionale e nazionale, la ridefinizione del dualismo centro-periferie, la risignificazione profonda di molte pratiche territoriali e le problematiche legate ai centri storici, le spiagge e le concessioni agli stabilimenti balneari che generano nuove relazioni tra le coste e le aree più interne.

<sup>43</sup> Per un approfondimento sul concetto di city branding in una rappresentazione politica e urbana con casi studio empirici presentati in riferimento alla costruzione sociale di questo fenomeno nello scenario globale rimando a Vanolo A. “*City Branding. The Ghostly Politics of Representation in Globalising Cities*”, 2017, London, Routledge Research in Planning and urban design”. In particolare, Vanolo vuole indagare la relazione tra le costruzioni delle immagini urbane e i rapporti di potere creati attraverso questi processi indagando la permeabilità nel contesto territoriale che include visioni politiche tutt’altro che neutrali.



## 1.3 GLI ESITI DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE

*“La ciudad no es un artefacto o una disposición residual. Por el contrario, la ciudad encarna la verdadera naturaleza de la naturaleza humana. Se trata de una expresión de la humanidad en general y específicamente de las relaciones sociales generadas por la territorialidad”<sup>44</sup>.*

**Morris Janowitz**

*“[...] Il tema principe e in qualche modo sintesi del tutto, è la sistematicità brutale della gentrificazione che, se da un lato abbellisce e infiocchetta i quartieri, dall'altro rende invisibili le enormi ripercussioni di questo processo.”*

**Spike Lee<sup>45</sup>**

### 1.3.1 Gentrification e rigenerazione urbana

Dopo aver definito alcuni obiettivi che le politiche di rigenerazione dovrebbero perseguire è necessario ampliare il campo di indagine e presentare anche alcuni effetti che queste politiche possono generare, effetti sicuramente positivi ma anche pesantemente negativi, come vedremo con la problematica della gentrificazione, tema complesso e conflittuale che verrà presentato in merito al suo ruolo di acceleratore della crescita e dello sfruttamento dello spazio urbano.

È ben chiaro che la rigenerazione urbana, come affrontato nel capitolo precedente, è un processo che coinvolge una moltitudine di attori che concorrono a unire le proprie visioni e proposte in un progetto quanto più unitario ma multidisciplinare; tuttavia, questa visione improntata alla coesione talvolta è generatrice di disparità sociale e di dissenso, come abbiamo visto con gli esempi calzanti di Bologna e del Parco Agricolo Sud Milano.

Nonostante la tendenza delle istituzioni governative locali e nazionali porti verso una partecipazione sempre più inclusiva, queste politiche di rigenerazione possono generare fratture e problematiche che si riverberano sul contesto economico e sociale.

Per cercare di risolvere questo fenomeno e dare alcune linee guida in materia, nel 2007 è stata redatta dagli Stati membri dell'Unione Europea la Carta di Lipsia, in cui i ministri degli Stati membri concordano su una strategia comune e integrata in materia di sviluppo urbano. Sviluppo urbano che deve essere integrato per perseguire politiche di sostenibilità e strategie

---

<sup>44</sup> “La città non è un congegno manufatto o residuale. Al contrario la città incarna la vera natura del genere umano. Essa è nell’insieme un’espressione dell’umanità e specificatamente delle relazioni sociali prodotte dalla territorialità”.

<sup>45</sup> <https://www.idiavoli.com/it/article/spike-lee-raconta-gentrification>

per migliorare l'ambiente fisico nelle aree urbane degradate, rafforzare l'economia locale e la politica del mercato del lavoro locale nelle aree urbane svantaggiate e migliorare la rete del trasporto urbano sostenibile<sup>46</sup>. Solamente seguendo queste politiche e strategie d'azione integrate si potranno avere esiti quanto più positivi in un'ottica di creazione di spazi urbani pubblici di qualità e in un'ottica di partecipazione sempre più inclusiva promuovendo un dialogo integrato e democratico. Per attuare politiche migliorative dell'aspetto fisico di un territorio e di una città però devono essere perseguiti investimenti pubblici e privati a lungo termine, visioni a breve termine o imparziali sicuramente generano fratture e discontinuità. Interessante è l'aspetto dell'inclusione e coesione sociale, tema che si ripresenta in molte istanze dell'Unione Europea anche successive alla carta di Lipsia, come il Parere del Comitato europeo 2020/C 440/20, pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'UE, che impone il rinnovo della carta precedente in materia di città sostenibili e cooperazione/inclusione. In questo aggiornamento della Carta di Lipsia vengono inseriti termini quali approccio integrato, governance multilivello, partecipazione e creazione condivisa, approccio basato sul territorio e coesione; tutti questi termini sicuramente concorrono a creare esiti di rigenerazione urbana positivi anche in funzione di un potenziale effetto sociale che attraverso queste istanze verrebbe certamente incluso e migliorato<sup>47</sup>.

Tra gli esiti di una rigenerazione urbana frammentata e finalizzata alla soddisfazione di interessi particolari, troviamo il macrofenomeno della gentrificazione, processo osservato inizialmente nel Regno Unito intorno agli anni Cinquanta con la progressiva riabilitazione, da parte di famiglie della classe media londinese, di alcuni quartieri del centro di Londra caduti in degrado. Questo fenomeno rientra a pieno titolo nelle trasformazioni delle città contemporanee con un cambiamento nella fruizione dei quartieri, dapprima popolati principalmente da residenti a medio-basso reddito e successivamente ripopolati da fruitori ad alto reddito, cambiando il carattere di una porzione della città. Queste dinamiche di cambio non sono spontanee, ma indotte dai governi e dagli attori, i *gentrifiers*, molto spesso attori disposti ad investire laute somme di denaro per cambiare i connotati di un certo quartiere e così cambiare il loro stile di vita e status all'interno della società. Vi è un processo di appropriazione di un certo quartiere che gradualmente diventa sempre più attrattivo e

---

<sup>46</sup> <https://eur-lex.europa.eu/homepage.html> Carta di Lipsia

<sup>47</sup> Potenziale effetto sociale che può essere certamente ritrovato nelle politiche di impegno alla riduzione della criminalità e delle attività illegali, al miglioramento dell'immagine della comunità locale, la generazione di nuovi e sicuri posti di lavoro e un impegno a una sempre più fattiva partecipazione da parte dei cittadini.

quindi gentrificato; molto spesso si tratta di quartieri ad alta vocazione industriale che però, con il passare degli anni hanno perso la loro funzione, a favore di quartieri diventati poi d'élite con servizi commerciali e spazi del divertimento.

Tra i più importanti autori che hanno trattato queste tematiche vi è Neil Smith, che, seppur non parlando direttamente di gentrificazione, come sostiene Semi, in una più ampia visione marxista nello studio della città, analizza la formazione dello spazio urbano come luogo in cui vi sono “*continui e progressivi spostamenti di investimenti di capitale che, a loro volta, generano massicci disinvestimenti negli stessi*”<sup>48</sup>; in queste fasi transitorie, dettate anche dal cambiamento di funzione di questi quartieri prettamente industriali (delocalizzazione) si veniva a creare un vuoto urbano, a suo volta rigenerato con un processo però elitario e discriminatorio (espropriazioni di complessi residenziali della classe operaia), ovvero la gentrificazione.

Ovviamente non è possibile generalizzare e soprattutto questa proposta non può essere del tutto valida nei più recenti casi di gentrificazione, ma spiega in maniera eloquente la nascita di questi processi, in relazione anche agli aspetti teorizzati da studiosi del calibro di David Harvey di “diritto alla città”.

Proprio per questo motivo, Semi individua quattro diverse fasi della gentrificazione, indicate anche come ondate, proprio in relazione al concetto espresso pocanzi di flussi di investimenti diversificati nel tempo. La prima ondata, secondo il modello presentato da Semi che riprende le teorie di Hackworth e Smith<sup>49</sup>, viene definita sporadica e si colloca principalmente nelle grandi città americane del nord-est e dell'Europa occidentale, con un inizio verso la fine degli anni Sessanta. Seguirà un periodo definito di transizione in cui gli attori della gentrificazione cominciano a comprare (potere d'acquisto aumentato) e vi è un vantaggio per costruttori e portatori di capitali che, grazie ai bassi costi (svalutazione) riescono ad acquisire grandi porzioni di terreni nei quartieri a basso costo. È solo intorno agli anni Ottanta che avviene la seconda fase detta anche di ancoraggio che si verifica non più, o meglio non solo, nelle grandi metropoli, bensì anche nelle piccole medie città con rivendicazioni da parte delle classi operaie per il diritto alla città e opporsi agli sfratti sempre più frequenti operati dai governi. In questa seconda fase, inoltre, inizia quel processo definito anche nella prima parte di questo lavoro, di rigenerazione culturale, in cui grazie a un interesse sempre maggiore verso i luoghi della cultura e del divertimento come Poli Museali

---

<sup>48</sup> Semi, Giovanni. *Gentrification: tutte le città come Disneyland?* Bologna: Il Mulino, 2015. Print, pag. 50.

<sup>49</sup> Hackworth, J. e Smith, N. (2001), Lo stato mutevole della gentrificazione. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92: 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>

o Strutture per il tempo libero (Acquari e Parchi acquatici o di divertimento) fu data una nuova immagine a un'area urbana in crisi per farla diventare più attrattiva.

Nella terza ondata che si sviluppa intorno agli anni Novanta, si assiste a un periodo di grande crescita economica che si lega a questi fenomeni non solo nelle grandi città ma anche nei piccoli centri lontani dal centro. Siamo in un momento in cui, grazie alla comparsa sulla scena di grandi capitali della finanza, furono introdotte politiche pubbliche di gestione dello spazio urbano che portarono a una progressiva mercificazione dello stesso, che a sua volta ha generato speculazioni e un'impennata dei costi sugli affitti, gravando sulla situazione economica dei più poveri. La quarta ondata, infine, che si apre col nuovo millennio porta con sé una forte integrazione fra dinamiche locali di gentrificazione e i mercati nazionali e globali. Molti paesi, spinti da massicce politiche pubbliche di propaganda, investono grandi quote di capitale per la rigenerazione del settore immobiliare, con l'entrata in scena di grandi fondi di investimento anche quotati in Borsa che possono permettersi di elargire grandi somme di denaro per cambiare volto ai quartieri degradati e innalzare il valore di una città, anche in relazione a un cambiamento nella composizione sociale di un determinato distretto<sup>50</sup>.

Abbiamo visto che questi fenomeni generalizzati ma interconnessi anche in città distanti le une dalle altre portano con sé dei concetti chiave comuni tra loro come la devalorizzazione, intesa come perdita di capacità di rendita di un terreno edilizio, edificato o no, in relazione anche al tipo di proprietario o investitore. La gentrification, quindi, riattiva fenomeni di accumulazione dai terreni e dagli edificati, tipici del sistema capitalista, accumulazione che vede altresì fenomeni di speculazione e favoreggiamento di interessi predominanti rispetto ad altri. Qui si inseriscono i concetti di giustizia sociale e di rivincita delle classi sociali più povere e svantaggiate che nel corso degli anni hanno subito processi di sgombero e di allontanamento forzato (dislocamento) dalle loro residenze, in quanto inadempienti per i

---

<sup>50</sup> Ibidem pag. 41-44

canoni di affitto troppo alti o in nome di mancate operazioni di adeguamento e ristrutturazione degli immobili.



**Figura 5 The Greenwich Peninsula:** esempio di gentrificazione della penisola di Greenwich, quartiere londinese; nella rigenerazione di questa porzione di quartiere circondato dal Fiume Tamigi troviamo un grande **campo da Golf** nella punta nord-ovest, a nord il **percorso pedonale** di 1,5 km che segue il fluire del fiume e attraverso il quale si possono vedere numerose sculture di artisti di fama mondiale. L'edificio circolare nella punta nord della penisola invece è il famoso **O2**, grande struttura che ospita negozi outlet, oltre 40 ristoranti esclusivi e il Cineworld Cinema. Molto famosa anche la struttura rialzata (**The Tide-Marea**) dalla quale ammirare i grattacieli circostanti e il fiume adiacente, luogo di meditazione e ammirazione di grandi installazioni artistiche. Infine, troviamo nella zona centrale colorato in rosa il grande **Distretto del Design**, sede di esclusivi eventi e mostre di architetti di fama mondiale e di un grande ristorante, in una struttura che richiama i vecchi fasti industriali e al suo fianco il **Qeercircle**, casa sede di mostre, workshop e programmi di salute e benessere della Comunità LGBTQ+. Last but not least, troviamo il **Parco ecologico** della penisola, situato a sud, nel quale evadere dalla vita frenetica quotidiana, fare un po' di sana walking o praticare birdwatching. <https://www.greenwichpeninsula.co.uk/>

Analizzando il processo di gentrificazione, abbiamo individuato la componente immobiliare come generatrice di processi di ingiustizia sociale, ovviamente non è il solo ambito di intervento della gentrificazione in senso più ampio.

A fianco di queste condizioni finanziarie ed economiche si inseriscono dei fenomeni che Christoph Lindner e Gerard F.Sandoval definiscono “*aesthetics of gentrification*”<sup>51</sup> e che si legano a concetti quali la produzione dello spazio urbano attraverso canoni estetici, di attrattività quasi seduttiva, di un certo quartiere o luogo della socialità. I due urbanisti inglesi definiscono questa estetica della gentrificazione tramite la presentazione del caso studio della Greenwich Peninsula (**Figura 5**), esempio di rigenerazione d’élite nella città londinese<sup>52</sup>.

Attraverso questa esemplificazione, vengono individuati i connotati della gentrificazione quale processo instaurato nella città e processo che cambia le conformazioni dei quartieri; infatti, la Greenwich Peninsula “*was built on disused industrial land, the development is less a site of direct displacement and more an aestheticized space of exclusive living and consumption that precludes alternative and more inclusive ways of creating, inhabiting, or experiencing the neighbourhood. Even so, Greenwich Peninsula contributes to, and is symptomatic of, a wider process of gentrification unfolding across the city, a trend marked by the proliferation of unaffordable housing and an accompanying decrease in mixed-income populations. In many ways, Greenwich Peninsula epitomizes the ultimate end of the neoliberal city – a site of spectacular excess where the forces of development have been empowered to remake space according to the needs of global capital*”<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> Lindner, Christoph, and Gerard F. Sandoval, editors. *Aesthetics of Gentrification: Seductive Spaces and Exclusive Communities in the Neoliberal City*. Amsterdam University Press, 2021. JSTOR, pag. 9-24.

<sup>52</sup> Descrizione del progetto di riqualificazione del nuovo quartiere di Londra: “*Stiamo creando un luogo in cui la comunità viene prima di tutto, l'arte e l'ispirazione sono (letteralmente) ad ogni angolo, mentre creatività e design attraversano tutto ciò che facciamo. La nostra visione per la penisola di Greenwich è quella di creare un luogo che ispiri le persone a esplorare, continuare a tornare e stabilirsi qui. Che tu stia cercando una splendida proprietà in affitto o casa da comprare, scegli Penisola di Greenwich. Siamo la nuova Londra*”.  
Fonte: <https://www.greenwichpeninsula.co.uk/about>

<sup>53</sup> “*La Greenwich Peninsula è stata costruita su un terreno industriale dismesso, il cui sviluppo è meno un luogo di allontanamento diretto quanto più uno spazio estetizzato di vita e consumo esclusivi che preclude modi alternativi e più inclusivi di creare, abitare o sperimentare un quartiere. Ciononostante, la penisola di Greenwich contribuisce a creare un più ampio processo di gentrificazione che si svolge in tutta la città, una*

Con questo esempio, è più chiara la forza di questi processi di gentrificazione e la loro influenza sulla città neoliberale che è sempre più, per dirla come ha teorizzato Saskia Sassen, città globale, completamente permeata da questi fenomeni. Parallelamente a questo processo di gentrificazione però vi è anche una visione prettamente estetica della città, che diventa, con le sue attrattività (e la Greenwich Peninsula ne è l'esempio lampante) quasi un simulacro da ammirare per questi cittadini *flâneurs* (citando Baudelaire e Benjamin e la città borghese moderna)<sup>54</sup>.

D'altro canto, però, questo processo crea anche numerosi effetti negativi come l'allontanamento forzato di parte della popolazione a basso reddito verso altri quartieri con un talvolta tacito assenso dei nuovi cittadini che diventano complici di questo cambiamento elitario ed esclusivo in contrapposizione a crescenti spazi di dissenso e proteste dei cittadini discriminati.

Per concludere questa trattazione sulla gentrificazione e sulla sua implicazione nei processi urbani di creazione/distruzione/ricostruzione di un quartiere però è necessario legare questo processo al topic iniziale di questo contributo, la rigenerazione urbana. Dopo aver presentato la gentrification come fenomeno urbano che agisce sulla trasformazione di una città<sup>55</sup>, è bene andare oltre questo concetto e concentrarsi sul coinvolgimento degli attori nelle città, attori che non agiscono individualmente e localmente ma su scala globale, proprio come accade nelle politiche di rigenerazione urbana, in cui diversi attori sul territorio vanno a modificare le situazioni di degrado nei quartieri in favore di un miglioramento che non sempre però è funzionale. Se da un lato come attori sociali della gentrificazione troviamo appunto i *gentrifiers* (professionisti che sanno assumersi il rischio finanziario e che hanno capacità di investimenti in operazioni anche rischiose ma anche professionisti dello sviluppo urbano che

---

*tendenza segnata dalla proliferazione di alloggi inaccessibili e una concomitante diminuzione delle popolazioni a reddito medio. Ad ogni modo, la penisola di Greenwich incarna il fine ultimo della città neoliberale- un luogo di eccessi spettacolari in cui le forze dello sviluppo hanno il potere di rimodellare lo spazio in base alle esigenze del capitale globale.*" (Traduzione elaborata dall'autore).

<sup>54</sup> *"Various people are lounging around the park, some looking out at the riverside view from the elevated structure, others sitting in pairs beneath the structure immersed in conversation. In the background looms the glossy façade of a highrise luxury apartment complex dominated by a geometric arrangement of mini balconies overlooking the scene of sociality and leisure staged below"*

(Diverse persone stanno oziando nel parco, alcune guardano la vista del fiume dalla struttura sopraelevata, altre sono sedute in coppia sotto la struttura immerse nella conversazione. Sullo sfondo si profila la facciata lucida di un grattacielo di appartamenti di lusso dominato da una disposizione geometrica di mini-balconi che si affacciano sulla scena di socialità e svago allestita sotto) traduzione elaborata dall'autore.

<sup>55</sup> Per approfondire meglio questo processo legato a un contesto urbano di riferimento nella città di Bologna e nel quartiere della Bolognina, suggerisco due articoli: Bonazzi A., Frixia E., (a cura di), *MERCATI STORICI, RIGENERAZIONE E CONSUMO URBANO. Il caso di Bologna*, Franco Angeli editore, Milano, 2019 e specialmente Sprega D., Frixia E., Proto M., *Identità, conflitti e riqualificazione: i processi partecipativi nel quartiere bolognina*, Rivista Geotema 2018.

generano profitto acquistando affittando e rivendendo gli immobili) dall'altro lato come attori sociali della rigenerazione urbana troviamo gli attori istituzionali (pianificatori dei Comuni, Regioni e Città metropolitane) e gli attori privati (banche, fondazioni fondi d'investimento) che, secondo Semi, a seconda della grandezza di una città acquisiscono importanza rispetto alla concorrenza quando si pianifica un intervento di rigenerazione<sup>56</sup>. Per collocare nello spazio urbano questi processi però è bene indicare una delle finalità delle politiche di rigenerazione urbana, l'individuazione e la successiva ricostituzione dei cosiddetti vuoti urbani derivati da processi di deindustrializzazione o da quartieri residenziali in disuso. Nel prossimo sottocapitolo proveremo a dare una piccola definizione di quest'ultimi, in relazione al territorio e alle politiche generate su di esso, che sappiamo essere tutt'altro che neutrali.



*Figura 6 ZONA GENTRIFICATA: PERSONE POVERE PER FAVORE ANDATEVENE IN SILENZIO* foto Pinterest

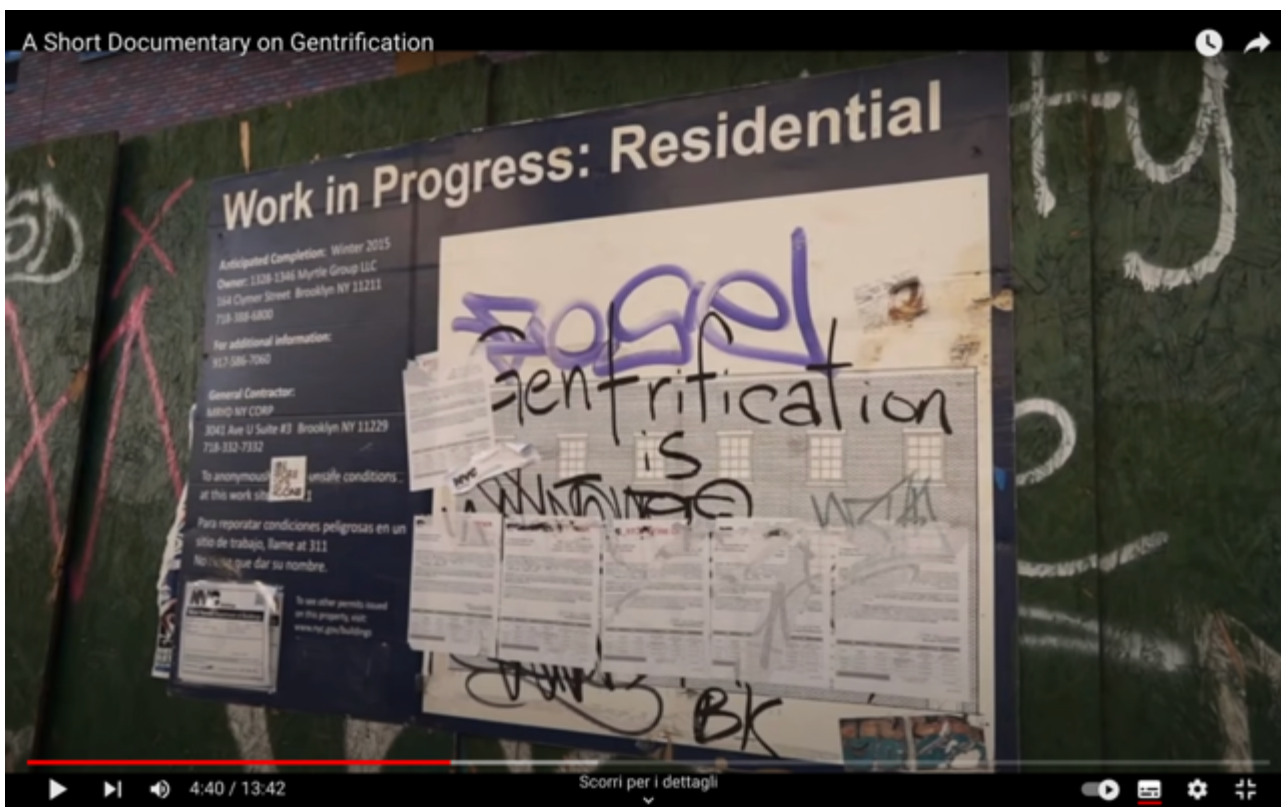
---

<sup>56</sup> Semi, Giovanni. *Gentrification: tutte le città come Disneyland?* Bologna: Il Mulino, 2015. Print, pag.72.





**Figura 7 Schema che riproduce il meccanismo della Gentrificazione:** viene personificato un gentrifier, che simboleggia un grande fondo immobiliare che compra un conglomerato di edilizia pubblica residenziale e genera il processo di displacement. Sullo sfondo, alcuni con valigie e borse e altri senza neanche un borsone, ci sono i cittadini della classe più povera (spesso con chiare discriminazioni di razza) che vengono costretti a lasciare le loro abitazioni. Foto Yes Magazine.



**Figura 8** Progetto di edilizia residenziale della Myrtle Group LLC nel quartiere Oymer Street di Brooklyn, New York, con la scritta di protesta dei cittadini espropriati. Particolare del video ricerca sul tema della gentrificazione” A short documentary on Gentrification”  
<https://www.youtube.com/watch?v=tJha0BL5P8U&t=423s>.



### 1.3.2 I “Vuoti Urbani”

*“Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas.” (Solà-Morales, 2002:188)<sup>57</sup>*

Sebbene non siano considerati degli esiti di un più ampio processo di rigenerazione urbana, la problematica dei vuoti urbani è centrale nello studio delle città contemporanee, in particolare è direttamente correlata a questi processi di rinnovamento del tessuto urbano, in relazione al patrimonio immobiliare e agli spazi a vocazione industriale.

Abbiamo visto come il più ampio processo di delocalizzazione delle industrie e relativa modificazione di quartieri e complessi industriali che perdono la loro funzione, abbia generato numerosi casi di vuoti urbani, intesi come esiti dei fenomeni contemporanei di frammentazione della città e di costruzione/distruzione, come abbiamo potuto osservare anche nel paragrafo precedente.

Il termine vuoto urbano porta con sé una accezione negativa, come zona degradata e residuale, nella quale si possono generare esiti di marginalità sociale e criminalità, ed è qui che la rigenerazione urbana deve intervenire, con i suoi strumenti, per migliorare la situazione.

Attraverso la pianificazione, infatti, le nostre città cambiano nella loro forma e carattere, con processi che molte volte attuano politiche che si basano sul presente senza volgere lo sguardo al passato per realizzare progetti e politiche in linea con il contesto preesistente che però ha perso la sua originaria vocazione.

Possiamo considerare vuoti urbani degli edifici progettati e poi caduti in disuso ma anche complessi industriali, fabbriche, infrastrutture, complessi residenziali, parchi e lasciti culturali che dopo essere stati innalzati hanno, col passare del tempo, cessato la loro utilità o sono caduti in progressivo abbandono, creando appunto un vuoto, una situazione di forte complessità territoriale sotto gli occhi della collettività. Tutte queste situazioni di marginalità

---

<sup>57</sup> Traduzione elaborata dall'autore: *“Sono luoghi apparentemente dimenticati dove sembra predominare la memoria del passato rispetto al presente. Sono luoghi obsoletti dove solo alcuni valori residuali si mantengono a fronte di un completo abbandono delle attività della città. Sono in definitiva, luoghi esterni, estranei, lasciati fuori da ogni circuito delle strutture produttive.”* (Solà-Morales 2002)

Testo originale in lingua spagnola tratto da: BERRUETE MARTÍNEZ F.J., *Los Vacíos Urbanos: Una nueva definición*, Revista Urbano N° 35 / Maggio 2017, pp.114 – 122.

e degrado sono generate sicuramente per cause dirette ma anche indotte; con cause indotte si intende considerare la componente economica, con scelte perpetrate da investitori privati (o grandi fondi) di operare una rigenerazione in una zona residuale rispetto ad un'altra, generando quindi vuoti che interessano non solo l'aspetto urbanistico ma anche quello sociale.

Questo processo, dovuto in un primo momento alla progressiva ristrutturazione del sistema organizzativo industriale e alla crisi di interi comparti produttivi, come sostengono Frallicciardi e D'Anna, fu generato nelle ultime decadi del Novecento anche a causa del drastico calo della domanda e alla scarsa competitività sul mercato<sup>58</sup>. Questi processi furono cause di numerosi contesti di criticità che indichiamo con il termine vuoti urbani, con interessamenti sia in contesti urbani ad alto tasso di sviluppo sia a territorio emergenti, con l'interessamento non solo delle grandi metropoli americane ed europee (come New York, Londra o Manchester) ma anche delle medio-piccole città, sia in contesti centrali che costieri.<sup>59</sup>

Considerando il fenomeno della dismissione industriale possiamo quindi capire l'origine di alcuni di questi vuoti urbani, che però risultano non inscrivibili solamente in queste casistiche; troviamo altresì numerosi casi di vuoti urbani non strettamente collegati al fenomeno della dismissione industriale come ad esempio l'abbandono di grandi magazzini e capannoni agricoli, l'abbandono di grandi parcheggi scambiatori o la problematica sempre più acuta degli edifici residenziali, in particolare quelli di edilizia pubblica, realizzati e finanziati attraverso il contributo di Stato, Regioni o Comuni (ad esempio gli IACP, Istituto autonomo Case Popolari)<sup>60</sup>. Per quest'ultima casistica la condizione di vuoto urbano si verifica quando questi grandi conglomerati, spesso situati in quartieri degradati o problematici, si trovano in condizioni di forte emergenza strutturale anche in seguito alle

---

<sup>58</sup> Gli autori localizzano il fenomeno della dismissione in Italia soprattutto nei centri dell'industrializzazione polarizzata (Milano-Genova-Torino) con il loro circondari, e le industrie pesanti nelle città del centro-sud (Acciaierie di Terni e Napoli).

*Frallicciardi A. M., D'Anna M., Teoria e prassi dei "vuoti urbani" / Theory and practice of "urban voids", Rivista internazionale di cultura urbanistica, Volume 8 n.1° giugno 2015, Università degli studi Federico II di Napoli.*

<sup>59</sup> Vedremo nel caso studio di questo elaborato come anche Verona fu interessata da questi fenomeni nella zona degli ex-magazzini generali e, seppur non materia di analisi di questo elaborato, nei complessi industriali dell'Ex Lanificio Tiberghien, l'Ex Manifattura Tabacchi e nelle Acciaierie Galtarossa.

<sup>60</sup> Per un approfondimento di queste tematiche tramite un caso studio particolare dell'ex Preventorio a Pozzuoli e della Piazza Mercato di Napoli rimando a *Palmentieri S. Vuoti urbani e riuso sostenibile: l'ex Preventorio a Pozzuoli e Piazza Mercato a Napoli/ Empty spaces and sustainable reuse: the ex Hospital in Pozzuoli and Piazza Mercato in Naples*, Rivista internazionale di cultura urbanistica, Volume 8 n.1° giugno 2015, Università degli studi Federico II di Napoli, pag 139-154.

mancate ristrutturazioni o messa in sicurezza rispetto a temi quali le normative antisismiche, generando non poche problematiche alla componente sociale che le abita.

Possiamo trovare in Gambino una suddivisione molto puntuale di alcuni vuoti urbani che possiamo individuare in una città e che possiamo suddividere in:

- a) aree ed impianti derivanti da antiche o tradizionali culture produttive
- b) aree ed impianti derivanti dalle fasi di industrializzazione matura, risalenti soprattutto alla prima metà del XX secolo (vedi Fig.10)
- c) aree e manufatti relativi a grandi servizi o ad impianti urbani obsoleti, soprattutto ottocenteschi (macelli, ospedali, caserme, scali, magazzini e impianti doganali)
- d) aree ed impianti relativi ad insediamenti produttivi o terziari “mai nati”, in stato di completo o parziale abbandono
- e) aree ed impianti di dimensione medio-piccola interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione produttiva
- f) aree e edifici non più utilizzati dall’agricoltura, situati in ambiti periurbani, spesso del tutto decontestualizzati ed inglobati nell’espansione urbana<sup>61</sup>

Dalla suddivisione operata da Gambino possiamo notare come la natura di questi spazi vuoti, solo nella possibilità di fruizione degli stessi da parte dei cittadini, sia decisamente eterogenea con da una parte l’aspetto industriale che abbiamo definito precedentemente e dall’altra edifici che sono da ricondurre al settore terziario, dei servizi e al settore agricolo. Tutti questi spazi abbandonati hanno in comune una marcata “memoria collettiva” per le vecchie generazioni (“*il senso del luogo*”) che però perdono la loro carica affettiva man mano che le generazioni si evolvono ma soprattutto un grande potenziale, potenziale che tramite la loro rigenerazione può manifestarsi e trasformare questi spazi marginali in risorse per rigenerare non solo il singolo edificio ma anche il quartiere in cui sono inserite per dare vita ad un nuovo progetto di valorizzazione del territorio e a un miglioramento nella qualità urbana che si sviluppa su più livelli, dal locale al sovralocale.

Fino ad ora abbiamo analizzato il concetto di vuoto urbano come un processo negativo, generatore di situazioni degradanti del territorio e potenzialmente pericolose (basti pensare a un grande magazzino dismesso, situato magari nella periferia cittadina, che in stato di completo abbandono diventa ricettacolo di criminalità come luogo dedito allo spaccio di

---

<sup>61</sup> Gambino R. (2000), *Aree dismesse. Da problemi a risorse*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziante (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, pp. 165-172.

sostanze stupefacenti o luogo di ritrovo di criminalità organizzata); diversi autori in materia di studio dei vuoti urbani e delle sue evoluzioni nel corso degli anni però hanno provato a definire un vuoto con un'accezione positiva del termine. Ad esempio, Frallicciardi e D'Anna prospettano una duplice visione dei vuoti, definiti sì, come contesti negativi ma allo stesso tempo inaspettate risorse per *“ridisegnare ampie parti della città e per dare vita ad un progetto di sviluppo che si fondi su basi nuove e che sia in linea con l'esigenza, [...] di miglioramento della qualità urbana ed ambientale”*.<sup>62</sup>

La visione dualistica data dai due studiosi si sposa bene con le ultime novità in campo accademico nelle trattazioni urbane, che definiscono questi contesti problematici come invece potenziali generatori di welfare per le città, che devono perseguire politiche di innovazione sociale e sostenibilità ambientale, per avere effetti positivi sui contesti prossimi e riconnettere trame insediative precedentemente interrotte<sup>63</sup>.

Saper individuare un vuoto urbano, o prevedere la sua possibile decadenza, è un aspetto fondamentale di prevenzione di una città, suddividendo magari in fasce di rischio i possibili contesti urbani per attuare interventi di rigenerazione efficaci e migliorativi<sup>64</sup>.

Per concludere la trattazione sui vuoti urbani è necessario introdurre altri due concetti che saranno poi trattati in maniera più specifica nel paragrafo successivo: i processi di riappropriazione e la risignificazione del concetto di innovazione sociale. Il trait d'union tra questi due macro-temi e la rigenerazione urbana (in molti casi di vuoti urbani) sta alla base di una sostanziale svolta nello studio della città operato negli ultimi anni che ha riportato al centro della scena la componente sociale<sup>65</sup> intesa come portatrice (teorica o fattiva?) di modalità più democratiche di sviluppo e governance nello spazio urbano attraverso politiche di inclusione sociale e cambio radicale nel *faire* urbano. Vedremo che non sempre questa ipotesi, prospettata e molte volte attuata, sarà però resa effettiva da chi governa il territorio, spinto da obiettivi e pratiche volte a creare un ordine egemonico e tecnocratico che persegue una politica volta a stabilire gerarchie e privatizzazione.

---

<sup>62</sup> Frallicciardi A. M., D'Anna M., *Teoria e prassi dei “vuoti urbani” / Theory and practice of “urban voids”*, *Rivista internazionale di cultura urbanistica*, Volume 8 n.1 Giugno 2015, Università degli studi Federico II di Napoli, pag. 28.

<sup>63</sup> Di Giovanni A. *Vuoti urbani come risorsa per il progetto dello spazio pubblico contemporaneo*, *Planum. The journal of Urbanism* no.37, vol II 2018, p.4.

<sup>64</sup> È altresì importante saper distinguere fra le varie tipologie di vuoti e le possibilità e priorità di intervento senza dimenticare la situazione relativa a vincoli preesistenti.

<sup>65</sup> Intesa come singoli cittadini, collettivi ed associazioni e organizzazioni.



**Figura 9** Veduta di una parte dell'Ex Lanificio Tiberghien da Viale Venezia a Verona: Agli inizi del XX° secolo, grazie anche ad imponenti lavori pubblici eseguiti sul territorio, Verona decise di proseguire il processo di industrializzazione di un certo peso, già iniziata verso la fine del XIX° secolo. Risale dunque al 1907 la costruzione di quella che diventerà e resterà per molti anni una delle maggiori aziende manifatturiere della Provincia. Purtroppo, ora rimane solo un monumento industriale, lasciato in grande e desolante degrado, si spera in un veloce recupero di quest'area. Fonte: <https://www.ilcondominionews.it/verona-san-michele-extra-lanificio-veronese-fratelli-tiberghien-105/>

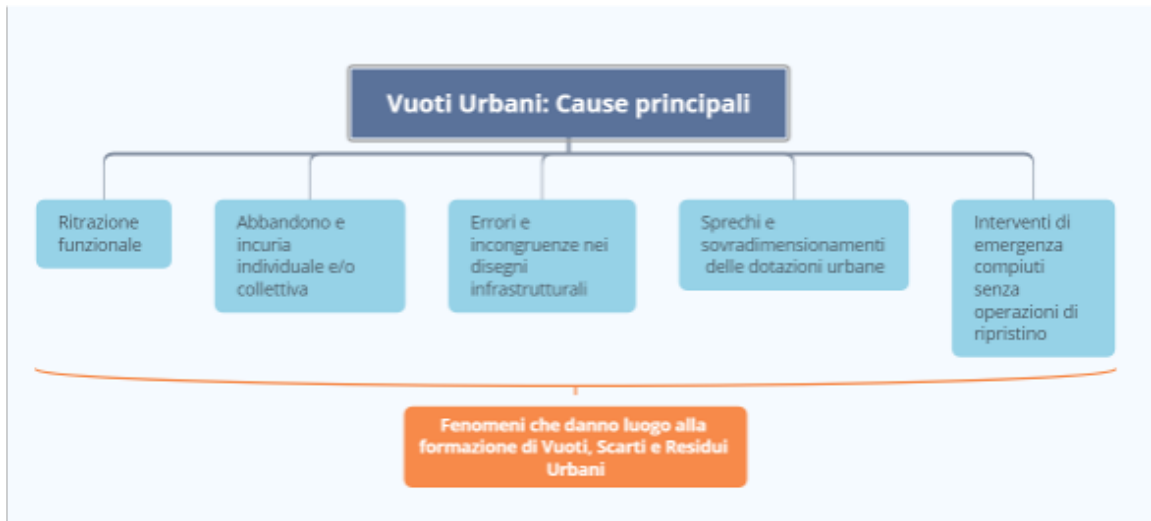


**Figura 10 Edificio facente parte del complesso delle Ex Acciaierie Italsider di Bagnoli, Napoli.** Lo stabilimento siderurgico di Napoli ha un passato secolare che risale al 1910 con il fenomeno di dismissione industriale che risale al 1992, nonostante i lavori di ammodernamento operati qualche anno prima che però non hanno permesso di allinearsi con le norme urbanistiche e i parametri di sostenibilità ambientale. L'area tuttora versa in uno stato di degrado e attende una completa bonifica e una rigenerazione mai giunte a causa di persistenti vincoli burocratici e controversie politiche. Nel frattempo, la ditta Italsider di Bagnoli è stata dichiarata inadempiente e i relativi piani di trasformazione urbana della zona sono naufragati inesorabilmente, tra progetti mai realizzati e altri non portati a compimento. Fonte e foto: Derive Suburbane <https://derivesuburbane.it/archeologia-industriale/stabilimenti-industriali/italsider-di-bagnoli/>.

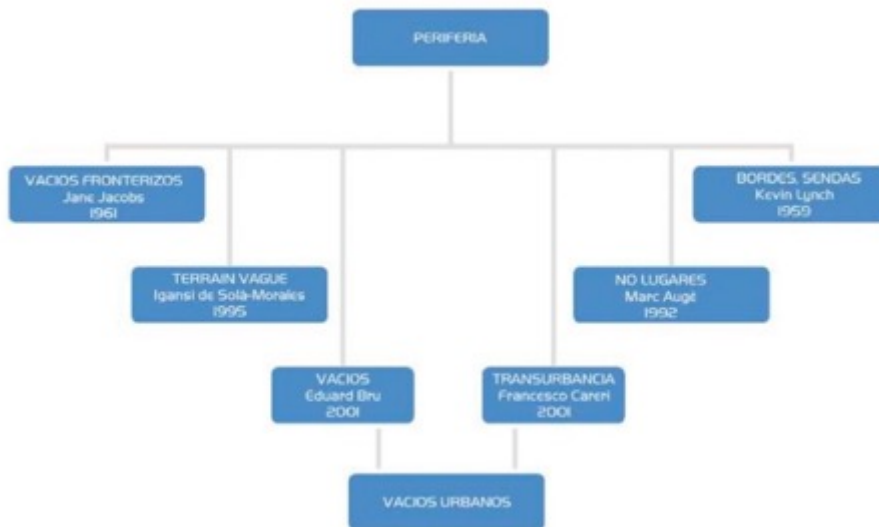


**Figura 11 Area abbandonata della EISFABRIK, l'antica fabbrica del ghiaccio di Berlino:** Uno degli esempi più riconoscibili di Archeologia Industriale dal fortissimo potenziale di riuso urbano. La struttura, versa in condizioni di totale abbandono e il grande vuoto antistante, conseguenza dei bombardamenti della Seconda guerra mondiale e di successive demolizioni, sono quel che resta dell'antico impianto. Tante le attività, più o meno lecite, svolte nel corso degli anni, ma la Eisfabrik attende ancora inerme il suo destino, circondata da micro isole di attività indipendenti Teepeland, e da nuovi e vincenti progetti di social housing Spreefeld. Fonte: <https://www.berlino-explorer.com/nuovi-progetti-nellarea-della-eisfabrik/>.





**Figura 12** “Schema sulle Cause principali dei Vuoti Urbani”: Mappa concettuale realizzata dall’autore sulle teorie esplicate da Di Giovanni nel suo “Vuoti urbani come risorsa per il progetto dello spazio pubblico contemporaneo” a sua volta ripreso da elaborati di Berger (2006), Gasparrini e Terracciano (2016).



**Figura 13** schema cronologico di alcuni autori in materia di Vuoti Urbani fonte: BERRUTE MARTINEZ F.J 2007)



## CAPITOLO 2

# INNOVAZIONE SOCIALE E SVILUPPO DEL TERRITORIO: SPAZI DELLE DIFFERENZE NELLE CITTÀ CONTEMPORANEE

## 2.1 DEFINIZIONI DI INNOVAZIONE SOCIALE E RAPPORTO CON LA RIGENERAZIONE

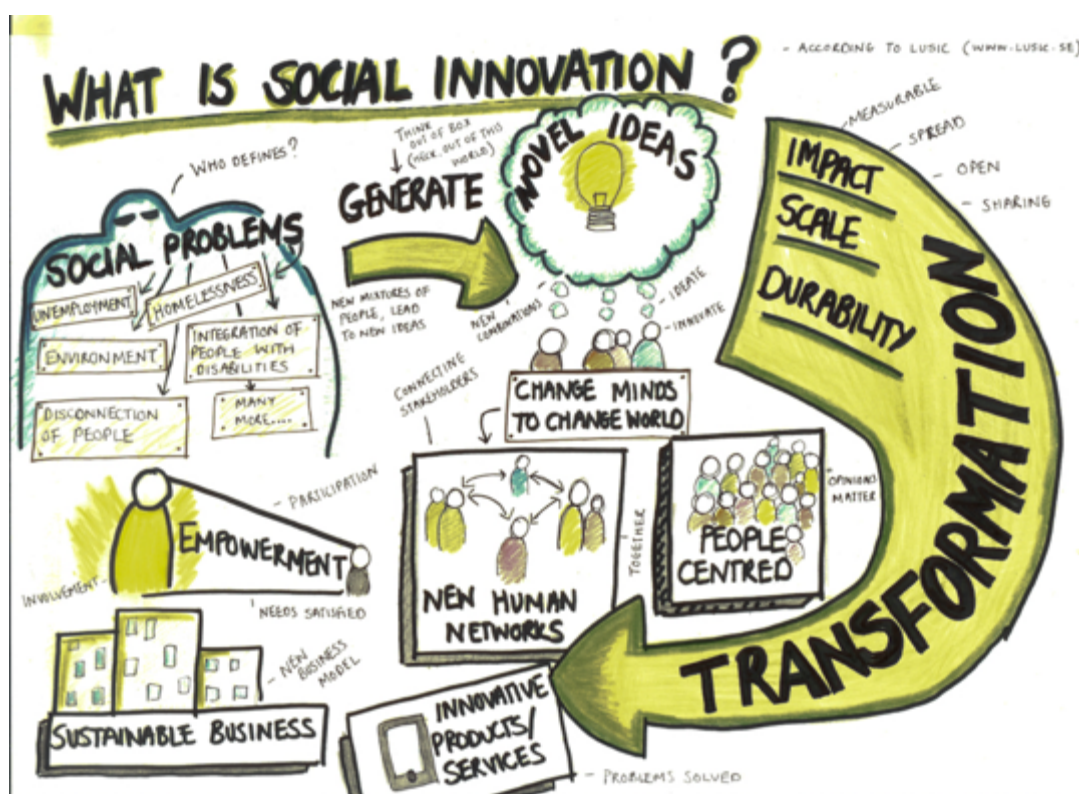


Figura 14 Cos'è l'innovazione sociale? Quale è il ruolo dello Stato in questi processi? Foto Italiacamp

Dopo aver analizzato il concetto di rigenerazione urbana, in contrapposizione al vecchio paradigma del rinnovamento edilizio e averne ben identificato le finalità, gli esiti e le politiche come migliorative per il contesto urbano di riferimento e per i processi di sviluppo economico, è bene inserire un ulteriore tassello di analisi che va a intersecare l'aspetto sociale. Aspetto sociale che nel corso dei più recenti studi in materia risulta fondamentale in una più ampia politica di rigenerazione *area based* per inserire e sviluppare termini quali governance partecipata, riappropriazione degli spazi, giustizia sociale e innovazione sociale. È necessario partire da alcune domande di ricerca per dare un pieno contesto di riferimento:

- In che modo le nostre città riproducono le disuguaglianze? Quali sono le loro origini? Come fare per ridurle se presenti?
- Come fa una città ad essere più inclusiva? Come fanno i cittadini a sentirsi parte di un più grande progetto di trasformazione degli spazi?
- Quali sono le politiche e i processi da implementare e perseguire per progettare le città secondo principi di giustizia sociale, equità e innovazione?
- È vero che la rigenerazione urbana è un processo per pochi? Quali sono le forze emergenti che possono entrare in campo?
- Come si inserisce il concetto di innovazione sociale nelle pratiche urbane?

Tutte questi interrogativi sono necessari per ripensare il paradigma di creazione dello spazio urbano convenzionale che sappiamo essere generatore di una visione molte volte univoca e unilaterale, spesso generata da attori istituzionali che prendono scelte per i cittadini in una visione che si vuole definire neutrale ma che neutrale non è, ovviamente l'obiettivo di questo contributo non è dare una risposta a temi di carattere globale come questi, ma indagarne i risvolti e cercare di trovare alcuni strumenti per inquadrarli sul territorio e cercarne un miglioramento.

La formazione della città contemporanea e i processi che vengono generati contemplano una creazione di disuguaglianze ed esclusioni, originati, come sostiene Edward Soja, da una spazialità disordinata che genera una più specifica *città frattale*<sup>66</sup>(primo quesito). Le vecchie polarità postfordiste<sup>67</sup> introdotte dal geografo urbanista statunitense attualmente non risultano scomparse, bensì riorganizzate e ridefinite secondo una più moderna suddivisione dello spazio urbano che risulta più frammentato e variegato anche nella componente sociale che abita un quartiere specifico. Vi sono risultanze su una nuova riorganizzazione sociale delle città con fenomeni che Soja classifica come temi centrali per descrivere queste riorganizzazioni nel mosaico sociale della città contemporanea; troviamo evidenziate problematiche quali il divario crescente tra le varie classi sociali nei quartieri, la nuova immigrazione, l'intensificazione delle disuguaglianze economiche e sociali e problematiche di povertà urbana in un patchwork etnico sempre più eterogeneo. Proprio Soja, individua

---

<sup>66</sup> Soja, E., et al. *Dopo la metropoli: per una critica della geografia urbana e regionale*. Bologna: Pàtron, 2007. Print.

<sup>67</sup> Città duale (borghesia e proletariato), città gerarchica (ricchi, ceto medio e poveri) e città divisa per razze.

queste disparità e ne addita la causa della loro formazione ai processi di urbanizzazione tipici delle società capitaliste, che hanno fatto sì che questi processi venissero intensificati.

Naturalmente la crescita urbana incontrollata e finalizzata al profitto non è la sola causa di queste disuguaglianze, che possono generarsi anche per alcuni macro-processi più generici, come la globalizzazione e i processi di riorganizzazione della città. Proprio Soja per contrastare queste frizioni suggerisce la mobilitazione della componente sociale per rivendicare il diritto alla città e il diritto a vivere in condizioni dignitose, concetto cardine dello studio di un altro studioso fondamentale per queste tematiche come David Harvey<sup>68</sup>.

Il concetto interessante ai fini della nostra trattazione non è tanto rivendicare e presentare i termini nei quali queste rivendicazioni (sacrosante) siano comparse nella scena urbana, ma è proprio l'evoluzione del ruolo che la componente sociale ha avuto nel corso degli ultimi decenni, con l'introduzione dei concetti sopraccitati di governance partecipata, sviluppo integrato e soprattutto innovazione sociale, che vedremo essere connessa a fenomeni quali l'associazionismo e il suo ruolo nell'amplificare il dibattito sulla formazione della città e le sue possibilità di miglioramento sia fisico/strutturale che sociale.

Prima di addentrarci nei temi dell'innovazione sociale però è necessario fare di nuovo riferimento alla politica di Edward Soja, in materia di nascita e sviluppo delle disuguaglianze nel contesto urbano. Soja fa riferimento a una svolta postmoderna di creazione degli spazi della differenza, additando lo spazio urbano come generatore di queste differenze. Il concetto più importante però è che vi è una consapevolezza spaziale condivisa che riconosce che queste oppressioni e disuguaglianze si riproducono in maniera significativa attraverso i nuovi processi di urbanizzazione<sup>69</sup>. Quindi, per rispondere parzialmente al primo quesito che è stato presentato vanno "colpevolizzate" le città, insieme a numerosi altri processi, per la formazione di zone differenziate e di marginalità.

Contestualmente alla formazione di questi spazi delle differenze, molto spesso su scala binaria, la critica culturale postmoderna vuole proporre una modalità di attenuazione di queste, attraverso reti combinatorie e inclusive più adatte alle precise circostanze del nostro presente e a una politica che possa rispondere in maniera più efficace alle condizioni della postmodernità. Sebbene queste soluzioni furono presentate e contestualizzate all'area

---

<sup>68</sup> Harvey, D., *Il capitalismo contro il diritto alla città: neoliberalismo, urbanizzazione, resistenze*. Nuova edizione con una intervista sulla "rivoluzione urbana." Verona: Ombre corte, 2016. Print.

<sup>69</sup> Soja, E., et al. *Dopo la metropoli: per una critica della geografia urbana e regionale*. Bologna: Pàtron, 2007. Print, Pag.313.

americana è possibile fare un parallelo, seppur modificandone i connotati, con il contesto europeo e italiano specificatamente.

Alla domanda posta di trovare una possibile soluzione a queste crescenti polarità sociali è possibile rispondere attraverso la presa di coscienza sempre più marcata della cittadinanza attiva, che tramite gli spazi dediti a queste politiche, può ridurre e dissipare queste decisioni imposte dall'alto. Gli spazi della resistenza, come definiti da Soja, sono spazi geograficamente collocati e movimenti spaziali che si stanno adeguando alla svolta globalizzante dell'economia e della società, con uno sviluppo disomogeneo nel contesto italiano, con alcuni casi di riferimento particolarmente virtuosi (come, ad esempio, Bologna) ed altri colpevolmente silenti.

Introducendo il concetto di innovazione sociale possiamo rispondere alle restanti domande di ricerca che sono state indicate, con un focus sulla formazione dell'innovazione in campo urbano, gli attori di riferimento, gli spazi d'intervento e le nuove forme partecipative; verrà presentato un caso studio interessante della città di Verona, oggetto di questo elaborato, in relazione alle nuove forme di innovazione sociale paventate in campo urbano, con un coinvolgimento attivo anche delle politiche di rigenerazione urbana.

Abbiamo visto che le pratiche di rigenerazione urbana molto spesso si servono di strumenti di *policy making* tradizionali e arbitrari, introducendo il concetto di innovazione sociale in campo urbano si vuole rovesciare questo paradigma che vede la rigenerazione come un processo per pochi e relegato alla sfera istituzionale, senza la possibilità da parte della cittadinanza attiva di modificarne, anche in parte, gli esiti. Vedremo che molto spesso si parla di sperimentazioni in quello che con il passare degli anni è diventato un vero campo di ricerca che richiama narrazioni di sviluppo economico, slogan di crescita intelligente e un'implementazione nell'uso della tecnologia, con finalità quali la riduzione delle disuguaglianze, la creazione di reti collaborative interconnesse, il cambiamento nella fruizione dei servizi e l'interesse verso le fragilità.

Per una prima definizione di innovazione sociale però è necessario fare riferimento ai fautori di quelle che vedremo essere interventi di interesse pubblico e di collaborazione multiscalare ovvero le imprese sociali, veri e propri motori di produzione, che fungono da *collettori tra vari soggetti allo scopo di risolvere un problema generalmente di carattere collettivo*,

*tramite la produzione di beni e servizi [...] con l'intento di intervenire a vantaggio della comunità stessa o di un gruppo di cittadini in campi non già riconosciuti dalla Pubblica Amministrazione*<sup>70</sup>. Le imprese sociali, quindi, assolvono il compito di intermediari tra le politiche effettuate dalle amministrazioni e i gruppi di cittadini per cercare di risolvere problematiche sociali e urbane.

Il paradigma dell'innovazione sociale, quindi, è il concetto-guida di politiche che tendono al rovesciamento della natura tecnocratica di alcuni modelli di governance imposti, con un coinvolgimento sempre maggiore delle imprese sociali, associazioni e cittadini nelle scelte per migliorare la qualità della vita e problemi che si possono generare nelle comunità (problemi di inclusione, sicurezza e partecipazione).

Martina Massari definisce l'innovazione sociale come una serie di *“esperienze che mettono in pratica azioni sussidiarie, in risposta a problematiche di interesse nell'ambito della cura delle fragilità sociali; inoltre, queste idee, progetti e prodotti sono spesso frutto di collaborazioni tra diversi attori della scena urbana”*<sup>71</sup>. L'aspetto interessante ai fini di questa trattazione, dunque, è la possibilità che si viene a generare da parte dei cittadini interessati a partecipare alla costruzione delle decisioni in campo urbano, vedremo però il limite più grande di queste idee e progettazioni sarà quello della reale possibilità di “aderire” a questi progetti da parte delle categorie sociali più fragili, che molto spesso risultano escluse<sup>72</sup>.

Le pratiche di innovazione sociale, quindi, risultano innovative proprio per la natura delle loro forme, che hanno uno sguardo d'insieme verso le esperienze passate (ad esempio le consuetudini di un gruppo di abitanti in un quartiere storico) e uno sguardo altrettanto attento verso le prospettive future, perseguendo criteri di innovazione appunto, rinnovamento tecnologico e ammodernamento.

---

<sup>70</sup> Borzaga C., “impresa sociale”, in Bruni L., Zamangni S. (a cura di) (2009), Dizionario di economia civile, Roma, città Nuova, pp. 516-526

<sup>71</sup> Massari M., Orioli V., *Praticare l'urbanistica: traiettorie tra innovazione sociale e pianificazione*, Milano: Franco Angeli, 2023, pag. 40.

<sup>72</sup> Sovente vi è una concentrazione di queste pratiche in quartieri di media-alta classe sociale, che dispongono di un capitale sociale più forte, i quartieri più poveri invece vengono esclusi da queste pratiche perché i loro abitanti difficilmente hanno la possibilità di attivarsi e collaborare al fine di un miglioramento effettivo di molte situazioni critiche.

L'importanza e il legame che queste politiche di innovazione sociale hanno con le più ampie istanze della rigenerazione urbana sono legate al fatto che operano su contesti già presenti e re-intervengono negli spazi, proprio come abbiamo visto nel campo della rigenerazione, migliorando situazioni di criticità (come i vuoti urbani) o intercettando problemi sociali ivi connessi.

Serena Vicari Haddock definisce le pratiche di innovazione sociale come quelle pratiche di sviluppo socioeconomico che asseriscono a modalità più democratiche di sviluppo e governance nelle organizzazioni e nei territori<sup>73</sup> con un'attenzione particolare al valore della democrazia, dell'equità e della giustizia sociale in un'ottica di visione della città contemporanea che predilige una visione *top-down* delle politiche di rigenerazione (vedi paragrafo 1) penalizzando i gruppi sociali più deboli che invece, grazie a queste politiche, ricevono più attenzione e visibilità. Come contesto di intervento viene data particolare importanza all'aspetto creativo e innovativo, tipico della sfera culturale, campo di creazione e vettore di queste istanze rigenerative, che, come sappiamo, sono attente a concetti quali la preservazione della memoria collettiva dei luoghi (concetto di *heritage*<sup>74</sup>) e alla cura della qualità estetica dei luoghi, spesso in contesti periferici e marginali.

---

<sup>73</sup> Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), *Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna, Il Mulino, 2009, pag. 52.

<sup>74</sup> Per un approfondimento sul concetto di Heritage come pratica culturale e performativa in ambito urbano rimando a Hall, S. (1997). *Representation: Cultural representations and signifying practices*. London: Sage Publication. 337-386.





**Figura 15** Schema concentrico delle istanze di innovazione sociale: vediamo che i bisogni sociali e le disparità vengono individuate e unite alle nuove idee e proposte che generano nuove relazioni sociali e quindi un empowerment nel ruolo della cittadinanza nelle istanze di city making.

Solamente dopo aver dato una possibile definizione di innovazione sociale è possibile rispondere, almeno in parte, alle domande di ricerca date precedentemente; è chiaro che, rispondendo alla seconda domanda<sup>75</sup>, è sottinteso un certo attivismo da parte della cittadinanza che, deve interessarsi ai temi urbani e deve cercare di entrare nell’ottica di partecipare portando idee nuove; altresì tutto ciò deve predisporre una prima presa di coscienza dei nuovi bisogni sociali, che devono essere compresi in primis dalle istituzioni *mainstream*, per portare all’ideazione di istanze innovative e migliorative.

Per rispondere invece alla terza domanda di ricerca, per individuare quali siano le politiche e i processi da implementare e perseguire nelle città secondo i principi di equità, innovazione e giustizia sociale è necessario attingere a qualche esemplificazione concreta di queste politiche sul territorio, inteso come arena di attuazione di queste idee: si pensi ad esempio alla cura e alla formazione degli orti urbani, con gli esempi virtuosi di Milano (Orto Comune Niguarda) e Firenze (cinque nuovi orti urbani in cinque quartieri del centro cittadino)<sup>76</sup>.

<sup>75</sup> Come fa una città ad essere più inclusiva? Come fanno i cittadini a sentirsi parte di un più grande progetto di trasformazione degli spazi?

<sup>76</sup> <https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/firenze-nascono-i-primi-cinque-orti-urbani> 12/03/2024

L'importanza data da questi nuovi spazi della socialità risiede nella nuova vocazione di questi spazi, inizialmente magari porzioni di territorio degradato, che invece, grazie all'intervento delle Istituzioni (di solito il Comune, spesso proprietario di questi appezzamenti), di diverse associazioni (che figurano da figure intermedie e garanti) e dei cittadini (soggetti che garantiscono la cura e la gestione pratica) hanno una nuova funzione. Nell'esempio citato della città di Firenze, infatti, grazie all'intervento del comune, sono nati cinque nuovi orti urbani condivisi, che appunto saranno gestiti da cittadini e associazioni, in una gestione comunitaria attraverso lo strumento dei patti di Collaborazione, che risultano fondamentali per garantire la realizzazione, all'interno di questi orti, di attività di educazione e cultura che si rifanno all'ambito sociale<sup>77</sup>. Questo è solo un esempio di una buona pratica di innovazione sociale correlata alla rigenerazione di un contesto urbano che risponde a criteri di implementazione dell'inclusione sociale e attenzione verso le persone più fragili; questo progetto risulta poi particolarmente innovativo e improntato alle pari opportunità in quanto come si evince dal comunicato stampa del comune fiorentino non è prevista l'assegnazione di lotti a singoli conduttori ma sarà garantita una coltivazione collettiva delle aree seguendo criteri di cooperazione e condivisione tra i soggetti assegnatari. Proprio questo aspetto risponde ai criteri individuati da Vicari Haddock e differisce da altri casi in letteratura che omettono questa particolare forma di liberalizzazione (il riferimento è al progetto del Comune di Verona degli Orti per anziani, appezzamenti di terreni assegnati a cittadini residenti in una circoscrizione particolare e in possesso di determinati requisiti, con la domanda che dovrà essere corredata dal pagamento di un bollettino)<sup>78</sup>.

Per concludere, prima di presentare un particolare caso studio di innovazione sociale e rigenerazione urbana, è necessario ripensare alla rigenerazione come un processo in totale evoluzione negli anni, con l'avvento sul mercato di nuovi attori "ibridi" non riconducibili alla distinzione classica pubblico-privato<sup>79</sup> ma che si inseriscono a pieno titolo nei più ampi

---

<sup>77</sup> "Gli orti, oltre alle finalità di coltivazione, avranno anche uno scopo più largo: infatti per tre anni saranno finanziati progetti di educazione ambientale, progetti culturali e di socialità organizzati in quegli spazi dalle realtà che li gestiranno e diventeranno così dei poli educativi e ricreativi. Il progetto si svilupperà in una prima fase di mappatura e coinvolgimento di associazioni e cittadini con incontri nei diversi quartieri per individuare i soggetti interessati alla gestione condivisa degli spazi attraverso un percorso partecipativo; L'obiettivo di questi orti comunitari sarà la creazione di *luoghi di educazione civica, condivisione e socialità* nei diversi quartieri *rigenerando gli spazi verdi*. Fonte: Comunicato Stampa Comune Città di Firenze del 12 Marzo 2024 <https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/firenze-nascono-i-primi-cinque-orti-urbani>  
<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/al-il-progetto-forti-nascono-i-primi-orti-urbani-di-comunita-firenze>

<sup>78</sup> [https://circ7.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=10364](https://circ7.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=10364)

<sup>79</sup> Dente B. (a cura di) (1990), *Metropoli per progetti*, Il Mulino, Bologna  
Attori "ibridi" che possiamo suddividere in Associazioni, Cooperative, Fondazioni, Terzo Settore, Reti di Collaborazione Civica, Laboratori urbani.

processi di policy making e che rivendicano la loro voce nelle questioni urbane, nelle città che sono sempre di più terreno fertile per la materializzazione dell'innovazione sociale come mezzo ausiliario della rigenerazione urbana.



*Figura 16 Schema dei principali ambiti di intervento dell'Innovazione Sociale, possiamo individuare:*

- **Impatto sociale:** miglioramento della qualità di vita di individui e comunità in particolare delle classi sociali più emarginate
- **Collaborazione e co-creazione:** tra diverse parti interessate tra cui individui, organizzazioni, comunità, università e governi
- **Empatia e centralità dell'utenza:** viene posta forte enfasi alla comprensione dei bisogni e delle prospettive delle persone interessate da problemi sociali con un profondo senso di empatia per sviluppare soluzioni inclusive e paritarie
- **Creatività e innovazione:** viene incoraggiato il pensiero creativo che è correlato agli aspetti di creatività culturale per ribaltare le visioni mainstream
- **Scalabilità e replicabilità:** vengono stravolti i paradigmi tecnocratici per interventi che riguardano un'utenza quanto più ampia, con modelli di interventi sostenibili adattati da altri per massimizzarne l'impatto
- **Sostenibilità e resilienza:** macro-concetti adattabili al contesto di innovazione con criteri di sostenibilità ambientale e resilienza sociale
- **Adattamento e apprendimento**
- **Pensiero sistemico:** approccio sistemico usato per la risoluzione dei problemi interconnessi a fattori ambientali, sociali ed economici, affrontando le cause alla radice di questi problemi senza limitarsi a vederne gli esiti.

Fonte: <https://ideascale.com/it/lablog/cose-linnovazione-sociale/> Foto: Ideascale



## 2.2 PRATICHE E LUOGHI DI INNOVAZIONE SOCIALE A VERONA

Dopo aver definito cos'è l'innovazione sociale e averne delineato obiettivi e campi di intervento specifici in relazione anche alla rigenerazione urbana è necessario ripercorrere alcune pratiche di questo concetto polisemico e multidimensionale attraverso il caso studio della città di Verona e nello specifico della Fondazione Cariverona.

Sebbene Verona non possa rappresentare un modello consolidato di pratiche di innovazione sociale (al contrario ad esempio di Bologna) negli ultimi anni qualche passo in avanti è stato fatto, con il coinvolgimento di alcune associazioni che hanno operato in collaborazione per limitare le disparità e cercare di soddisfare i bisogni dei cittadini (soprattutto dei più poveri) attraverso pratiche appunto, di innovazione sociale.

Nel contesto veronese questa collaborazione tra Enti e istituzioni si è resa possibile soprattutto grazie a Fondazione Cariverona, che da oltre trent'anni, opera sul territorio di Verona (ma toccando anche le città di Vicenza, Mantova, Belluno e Ancona) per migliorare il contesto sociale e urbano. La sua azione diretta sul territorio è basata su tre obiettivi strategici che sono la protezione dell'ambiente, la valorizzazione del capitale umano e appunto la promozione di pratiche di innovazione sociale<sup>80</sup>.

Nel 2024 ad esempio, Fondazione Cariverona ha promosso due bandi per le iniziative di innovazione sociale, il bando Laboratori di Comunità e il bando Welfare generativo. Nel primo bando viene data importanza alla pregressa esperienza degli anni passati che con i progetti di Innovazione sociale 2021 (che presenteremo nello specifico tra poco), Nuovo Sviluppo 2022 e RigenerAzioni 2023 ha voluto in maniera preponderante riportare l'innovazione sociale e le sue pratiche correlate al centro dell'attenzione.

Con un interesse particolare ai fenomeni nelle aree marginali e periferiche che sappiamo essere in qualche modo più vulnerabili e soggette a condizioni talvolta di disagio economico e sociale viene spinta la cittadinanza attiva a ideare pratiche e progetti di innovazione che trovino la loro applicazione proprio nel contesto territoriale e che siano improntati alla raccolta, creazione e osservazione delle espressioni locali di socialità. Il secondo bando, invece, vuole far fronte alle situazioni di fragilità e vulnerabilità con iniziative che siano improntate a riattivare relazioni sociali, creare percorsi sostenibili di integrazione, inclusione

---

<sup>80</sup> Nel 2024 Fondazione Cariverona ha stanziato ben 5,87 milioni di euro per bandi e progetti di innovazione sociale, benessere e qualità della vita e per la promozione di comunità inclusive e coese. Fonte: <https://www.fondazionecariverona.org/>

e coesione comunitaria. Accanto a questi bandi, inoltre, si affiancano delle progettualità di iniziativa diretta come il Programma carcere e tutela delle vittime di reato e la Programmazione europea di opportunità per i territori<sup>81</sup>.

Il cambiamento nelle forme di collaborazione e ideazione delle proposte presentate ha generato un'evoluzione nei risultati con azioni che sono interessate a contesti territoriali ampi e non più localizzati e che siano improntati verso il riuso e la rigenerazione di contesti urbani e spazi dei *commons*.

Tutti questi interventi e proposte, inoltre, come sostenuto da Vicari Haddock, si introducono nella più ampia dialettica di sviluppo integrato e innovativo, che nel suo quadro d'insieme, considera le cause dei problemi sociali ed economici e le potenzialità degli spazi in cui si inserisce<sup>82</sup>. Inoltre, nella scelta e nella valutazione delle proposte ricevute, verranno sicuramente esaminate le esperienze professionali pregresse e radicate, la vivacità socioculturale del contesto territoriale, la capillarità dei rapporti associativi del quartiere, la componente demografica del contesto urbano e le forze collaboranti presenti.

Sebbene Fondazione Cariverona non possa essere messa in paragone con alcuni dei più importanti luoghi intermedi operanti nell'innovazione sociale (come, ad esempio, il *policy lab* Fondazione Innovazione Urbana di Bologna) concorre sicuramente a creare le basi (anche economiche) di una collaborazione tra le associazioni verso la cittadinanza, con progetti che, se consoni agli obiettivi richiesti, possano garantire azioni volte a migliorare appunto il contesto sociale e territoriale. Nota di merito lo ha la capillarità dei luoghi di intervento di queste proposte che coprono appunto non solo la città di Verona ma pure le vicine città di Rovigo, Belluno, Mantova, Vicenza e la più distante Ancona.

Visto però che tutti questi Bandi e interventi diretti risultano ancora aperti e la valutazione non ancora conclusa, è necessario fare riferimento al Bando di Innovazione Sociale presentato nel 2021 dalla Fondazione Cariverona, che risulta già chiuso e se ne conoscono esiti e politiche attuate.

Questo bando è stato istituito in risposta ad alcune sfide contemporanee quali la qualità della vita, il rapporto con il territorio e la condizioni dei giovani con proposte che sappiano

---

<sup>81</sup> Il Bando Welfare Generativo, inoltre, risponde ai goal n. 1 (sconfiggere la povertà) e n.10 (ridurre le disuguaglianze) dell'Agenda 2030 e le proposte che dovranno essere presentate a Fondazione Cariverona dovranno essere in grado di contrastare le disuguaglianze territoriali e l'elevata polarità degli interventi attraverso l'attivazione di Reti multiattoriali che introducano azioni sinergiche per rispondere ai diversi bisogni delle persone che si trovano a rischio povertà e/o esclusione sociale. Fonte: Bando Welfare Generativo 2024 Fondazione Cariverona 2024.

<sup>82</sup> S. Vicari Haddock e F. Moulaert (a cura di) *Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna, Il Mulino, 2009 pp 63-69.

elaborare soluzioni capaci di produrre valore positivo e sostenibile per il proprio territorio generando inoltre, occasioni di nuova occupazione lavorativa in maniera particolare per le giovani generazioni. In particolare, questo bando ha valutato positivamente progetti che:

- *sperimentino nuove risposte a reali esigenze del territorio a partire da una o più sfide indicate;*
- *prevedano dinamiche di co-progettazione lavorando anche sul rafforzamento della capacità di risposta dei destinatari e delle dinamiche comunitarie*
- *sviluppano occasioni di nuova occupazione*
- *siano economicamente sostenibili* <sup>83</sup>

La ricerca della Fondazione si è basata su Enti del Terzo Settore e organizzazioni no profit che intendevano offrire risposte originali e garantire forme di giustizia sociali tra le forze collaboranti con un impatto positivo sul territorio di riferimento con la creazione di alleanze territoriali diversificate su scala urbana e sulle tre aree di sfida: Benessere, Giovani e Territorio. Le proposte, altresì, sono state redatte, dopo la lettura e la comprensione di alcune domande guida utili a calibrare le proposte secondo le aree di intervento e sfide che sono state indicate.

**Figura 17** Domande guida divise per aree di intervento specifico per le proposte di innovazione sociale del bando Fondazione Cariverona 2021. Tabella realizzata dall'autore sulla base delle domande di ricerca presenti nel Bando.

BENESSERE	GIOVANI	TERRITORIO
Quali soluzioni, modelli e servizi innovativi possono favorire una migliore e più sostenibile conciliazione dei tempi di vita e lavoro?	Quali soluzioni e servizi si possono sperimentare per meglio integrare i percorsi formativi dei giovani con il tessuto imprenditoriale locale?	Quali soluzioni innovative e nuovi modelli sostenibili si possono sperimentare per rigenerare e dare nuovo valore comunitario a contesti e a spazi inutilizzati o poco sfruttati?
<b>Quali soluzioni e servizi per garantire a ciascuna persona una piena cittadinanza nella trasformazione digitale in atto?</b>	<b>Come porre in efficace dialogo competenze richieste dalle imprese con competenze formate?</b>	<b>Quali nuove soluzioni e sperimentazioni per rispondere alla sfida della riduzione, riutilizzo, riciclo e recupero di beni?</b>
Quali nuove soluzioni rispondono ad una migliore qualità di vita dei cittadini in termini di accesso ai servizi, alle opportunità culturali e formative?	Quali nuove soluzioni e nuovi modelli per sviluppare il capitale umano dei giovani?	Come poter praticare nuove soluzioni di mobilità sostenibile e di connessioni territoriali?

<sup>83</sup> Fonte Bando innovazione Sociale 2021 Fondazione Cariverona <https://www.fondazionecariverona.org/Iniziative/bando-innovazione-sociale/>

Dopo una fase di studio e preparazione dei progetti anche con l'ausilio di un percorso laboratoriale sviluppato sulle sedi territoriali di riferimento (Verona, Vicenza, Ancona, Belluno e Mantova) e un webinar di presentazione dei progetti sono state pervenute ben 44 candidature progettuali con un importo richiesto pari a 5,9 milioni di euro a fronte di un budget stanziato di 3,2 milioni di euro con 14 progetti nell'area veronese, 16 nell'area vicentina, 6 nel bellunese, 7 nell'anconetano e 1 a Mantova; di questi 44 hanno superato la seconda fase di selezione 33 progetti così composti: 8 progetti nel veronese, 6 nel vicentino, 4 nel bellunese e 3 nell'anconetano<sup>84</sup>.

È importante presentare qualche cifra e qualche numero proprio per capire la reale incidenza di questi processi su scala urbana in relazione anche alla collaborazione e alla vivacità dei rapporti associativi basati su ideali di innovazione, rintracciando dove si concentrano i maggiori capitali di idee e progettualità.

Dopo questo breve excursus sulla natura di questi approcci è necessario presentare due casi studio esemplificativi di innovazione sociale vincitrici del bando per capire anche la natura di queste politiche e il rapporto tra associazionismo, governance, problematiche sociali e territoriali.

Per rimanere entro il confine territoriale di riferimento, la città di Verona, verranno presentati il progetto "*Community Center: centro polifunzionale e incubatore sociale di prossimità e cittadinanza*" dell'Associazione One Bridge to Idomeni Onlus e il Progetto "*Baleno, Casa di Quartiere agli Orti: per una nuova cura della prossimità*" della Cooperativa Sociale Energie Sociali<sup>85</sup>.

Il primo progetto, realizzato dall'Associazione One Bridge to Idomeni Onlus, incentra il suo intervento su problematiche di tipo sociale e assistenziale in particolar modo per le persone migranti e chiunque cerchi un luogo accogliente e un sostegno per le pratiche burocratiche e l'apprendimento della lingua italiana. In particolare, il Community Center di Verona anche grazie a questo progetto ha offerto e offre tuttora uno sportello per la regolarizzazione e il sostegno nelle pratiche amministrative e di cittadinanza, supporto sociale e una struttura di accoglienza/dormitorio per chi si trovasse in necessità. Vi è inoltre uno sportello del lavoro in cui vi sono attività di supporto e orientamento per l'entrata nel mondo del lavoro e la definizione del profilo professionale. Proprio per favorire l'integrazione sono stati organizzati corsi di apprendimento e conversazione in lingua italiana e anche corsi di primo soccorso gestiti dalla Croce Bianca Verona.

---

<sup>84</sup> Fonte <https://www.fondazione-cariverona.org/Iniziative/bando-innovazione-sociale/>.

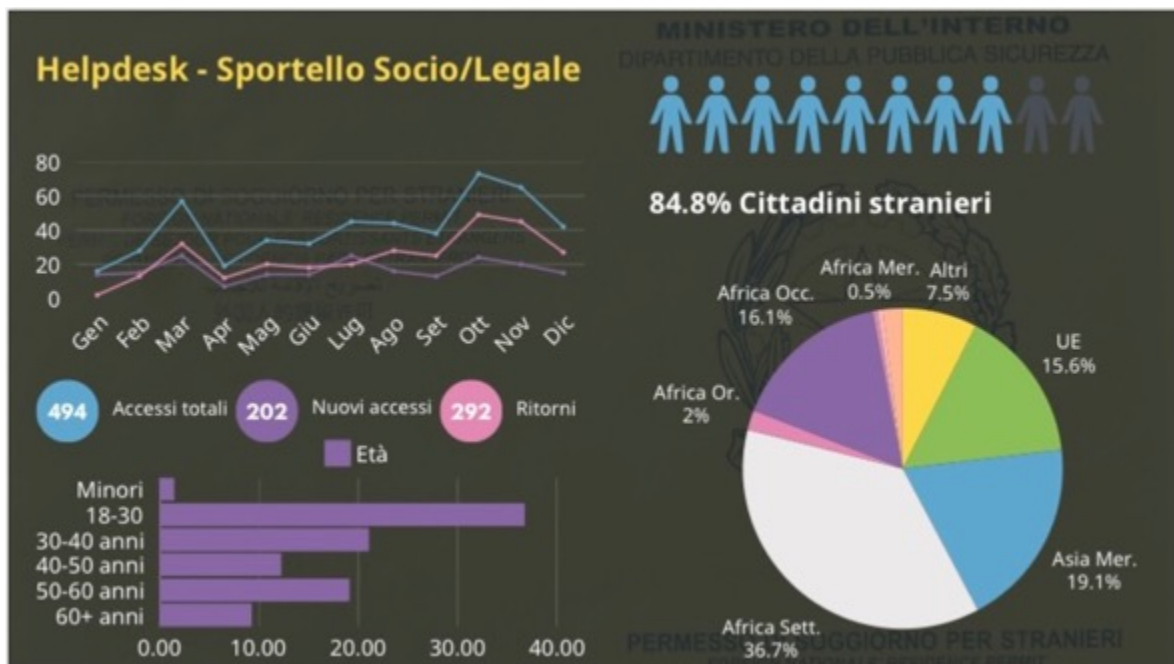
<sup>85</sup> Entrambi i Progetti hanno ricevuto un contributo da parte di Fondazione Cariverona pari a 150.000€.



Infine, per sensibilizzare e informare su temi quali lo sfruttamento e la tratta migratoria in Veneto e nel contesto italiano sono stati organizzati alcuni incontri di formazione per volontari, operatori e operatrici dell'accoglienza.



**Figura 18: Sede del Community Center a Verona:** spazio polivalente dove persone in situazioni di marginalità possano trovare un luogo accogliente dove trascorrere le giornate. Un luogo che offra servizi, informazioni, sostegno e attività professionalizzanti e formative. fonte: <https://www.onebridgeto.com/community-center-verona>



**Figura 19 Sportello Help-desk Community Center;** alcuni dati sugli accessi al centro, sulla nazionalità e sull'età dei richiedenti aiuto. Si può notare come in gran parte siano giovani tra i 18 e i 30 anni con una provenienza maggiore dall'Africa Settentrionale e dall'Asia Meridionale. Fonte: Rapporto progetto Community Center

Il secondo progetto vincitore del bando di Innovazione sociale è stato presentato invece da una Cooperativa Sociale Onlus che fa della promozione della qualità della vita un obiettivo fondante della propria attività. Al centro dei progetti presentati dalla Cooperativa Energie Sociali, tutti orientati sul territorio veronese, vi è l'impegno verso i giovani e verso le persone più vulnerabili con obiettivi pratici di inserimento lavorativo di persone svantaggiate, servizi socio-educativi, animazione e aggregazione giovanile, laboratori interculturali nelle scuole ed esperienze di *housing* sociale.

Molto importante per questa trattazione è l'individuazione della *mission* di Energie Sociali, che contempla la promozione della qualità della vita, lo sviluppo di comunità locali solidali, la salvaguardia di principi di democrazia, partecipazione, diritti all'abitare e di rispetto del territorio. Tutti i progetti presentati da Energie Sociali sono basati sull'osservazione e sull'interpretazione dei processi sociali generati nei quartieri di pertinenza per ricreare appunto il tessuto sociale dello stesso, con l'attenzione generalizzata all'innovazione sociale come principio fondante delle attività.

Il progetto vincitore del bando, *Baleno, Casa di Quartiere agli Orti: per una nuova cura della prossimità*, si interpone nei dialoghi dell'innovazione sociale attraverso le pratiche del diritto all'abitare. Energie sociali ha rigenerato uno stabile all'interno del quartiere Orti di Spagna, nel rione di San Zeno, quartiere storico di Verona anche grazie al Carnevale. Originariamente, la casa degli Orti era un mercato dove si vendeva il pesce e nel corso degli anni era diventato un supermercato per poi essere dismesso e quindi divenuto un vuoto urbano. I cittadini del quartiere, già prima della presa in gestione e progettazione di rigenerazione da parte della Cooperativa si erano interessati alla nuova apertura di questa casa di quartiere, ottenendo poi un interessamento fattivo da parte dell'ente<sup>86</sup>.

Il progetto, prevede la realizzazione tramite l'idea del "*borgo*", ossia di un contesto urbano che può favorire le relazioni interpersonali e offrire spazi adeguati come la scuola vicina, la piazzetta, il mercato coperto adiacente, i *commons* urbani tra le abitazioni, i muretti bassi senza recinzioni, la cura del verde, tutto pensato e realizzato in "scala umana"<sup>87</sup>.

L'importanza di questo progetto per la nostra trattazione è legata all'innovazione sociale e alle sue forme di radicamento sul territorio che si possono evidenziare in questo progetto di housing condiviso, con l'importanza di un ente supervisore (ente intermedio) che funga da incentivo per consolidare processi rimasti esclusi dai meccanismi di pianificazione

---

<sup>86</sup> Obiettivo di Energie Sociali è avviare un processo di co-progettazione innovativo in cui, attraverso la rigenerazione fisica di questo vuoto urbano si vuole perseguire la rigenerazione della comunità.

<sup>87</sup> Fonte: <https://www.balenosanzeno.it/chi-siamo/>

tradizionale per un modello di innovazione sociale che risponde ai criteri che sono stati identificati nel paragrafo precedente.

Le attività proposte dalla nuova comunità di quartiere instaurata proprio dentro gli spazi di “Baleno”, (Comitato di Quartiere Orti di Spagna) rispondono ai criteri di innovazione sociale e mettono in prima persona la componente sociale che è parte attiva dei progetti; la comunità genera servizi per la collettività anche in funzione di una riappropriazione degli spazi del quartiere attraverso eventi come il mercato biologico cittadino, lo spazio aperto 60+ per la comunità anziana e lo spazio di co-working con laboratori di quartiere. Il tutto è stato possibile grazie a una rigenerazione dell’edificio di Baleno, luogo che funge da nodo strategico all’interno della struttura urbana suggerendo nuovi impulsi per una partecipazione fattiva e sensibile ai temi sociali del quartiere specifico.

Lo spazio quindi, è generatore di innovazione e luogo fisico di connessione tra innovazione e dinamiche sociali con progetti sperimentali che però se effettuati in cooperazione e in dialogo tra cittadini e istituzioni, possono essere migliorativi; è necessario però inserire questi progetti in una più ampia strategia politica a lungo termine e un sostegno economico operativo continuativo per evitare che questi progetti innovativi si possano esaurire; oltre al sostegno economico è necessario inoltre una partecipazione attiva e impegnata da parte della cittadinanza che deve tenere in vita questi spazi della socialità attraverso pratiche, laboratori, eventi e proposte culturali sempre nuovi e coinvolgenti per non esaurirne la spinta innovativa.

Per concludere, in risposta alle domande di ricerca presentate a inizio capitolo, possiamo notare come la spinta della cittadinanza attiva per una rigenerazione e una riappropriazione di spazi comuni all’interno dello spazio urbano risulti necessaria in un’ottica di ricostruzione della memoria collettiva di un quartiere; queste pratiche, inoltre, risultano possibili anche grazie a progetti e idee di chi opera attraverso i criteri dell’innovazione sociale. Tramite i casi studio analizzati abbiamo visto come è possibile favorire un *empowerment*, inteso come progetto attraverso il quale individui, comunità e organizzazioni acquisiscono maggior controllo su questioni sensibili, e come rendere fattive nello spazio pubblico richieste di inclusione e di miglioramento dei bisogni sociali delle comunità per tracciarne dei profili che includano l’aspetto territoriale geografico, il profilo sociale e demografico, il profilo economico e dei servizi e l’aderenza del tessuto istituzionale<sup>88</sup>. Solo attraverso questa cooperazione si possono garantire pratiche di rigenerazione urbana improntate alle finalità

---

<sup>88</sup> Ripamonti E., *Collaborare. Metodi partecipativi per il sociale*, Carocci Editore, Roma, 2018.

di giustizia sociale, innovazione ed equità in un'ottica di miglioramento delle città dapprima su base locale per arrivare poi a progetti di più ampio raggio.



**Figura 20 Baleno: passato, presente e futuro di un progetto di rigenerazione di comunità:** sede della Casa di Quartiere o Community Center rigenerato nel quartiere degli Orti di Spagna. La *partnership* tra Energie Sociale e il Comitato cittadino del quartiere hanno generato questo spazio di co-progettazione innovativa. Grazie a questo progetto si intende contribuire a rafforzare il tessuto socio-culturale del quartiere promuovendo la vivibilità urbana e la valorizzazione del patrimonio di relazioni, conoscenze e competenze comunitarie. Foto: Energie Sociali



**Figura 21 Baleno, che cosa ci vedi dentro?** Spunti di riflessione per la gestione della casa di quartiere Foto: pagina Facebook Baleno  
[https://www.facebook.com/Balenosanzeno/photos\\_by](https://www.facebook.com/Balenosanzeno/photos_by)



**Figura 22: Esempio di Laboratorio di quartiere a Baleno:** la memoria collettiva di un quartiere, ricostruire per conservare.



**Figura 23 Evento culturale al Baleno:** Pattyland Market espone opere di grafica e editoria indipendente. Foto: pagina Facebook Baleno.



# **PARTE SECONDA**

## **CAPITOLO 3**

### **VERONA E I MAGAZZINI GENERALI TRA SETTECENTO E NOVECENTO: INQUADRAMENTO STORICO E SVILUPPO URBANO**

#### **3.1 PREMESSE METODOLOGICHE E PRESENTAZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE**

La seconda parte di questo elaborato entrerà più nel vivo della presentazione di un contesto territoriale di riferimento, l'area di Verona e più nello specifico di Verona Sud. Verranno prese in esame alcune proposte di rigenerazione urbana e verrà fatta una rilettura dei segni sul territorio di queste politiche con uno sguardo critico. Si vorranno analizzare gli esiti e le finalità di queste politiche per vedere se rispondenti ai criteri introdotti nei primi capitoli. Altresì verranno formulate alcune chiavi di lettura del territorio di Verona Sud con un'attenzione al contesto sociale di riferimento e alle politiche di innovazione sociale, importanti nella formazione della città scaligera e ritenute fondamentali dalla nuova Giunta Comunale.

Per una chiara definizione degli obiettivi di ricerca verrà fatta una parziale ricostruzione storica dell'area di riferimento, con uno sguardo importante sulla vocazione industriale e commerciale, per avere ben chiare le politiche di rigenerazione attuate e le sue finalità. Dopo una presentazione dei quartieri di riferimento verrà preso in esame un caso studio particolarmente importante per la città scaligera, l'area degli Ex-Magazzini Generali, una zona molto discussa nei dibattiti pubblici a Verona negli ultimi anni.

Verranno presentati i principali interventi di rigenerazione attuati, per capire se funzionali alle aspettative dei tecnici e pianificatori e dei cittadini. È importante ricordare la grande importanza dell'area nella città di Verona, area fulcro per il commercio e l'industria alimentare nel corso del XX secolo, sarà ancora così?

Per l'analisi in oggetto saranno utilizzati alcuni strumenti di analisi convenzionali come i principali autori in materia e poi verranno svolte delle interviste semi-strutturate ad attori istituzionali (Tecnici Pianificatori, Assessori Comunali, Associazioni) e ad attori sociali (cittadini e commercianti).

Proprio per avere un quadro quanto più completo possibile si è deciso di interpellare alcuni tra gli Architetti più attenti a queste dinamiche di rigenerazione a Verona, per avere una voce autorevole e informata sulle trasformazioni in atto; infine sarà molto importante anche analizzare il contesto sociale e valutarne la sua situazione, con uno sguardo critico sull'innovazione sociale e le sue radici sul territorio.

Verranno inoltre presentate alcune proposte di rigenerazione nel quartiere di Borgo Roma e Verona Sud perseguite tramite politiche attente alla partecipazione dei cittadini e alla creazione di innovazione, per evidenziare come Verona si stia muovendo in questo ambito e se sia allineata alle grandi realtà italiane più attente al contesto sociale, come Bologna o Roma.

Partendo dal contesto territoriale di riferimento, attraverso una lettura dei segni sul territorio, è possibile delinearne criticità e punti di forza ed è possibile capire come questo si sia evoluto nel corso degli anni, con una progettazione urbanistica che risulta sempre frammentata e discontinua.

Questa parte dell'elaborato quindi, si svilupperà secondo due filoni di ricerca che investono, dapprima il contesto urbano, con le varie politiche di rigenerazione e lo stato dei lavori su determinati contesti territoriali del quartiere Verona Sud, e successivamente il contesto sociale con le varie politiche attuate specialmente dal Comune di Verona e da diverse Associazioni per "rigenerare le relazioni", aspetto fondamentale in un contesto sociale variegato e eterogeneo come quello veronese. Risulteranno fondamentali quindi i primi due capitoli teorici che sviluppano dapprima appunto una visione prettamente urbana e quindi politica e in secondo luogo una visione sociale, innovativa e attenta a mitigare e combattere emarginazioni e differenze proprio nel contesto urbano, che risulta il luogo in cui queste differenze si manifestano e allo stesso tempo luogo in cui perfezionare pratiche volte a contrastarle.

È proprio il contesto urbano, che si disloca nei quartieri, a creare quello spazio di transizioni identitarie che sono fondamentali nelle tattiche del quotidiano, che in "*varie forme risvegliano con gesti, azioni, iniziative, un desiderio centrale per la vita urbana che è quello di partecipare al farsi della città*"<sup>89</sup>.

Prima di iniziare con una piccola ricostruzione storica sul quartiere di riferimento è bene inserire anche le difficoltà che sono state riscontrate negli ultimi anni da parte delle istituzioni a creare un approccio progettuale che tenga conto delle criticità dell'abitare in una

---

<sup>89</sup> Bertell L., De Vita A. (a cura di), *Una città da abitare, rigenerazione urbana e processi partecipativi*, Carocci Editore, Roma, 2013, pag.43.



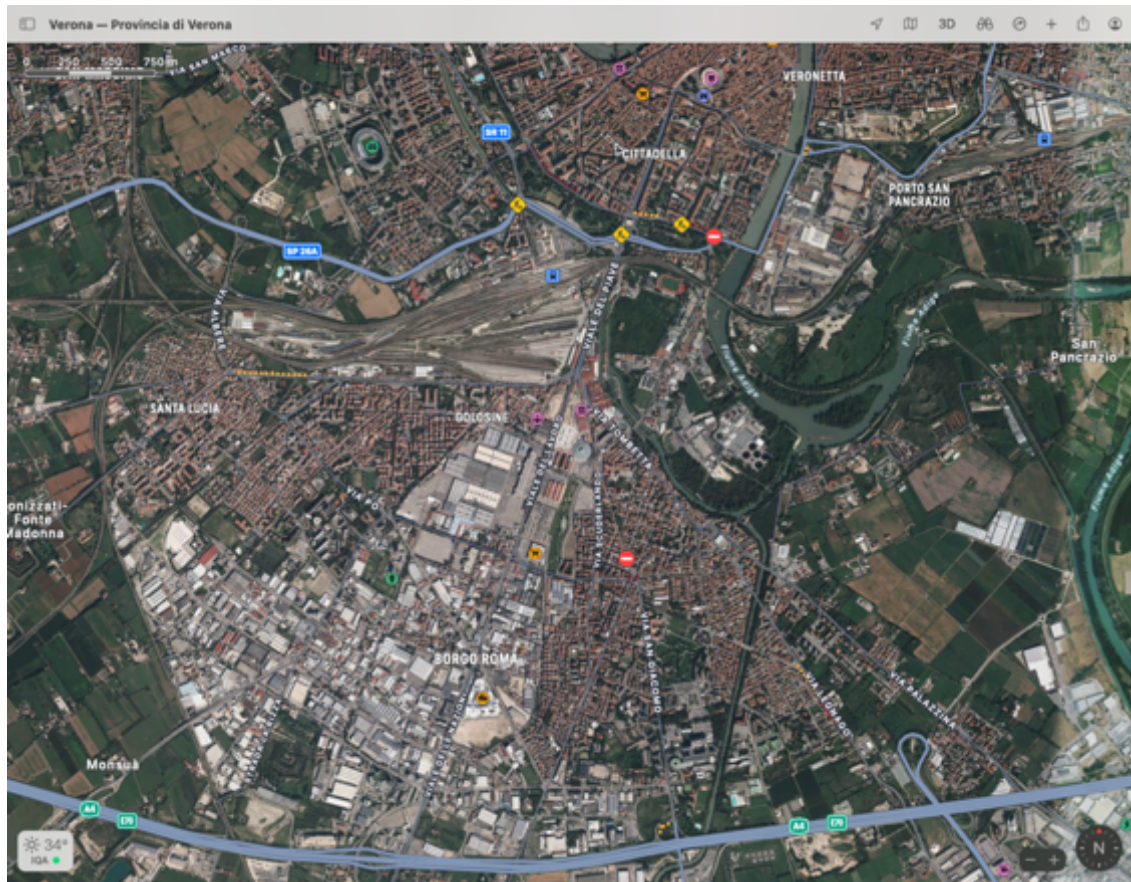
dimensione multidimensionale, che si lega in maniera indissolubile a una riqualificazione non solo fisica ma anche nella cura e tessitura di rapporti sociali e partecipativi. Nel contesto territoriale di riferimento, vedremo alcuni esempi di riappropriazione dello spazio urbano per una nuova fruizione degli stessi e migliorare il contesto sociale del quartiere, la vera sfida però sta nel dare continuità a queste progettualità per non renderle politiche estemporanee.

Prima di analizzare alcune politiche di rigenerazione passate, presenti e future intercorse a Verona però è necessario ripercorrere la parabola storica dell'area in oggetto, partendo in primis dalla nascita in epoca moderna della concezione di città attuale, che proprio in quel periodo poneva le basi per una riorganizzazione sostanziale.

Ripercorrendo poi due secoli fondamentali per l'urbanizzazione e l'industrializzazione di Verona, l'Ottocento e il Novecento, vedremo come si evolverà la città e come si arriverà a concepire la Verona Sud che conosciamo oggi. Vedremo inoltre la forte vocazione industriale che sarà generata appunto dalla creazione dei Magazzini Generali, vero fattore acceleratore di sviluppo per l'industria, l'economia e la politica veronese. Arrivando fino alle vicende dell'ultimo trentennio si potranno analizzare quindi le condizioni attuali legate alla rigenerazione urbana e a tutti gli esiti generati e alla condizione sociale, particolarmente importante in questo quartiere.



## 3.2 VERONA SUD: IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO E COMPOSIZIONE DEMOGRAFICA



**Figura 24:** Mappa satellitare del quartiere di Verona Sud con in particolare la Circoscrizione 5°, oggetto di analisi di questo elaborato. Si può notare il quartiere di Borgo Roma e la Zai (Zona Agricola Industriale), la stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova e in alto la città antica. Foto: Apple Mappe.

Prima di una ricostruzione storico-economica del contesto territoriale di riferimento è necessario presentare in maniera sintetica la natura fisica e sociale attuale della porzione di territorio di Verona Sud, che si interpone nella città di Verona appunto nella sua parte sud-ovest, inserita in buona parte nella circoscrizione 5° con i quartieri di Borgo Roma e di Cadidavid. Una piccola parte della Zona industriale è inserita nella Circoscrizione 4°, che ingloba i quartieri di S. Lucia/Golosine e Madonna di Dossobuono. I confini amministrativi della Circoscrizione 5° sono a sud con il Comune di Buttapietra, a ovest appunto con la Circoscrizione 4°, a est con il comune di San Giovanni Lupatoto e a Nord con il Centro

Storico con l'Adige che la separa dalla circoscrizione 7° di san Michele e Porto San Pancrazio.

Questa zona di Verona risulta di fondamentale importanza per la città di Verona in quanto presenta alcune infrastrutture e servizi che caratterizzano la città scaligera nel suo insieme, riassumibili in un termine utilizzato anche da diversi addetti ai lavori come "attrattivi". Troviamo infatti a Nord, sulla Porta Nuova, la Stazione ferroviaria centrale di Verona, con tutta la zona dell'ex scalo ferroviario, luogo di futura rigenerazione urbana, con la stazione che si interfaccia alla zona di Verona Sud con il lungo Viale Piave che, dopo un cavalcavia diventa Viale del Lavoro. Altra zona cruciale per Verona in quanto all'inizio di Viale del Lavoro troviamo appunto la Fiera di Verona, complesso di 13 padiglioni di 309000 m2 totali che ospitano alcune tra le più importanti Fiere ed esposizioni Nazionali come Vinitaly, Fiera Cavalli o Marmomac, che caratterizzano le principali occupazioni e produzioni del territorio veronese.

Proprio di fronte alla Fiera di Verona si trova l'area degli Ex-Magazzini Generali, oggetto di studio per quanto riguarda la parte di rigenerazione urbana di questo elaborato e snodo cruciale nella Verona in età contemporanea che ora ha visto cambiare i suoi connotati e i suoi spazi.

Subito dopo gli Ex-Magazzini Generali e stagliati vicino all'Ex Mercato Ortofrutticolo, troviamo uno dei due Parchi principali di Borgo Roma, il Parco Santa Teresa, che vede alla sua fine il supermarket Esselunga. L'altro parco urbano molto importante per la zona è quello di San Giacomo che si colloca appunto in via San Giacomo con alla sua fine uno dei due principali ospedali di Verona: L'ospedale Policlinico GB Rossi di Borgo Roma, sede anche dell'Università degli Studi di Verona per quanto riguarda i Dipartimenti di Medicina, Neuroscienze e Biomedicina.

A conferma della precedente affermazione di Verona Sud come snodo strategico per la città di Verona vi è la posizione, a margine del quartiere, del Casello Autostradale di Verona Sud che fornisce uno snodo principale verso le vicine Autostrade A4 Milano-Venezia e A22 Modena-Brennero, due assi fondamentali per la viabilità nazionale e verso appunto il Nord Europa, non a caso la zona industriale e agricola è stata pensata proprio in questa parte della città.

Grazie anche a tutte queste infrastrutture e *landmarks* presenti in questa porzione di territorio di Verona possiamo notarne la complessità e la peculiarità con un macro-tema legato alla rigenerazione urbana di una zona che, vedremo nella ricostruzione storica, ha cambiato più volte i suoi connotati. Esiste, inoltre, una situazione particolarmente sensibile legata a

Verona Sud come Polo da rigenerare, in quanto fin dai primi anni del secolo scorso fu una grande direttrice di sviluppo per Verona, un motore di innovazione e di operosità. La “*questione Verona Sud*” per molti anni ha interessato le varie Giunte comunali susseguitesi a Verona, ma solo attraverso un progetto quanto più unitario è possibile operare dei cambiamenti nella conformazione e fruizione della zona.

Analizzando la porzione di territorio di Verona Sud, inoltre, si può riscontrare appunto una doppia vocazione del quartiere, con da un lato una vocazione appunto residenziale con i centri abitati di Borgo Roma e Golosine e dall’altro lato la zona prettamente industriale e produttiva della Zai generando appunto una rottura nella continuità spaziale che rende anche più difficile la vita comunitaria tra chi abita la zona, chi ci lavora o chi è solo di passaggio. Questa polarità interna al contesto territoriale di Verona Sud è da riscontrarsi anche nella posizione del centro storico racchiuso dentro le mura e l’ansa del fiume Adige, con una viabilità che appare problematica se non si dispone di un mezzo motorizzato, in quanto separato da queste varie infrastrutture che rendono questa porzione di territorio un’enclave molto vicina in termini spaziali al centro città ma di difficile collegamento e raggiungimento. Il ripensamento della situazione viabilistica e la rigenerazione urbana di questa zona, quindi, risulta fondamentale in un’ottica di ricucire questo quartiere alla maglia storica della città con l’area degli Ex-Magazzini Generali che gioca sicuramente un ruolo di primaria importanza in questi processi, vedremo se sarà sufficiente per attenuare queste polarità.

Dopo questa breve introduzione sul contesto territoriale di riferimento è necessario corredare questa ricerca di dati che saranno fondamentali nell’analisi sociale e urbana che verrà fatta nei prossimi paragrafi. Innanzitutto la Circoscrizione 5° del comune di Verona, istituita nel 1978, ha una superficie complessiva di 3.310,3 ettari, in cui vi risiedono 37.049 abitanti, suddivisi in Ca di David con 8826 e Borgo Roma con 28223;<sup>90</sup> la popolazione straniera residente in questa circoscrizione conta 7533 persone, risultando la seconda comunità multietnica dopo solo la adiacente Circoscrizione 3° di Borgo Milano e San Massimo; il trend di crescita della popolazione straniera residente risulta per il primo anno in decrescita, dopo poco meno di 10 anni che era in lento ma continuo aumento.

Interessanti alcuni indici redatti dal Comune di Verona sulla popolazione e la sua distribuzione, possiamo notare come la Circoscrizione 5° e in particolare Borgo Roma risulti tra le più densamente popolate del territorio scaligero con una percentuale di 10,97% della

---

<sup>90</sup> Fonte ufficio statistica Comune di Verona, i dati sono aggiornati al censimento dell’anno 2023.  
<https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistica.comune.di.verona/vizzes>

popolazione totale, (dietro solo Borgo Milano e Borgo Venezia, due quartieri simbolo della città in termini di abitanti, vedi Fig.25), con una percentuale di anziani relativamente bassa, 21,87% e una percentuale di minori, 15,42% nella media dei quartieri più popolosi di Verona. L'andamento rispetto, ad esempio, all'anno 2010 vede una leggera flessione del numero di minorenni sul territorio di Borgo Roma (4908 giovani nel 2010 contro 4213 odierni), ma con un andamento nel primo ventennio del nuovo secolo che non varia nel dato medio su tutto il territorio comunale.

Interessante, inoltre, l'indice di vecchiaia per il quartiere Borgo Roma che risulta essere uno dei più bassi del territorio, mentre risulta nella media comunale l'indice di ricambio della popolazione, ovvero il rapporto fra popolazione residente di età compresa fra 60-64 anni e quella compresa fra i 15-19 anni.

Per una lettura sociale è importante suddividere il campione residente per genere e cittadinanza con Borgo Roma che conta le più alte percentuali di stranieri residenti in un rapporto 78:22 mentre troviamo un numero equidistribuito tra popolazione femminile e maschile con una piccola prevalenza del genere femminile. L'età media del quartiere Borgo Roma risulta di 45 anni circa, una delle più basse del comune, contro i quasi 50 anni di quartiere storici come Avesa, Quinzano, Quinto Valpantena, Borgo Trento e Valdonega, tutte zone situate ai piedi delle colline Torricelle<sup>91</sup>.

È stata presentata questa piccola carrellata di dati demografici e sociali proprio per evidenziare come il quartiere Borgo Roma nel corso degli anni si sia evoluto e abbia mutato la sua composizione, con una sempre crescente presenza straniera soprattutto di carattere giovanile, da qui la necessità di rimodellare il quartiere in relazione a questa tendenza, proprio per fronteggiare le nuove sfide sociali che si creano, in un'ottica di ricostruzione delle relazioni e di ascolto, che però deve essere fatto sul territorio, che ha bisogno di spazi rigenerati e consoni alle necessità e richieste della cittadinanza; ci sarà modo di approfondire questi concetti nel capitolo successivo.

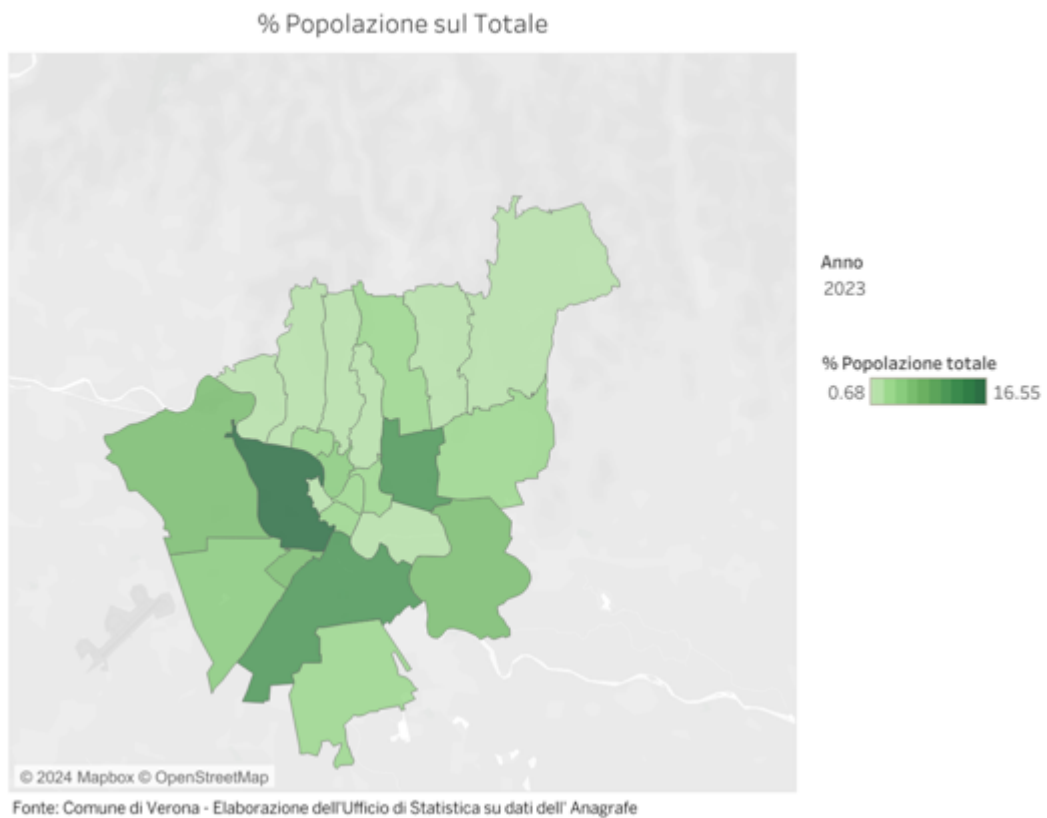
---

<sup>91</sup> L'età media maschile risulta più bassa rispetto a quella femminile, con 42,7 anni contro i 46,20 della femminile, un trend che sembra essere confermato rispetto all'andamento della nazione italiana. Interessante anche la composizione dell'età media rispetto alla nazionalità con il dato medio italiano di 48,2 anni mentre il dato medio straniero di 34,97 anni.





**Figura 25: Porzione di territorio di Verona Sud:** si possono notare la ZAI, le direttrici di Viale del Lavoro e Viale dell'Industria, la Stazione di Porta Nuova, la fiera, il triangolo dei Magazzini Generali e il casello autostradale di Verona Sud.



**Figura 26** Percentuale di Popolazione sul totale per le varie Circoscrizioni del Comune veronese.





### 3.3 INQUADRAMENTO STORICO: DAL SETTECENTO AI PRIMI ANNI DEL NOVECENTO

Dopo una piccola presentazione del contesto demografico e della composizione della popolazione nel quartiere Borgo Roma con alcuni confronti con le altre zone cittadine è necessario ripercorre la storia del quartiere Borgo Roma e principalmente dell'area degli Ex-Magazzini Generali per capirne a fondo importanza e sviluppo nel corso degli anni. È necessario affermare che questo contributo non ha la pretesa di riassumere la complessa vicenda storica interna all'area di Verona Sud, ma si pone l'obiettivo di captarne alcuni connotati per rispondere alle nuove esigenze sociali della popolazione; solo attraverso uno studio storico che ne ripercorre le origini si può arrivare a una conoscenza tale da giudicare le politiche e gli interventi attuati e rispondere ai quesiti che inizialmente sono stati posti nei capitoli precedenti sulla rigenerazione e le politiche sociali.

Consci che nei secoli precedenti la città abbia cambiato molte volte forma<sup>92</sup>, questa analisi storica vuole partire da alcune trasformazioni territoriali intercorse a Verona tra la fine del Settecento, l'epoca Napoleonica e l'avvento degli Austriaci, per poi percorrere questo viaggio all'interno del Novecento, con la presentazione di alcune tra le più importanti opere urbane che hanno modificato il territorio cittadino, in relazione anche alle scelte strategiche per il futuro della città veronese in campo industriale ed economico e per giustificare la creazione di questi spazi industriali intorno a Verona Sud.

Fu durante questi secoli che Verona vide cambiare maggiormente il suo territorio, con diversi progetti di grande impatto che fecero crescere Verona e che la resero una città di media grandezza ma ricca di vitalità economica e culturale.

Sono gli anni che seguono al Trattato di Campoformio (17 ottobre 1797) che sancisce la fine della Repubblica di Venezia e l'assoggettamento alle potenze francesi e austriache di gran parte del nord della penisola italiana; Marinelli sostiene che il conflitto scoppiato in un Veneto sempre più frammentato ha generato un "*fermento progettuale di riforma civile in cui il ridisegno della città e del territorio è parte fondamentale di un più ampio progetto di rinnovamento urbano*"<sup>93</sup>. Tuttavia, non era la zona di Borgo Roma ad essere interessata, ma

---

<sup>92</sup> Interessanti ed esaustivi in questo senso i contributi di Saggiaro F. e Varanini G.M. sull'evoluzione in epoca Medievale di Verona, per la Verona romana e la sua fondazione si rimanda ai saggi di Cavalieri Manasse G., Gallina D. e Brogiolo G.P.

<sup>93</sup> Marinelli S., *L'Ottocento a Verona*, Silvana Editore, 2001, p.217 (cap. L'Architettura Civile a cura di Lia Camerlengo).

la zona proprio del centro storico cittadino con la questione della Brà che si inscriveva nei dibattiti architettonici dell'epoca. Proprio la Piazza simbolo della città veronese si inserisce in questo dibattito urbano che collega l'universo veneto e veronese al dibattito europeo, francese e austriaco in modo particolare.

Fu proprio grazie a questa attenzione verso l'organismo urbano materializzatosi durante l'Ottocento, che si misero in luce i segni dell'evoluzione, non solo quantitativa, ma funzionale alle esigenze che erano sorte in quel periodo per la città.

Dopo i grandi mutamenti seicenteschi la città si vedeva trasformata nei suoi fulcri e proprio l'area della Bra si vide in un certo modo trasformata e completata<sup>94</sup>; con i numerosi palazzi privati che furono eretti fu lastricato anche il Liston e iniziato il cantiere del Teatro Filarmonico di Francesco Bibiena. Durante il periodo della dominazione francese *“l'organismo urbano si qualifica e struttura come centro di servizi in base a un disegno governativo e statale supportato da un sistema di strumenti amministrativi e da modelli applicativi d'ordine architettonico e urbanistico”*<sup>95</sup>. Si può dunque notare, una coesione delle forze governative che direzionano le loro attenzioni verso il territorio investendo molto sulla riqualificazione dello stesso anche in ambito civile e privato grazie anche a provvedimenti legislativi presi dal governo napoleonico per la gestione del territorio stesso. I numerosi interventi architettonici di pubblica utilità vennero realizzati secondo i dettami dello spirito rivoluzionario illuminista che era permeato anche nella città scaligera grazie anche agli scritti dei grandi filosofi, politici e architetti “illuminati”.<sup>96</sup>

Vi furono numerose personalità di spicco che si insediarono a Verona e promossero alcuni interventi urbanistici che tuttora rimangono innovativi; parliamo ad esempio di Luigi Trezza (1752-1821) ingegnere e architetto veronese, che si propose di rinnovare lo spirito cittadino attraverso numerosi progetti come la realizzazione del Camposanto da erigersi fuori le mura cittadine (1804 e 1805), il progetto per le carceri (1797) e quello per il Fabbricato del Pubblico Mercato dei grani (1820). Fu proprio il Trezza a proporre a Verona una sorta di “rinnovo urbano” sotto la spinta sapiente delle teorie urbanistiche di stampo europeo che poté percepire grazie al viaggio formativo che intraprese in varie città italiane come Roma,

---

<sup>94</sup> Mutamenti urbani che si possono riscontrare in una cartografia importantissima per l'epoca a Verona, la carta *“Verona Città Celeberrima”*, databile tra il 1620 e il 1630 e conservata nella Biblioteca Civica veronese, che ci presenta una veduta della città con la presenza di alcuni edifici simbolo con in primo piano le mura fortificate e le varie porte e torrette, compresi i rifacimenti cinquecenteschi del Sanmicheli. Si possono scorgere, tra gli altri, l'anfiteatro Arena, il ponte delle Navi e a destra dell'ansa dell'Adige la Chiesa di San Tommaso il Giardino dei Conti Giusti e i due Castelli Principali: Castel San Pietro e Castel S. Felice.

<sup>95</sup> Ibidem, p. 219.

<sup>96</sup> Lo stesso processo si può notare per numerose città della penisola italiana influenzate da questa corrente politica rivoluzionaria.

Napoli, Firenze, Livorno e Bologna<sup>97</sup>. Con i suoi due progetti per il Cimitero cittadino, sempre a pianta circolare, Trezza risponde a pieno titolo alle esigenze igieniche e alle direttive che gli editti napoleonici prevedevano, ovvero una progettazione di cimiteri appena fuori dal centro urbano, vietando quindi le sepolture nelle Chiese che tanto erano consuetudine nei secoli addietro.

Proprio grazie a queste nuove proposte di ridefinizione degli spazi cittadini Verona si trovava a un bivio storico, perseguire il grande disegno maffeiano di inizio Settecento o sposare la grande spinta rivoluzionaria europea contemporanea per allinearsi alle altre città all'avanguardia.

La città, dunque, si appresta a vivere un momento di grande cambiamento urbano, che dapprima si sviluppa nel pieno centro storico per poi arrivare anche alle zone esterne alle mura cittadine, in zone della città meno consolidate ma in forte espansione come appunto Borgo Roma, Montorio e San Michele.

Un altro grande personaggio che operò a Verona nella prima metà dell'Ottocento fu Giuseppe Barbieri (1777-1838), che con i suoi due progetti per la sistemazione della Piazza Brà, cercò di riassetare lo spazio urbano cittadino, con un progetto che iniziò nel 1821 ma che solo nel 1848, dopo la morte dello stesso, vide la sua conclusione (Fig.26); si perseguirono progetti volti alla valorizzazione degli edifici monumentali già presenti e a definirne un utilizzo civile orientato di volta in volta alle esigenze della popolazione, che già a quell'epoca voleva sempre più incidere sulle scelte collettive di carattere urbano<sup>98</sup>.

Durante il periodo austriaco a Verona si respira un'aria di grande positività seppur limitata da quello che la storia ci racconta, ovvero una sorta di visione negativa degli Asburgo definiti dominatori e oppressori verso i dominati che nutrivano un forte sentimento patriottico. Ma il periodo austriaco non fu caratterizzato solo da esperienze negative, anzi, ci furono numerose iniziative in campo fiscale, governativo, economico, dell'istruzione e forse più significative, in campo architettonico ed urbanistico.

Con una certa continuità con gli interventi napoleonici furono migliorate alcune infrastrutture come le vie di comunicazione e le prime ferrovie e ci fu un particolare interesse verso la cultura con l'allestimento e l'apertura di nuovi musei e pinacoteche e la crescita dell'Università. Gli spazi pubblici venivano quindi ridefiniti in un contesto territoriale che

---

<sup>97</sup>Carpeggiani P., Giacomini L. (a cura di), *Luigi Trezza Architetto veronese, il viaggio in Italia (1795)*, Maggioli Editore, Rimini, 2011.

<sup>98</sup>Coppari M.F., Marchi G.P., Franzoni L. (a cura di), *I segni della Verona ottocentesca - Verona: Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona*, 1994, pp 39-46.

non era più solo compreso entro spazi locali ma cercava di ampliare i confini e abatterli, grazie anche alle scelte che venivano prese da chi studiava e conosceva il territorio.

*“Gli austriaci sono [...] creativi dal punto di vista delle nuove volumetrie edificate ed innovativi sotto il profilo estetico, portando a compimento in tempi incredibilmente ridotti tutta una serie di manufatti, capaci di **arricchire il patrimonio edilizio della città**, e mirabilmente inseriti nel contesto urbanistico. **La ricchezza volumetrica delle costruzioni austriache è tale per cui ancora oggi Verona non è riuscita a condurre in porto la riconversione d’uso delle fabbriche superstiti**. Una parte cospicua del **patrimonio architettonico austriaco** – mi riferisco in particolare alle **fortificazioni** - è **oggi scomparso o in stato di abbandono** e di conseguente grave degrado con pericolo di ulteriori perdite di un corpus straordinario, su cui il tempo e la follia degli uomini hanno infierito con effetti devastanti”<sup>99</sup>*

Proprio in questo contesto, quindi, si può parlare di una relazione tra le scelte urbanistiche di una città come Verona e la storia militare; nel contesto urbano si percepiva chiaro il rapporto nell’edificazione dei Forti (25 solo a Verona città) che, come prima funzione avevano la difesa del territorio. Vere e proprie opere d’arte di edilizia militare erano inserite perfettamente nel contesto ambientale, con il territorio veronese che da sempre è stato storicamente al centro degli eventi bellici e crocevia militare molto importante soprattutto nel periodo austro-ungarico con non solo fortificazioni ma anche veri e propri edifici militari che andavano a raccordare le nuove costruzioni con il contesto urbano preesistente. Esempio lampante è l’Arsenale di artiglieria Franz Joseph inserito all’interno dell’ansa dell’Adige di fronte a Castelvecchio e costruito tra il 1854 e il 1861.

Forse il più grande edificio militare di Verona in origine doveva contare nove corpi di fabbrica racchiusi entro un tracciato recintato e doveva servire come deposito delle armi leggere dell’esercito e di altra artiglieria con un grande interesse per le zone verdi che erano inserite nei pressi degli edificati. Non solo quindi valenza militare e importanza strategica ma anche un gusto estetico che si accompagnava alla perizia tecnica dei grandi ingegneri e architetti austriaci<sup>100</sup>.

Verona, dunque, era una città cardine della regione fortificata del Quadrilatero e come tale necessitava di numerosi servizi e infrastrutture per il mantenimento della guarnigione e proprio per questo motivo, si avviò una crescita della città secondo i dettami della direttiva

---

<sup>99</sup> Zalin G. (a cura di), *Storia di Verona: caratteri, aspetti e momenti*, Neri Pozza Vicenza, 2002, pp. 260-261.

<sup>100</sup> Notiziario Ordine degli ingegneri di Verona e provincia n°118 Giugno 2013.

di Vienna, che rendeva Verona città competitiva con le altre città europee anche sotto l'aspetto urbanistico oltre che militare.<sup>101</sup>



**Figura 27** Giuseppe Barbieri, “**Planimetria della Piazza detta della Bra’ col progetto di un Magnifico Fabbricato ad uso della Gran Guardia**”, 1831, Biblioteca Civica di Verona

<sup>101</sup> Il Quadrilatero fu un sistema difensivo istituito dall’Impero austriaco tra il 1815 e il 1866 nell’area del Lombardo-veneto che si estendeva appunto su un quadrilatero con ai suoi vertici le città roccaforti di Verona, Mantova, Peschiera del Garda e Legnago. Verona all’interno di questa disposizione ricopriva un ruolo di fondamentale importanza in quanto da Vienna vennero fatte costruire nel territorio veronese ulteriori otto forti, tra cui Forte Tomba, Forte Azzano, Forte Dossobuono e Forte San Michele, proprio per adeguarsi alle minacce nemiche e rendere Verona una città presidata e in collegamento anche con le altre fortezze. <https://www.fondazione-fioroni.it/index.php/architetture-militari-1796-1866/il-quadrilatero.html>

Siamo alla metà del XIX secolo, in cui Verona diviene una città molto importante nello scacchiere di un'Italia che lentamente si sta affermando come Nazione, con un processo di cambiamento che vede la città in primo piano anche nella crescita demografica; intorno al 1847 gli abitanti della provincia di Verona sono 505.791, quelli del Comune, compresi i quartieri suburbani, erano 52.271 con la superficie della città che era di oltre 4 milioni di metri quadrati occupati in prevalenza da abitazioni, orti, giardini e terre coltivate, ponti e strade con una parte di terreni incolti e di fortificazioni militari.<sup>102</sup>

La città si apprestava ad accogliere la grande epoca industriale con i suoi spazi rivoluzionati nel corso del secolo, con inizialmente presenti una sessantina di fabbriche perlopiù ubicate fra la zona dell'Adigetto e il canale dell'acqua morta, interrato dopo il devastante alluvione che colpì la città nel 1882<sup>103</sup>.

Aspetto molto importante per la nostra trattazione è stabilire una data simbolica in cui l'industria veronese comincia a prendere possesso della città. Questa data la possiamo riscontrare dopo l'annessione del Regno Lombardo-Veneto al Regno d'Italia nel 1866 con il Trattato di Vienna, in cui l'Imperatore austriaco si impegnava a cedere alla Francia l'area veneto-lombarda, che a sua volta garantiva l'annessione alla nuova nazione italiana.

Questa data risulta fondamentale per la prosperità di Verona, con un nuovo fermento che cresce nelle vie cittadine in virtù della liberazione dagli austriaci e da una nuova visione unitaria che le permette di ampliare i propri orizzonti e cercare di affermare la propria industria ed economia sulla penisola.

Proprio l'aspetto industriale è molto importante per arrivare al nuovo secolo in cui la crescita di Verona e dell'area industriale e commerciale di Verona Sud trova il suo apice, raggiungendo livelli impensabili per una città che nei primi anni di annessione al regno d'Italia dovette anche affrontare criticità e ristrettezze economiche anche dovute agli ingenti dazi imposti dalla Serenissima e dall'Impero Asburgico che avevano in qualche modo soffocato le industrie e i commerci locali, rendendo svantaggioso localizzare la produzione nella città scaligera, in virtù degli alti costi di trasporto delle materie prime.

---

<sup>102</sup> <sup>102</sup>Coppari M.f., Marchi G.P., Franzoni L. (a cura di), *I segni della Verona ottocentesca* - Verona: Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona, 1994, pp 88-92.

<sup>103</sup>Alluvione raccontato anche nelle poesie del grande poeta veronese Berto Barbarani che in prima persona aveva visto la devastazione dopo l'evento estremo. Ecco alcuni versi riguardanti l'alluvione: "*Ma verso autunno, quando se maura l'ua molinara e la biancheta d'oro capita certe piove che le dura senza dar tregua mai, senza ristoro, in fin a tanto che una note scura, l'adese giallo diventa moro, l'è piu tera che acqua, el fa paura co i filoni ingropadi e el fià da toro*" [...].

Abbiamo visto che la prima zona industriale della città veronese si trovava nell'area dell'Acqua Morta, in prossimità del primo nucleo insediativo della città, Colle San Pietro; qui, grazie allo sfruttamento della forza motrice dell'acqua nelle industrie, vi si stabilirono numerose attività<sup>104</sup>. Ovviamente, con l'alluvione del 1882 e l'interramento di Via dell'Acqua Morta (Fig.28), la zona industriale giocoforza dovette essere ripensata, con un cambiamento nella vocazione cittadina e il suo rapporto con il fiume Adige, che voleva essere sfruttato più a Sud, verso le zone che interessano questa ricerca.

L'industria del primo Novecento veronese è trainata sicuramente dal comparto tessile, con due industrie straordinariamente importanti per la floridità cittadina: il Lanificio Tiberghien a San Michele Extra (1907) e il Cottonificio Turati a Montorio Veronese (1850-1890).

Questi due importanti compartimenti industriali vanno ad elevare il tessuto economico cittadino, che in una fotografia scattata durante l'esposizione universale del 1900 a Verona risultava bloccato per colpa di un certo immobilismo e per un'assenza di slancio dei grandi capitalisti veronesi.<sup>105</sup>

Prima di individuare l'altro aspetto che caratterizza la Verona di primo Novecento è necessario fare riferimento a un'opera ingegneristica di fondamentale importanza per l'industria veronese; la realizzazione del canale artificiale Camuzzoni (Fig.27), che prende il nome dal Sindaco Giulio Camuzzoni, eletto nel 1867; il nuovo Sindaco dopo il mandato si era posto tre obiettivi principali, la riorganizzazione sociale, la lotta all'analfabetismo e la realizzazione appunto di questo grande canale industriale. Citiamo questa grande opera proprio perché è stata fondamentale per la crescita economico-industriale della città scaligera, in quanto la localizzazione delle nuove industrie sorte a cavallo della realizzazione di questo canale risultava funzionale per sfruttare l'approvvigionamento delle acque, con uno sguardo interessato anche da parte del comparto agricolo, che beneficiò sicuramente di questa realizzazione.

L'opera fu conclusa intorno al 1887 ma la prima realizzazione non portò i benefici sperati, a causa della ridotta portata del canale, che partiva all'altezza del Chievo per reimmettersi nell'Adige all'altezza di Tombetta, e quindi a Verona Sud. Solo nel 1923, dopo la realizzazione della Diga del Chievo sull'Adige, fu aumentata la portata e le varie industrie

---

<sup>104</sup> Maria Fiorenza Coppari ricorda forse la più nota industria della zona, la Fabbrica di Cappelli di Borsalino. Successivamente alla piena vi fu una delocalizzazione di queste industrie e si delineò il centro storico di Verona come patrimonio da valorizzare e conservare.

<sup>105</sup> Vecchiato, Maristella et al. *Verona nel Novecento: opere pubbliche, interventi urbanistici, architettura residenziale dall'inizio del secolo al ventennio, 1900-1940*. Vago di Lavagno (Verona): La Grafica, 1998. Print, pag 17.



sorte intorno al Canale artificiale, come la Cartiera Fedrigoni (1888), il Mulino Consolaro (1893) e le Officine Galtarossa e successivamente gli Ex-Magazzini Generali, poterono sfruttare appieno questa innovazione; si stavano ponendo le basi per la nuova area Industriale di Verona.

Dopo aver introdotto alcune innovazioni per il comparto industriale fino ai primi decenni del XX secolo, è necessario presentare l'altro aspetto che caratterizza la Verona di primo Novecento: la vocazione agricola.

L'aspetto legato all'agricoltura risulta centrale nel territorio scaligero, che proprio grazie al suo sviluppo agricolo, grazie alla Fiera dell'Agricoltura ne diviene capitale europea.

In tutto il territorio provinciale la produzione agricola è da sempre prevalente, grazie anche alla conformazione del terreno e alla presenza del Fiume Adige, serbatoio di irrigazione e mitigatore degli appezzamenti coltivati. Si possono suddividere le zone del veronese dedite a produzioni differenti, come l'area di Bussolengo e Pescantina in cui la cultura più diffusa era quella del pesco, mentre famoso in tutta Italia il vino proveniente dalle viti della Valpolicella, con una grande produzione pure di olio, gelsi, ciliegie e altre primizie ortofrutticole. La zona della Bassa veronese, con epicentro il paese di Legnago era dedicata alla coltivazione estensiva di bietola da zucchero, tabacco, patate e altri ortaggi, mentre rinomata era anche la coltivazione del riso su gran parte del territorio provinciale di pianura.<sup>106</sup>

La conformazione del territorio veronese si presta sicuramente alla grande cultura di numerosi frutti della terra, ma sicuramente l'esportazione di queste grandi produzioni, rimaneva un aspetto critico in relazione anche alle scarse infrastrutture e ai pochi spazi di stoccaggio e conservazione delle merci.

Da un lato quindi troviamo un territorio dalle grandi potenzialità agricole con tanti prodotti di eccellenza e dall'altro un tessuto industriale in grande ascesa con numerose aziende autoctone sul territorio scaligero, come fare a coniugare questi due aspetti per rilanciare Verona come grande roccaforte, non più militare, ma produttiva ed economica?

---

<sup>106</sup> Arduin M. (a cura di), *L'agricoltura veronese nel secolo scorso: briciole di storia sulla biodiversità di interesse agricolo ed alimentare nel Veneto*, Veneto Agricoltura, Padova, 2019, pp 8-9.



**Figura 28:** Realizzazione del Canale Camuzzoni verso il Basso Acquar. Foto Bazzoni



**Figura 29:** Verona: il fiume Adigetto o Acqua Morta prima dell'alluvione del 1882 che determina l'interramento con la formazione dell'attuale Piazza Isolo e Via dell'interrato Acqua Morta. Foto Pinterest



### 3.4 LE TRASFORMAZIONI URBANE E INDUSTRIALI DI VERONA DEI PRIMI ANNI DEL NOVECENTO

Abbiamo visto nel paragrafo precedente la duplice funzione di Verona a cavallo tra Settecento e Ottocento con, da un lato, la grande spinta innovativa delle prime industrie che sono stabilite nel territorio veronese e dall'altro la vocazione agricola che da sempre era fonte primaria di ricchezza in particolare grazie ai possedimenti terrieri e alla loro gestione. Se da un lato le attività commerciali si erano mantenute proficue grazie alla posizione geografica di Verona e al ruolo radiante dato dall'introduzione della linea ferroviaria, dall'altro la spinta acquisita dalla prima zona industriale intorno Ponte Pietra e i due "isoli" stava lentamente tramontando e il trasporto fluviale delle merci verso il nord Europa era venuto a cessare.

Con l'inizio del Novecento, l'importanza di Verona crebbe in maniera abbastanza repentina, arrivando fino al secondo dopoguerra ad essere seconda solo a Venezia come emporio commerciale d'eccellenza per quantità di merci trasportate e forza lavoro prodotta, con un ruolo fondamentale di intermediatrice con le vicine località della Germania (processo peraltro già in atto per tutti i due secoli precedenti).<sup>107</sup>

Verona, dunque, diventava snodo fondamentale per il trasporto di merci data anche la sua posizione geografica centrale e aperta su tutti i punti cardinali con uno sviluppo di un complesso che potesse gestire questi importanti traffici commerciali, l'area degli Ex-Magazzini Generali. Prima di presentare l'evoluzione storica di questa roccaforte commerciale e industriale veronese è bene precisare che questo complesso dei Magazzini si inserisce nel contesto veronese di Basso Acquar, in un unicum territoriale che univa questa grande zona appunto industriale alla zona più orientale di Porta Vescovo, in cui crescevano con sempre più vigore le officine ferroviarie, in un'ottica di potenziamento della rete dei trasporti su rotaie.<sup>108</sup>

La fortuna della città veronese, dunque, si riscontra nel suo ruolo di centro logistico e le municipalità cittadine fecero richiesta alle autorità militari di impossessarsi delle aree

---

<sup>107</sup> Carbognin M., Turri E., Varanini G.M. (a cura di), *Una rete di città: Verona e l'area metropolitana Adige-Garda*, Cierre, Sommacampagna (VR) 2004, pp 69-98.

<sup>108</sup> In parallelo alla crescita di questo polo industriale che va da Basso Acquar/Tombetta fino a Porta Vescovo/San Michele si interpone una grande crescita di afflusso di popolazione dalle periferie della provincia che fecero aumentare il numero degli abitanti della Verona fuori le mura, nascevano i primi quartieri residenziali accanto agli spazi industriali e commerciali. Si vedrà successivamente l'importanza della rete ferroviaria in relazione all'istituzione dei Magazzini Generali.

demaniali dentro e fuori la cinta difensiva per effettuare dei cambiamenti repentini nella viabilità di zone della città che stavano cambiando la loro vocazione.

Sappiamo che accanto al nuovo polo industriale a sud di Porta Nuova (Verona Sud), nacquero i primi quartieri residenziali, proprio grazie alla necessità delle maestranze operaie di abitare vicino alle neo-fabbriche, dal momento che il centro storico cittadino aveva cambiato la sua funzione; da primo polo industriale produttivo soprattutto dai primi decenni del Novecento si stava sviluppando un processo di terziarizzazione del centro storico.

Giovanni Zalin addita questo cambiamento alla crescita del turismo montano verso i Lessini, alla scoperta della zona Gardesana, all'avvento della Lirica presso l'antico Anfiteatro Arena e alla riscoperta dell'ingente patrimonio storico/artistico e culturale cittadino.<sup>109</sup>

Verona, dunque, si apprestava a vivere stagioni di grande crescita sotto l'aspetto turistico, con una consapevolezza, indotta da questi fenomeni, verso la tutela del centro storico cittadino anticamente più industriale e una delocalizzazione delle fabbriche verso le zone urbane della corona periferica.

Eugenio Turri, analizzando le grandi trasformazioni novecentesche della città scaligera e della sua riorganizzazione industriale, riscontra un certo ritardo per Verona dal punto di vista della spinta industriale: presentando alcuni dati demografici che evidenziano una crescita lenta e contenuta nella popolazione veronese nella prima metà del Novecento, sostiene che Verona non sia stata in grado di sfruttare appieno quella grande spinta industriale ottocentesca che invece città come Torino, Mestre o Milano avevano recepito in maniera diversa. Sostiene inoltre, rimarcando il concetto espresso da Zalin e ripreso in questo contributo, una certa propensione al terziario per Verona, a dispetto della nascita e sviluppo delle grandi città fordiste del Nord Italia.<sup>110</sup>

Un altro aspetto caratterizzante la città di Verona nel primo ventennio del Novecento, è la lenta urbanizzazione della prima periferia cittadina: stiamo parlando di zone della città come Borgo Venezia, San Michele, Borgo Trento e appunto Borgo Roma. La necessità di erigere interi quartieri residenziali, spesso di edilizia popolare, era rallentata prima dalle antiche

---

<sup>109</sup> Ibidem pag 91.

<sup>110</sup> Oltre a queste problematiche Turri riscontra anche un aspetto più sociale della questione, con la società veronese che, a causa degli eventi storici e militari passati, era scabra di gravissime esistenze e più portata all'accettazione degli eventi, senza spirito rivoluzionario o di sovversione. Si scontrano, da un lato un attivismo cittadino che vuole imporsi ed elevarsi al modello di vita metropolitano moderno mentre dall'altro una fazione rurale che invece rigetta le innovazioni e spinge verso l'accettazione delle tradizioni contro ogni avventurismo giacobino.

servitù militari che avevano posto vincoli all'espansione *extra moenia* e successivamente da una scarsa politica progettuale che si limitava alla ricostruzione post-bellica anziché imitare i modelli avanguardistici di sperimentazione come Milano o Torino<sup>111</sup>.

Si può enunciare, quindi, che, l'espansione urbana fuori dalle mura diventa impellente anche a causa dei nuovi modi di fare industria e commercio e con il nuovo secolo Verona registra la comparsa di nuovi sobborghi e alcuni centri suburbani fuori dal centro urbano, in connessione con le aree industriali formatesi. Questo sviluppo si espanse inizialmente senza un piano di interventi prestabilito, ma era ben chiaro che queste nuove porzioni di città edificate andavano a sfruttare i caratteri topografici del territorio e la vicinanza di alcuni nodi strategici dei trasporti (Stazioni ferroviarie) e dell'innovazione industriale (esempio in Basso Acquar). Luciano Giavoni, individua nell'area Sud-Ovest (attuale Verona Sud) quella con una maggiore potenzialità espansiva, grazie anche alla conformazione del territorio, alla vicinanza con la Stazione e per la connessione con il territorio provinciale.

Giavoni, inoltre, individua l'ampliamento della Stazione Ferroviaria di Porta Nuova come evento di straordinaria importanza per la città, in quanto definita come perno attorno al quale si è delineata la forma urbanistica della città Otto/Novecentesca. Già dopo l'annessione al Regno italico la zona di Porta Nuova era stata selezionata come futura stazione principale, ma con il nuovo secolo con l'intermediazione tra Officine Ferroviarie, Comune e Provincia si decise di ampliare la Stazione garantendo non solo servizi completi ai viaggiatori ma anche una importante infrastruttura per la gestione delle merci a grande e piccola velocità.<sup>112</sup>

Da qui partono una serie di interventi urbani per la zona che garantiranno la crescita di questa porzione di territorio: parliamo di una serie di interventi infrastrutturali di contorno come il vasto piazzale antistante il fabbricato viaggiatori, la realizzazione del grande Scalo merci, l'adeguamento della viabilità con l'ampia direttrice stradale d'accesso da Porta Nuova con il ponte sul Camuzzoni.

---

<sup>111</sup> Per un approfondimento sulle ricostruzioni postbelliche e i relativi piani generali del primo e secondo dopoguerra si rimanda a Calabi D., *Storia dell'urbanistica europea: questioni, strumenti, casi esemplari*. Milano: Bruno Mondadori, 2004. In particolare, interessante il sottoparagrafo del capitolo 2, "La guerra e l'obbligatorietà del piano generale", pag 213.

<sup>112</sup> Vecchiato M. et al., *Verona nel Novecento: opere pubbliche, interventi urbanistici, architettura residenziale dall'inizio del secolo al ventennio, 1900-1940*. Vago di Lavagno (Verona): La Grafica, 1998. Print, pag 152.

Siamo di fronte a opere ingegneristiche di fondamentale importanza per l'area; si stava delineando una nuova zona cittadina di grande vitalità urbana, l'avvento dei Magazzini Generali, della Zona Agricola Industriale e della Fiera furono una logica conseguenza di queste innovazioni, sfruttate appieno dalle maestranze cittadine, che, come sostiene Turri, *“con le attività dei Magazzini hanno impresso un loro marchio indelebile sull'economia cittadina”*<sup>113</sup>.

---

<sup>113</sup> Carbognin M., Turri E., Varanini G.M. (a cura di), *Una rete di città: Verona e l'area metropolitana Adige-Garda*, Cierre, Sommacampagna (VR) 2004, pp 69-98.





### 3.5 DAI PRIMI PIANI DI AMPLIAMENTO ALLA NASCITA DEI MAGAZZINI GENERALI

Abbiamo visto nei paragrafi precedenti il grande sviluppo di Verona tra Ottocento e i primi anni del Novecento, con, dapprima, una moderata crescita demografica che segue a una sostanziale staticità nei centri storici e a uno sviluppo eterogeneo e locale delle industrie. Successivamente, invece, si poterono notare delle svolte che però non andarono a cambiare la città nei modi prefissati.

Anche a causa di una riluttanza ad approvare i primi piani di pianificazione cittadina, l'ampliamento della città subiva un certo rallentamento, a parte i casi virtuosi che sono stati presentati nel precedente paragrafo.

Abbiamo visto come la zona industriale del Basso Acquar situata appena oltre le mura di Porta Nuova, la Nuova Stazione con lo Scalo merci e il sobborgo di Tombetta, aveva rivoluzionato il modo di fare industria e diventava catalizzatrice di innovazioni e proposte. Grazie anche a questa nuova visione della città si viene a creare un quartiere nuovo con, da un lato le grandi industrie e le infrastrutture e dall'altro, la zona insediativa caratterizzata da un'edilizia abitativa di quartieri operai popolari che garantiva a basso prezzo una casa per la manodopera.

Come sostiene Luciano Gavoni *“con le industrie insediate nella zona del Basso Acquar si viene a formare un cerchio industriale di notevole ampiezza e potenzialità, la cui definizione urbanistica e la sua organizzazione spaziale risultano in effetti razionali e distribuite su di un'ampia scala territoriale”*.<sup>114</sup>

Non si può che concordare con Gavoni, questa vocazione nuova per il quartiere aveva dato grande slancio a Verona Sud, che negli anni a seguire vedrà una crescita ancora più marcata grazie alla scelta di ubicazione dei Magazzini Generali e, più successivamente della Zai.

Prima di arrivare alla storica realizzazione dei Magazzini, è necessario ripercorre brevemente la storia di alcuni piani attuativi della città veronese, con i numerosi interventi di pianificazione di inizio Novecento che girano intorno a due aspetti: la problematica/risorsa delle mura difensive e la poca solerzia istituzionale di lasciar procedere nell'espansione urbana.

---

<sup>114</sup> Vecchiato M. et al., *Verona nel Novecento: opere pubbliche, interventi urbanistici, architettura residenziale dall'inizio del secolo al ventennio, 1900-1940*. Vago di Lavagno (Verona): La Grafica, 1998. Print, pp 152-153.

Da un lato, la crescita dei borghi residenziali principali di Verona (Borgo Roma, Borgo Venezia, Borgo Milano, Tombetta, Borgo San Pancrazio e Borgo Trento) ha visto una parziale libertà di pianificazione intorno al 1910, con la dichiarazione di alienabilità data dai decreti reali, con l'amministrazione comunale che, in seguito alla prevista espansione urbanistica, per fronteggiare alla grande richiesta di alloggi decide di suddividere i quartieri secondo le disponibilità economiche: Borgo Roma, Venezia e Milano furono caratterizzate da un'edilizia popolare con edifici di tipo civile e appartamenti multipli di tipo operaio mentre Borgo Trento e Valdonega furono composti da case-giardino, villini di tipo signorile e civile.

Oltre a questa prima opera di zonizzazione dei quartieri vi è un'altra problematica nei primi anni del Novecento di espansione urbana: lo scontro tra la Municipalità e le Commissioni Conservatrici per la monumentalizzazione delle mura e il rispetto dei vincoli di interesse storico e archeologico. La crescente influenza della Soprintendenza e delle Commissioni valutanti vennero viste dagli enti preposti alla pianificazione e dai cittadini come minacce per lo sviluppo urbano e quindi limitatori alla crescita della città. Il vincolo che impediva la modificazione delle mura difensive cittadine veniva visto come limitante e le proposte di integrazione all'intorno abitativo in un'ottica di surplus estetico per la città veniva rigettato dalle Istituzioni. Siamo proprio negli anni che precedono la Prima Guerra Mondiale e la città veronese voleva percorrere uno sviluppo edilizio di media portata, con l'inserimento dei cittadini attivi in questo scontro tra Soprintendenza e Comune per garantire lo sviluppo urbano della nuova città: si arrivò a una mediazione tra la conservazione delle vestigia storiche e la nuova edificazione urbana in virtù di una ricostruzione della città con sventramenti e risanamenti igienici che si rese necessaria dopo la Guerra e nel ventennio fascista.

Sebbene la questione di abbattimento e modificazione della cinta muraria non sia direttamente collegata allo sviluppo di Verona Sud è importante citare questi passaggi storici perché l'annosa questione della sistemazione di queste porzioni di città va in qualche modo a intersecare lo sviluppo della città stessa, limitandone l'allargamento e influenzandone la costruzione della rete viabilistica di pertinenza.

Analizzando l'inizio della crescita del quartiere stesso si può ipotizzare, prendendo a spunto il modello teorizzato tra Sette e Ottocento da Von Thunen seppur con finalità differenti, un punto centrale di partenza che è la rinnovata Stazione Ferroviaria di Porta Nuova con una espansione in centri concentrici nell'intorno dato dalla cerchia industriale di Basso Acquar e poi il triangolo dei Magazzini e dal cerchio commerciale della Fiera. Questo ipotetico

modello concentrico è favorito in primis da una riorganizzazione viabilistica che mira a costruire direttive stradali larghe e rettilinee a collegamento con le vicine strade a scorrimento veloce per la provincia (attuali Viale Piave e Viale del Lavoro) e in secondo luogo dalla costruzione di servizi infrastrutturali facilitatori dello sviluppo come il canale industriale e il passaggio a livello tra Stazione e Porta Nuova. Ai confini di questo modello a cerchi concentrici troviamo le succitate residenze operaie di edilizia popolare che portano alla nascita e allo sviluppo dei quartieri abitativi di Borgo Roma, Tomba e Tombetta. Questa forse audace riproposizione dello sviluppo a cerchi concentrici sulla falsariga del modello di Von Thunen è importante per capire lo sviluppo territoriale di Verona Sud: abbiamo un centro catalizzatore che è la Stazione Ferroviaria con il suo territorio di scalo merci che ha influenzato lo sviluppo industriale e lo sviluppo commerciale, che si sposta gradualmente dal centro verso la prima periferia; quindi possiamo enunciare che grazie alla nuova stazione e alle infrastrutture ideate tra fine Ottocento e primo ventennio del Novecento si era riusciti a delocalizzare le vecchie industrie e rendere la zona appetibile per uno sviluppo innovativo.

Accanto a questa riorganizzazione industriale troviamo anche la succitata rivoluzione abitativa, resa possibile grazie anche alla crescita demografica e allo spostamento di popolazione rurale verso la città e le zone suburbane, spinte dalle maggiori opportunità di lavoro e da un'aspettativa di vita migliore.

Katia Selle indica i primi nuclei abitativi formati tra Borgo Roma e Tombetta come “*case basse raggruppate in piccole corti, con uno spazio adibito ad orto o giardino*” tutte ubicate lungo il corso del fiume Adige che serviva da lavatoio naturale.<sup>115</sup>

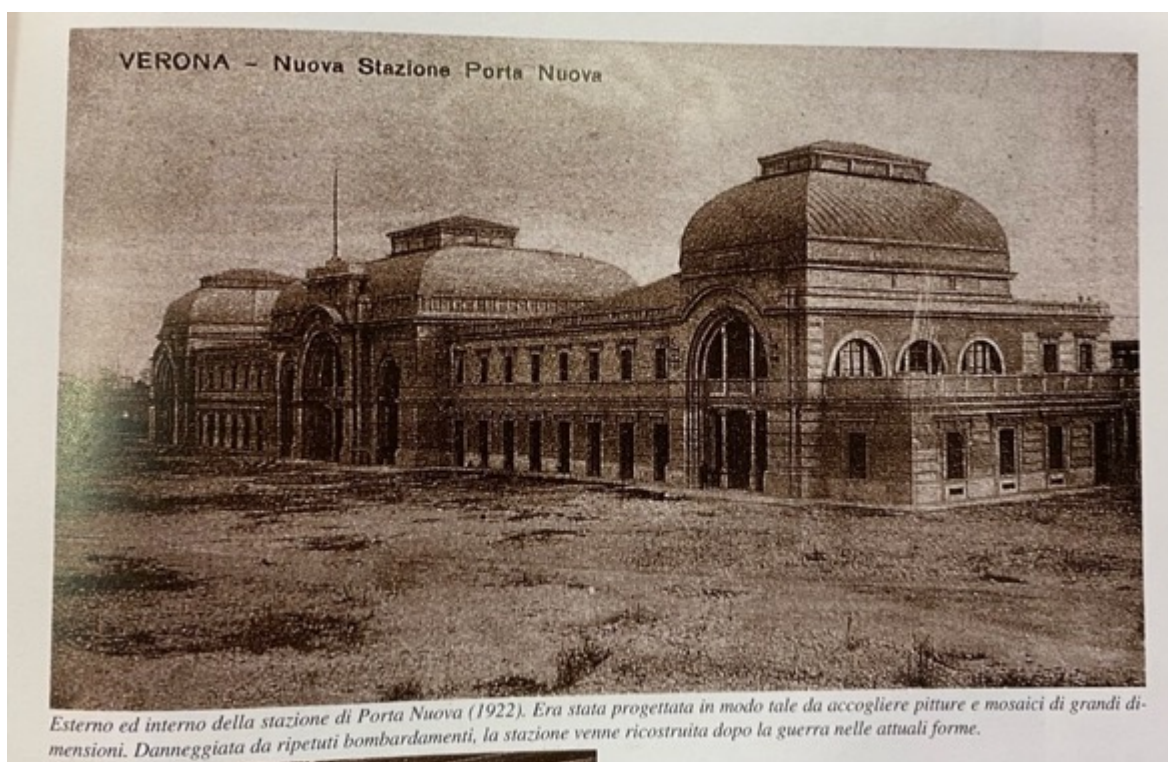
Dopo la parentesi di ricostruzione post-bellica prima degli anni '20, il quartiere di Verona Sud vide una sua espansione dettata anche da una politica di incoraggiamento statale all'investimento nella casa di proprietà tramite agevolazioni fiscali, ma sempre tramite azioni di iniziativa privata, visto che i piani regolatori del 1930 risultarono carenti per le prime periferie.

Nonostante l'ammodernamento della rete viabilistica e l'intensificazione della rete commerciale nella zona, come sostiene Katia Selle analizzando un'indagine sugli archivi dell'Ufficio delle Imposte dirette veronesi tra il 1925 e il 1937, furono presentati numerosi

---

<sup>115</sup> Vecchiato M. et al., *Verona nel Novecento: opere pubbliche, interventi urbanistici, architettura residenziale dall'inizio del secolo al ventennio, 1900-1940*. Vago di Lavagno (Verona): La Grafica, 1998. Print, pp 465-467.

progetti di costruzione ex-novo e ristrutturazione edilizia, ma solo pochi furono veramente ultimati a causa delle limitazioni imposte dall'ufficio tecnico municipale sull'utilizzo esclusivo di materiali da costruzione autoctoni, forse anche influenzati dalla situazione politica limitante dell'epoca fascista.



**Figura 30:** Nuova Stazione di Verona Porta Nuova prima della ricostruzione post-bellica.  
Foto Saccomani-Coppiari.



**Figura 31: Porzione di Carta Tecnica Regionale riguardante una parte del territorio di Verona Sud:** si possono notare la zona dei Magazzini Generali in alto a sinistra con sotto una parte del Mercato Ortofrutticolo e la Fiera. Vediamo tutta la porzione dell'abitato di Borgo Roma e Tombetta e il Canale industriale Camuzzone. Evidenziate in nero alcune case storiche come Palazzo Bertucco (324), Villa Ongaro (326), Casa con Laboratorio in via Polveriera Vecchia (325) e le case popolari di Borgo Roma in Via Volturmo e Scuderlando (340), quest'ultime molto importanti per la trattazione di questa ultima parte di paragrafo perché edificate intorno al 1913 nella zona dei magazzini generali e poi successivamente diventate case Agec. Foto: Selle Katia su fonti archivistiche di Archivio AGEV Verona.



### 3.6 LA CRESCITA DEI MAGAZZINI GENERALI E SVILUPPO DELLA ZONA AGRICOLA INDUSTRIALE (1924-1948-1970)



**Figura 32** Foto storica della Stazione Frigorifera dei Magazzini Generali nel 1930. *Foto Vignolo*

Come sviluppato nel paragrafo precedente, Verona si approccia al Ventennio fascista forte di un processo di rinnovamento urbano che già da qualche decennio vede interessata la nuova zona industriale di Verona Sud<sup>116</sup>. Dopo la fase di decollo industriale che possiamo collocare dalla fine dell'Ottocento alla fine della Grande Guerra, furono introdotte ulteriori innovazioni in campo agricolo che poterono così ampliare le coltivazioni ed elevare la produzione agricola, in particolare il comparto ortofrutticolo, di Verona e provincia.

È bene precisare che nella zona attuale dei Magazzini e del mercato ortofrutticolo erano presenti tre grandi infrastrutture che avevano caratterizzato la formazione e lo sviluppo della zona industriale: l'antico Forte Werk Clam (poi Forte Porta Nuova, vedi fig.32) roccaforte difensiva asburgica eretto sotto il Comandate J.Radetzky già tra il 1846 e il 1856 e successivamente proprio in questi anni post prima Guerra Mondiale demolito; la seconda

---

<sup>116</sup> Oltre alla sistemazione della zona di Verona Sud nel Ventennio Fascista furono realizzate diverse opere urbanistiche fondamentali per la porre le basi della città contemporanea, come il ripristino di Castelvecchio, la messa in opera del Teatro Romano, l'abbattimento dell'antico Ghetto ebraico seicentesco fra le attuali Via Mazzini, Via San Rocchetto e Via Pellicciai e numerosi interventi, anche contestati, di valorizzazione ed elevazione dei monumenti cittadini.

infrastruttura presente prima della più moderna riorganizzazione dell'area era un grande Campo di lancio aereo attivo già dal 1910 (fig.33), con le celebri imprese di alcuni aviatori italiani del calibro di Bartolomeo Cattaneo che vinse, nel maggio di quell'anno la gara aviatoria organizzata nel campo veronese, conquistando anche il primato d'altezza con un monoplano Blériot<sup>117</sup>.

Il terzo e ultimo manufatto presente nella zona poi diventata di pertinenza dei Magazzini Generali era il vecchio Ippodromo (fig.34), istituito già alla fine dell'Ottocento, in concomitanza con la realizzazione dell'antesignana Fiera Cavalli. L'ippodromo inizialmente venne inaugurato nell'antica Piazza d'armi e oltre alle gare di cavalli le cronache dell'epoca riportano anche alcune corse automobilistiche seguite da tanti cittadini. Successivamente, intorno al 1922 nell'attuale zona del Mercato Ortofrutticolo (attuale incrocio tra Viale dell'Industria, Via Malfer e Viale del Commercio) venne inaugurato il nuovo Ippodromo che ospitò vari eventi come il concorso ippico organizzato dalla SIV (Società Ippica Veronese) in un anello che misurava ben 2413 mt. L'ippodromo venne utilizzato fino agli anni Trenta, data nella quale furono ultimati i Magazzini Generali, con l'area venduta trent'anni dopo dal Comune al Consorzio Zai.<sup>118</sup>

Si può notare quindi una situazione di partenza molto variegata del quartiere in oggetto, con numerosi punti di riferimento per la Verona dell'epoca, anche in virtù di una posizione strategica nello scacchiere cittadino; le principali modificazioni della Verona Post Grande Guerra riservavano alla zona di Verona Sud una importanza notevole considerandola come un centro logistico della città e un centro dell'avanguardia industriale, il più grande e importante di tutto il territorio veronese e uno dei più importanti del Triveneto.

L'annessione di alcuni Comuni veronesi suburbani nel 1927 contribuisce a sviluppare una certa idea di città anche grazie a Piani di interventi urbani favoriti dalle cessioni di aree ex-militari inglobate nel territorio comunale, garantendo un'espansione sia industriale-commerciale sia residenziale.

Con la nascita dell'Ente per i Magazzini Generali nel 1924 e dell'Ente autonomo per la Fiera di Verona nel 1930, Verona poté lasciarsi alle spalle le preoccupazioni post-belliche di

---

<sup>117</sup> Fonte Dizionario biografico Treccani: [https://www.treccani.it/enciclopedia/bartolomeo-cattaneo\\_\(Dizionario-Biografico\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/bartolomeo-cattaneo_(Dizionario-Biografico)/)

<sup>118</sup> Mantovani P. et al., *Borgo Roma e il territorio di Verona Sud*. Verona: Centro Turistico Giovanile Verona, 2012. Print.



ricostruzione e concentrarsi a sfruttare le sue eccellenze e innovazioni: il comparto industriale e le nuove produzioni agricole specializzate<sup>119</sup>.

Grazie alle succitate innovazioni in campo industriale e specialmente in campo agricolo (coltivazione più estese e variegata, specializzazione nelle tecniche, qualità dei prodotti e certificazioni di origine) la grande quantità di prodotti ortofrutticoli che la città veronese e specialmente la sua Provincia garantiva stava crescendo notevolmente; proprio per questo motivo e per rafforzare la stessa produzione agricola locale, l'ente per la realizzazione dei Magazzini decide di creare questo Consorzio per elevare appunto le eccellenze agricole sfruttando le innovazioni industriali e logistiche sviluppate negli anni.

Nacquero così, grazie anche alla cooperazione tra più Enti e Istituzioni locali, i Magazzini Generali, situati dapprima nei pressi della Stazione di Porta Vescovo e poi presso l'ubicazione attuale. Nati a ispirazione dei *Docks* britannici nella prima fase operativa dovevano rispondere a diversi obiettivi quali la valorizzazione della produzione ortofrutticola per esportarla sui mercati nazionali e internazionali e la conservazione di alcune derrate di cereali proprio in virtù dei costi contenuti nello stoccaggio e la possibilità di detenere fedi di deposito per conoscere le informazioni sul depositante, sul luogo del deposito e sulla natura e la quantità della merce depositata e sulla verifica di eventuali dazi o diritti doganali.<sup>120</sup>

Il punto di forza dei Magazzini è stata la possibilità di organizzare grandi quantità di merci concentrate in un luogo solo per poi essere frazionate e distribuite verso i mercati esteri; fino a questo momento a Verona non esisteva un hub di questo genere che garantisse una gestione ordinata delle merci in transito.

Grazie alla istituzione della vicina Stazione Ferroviaria dotata anche di un grande piazzale dedito a scalo merci la crescita dei Magazzini Generali fu repentina per almeno un trentennio, si sfruttò appunto la via ferroviaria situata in un punto geografico ottimale: le merci che arrivavano dalle campagne della Bassa Veronese e dall'Emilia Romagna (soprattutto Modena e Bologna) venivano poi convogliate per raggiungere il Nord Europa grazie all'asse diretta con il Brennero, da sempre enclave territoriale foriera di rapporti commerciali con il Veronese.

---

<sup>119</sup> L'ente autonomo era composto dal Consiglio Provinciale dell'Economia, dal Comune di Verona e dalla Provincia di Verona col concorso e il patrocinio della Cassa di Risparmio di Verona e Vicenza, attuale Fondazione Cariverona.

<sup>120</sup> Ferrari M.L., et al., *Un territorio in crescita: il consorzio ZAI e lo sviluppo di Verona: 1948-2018*. Verona: Consorzio ZAI Interporto Quadrante Europa, 2019. Print. pp 30-39.

Inoltre, grazie al primato dell'idea nel contesto italiano da parte della città scaligera, si volevano sfruttare due aspetti, forse in contraddizione con l'idea industriale del tempo: la creazione di un centro catalizzatore preso come modello e riferimento per numerose aziende produttrici delle materie prime, più o meno deperibili, e una sorta di cooperazione tra gli Enti territoriali per la sua gestione. Questo modello di centro catalizzatore in un'ottica di economia di mercato vedremo sarà precursore di quella rivoluzione industriale che si svilupperà dopo la Seconda Guerra Mondiale che porterà alla scomparsa di tutte quelle forme di auto-produzione e auto-consumo in favore appunto di una economia di mercato che scinde in maniera forse definitiva lo spazio geografico della produzione con quello del consumo attraverso la formazione di reti capitalistiche.<sup>121</sup>

Possiamo enunciare che il processo di industrializzazione, anche del comparto dei Magazzini Generali, si configura grazie anche a una sorta di rivoluzione spaziale che ridefinisce le relazioni sociali ed economiche generando una sorta di deterritorializzazione produttiva arrivando a una risignificazione delle relazioni stesse tra individuo, collettività e territorio. Vi è nato quindi un sistema che riesce a gestire le eccellenze territoriali prodotte attraverso un moderno sistema di innovazioni tecniche e industriali quali l'introduzione del freddo applicato alla conservazione di merci più deperibili e alla prefrigerazione delle merci ortofrutticole in esportazione, oltre alle più standardizzate conservazioni delle derrate alimentari a lunga conservazione quali cereali e farine.

Abbiamo accennato una delle più grandi innovazioni dell'epoca in campo logistico-industriale: la creazione della catena del freddo e quindi la refrigerazione delle merci in vista di una conservazione durevole; questa tecnica fu introdotta nei Magazzini Generali solamente due anni dopo l'operatività del compendio industriale, ovvero nel 1929, quando grazie all'approvazione degli Enti proprietari dei Magazzini e al finanziamento della Cassa di Risparmio di Verona si comincia la costruzione della Stazione Frigorifera, completata poi nel Maggio 1930<sup>122</sup>.

Grazie alla costruzione di questo impianto sotto il progetto dell'ingegner Beccherle, rinominato poi la Rotonda, si generò una vera e propria rivoluzione nella potenzialità di lavoro del complesso dei Magazzini: in uno spazio di 10.000 mq si instaurarono 8 celle refrigerate contenenti complessivamente circa 300 vagonate di merci. Le 7 gallerie

---

<sup>121</sup> Celata F., *Spazi di produzione: una prospettiva relazionale*, Torino, Giappichelli, 2009 cap.1.

<sup>122</sup> L'inaugurazione della S.F. si concluse l'8 Giugno 1930 quando il Capo del Governo, il Ministro delle Comunicazioni e la Medaglia D'oro Costanzo Ciano Conte di Cortellazzo inaugurano la struttura costata 9.000.000 L senza nessun contributo richiesto allo Stato o ad altri Enti Locali.

refrigerate potevano servire fino a 80 carri frigoriferi al giorno con fino a 4 rinnovi di materiale ogni 24 ore. Tenendo conto della potenza frigorifera installata e grazie alla posizione logistica ottimale la potenzialità di lavoro giornaliera della stazione era di 120/150 vagoni al dì.

Oltre alle sensazionali cifre raggiunte si assistette a un interessamento estero di grande importanza con numerose visite al complesso industriale da parte di delegati e politici dei paesi concorrenti all'Italia: fra tutti si registrano le visite del Vice Presidente della "Sociedad Nacional de Fruticultura" dell'Argentina, dei delegati delle Ferrovie Austriache, le visite del Direttore Generale della Società Francese dei Trasporti Frigoriferi e alcuni sindaci, le visite del Ministro dell'Agricoltura Tedesco e delegazione della città di Monaco di Baviera e le visite di alcuni esponenti governativi Svizzeri e Ungheresi.

Tutto questo interesse verso questa novità industriale fece di Verona, almeno fino alla Seconda guerra mondiale e fino alle ulteriori innovazioni industriali, un modello di esportazione per i prodotti ortofrutticoli in Italia e verso l'Estero, testimoniata da alcune attestazioni raccolte in periodici e testate giornalistiche europee dell'epoca:

*"Un grand frigorifique comportant salles de réfrigération pour les denrées emballées ou non, et couloirs de réfrigération pour les wagons déjà chargés, offre aux expéditeurs des facilités qu'ils ne rencontrent nulle part ailleurs en Europe. »*

*Comptes rendus des séances de l'Académie d'Agriculture de France à Paris.  
N. 9 - Séance du 5 Mars 1930, page 380.*

*«A Vérone vient d'être édifiée une organisation modèle, unique en son genre, qui rend à l'agriculture italienne des services immenses». HERRIOT E.  
L'Ere Nouvelle et L'Echo de Pan-s, 2 Janvier 1931.*

*« The recent opening of the new horticultural cold storage warehouse at Verona, draws attention to the fact that the main export traffic of Verona is directed to Germany, the Baltic States and England" (via the Zeebrugge ~ Harwich ferry service). »*

*Modern Transport, London, August 2, 1930, N. 594.<sup>123</sup>*

---

<sup>123</sup> "La Stazione frigorifera dei Magazzini Generali di Verona", collezione privata Ente Autonomo Magazzini Generali di Verona, 1931, Biblioteca virtuale Progetto Arcover Verona, pp 20-21. <https://www.arcover.it/biblioteca>

Dopo il 1930 si assistette quindi a una rivoluzione economico-industriale per Verona, che grazie anche all'introduzione dei nuovi metodi di refrigerazione e trasporto poté conquistare nuovi sbocchi del mercato europeo ancora inesplorati (Fig.32) e consolidare il proprio dominio sui mercati nazionali con l'introduzione della “*concessione della rispedizione*” che garantiva l'esportazione dei prodotti veronesi (pesche, ciliegie, uva fagiolini, piselli) e dei prodotti proveniente da altre città del nord Italia quali Treviso, Modena e Bologna.<sup>124</sup>

L'introduzione della Ghiacciaia si affianca quindi all'introduzione dei grandi Silos attivi già dal 1926 che allora ospitavano oltre alle grandi derrate di frutta e verdura anche materiali più disparati quali cereali, legname e carbone, che contribuirono a una crescita sostenuta almeno fino alla Seconda Guerra Mondiale, quando i numerosi bombardamenti in atto anche sul territorio scaligero, misero in ginocchio il consorzio dei Magazzini, che dovette reinventarsi e ricostruire le fortune avute negli anni precedenti.

Fu così che, dopo le grandi ricostruzioni post-belliche, si introdussero nei Magazzini le scorte strategiche, che cambiarono il *modus operandi* del Consorzio.

Abbiamo accennato alle innovazioni industriali intercorse a partire da questi decenni e Verona, seppur in maniera più contenuta rispetto ai grandi centri industriali italiani, vi era interessata. Quelle che decenni precedenti erano le attività primarie dell'Ente Magazzini, ovvero la refrigerazione e il deposito di merci ortofrutticole e la produzione di ghiaccio per la conservazione, dovevano essere adeguate all'epoca, in un'ottica di movimento continuo e massiccio. La prossima apertura della Autostrada A22 Modena-Brennero (1958) poi, accelerò le richieste di trasporto, che lentamente si stavano spostando a favore del primo trasporto su gomma, più veloce rispetto al trasporto su vagoni isotermeici ferroviari.

Si apre così un periodo di ristrettezze economiche per l'Ente, che perde quel carattere innovativo che gli anni 20-30 del '900 gli avevano garantito. I Magazzini Generali, quindi, cambiano la loro funzione diventando da struttura di deposito a struttura di movimentazione grazie anche alla conformazione cittadina e alle vicine infrastrutture intermodali dello Scalo

---

<sup>124</sup> Lo sviluppo della refrigerazione nei Magazzini Generali vede un incremento molto alto tra 1929 e 1931 dei mercati esteri di destinazione, da 9 a 42 totali. Inoltre, notevole l'aumento del numero di carri isotermeici spediti all'estero in quel triennio, da 122 a ben 1368 con più di 44 Ditte che si occupavano delle spedizioni di pesche, ciliegie, prugne, uva, albicocche, meloni, angurie, fragole, fagiolini, pomidori, carciofi, peperoni e melanzane. Le principali città estere di destinazione delle merci che partivano dai Magazzini erano, in ordine crescente di numero di vagoni annui: Berlino (massimale di 442 vagoni), Colonia (144), Monaco (103), Dresda (92) in Germania; Londra (29) in Inghilterra, Parigi (116) in Francia, Praga (28) in Cecoslovacchia, Vienna (19) in Austria e Zurigo (16) in Svizzera con alcune derrate spedite pure in Scandinavia, olanda e Danimarca. “*La Stazione frigorifera dei Magazzini Generali di Verona*”, collezione privata Ente Autonomo Magazzini Generali di Verona, 1931, Biblioteca virtuale Progetto Arcover Verona.

ferroviario, delle Autostrade di collegamento internazionale, di un Aeroporto e di centri produttivi di rilievo interconnessi tra di loro sul territorio.

Questo periodo di cambiamento che pesa anche sul bilancio aziendale dell'Ente che da un lato deve reinventarsi per ritrovare la propria collocazione sul mercato e dall'altro deve adeguare le sue strutture secondo le più moderne manutenzioni, durerà fino al 1970, con l'introduzione di nuovi capitali investiti per la zona che rendono possibili modifiche strutturali fondamentali per garantirne la continuità industriale; parliamo dei nuovi Silos per la movimentazione delle merci diventata meccanizzata con l'introduzione di nuove attrezzature di sollevamento e trasporto alternative alla linea ferroviaria ormai antiquata. Si utilizzano anche le aree scoperte (attuale parcheggio e parco urbano) con recinzioni e confini strutturali e con l'introduzione di una rimessa per gli autoveicoli.

Vi è quindi un forte cambiamento in essere nella natura dei Magazzini, che passano da luogo dedito allo stoccaggio e alla spedizione di merci refrigerate a un deposito di più moderna generazione in linea con le progressive introduzioni dell'epoca.

Grazie a questo cambiamento strutturale l'Ente si garantisce i finanziamenti necessari al sostentamento e alla ristrutturazione o costruzione ex-novo di fabbricati e Magazzini, sempre più improntati alla movimentazione, immagazzinaggio e quindi trasporto di merci questa volta più eterogenee.

Vedremo successivamente la progressiva dismissione industriale dei Magazzini Generali in favore del trasferimento di tutte le funzioni nel più moderno e grande Quadrante Europa intorno alla fine degli anni Settanta, ma prima è necessario fare un piccolo passo indietro alla fine degli anni Cinquanta, per segnalare una rivoluzione urbana, industriale ed economica a Verona sud: l'introduzione della Zona Agricola Industriale.

L'obiettivo di questo contributo non è ripercorre le fasi salienti di questo Consorzio dalla sua formazione alla sua espansione, ma sicuramente è fondamentale avere chiare le coordinate spaziali entro le quali questo Ente ha mosso i primi passi come rivoluzionario di un contesto urbano e industriale per la Verona del dopoguerra, ferita e annientata dalle minacce belliche che avevano messo in ginocchio l'economia e la vita dei veronesi.

Furono sfruttate, nel 1948, le precedenti connotazioni del territorio in oggetto, con la volontà degli enti promotori di istituire un consorzio di pubblica utilità per tutte le nuove industrie e piccole imprese che avessero voluto sposarne le finalità: su un'assegnazione di oltre 125.000

mq su 1.000000 mq disponibili stava nascendo il nuovo quartiere industriale, sui fasti del vecchio quartiere del Basso Acquar.<sup>125</sup>

L'importanza dell'istituzione del Consorzio dunque, si era resa necessaria per continuare a sfruttare la ormai collaudata vocazione del territorio di Verona Sud, in continuità con gli aspetti analizzati pocanzi, quali l'ubicazione strategica in virtù della vicinanza con i principali nodi stradali e ferroviari da un lato verso il Brennero e dall'altro verso le zona di provincia in cui la produzione agricola era centrale; la disponibilità di appezzamenti di territorio liberi (270.000 mq della Fiera, 210 mq dei Magazzini, 108.000 mq del Mercato Ortofrutticolo e i 6.000.000 mq della Zai storica) fecero sì che si decise di inglobare tutte queste realtà in un'unica soluzione territoriale e industriale per sfruttarne appieno le potenzialità.

Si stava formando un nuovo quartiere per Verona che andasse a soddisfare tutte le principali esigenze della città dal momento che erano presenti non solo stabilimenti affini all'agricoltura ma bensì numerosi stabilimenti industriali più disparati quali carrozzerie, fabbriche di abbigliamento, depositi edilizi, officine meccaniche e officine elettrotecniche, in continuità con la prima zona industriale che, sappiamo essere stata caratterizzata da industrie del settore secondario.

La costruzione delle aziende e i relativi fabbricati connessi era gestita da apposite norme edilizie approvate dal Comune di Verona, che specialmente nella presidenza di Giorgio Zanotto (1956-1965) decise di omologare la costruzione del quartiere industriale all'evoluzione urbana della città, in un'ottica di continuità.<sup>126</sup>

Importante citare le politiche del sindaco Zanotto, nonché Presidente della Banca Popolare di Verona e Membro esecutivo del gruppo Cattolica Assicurazioni, perché proprio in quegli anni si paventò l'idea di formare anche un altro polo logistico strutturale per trasferire una serie di servizi in passato instaurati presso i Magazzini e il Mercato Ortofrutticolo, ovvero il Quadrante Europa. È necessario ripercorre questo passaggio perché questa idea concretizzatasi nel 1975 ha di fatto decretato la dismissione dei Magazzini Generali storici e delle numerose attività ivi connesse seppur quattro anni prima, nel 1971, fu realizzato il moderno Viadotto su Viale Piave che interseca il raccordo ferroviario con l'area dei Magazzini che provava a risolvere l'incrocio allora complanare.

---

<sup>125</sup> L'adesione al consorzio garantiva, tra le altre, esenzioni fiscali e doganali per l'acquisto di macchinari con alcuni sgravi direttamente alle aziende facenti parte. Inoltre, veniva garantita una manutenzione straordinaria della viabilità stradale e un'attività di espropriazioni finalizzata all'espansione industriale.

<sup>126</sup> Ferrari M.L., et al., Un territorio in crescita: il consorzio ZAI e lo sviluppo di Verona: 1948-2018. Verona: Consorzio ZAI Interporto Quadrante Europa, 2019. Print. pag. 55

Le motivazioni di una dismissione ormai inevitabile si possono riscontrare nella perdita di funzione esclusiva sul comparto logistico, soppiantato dal più moderno ed esteso Quadrante Europa, che rispondeva alla crescente domanda di stoccaggio e trasporto di merci. Si decise quindi di trasferire molte funzioni operative nella sede del Quadrante, situato in una posizione geografica ancora più strategica posta all'incrocio di antiche vie di traffico poste sugli assi orizzontali e verticali e snodo fondamentale tra est e ovest nella pianura Padana e tra sud e nord come snodo di collegamento tra il Mediterraneo e l'Europa Continentale.

Inoltre, la duplice sede dell'Ente, aveva garantito una suddivisione del mercato marcata con il trasferimento di quasi tutta l'attività di stoccaggio e trasporto delle derrate agricole e alimentari presso il Quadrante, che poté beneficiare di numerosi investimenti, in un'ottica di gettare le basi per il definitivo insediamento.

Presso i Magazzini di Borgo Roma restava attivo il compartimento di movimentazione degli autoveicoli con dati di incremento incoraggianti che seguivano la naturale crescita della domanda. L'Ente Magazzini Generali, quindi, stava vivendo un momento di grande crescita generata dalla formazione del Quadrante Europa che riusciva quindi a soddisfare le maggiori richieste industriali e logistiche che il mercato Nazionale e internazionale richiedeva, grazie anche a tutte quelle innovazioni introdotte dal Comune scaligero e da investitori privati (ammodernamento delle strutture, istituzione della Zai regolamentata, numerosi piani di interventi e i Piani Regolatori).

Le vecchie strutture non ristrutturate dei Magazzini storici si avviano verso una fase di dismissione a partire dalla metà degli anni '80 con una prima idea di rigenerazione che si rende possibile nel 1998 con l'imposizione del vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici sulle aree di Archeologia industriale a tutela dell'area di pertinenza dei Magazzini prima che nel 1994 le aree non più dedite a uso industriale erano state date in concessione all'Associazione Interzona.

Ci stiamo dirigendo verso una dismissione ormai completa e una necessità di rigenerazione che il Comune di Verona decide di attuare a partire dal nuovo millennio. La storia recente e la successiva rigenerazione dell'area sarà oggetto dell'ultimo capitolo di questo elaborato, in cui verranno presentate le principali politiche di rigenerazione e si vorrà evidenziare anche la bontà di queste scelte in campo prettamente urbano e anche in campo sociale, per capire se la suddetta rigenerazione può essere annoverata entro i parametri di innovazione e partecipazione, tipici degli ultimi anni di studi accademici in merito.

La questione dei magazzini Generali e di Verona Sud, quindi, si interpone nello scacchiere urbano cittadino come un caso studio assai dibattuto e contestato nel contesto veronese, che porta ripercussioni non solo in ambito economico-industriale ma anche in ambito sociale.

I cittadini della zona sud di Verona, in particolare di Borgo Roma, sicuramente sono stati spettatori (non certamente passivi) di un cambiamento nel contesto urbano che, come abbiamo visto, ha radici molto profonde. La parabola storica di questo *enclave* territoriale ci offre numerosi spunti di riflessione per le scelte poi attuate, vedremo successivamente se saranno state scelte in linea con le esigenze e necessità del nuovo quartiere che si è sviluppato intorno a questa “fucina industriale”.

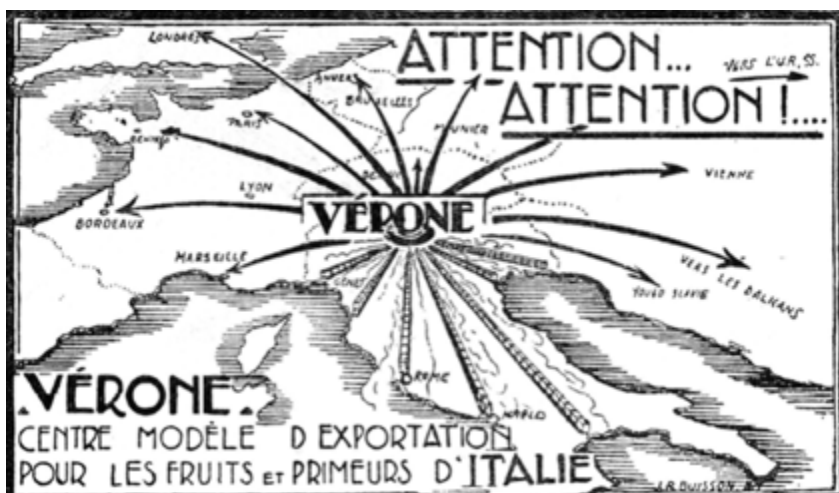


## APPARATO FOTOGRAFICO

Dopo aver introdotto la parabola storica di Verona Sud e in particolare dei Magazzini Generali è doveroso inserire un piccolo apparato fotografico di riferimento che possa far cogliere al lettore in maniera completa le principali trasformazioni con alcune fotografie storiche che possono essere a corredo per una più facile comprensione di quanto scritto. Le fotografie avranno tutte una didascalia personalizzata che spiegherà il contenuto presentato in relazione e ad ampliamento di quanto enunciato nel capitolo precedente.

Per motivi di spazio e ordine non è stato possibile inserire tutte le immagini reperite nella ricerca archivistica effettuata, per questo motivo è inserito un QR-Code da scannerizzare e contenente l'album completo e aggiornato con tutte le immagini storiche rinvenute.

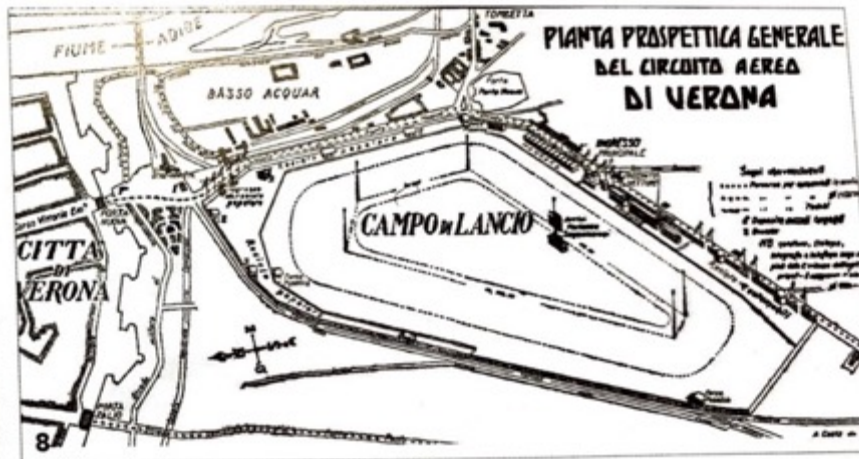




**Figura 33** Mappa di promozione del “Modello Verona” dei Magazzini apparso nella rivista francese “Vie à la Campagne” del 1° luglio 1930 in cui sono raffigurate le principali mete di destinazione delle esportazioni veronesi in Europa.



**Figura 34** Forte Klam: foto storica riguardante l'antico Forte austriaco denominato poi forte Portas nuova. Questa roccaforte garantiva una protezione verso sud per la città in un'ottica di rendere la città un fortino. Fu demolita dopo la Prima guerra mondiale per lasciar posto al nuovo quartiere industriale di Verona. Foto Vignolo Alberto Architetto



7. Pianta della città di Verona nell'anno 1927 (archivio Comune di Verona)

8. 21-22 maggio 1910, l'Aeropoli per il Dominio dei Cieli. In un grande Circuito Aereo situato nell'attuale area del parco merci ferroviario di superficie di circa 65.000,00 mq (già adibita a piazza d'armi), si assistono alle imprese di un pugno di aviatori, tra i quali l'italiano Cattaneo (Pianta campo di volo I82 - Autorizzazione BCVR P.G. 07.06/264470/4 del 12/11/2012)

**Figura 35** Campo di volo presso la zona dei Magazzini



**Figura 36** Foto storica dell'antico ippodromo in cui fino agli anni Venti del Novecento si realizzavano gare di cavalli molto seguite dai veronesi



Figura 37 Magazzini Generali nella prima metà del Novecento. fonte Archivio Cartolari

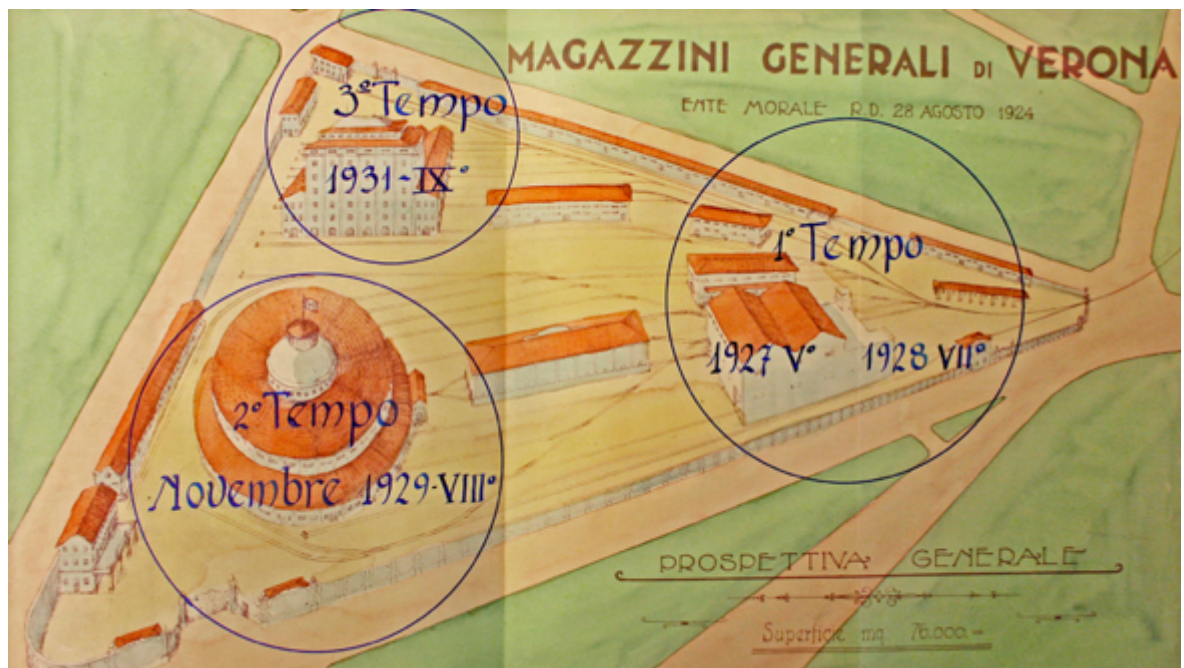
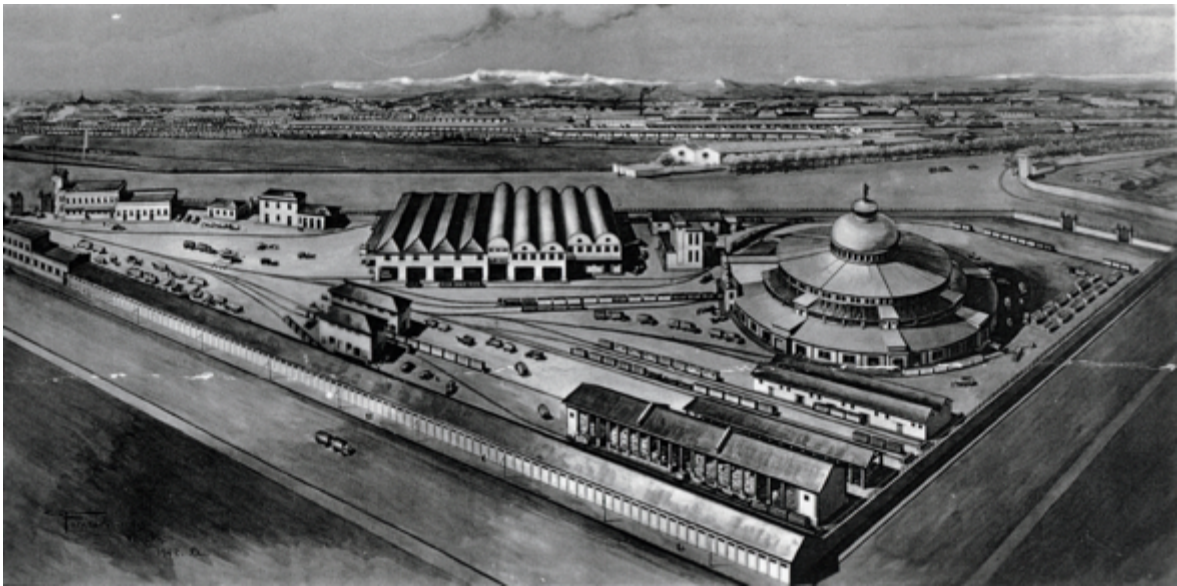


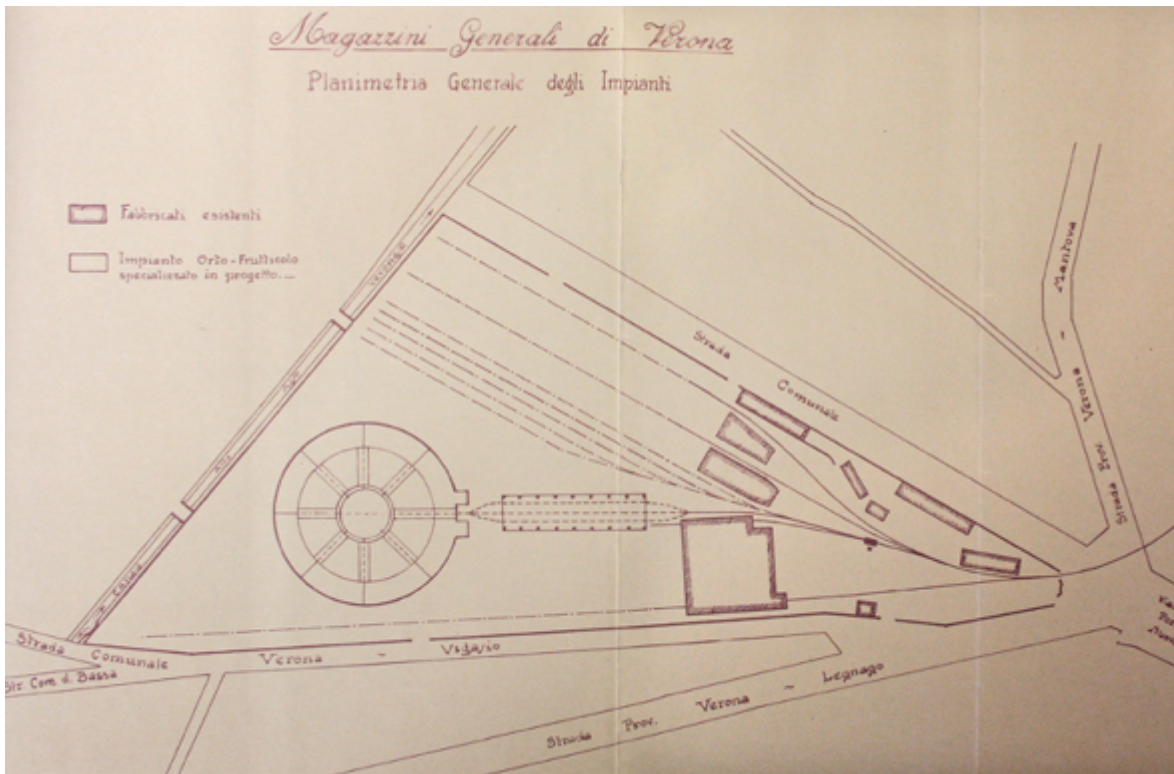
Figura 38 Fasi di realizzazione dei Magazzini e dei tre corpi di fabbrica principali Foto Vignolo Alberto Architetto



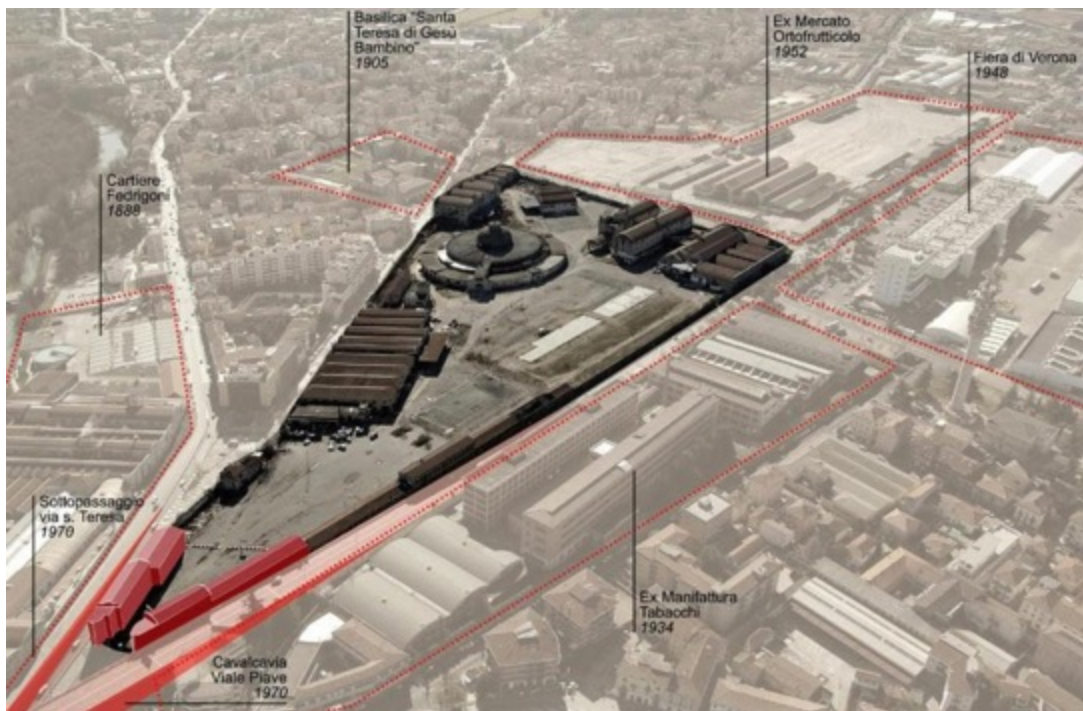
**Figura 39** riproduzione Area Magazzini Generali tra 1927 e 1931. Foto Vignolo Alberto Architetto



**Figura 40** Un'immagine delle modalità operative della Ghiacciaia: l'arrivo della merce. Foto E.A. Magazzini Generali



**Figura 41** Planimetria degli Impianti del complesso dei Magazzini Generali nel 1927: si possono notare in nero tratteggiato marcato gli edifici già esistenti di accesso e la futura Stazione Frigorifera con il suo impianto circolare. A margine si possono notare le planimetrie stradali esistenti all'epoca con le strade a sbocco provinciale verso Legnago e Mantova. Foto Vignolo Alberto Architetto



**Figura 42** Ultimazione dei Magazzini con indicate le altre infrastrutture esistenti a corredo della nuova zona industriale con la loro data di inaugurazione



**Figura 43** Fabbricati dei Magazzini Generali nel periodo di innovazione e automazione con la prima introduzione di macchinari per le movimentazioni delle merci. Foto E.A. Magazzini Generali

**Figura 44** Interno di un Silos dei Magazzini contenente legname e materiale vario, in funzione di una specializzazione in conservazione e stoccaggio di merci variegate, non più solo i prodotti ortofrutticoli come nel primo periodo  
Foto E.A. Magazzini Generali



**Figura 45** Ingresso delle locomotive ferroviarie nell'entrata principale contenenti merci e automobili Foto E.A. Magazzini Generali

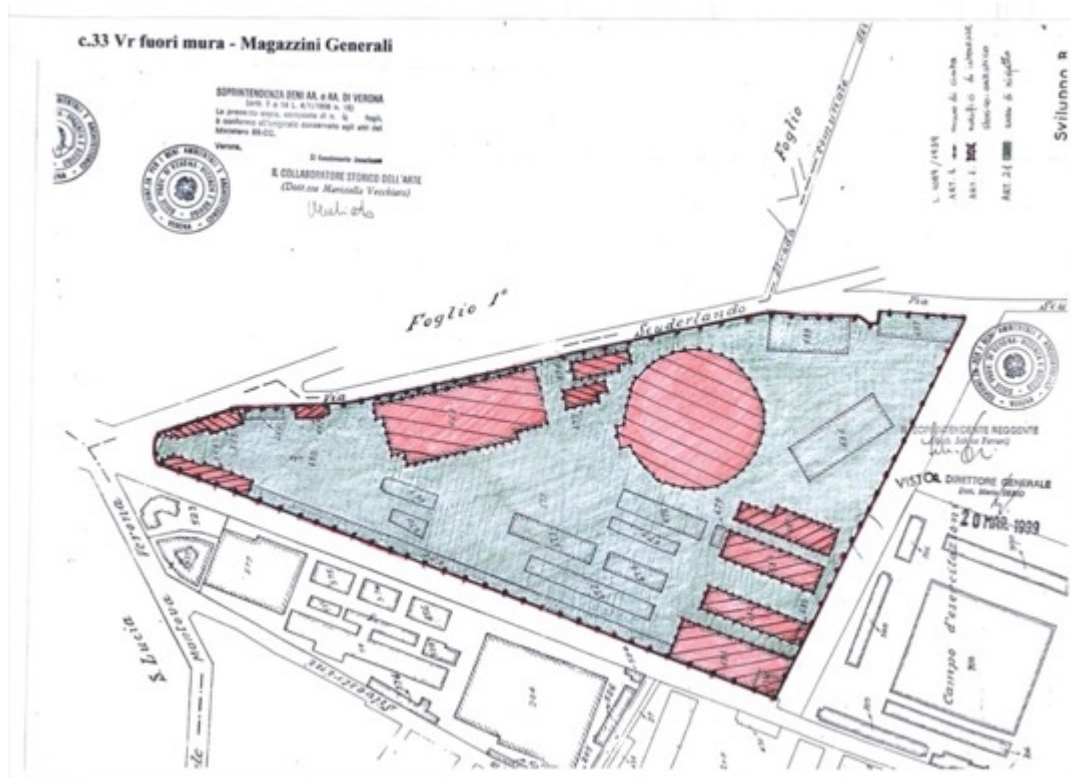


**Figura 46** Ultima fase di operatività dei Magazzini, piazzale Nord, attuale sede dell'ordine degli architetti di Verona e di una sala conferenze, sullo sbocco di Viale Piave. Foto E.A. Magazzini Generali





**Figura 47** Veduta aerea dei Magazzini intorno alla fine degli anni 80. Foto Alberto Vignolo Architetto.



**Figura 48** Carta storica indicante il Vincolo archeologico sui fabbricati dei Magazzini (1998-99). Si possono notare in tratteggiato gli edifici recanti interesse storico-artistico con gli altri edifici indicate come aree di rispetto. Si stavano delineando le operatività per una futura rigenerazione. Foto Archivio Soprintendenza Beni Artistici ed architettonici di Verona.



## CAPITOLO 4

### **RIGENERAZIONE URBANA E SOCIALE: VERONA SUD E GLI EX MAGAZZINI GENERALI, PROGETTO DI INNOVAZIONE SOCIALE?**

#### 4.1 INTRODUZIONE AI CONCETTI E ALLE METODOLOGIE

Il capitolo precedente ha ripercorso la storia dei Magazzini Generali e del territorio circostante di Verona Sud e si è potuto notare come questa zona adiacente al centro storico di Verona ha da sempre giocato un ruolo fondamentale nello scacchiere urbano e industriale nella città scaligera. L'ultimo capitolo di questo elaborato vuole in qualche modo ripercorrere i recenti avvenimenti verificatisi in questa zona, a partire dalla dismissione industriale fino ad arrivare ai primi progetti di rigenerazione urbana promossi dal Comune di Verona, con i progetti del PRUSST, del PAT e la recente rigenerazione che si è ultimata nel corso del 2022<sup>127</sup>. La situazione attuale sembra essere quella definitiva, sarà necessario analizzarne tutti gli aspetti per arrivare a un bilancio che vuole in qualche modo valutare la bontà delle scelte attuate, in virtù anche delle premesse teoriche analizzate nei primi due capitoli. Si analizzeranno la natura e le scelte attuate anche in relazione al contesto sociale di riferimento, con Verona sud e Borgo Roma che sono direttamente interessate a tutti i mutamenti strutturali che sono stati fatti nelle varie politiche di rigenerazione.

È bene precisare che non si vuole fare un'analisi prettamente economica, piuttosto si vuole evidenziare la bontà delle scelte fatte sotto il profilo della governance partecipata, per capire se le scelte che i pianificatori hanno fatto possano essere in linea con le esigenze di chi quel quartiere lo abita.

La questione di Verona Sud è stata centrale per tutto l'ultimo ventennio, anche grazie all'importanza strategica del quartiere, sede di numerose infrastrutture importanti per la città scaligera e pur per la stretta vicinanza al centro storico, separato solo dal grande Viale del Piave. Può essere riduttivo circoscrivere la centralità della questione solo a questi aspetti, si vedrà anche che la questione sociale e l'aspetto residenziale hanno giocato (e giocano tuttora) un ruolo fondamentale nello scacchiere urbano complessivo.

---

<sup>127</sup> Con PRUSST si intende Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio mentre per PAT si intende Piano di Assetto del Territorio.

Le proposte di rigenerazione dell'area dei Magazzini Generali, si vedrà, hanno una storia abbastanza articolata, che inizia intorno alla fine degli anni Novanta, con un progetto che poi viene reso effettivo nel 2002 tramite il Piano Particolareggiato e nel 2005 con la variante del PRUSST definitiva, approvata tra il 2005 e il 2007 ma mai realizzata nell'interezza dei suoi contenuti. Si vedrà che la frammentazione, anche temporale, di queste politiche, ha determinato l'incertezza per un progetto che risultava vitale per la rigenerazione dell'area di Verona Sud, con ripercussioni anche sull'aspetto sociale, vista la concessione d'uso (*temporary use*) di alcuni fabbricati dei Magazzini all'associazione Interzona, poi revocati in vista di una rigenerazione che vedremo essere non totalmente in linea con le proposte inizialmente formulate dai vari Piani e Programmi di riqualificazione e sviluppo sostenibile. È bene precisare, in fase preliminare, che molti fabbricati esistenti dell'area dei Magazzini erano insiti del vincolo archeologico dato dalla Soprintendenza, che ne escludeva la loro demolizione in virtù di una rigenerazione più sostenibile, per tutelarne la materialità dei fabbricati e la loro immagine, come sostenuto dall'Architetta Federica Guerra, in uno dei numerosi articoli della rivista ufficiale Architetti Verona riguardanti la questione di Verona Sud e il rinnovamento urbano dei Magazzini.

L'analisi empirica è stata realizzata grazie a una ricerca bibliografica e delle progettazioni messe in atto dal Comune di Verona che, con l'istituzione del PRUSST, ha indicato le linee guida per una rigenerazione, sulla carta, poliedrica e inclusiva, ma che si rivelerà parzialmente realizzata.

Queste politiche attuate si inseriscono nel filone di studi che riguardano la conversione e la rigenerazione delle ex aree industriali, che, come enunciato nel capitolo precedente, sono il risultato di una storia del territorio che si incrocia con la storia economica, dal momento che le città nel corso del tempo affrontano cambiamenti sociali ed economici e vedono crescere la necessità di rigenerare o ridisegnare porzioni del territorio stesso che hanno cambiato le loro connotazioni, adeguandole alle necessità contemporanee.

La dismissione dei magazzini Generali ha sicuramente presentato una grande occasione per la città di trasformare questo grande spazio industriale e dargli una nuova identità per rilanciare l'intera area e dare nuovo valore al quartiere circostante con un occhio vigile sulla questione residenziale. Altro aspetto che sarà fondamentale in sede di analisi è l'aspetto della riorganizzazione viabilistica, particolarmente precaria in questa zona, per garantire la connessione tra i vari quartieri residenziali verso le grandi direttrici di immissione alla città, per non creare barriere o confini.

## 4.2 DALLA DISMISSIONE AL PRUSST, VERSO UNA RIGENERAZIONE DELL'AREA

Seguendo un preciso ordine cronologico abbiamo visto come la storia dei Magazzini Generali ha mosso i suoi primi passi intorno alla metà degli anni Venti con i primi fabbricati arrivando, attraverso tre fasi distinte, alla completa realizzazione. Il pieno sviluppo dell'area abbiamo visto essersi attestato prima della Seconda Guerra Mondiale, con il periodo post-bellico che è servito a una ristrutturazione e una evoluzione negli strumenti e nelle infrastrutture. Con lo sviluppo del Quadrante Europa, l'area dei Magazzini ha perso mano mano la sua importanza strategica con uno spostamento quasi totale delle funzioni presso il moderno conglomerato situato più a Sud-Ovest. Le motivazioni di questo trasferimento sono ben chiare, è necessario però fare riferimento ad altri due aspetti che sono stati solo accennati nel capitolo precedente e che mettono un punto di partenza cronologico dal quale si può iniziare a parlare di rigenerazione degli Ex-Magazzini Generali.

Stiamo parlando della concessione da parte del Comune di Verona dell'edificio della Rotonda all'Associazione Interzona nel 1994 e del successivo inserimento dei Vincoli dati dalla Soprintendenza alle aree dei Magazzini, dichiarando alcuni Fabbricati di interesse archeologico sancendo un vincolo di conservazione obbligatoria.

Questi due eventi hanno di fatto sancito l'inizio dei discorsi relativi alla rigenerazione dell'area con il Comune di Verona che inizialmente da solo non riusciva a gestire tutta la questione della riqualificazione, a livello di investimenti economici e di personale tecnico per la parte progettuale.

Il primo aspetto analizzato è la concessione dell'edificio della Stazione Frigorifera Specializzata all'Associazione Interzona nel 1994, che pochi anni prima aveva iniziato a muovere i primi passi nell'ambito della promozione sociale con un occhio sull'aspetto culturale e sulla promozione dell'aspetto aggregativo. Molto importante anche la finalità espressa dall'Associazione di valorizzare i luoghi dismessi della città, i famosi vuoti urbani. Da qui nasce la concessione della Rotonda affinché, grazie alle varie attività promosse da Interzona, potesse in qualche modo essere valorizzata e non lasciata in disuso.

Grazie all'attività promossa da Interzona nel 1994 vennero eseguiti i primi lavori di ristrutturazione alla Rotonda, adeguando i locali per un accesso in sicurezza da parte dei cittadini e i membri della stessa organizzazione. È bene precisare che questi lavori sono stati

finanziati direttamente dai soci e dai volontari, tramite la fattiva collaborazione con architetti e geometri veronesi<sup>128</sup>. Questi luoghi dalle forti connotazioni storiche costituivano gli ideali in cui organizzare le attività dell'Associazione, che fino al 2006 ha valorizzato in qualche modo questi spazi vuoti. Dal 2006, in vista di una possibile, ma vedremo non realizzata in tempi brevi, rigenerazione, il Comune ha revocato la concessione all'Associazione, che si è dovuta trasferire all'interno del Magazzino 22, sempre nello stesso complesso. Dieci anni dopo, nel 2016, in vista dei cantieri imminenti, ha dovuto lasciare anche questa seconda sistemazione. L'area dei Magazzini, quindi, andava perdendo anche una grossa opportunità di valorizzazione di questi luoghi dal momento che Interzona aveva garantito negli anni importanti azioni di produzioni culturali, con una particolare attenzione per le esigenze giovanili fornendo spazi aperti di confronto e ricerca, collaborando con Università e Istituzioni tramite attività formative e laboratoriali, sempre con uno sguardo multidisciplinare e inclusivo.

Da questo momento, nella città veronese, inizia a svilupparsi il dibattito sulla Questione Verona Sud, con l'area dei Magazzini che gioca un ruolo fondamentale per la riorganizzazione di tutto il quartiere. La politica comunale intrapresa negli anni precedenti sanciva il trasferimento di buona parte degli attrattori di traffico di tipo industriale fuori dai confini cittadini in virtù di una riorganizzazione anche del tessuto viabilistico e del dibattito sul verde urbano e sulle nuove questioni residenziali. Sulle pagine del quotidiano locale L'Arena si susseguivano articoli inerenti alla riorganizzazione urbana della zona, rendendo Verona sud un cantiere di idee anche diametralmente opposte le une dalle altre. Questo dibattito, nel corso degli anni, ha preso forma anche grazie all'interessamento dell'Ordine degli Architetti e Ingegneri di Verona, sia per le tematiche affini agli studi perseguiti, sia per il diretto inserimento di questi in quelle che vedremo saranno le future sedi degli ordini proprio agli Ex-Magazzini.

Il dibattito, oltre a generarsi per gli aspetti più legati alla rigenerazione di questi lasciti di archeologia industriale, si sviluppa anche in base alla organizzazione dello spazio urbano del quartiere: abbiamo citato la problematica del verde urbano ma è necessario introdurre anche la questione sulla pianificazione con il fenomeno della zonizzazione: il quartiere adiacente ai Magazzini abbiamo visto essere interessato negli anni successivi alla sua nascita a un'organizzazione realizzata tramite politiche di *zoning* monofunzionale con un vincolo specificato all'interno del Piano Regolatore che indicava la tipologia specifica per l'uso del

---

<sup>128</sup> Fonte sito web Associazione Interzona <https://www.izona.it/>

suolo in un determinato quartiere: in particolare, abbiamo visto come il quartiere industriale si era sviluppato a discapito in un primo momento della questione residenziale, che è stata attenzionata in un secondo momento. Dopo la crescita demografica nel quartiere di Verona Sud, quindi, era necessario ripensare alla conformazione dello stesso, garantendo servizi alle persone, latenti in quella zona. Proprio con il PRG (Piano Regolatore Generale) del 1993 e la sua Variante, redatte dall'ingegnere Marcello Vittorini, si trattano appunto questi fenomeni, con la questione Verona Sud che iniziava a essere centrale nel dibattito urbano. Aspetto fondamentale è il ripensare la zona periferica di Verona Sud da zona di margine a nuovo centro, in un'ottica di riorganizzazione della città da un modello monocentrico, con la divisione duale in centro storico-periferia, a un modello policentrico, che mirava a creare anche all'infuori delle mura cittadine, quartieri importanti che garantissero una buona qualità di vita e una riorganizzazione dei servizi erogati alla cittadinanza. Questo Piano indetto dal Comune veronese però non ebbe l'esito sperato, solo grazie all'Associazione Interzona, i Magazzini non versavano in un abbandono completo, ma gli altri Fabbricati, avendo perso la loro funzione d'uso, erano ormai divenuti vuoti urbani e inscrivibili nella classificazione fornita da Gambino nel primo capitolo.<sup>129</sup>

Questo fermento urbano intorno alla zona dei Magazzini fece sì che nel 1999 la Soprintendenza ai Beni Culturali decise di porre i Vincoli ai Fabbricati anche per salvaguardare il patrimonio architettonico. Questa decisione del Ministero per i Beni e le Attività culturali possiamo dire che sicuramente ha contribuito alla rigenerazione e al progetto futuro in quanto ha dettato le linee guida su eventuali demolizioni o rifacimenti, con il Vincolo di tutela su quegli edifici che vedremo poi essere interessati negli interventi dal 2010 in poi.

Il documento stilato dalla Soprintendenza enuncia che la demolizione degli edifici non recanti il Vincolo è possibile, mentre l'eventuale costruzione di nuovi corpi di fabbrica dovranno collocarsi esclusivamente entro il recinto perimetrale (muro di cinta pure esso oggetto di vincolo) prospettante su Viale del Lavoro, con le misure di ingombro e altezze adeguate alle misure degli altri fabbricati già esistenti.

---

<sup>129</sup> In particolare, questa situazione territoriale si può considerare come area derivante dalle fasi di industrializzazione matura, risalente alla prima metà del XX secolo.

Interessante il secondo punto della nota che enuncia che la restante Area dovrà essere sgombra da eventuali costruzioni allo scopo di valorizzare gli organismi architettonici degli Ex-Magazzini con un interesse particolare alla Stazione frigorifera di impianto circolare.<sup>130</sup> Il primo provvedimento di tutela indiretta del 1999 vedremo sarà sostituito nel 2012 da un'integrazione che cambierà alcune disposizioni con particolare interesse per le Aree inedificate, quelle intercluse, alle nuove costruzioni e alla valorizzazione e conservazione di quelle esistenti. Con la storia recente dei nuovi e definitivi progetti si entrerà più nel merito di queste disposizioni.

A partire dal 1999 si introdussero due Progetti di rigenerazione fondamentali per il rinnovamento del quartiere di Verona Sud: la Variante al PRG 282 che andava a specificare il contemporaneo PAT (Piano di Assetto del Territorio) e il successivo PRUSST (Piano di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio) proprio inerente alla Questione Verona Sud. Questi Piani sono i predecessori e le linee guida dei Progetti di rigenerazione che saranno poi attuati nei decenni seguenti e che porteranno il Comune di Verona a rigenerare l'intero comparto dei Magazzini, con un occhio aperto anche sul rinnovamento del quartiere Verona Sud.

Il primo intervento prospettato dunque è la Variante al Piano Regolatore Generale numero 282 che prende il nome dall'Urbanista che l'ha redatta, Bruno Gabrielli. Questa Variante si va a inserire nel più completo Piano di Assetto del Territorio (PAT) redatto dal Comune di Verona a partire dai primi anni del 2000 con la Giunta Zanotto e poi adottato dal 2007 sotto il periodo della Giunta del Sindaco Flavio Tosi. Il PAT redatto all'epoca è ancora il Piano di Assetto vigente del Comune veronese a cui la strumentazione urbanistica si rifà per l'inquadramento strategico<sup>131</sup>.

Per dare alcune linee guida sulla cronologia, il PAT vigente è stato introdotto con la legge n.11/2004 della Regione Veneto e successivamente approvato con la Delibera Regionale n.4148 del 18/12/2007 pubblicata sul B.U.R. numero 13 del 12/02/2008. Le tematiche affrontate nel più ampio PAT vanno a trattare i principali temi urbanistici della città veronese, con progetti e visioni di pianificazione che vogliono prendere spunto dalle moderne tecniche urbanistiche europee contemporanee. Il documento definitivo, come presentato dalla Giunta Comunale dell'epoca, è stato sottoposto all'attenzione delle

---

<sup>130</sup> Atto dell'Ufficio centrale per i Beni Archeologici Architettonici Artistici e Storici del 10 Maggio 1999. <http://www.sbap-vr.beniculturali.it/vincolo/1346>

<sup>131</sup> È bene precisare che il Piano di Assetto del territorio vigente ha subito delle modifiche con alcune Varianti.



categorie degli ordini professionali (architetti e ingegneri), delle forze produttive e sindacali, delle forme partecipative dei cittadini nei quartieri. Già all'epoca la Giunta, tramite un bando pubblico sottoposto a tutte le categorie interessate, garantiva a enti, Associazioni, Tecnici e Privati cittadini di presentare proposte collaborative per alcune questioni di pubblico interesse a livello urbano. Queste proposte di partecipazione collaborativa tra privati e Comune hanno fatto sì che si creasse intorno alle principali questioni urbane un dialogo fattivo, ragionato e innovativo per Verona, per individuare le criticità più urgenti per la città scaligera. Tra gli obiettivi principali del nuovo PAT vi è l'evidenziazione di una potenzialità territoriale metropolitana della città veronese, posta al centro di un'area economicamente florida che creasse una sinergia di reti tra Verona e le vicine Vicenza, Brescia, Mantova e Trento.<sup>132</sup>

Altri obiettivi principali vanno a trattare temi come la sostenibilità ambientale e la questione della mobilità, elemento forse preponderante nel documento.

Per avere un quadro più chiaro sul contenuto di questo documento, fondamentale per capire anche le scelte poi attuate nella pianificazione futura della città anche in relazione al contesto di Verona Sud, si riportano alcune righe direttamente dal PAT:

*“Una città plurifunzionale come Verona, per continuare ad essere tale, deve incrementare la qualità dei processi che stanno alla base del suo sviluppo: non si tratta solo di processi organizzativi, economici e sociali, ma anche di quelli territoriali. Parallelamente, uno sviluppo qualitativo, e non solo quantitativo, richiede l'uso attento delle risorse: ambientali, energetiche, urbane, in quanto l'uso di risorse non riproducibili come quelle territoriali impone che si fissino oggi criteri di selezione, anche drastici, degli utilizzi possibili e delle quantità ammissibili nel consumo delle risorse ambientali”. [...] Si impone una riflessione su quella che già oggi è un'emergenza e che domani, forse, diventerà la principale sfida dei sistemi urbani: il sistema della mobilità. [...] Si tratta di organizzare la connettività tra strumenti e attori territoriali relativamente autonomi, nell'ottica della rete e della cooperazione costante tra livelli diversi.*

*Le azioni urbanistiche della città metropolitana si uniformeranno alle scelte di sviluppo sostenibile mediante strumenti urbanistici basati sulla sostenibilità ambientale, sulla valutazione ambientale strategica e sulla incorporazione degli imperativi ambientali nei dimensionamenti e nelle destinazioni delle aree, a partire da quelle dismesse”<sup>133</sup>*

---

<sup>132</sup> Rete territoriale economico-insediativa Adige-Garda-Berico.

<sup>133</sup> Estratto dal Piano Regolatore comunale PAT piano di assetto del territorio, relazione generale Comune di Verona. [https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4347&tt=verona\\_agid](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4347&tt=verona_agid)

Tutte queste tematiche sicuramente si inseriscono anche nel dibattito riguardante l'Area di Verona Sud, in cui vengono indicate le linee guida per una rigenerazione delle aree dismesse, in particolare riguardanti la fase di industrializzazione matura. Attraverso nuovi spunti di ricerca e contributi di diversi *stakeholders* stava sorgendo una nuova idea di città che valorizzava lo sviluppo sostenibile del territorio favorendo insediamenti del settore terziario avanzato (vedremo il Polo Finanziario) coadiuvato da una mobilità che voleva sfruttare i moderni mezzi di trasporto di massa come il Filobus e la Tramvia.

Fra tutti questi ambiti di intervento spiccava un contesto particolarmente vulnerabile: l'area di Verona Sud. Il PAT ha dedicato alla rigenerazione di Verona sud un capitolo importante al suo interno, confermando le potenzialità della zona in termini sia di riqualificazione urbana sia economica/funzionale.

Tra gli aspetti affrontati riguardo Verona sud vi era una visione d'innovazione funzionale con l'apertura di attività di servizio avanzato nella consapevolezza che la trasformazione del quartiere doveva essere progettata su scala metropolitana piuttosto che su scala comunale anche in relazione all'ampiezza del territorio considerato. Vi era, inoltre, un occhio di riguardo all'aspetto residenziale con i quartieri di Borgo Roma e Golosine/S.ta Lucia da riconsiderare con i loro margini e in connessione tra loro.

Altro aspetto fondamentale era la progressiva terziarizzazione dell'ex Zai Storica, da regolamentare, e dovuta alla dismissione delle aree produttive. Accanto a questi temi vi era una nuova visione di Verona Sud verso una "pluralità di funzioni", da quella abitativa a quella culturale e sociale, con un occhio di riguardo per il comparto fieristico e le sue estensioni rese indispensabili per la crescita dell'economia cittadina.

L'aspetto riguardante lo sviluppo di un sistema integrato e capillare di verde pubblico è altresì un obiettivo sensibile per il PAT, anche in relazione alla zona di Verona Sud, con il sistema verde che dovrà costituire sia l'elemento connettivo della città, sia favorire una diversa e migliore qualità della vita nei quartieri.

Per entrare più nello specifico del quartiere di Verona Sud e dei Magazzini Generali però è doveroso introdurre la succitata "Variante Gabrielli" che, formalizzata nel 2007, in prima linea forniva una visione della zona sud di Porta Nuova completamente innovativa: l'area compresa tra il Casello Autostradale di Verona Sud e la Stazione Ferroviaria era quella zona che necessitava i più grandi interventi di rigenerazione. Proprio per questo motivo intorno a questa porzione delimitata di territorio il nuovo progetto voleva concretizzarsi attraverso un ridisegno di quattro zone cardini: tutto l'intervento gravitava intorno alla grande direttrice stradale formata da Viale Piave/Viale del Lavoro, che era stata rinominata come Cardo

Massimo, in analogia con il sistema delle centuriazioni romane. Intorno a questo asse viario principale con le sue direttrici ad incrocio, si voleva effettuare una riclassificazione delle aree pertinenti attraverso anche una rigenerazione dei grandi complessi industriali ormai dismessi come i Magazzini Generali, il Mercato Ortofrutticolo e la Ex-Manifattura Tabacchi, sempre con una risistemazione della viabilità interna a queste zone.

La zona del cosiddetto “Forum”, ovvero i Magazzini Generali e il Mercato ortofrutticolo era posto alla fine di questo grande viale, in connessione con il centro storico cittadino: per questo motivo vi era una grande attenzione alla rigenerazione degli edifici connessi per creare un sistema integrato di attività culturali, direzionali e fieristiche e del settore terziario, con un occhio di riguardo al sistema del verde urbano e dei vincoli precedentemente affissi agli edifici storici dei complessi industriali.

La zona prospiciente al Casello autostradale di Verona Sud (zona Magnete) risultava anch'essa di grande importanza, con un completo ribaltamento del casello e una realizzazione di un sistema coordinato di opere infrastrutturali e la realizzazione di un parcheggio scambiatore (Genovesa). Per una connessione completa al centro storico, in un'ottica di riduzione del traffico veicolare, il capolinea della discussa tramvia risultava essere proprio il parcheggio scambiatore per alleggerire il traffico in direzione centro storico e Fiera.

La variante Gabrielli, dunque, andava a delineare una pianificazione specifica per l'area di Verona Sud, con un carico insediativo di circa 3.715.000 metri cubi di cui circa 935.000 a residenza e 2.780.000 a terziario con un indice di edificabilità di circa 0,75 mq/mq e una superficie territoriale degli ambiti trasformativi di circa 1.410.000 mq. Tutte le proposte del disegno attuativo erano improntate su un piano d'intervento a medio-lungo periodo attraverso le aree individuate pocanzi come più urgenti: l'area dei Magazzini Generali (capisaldi poi anche del successivo PRUSST) e delle Officine Adige oltre che alle altre necessarie opere infrastrutturali<sup>134</sup>.

La Variante è stata pensata per mettere a sistema un'area di grande importanza per la città, con uno sguardo vigile sull'organizzazione dello spazio pubblico, delle aree verdi e sulle infrastrutture dei trasporti. Oltre alle già citate aree di intervento i progetti della Variante erano interessati alla zona dello Scalo Ferroviario da trasformare in zona verde, alla zona

---

<sup>134</sup> Trattandosi di un progetto urbanistico su ampia scala che vuole garantire un obiettivo di qualità urbana sia in ambito privato che pubblico viene individuato lo strumento delle “schede norma” che per ogni comparto attuativo delinea aspetti coercitivi come l'allineamento, le altezze e le giaciture degli edifici.

della Zai storica da trasformare nei tessuti insediativi esistenti e agli edifici dell'Ex Manifattura Tabacchi che tramite due soluzioni voleva essere del tutto rigenerata.<sup>135</sup>

Le reazioni dei più importanti urbanisti sul caso studio Verona sono state discordanti: in un Convegno organizzato dall'Ordine degli Architetti di Verona il 20 Ottobre 2007 si parlava di un ribaltamento della Variante introdotta da Gabrielli dettata dal passaggio dalla Giunta Zanotto a quella di Flavio Tosi. La Giunta Zanotto, con un primo studio specifico voleva infrangere una situazione di impasse che da tempo affliggeva la zona di Verona sud, con un progetto ambizioso ma dai più considerato utopistico e di difficile attuazione. Il cambio politico tra le due Giunte poi ha fatto sì che la versione presentata in prima istanza non sia poi passata al vaglio della seconda amministrazione. Questa nuova modalità di discussione delle proposte realizzate da Associazioni, Enti e tecnici qualificati però ha garantito un certo dialogo tra classe tecnica e politica. Gli architetti veronesi denunciano una situazione legata a Verona Sud molto compromessa, dal punto che a soli cinquant'anni dalla sua formazione dovrà subire una considerevole demolizione per ovviare alle molteplici problematiche funzionali ed estetiche.

Luca Gibello, caporedattore del "Giornale dell'architettura" ad esempio espone una problematica molto attuale anche al giorno d'oggi, ovvero auspica che vi sia *"una sempre maggiore condivisione delle problematiche inerenti alla pianificazione delle città del futuro, tra i vari soggetti sociali chiamati a realizzarla. Egli giudica giustamente fallimentare qualsiasi esperienza progettuale, se misurata con i tempi della politica: non è possibile verificare gli effetti di una operazione urbana, nel breve tempo di un mandato amministrativo; ed è altresì impensabile pianificare la città ragionando in tempi così brevi. Pianificare significa investire sul futuro, con continuità e lungimiranza. Quindi è necessariamente richiesta al politico, o meglio all'amministratore, una capacità critica superiore ad ogni ideologia e ad ogni convinzione aprioristica"*<sup>136</sup>.

L'allora Assessore all'Urbanistica Vito Giacino dichiarava di voler avviare una fase di *"concertazione pianificatoria"* improntata sull'analisi delle eventuali proposte dei singoli progettisti e dei tecnici con la condivisione della nuova Giunta di alcuni dei progetti della Variante Gabrielli (il Magnete, il parcheggio scambiatore e il ribaltamento del casello Verona sud) e il rigetto di altre proposte (interramento di Viale Piave e il sistema di

---

<sup>135</sup> La prima proposta era il riutilizzo dell'edificio dell'ex ufficio per diventare una sala polivalente, un centro benessere e un ristorante. La seconda proposta invece pensava alla riorganizzazione dell'edificio per diventare un polo alberghiero di alto livello.

<sup>136</sup> Rivista trimestrale di Architettura e cultura del progetto Architetti Verona numero 80, Dicembre 2007, pp 98-101.

perequazione urbanistica) con una visione che pareva improntata a superare la visione riduttiva del Cardo Massimo come unico *asset* viabilistico principale per dare un respiro più ampio alla rigenerazione, comprendendo i centri abitati posti a Ovest (Golosine) e ad Est (Borgo Roma e Basso Acquar). Luciano Cenna, propone una critica alla Variante riguardo l'ubicazione della Fiera, che andava trasferita ad esempio nel più ampio contesto territoriale del Quadrante Europa. Inoltre, valuta quantomeno discutibile il posizionamento del Polo Finanziario (vedremo elemento cardine del Prusst) e l'istituzione a Polo Culturale dei Magazzini Generali in quanto *“tale isolato presenta seri problemi di accesso e implicherebbe un invadente intervento impiantistico e funzionale”*.

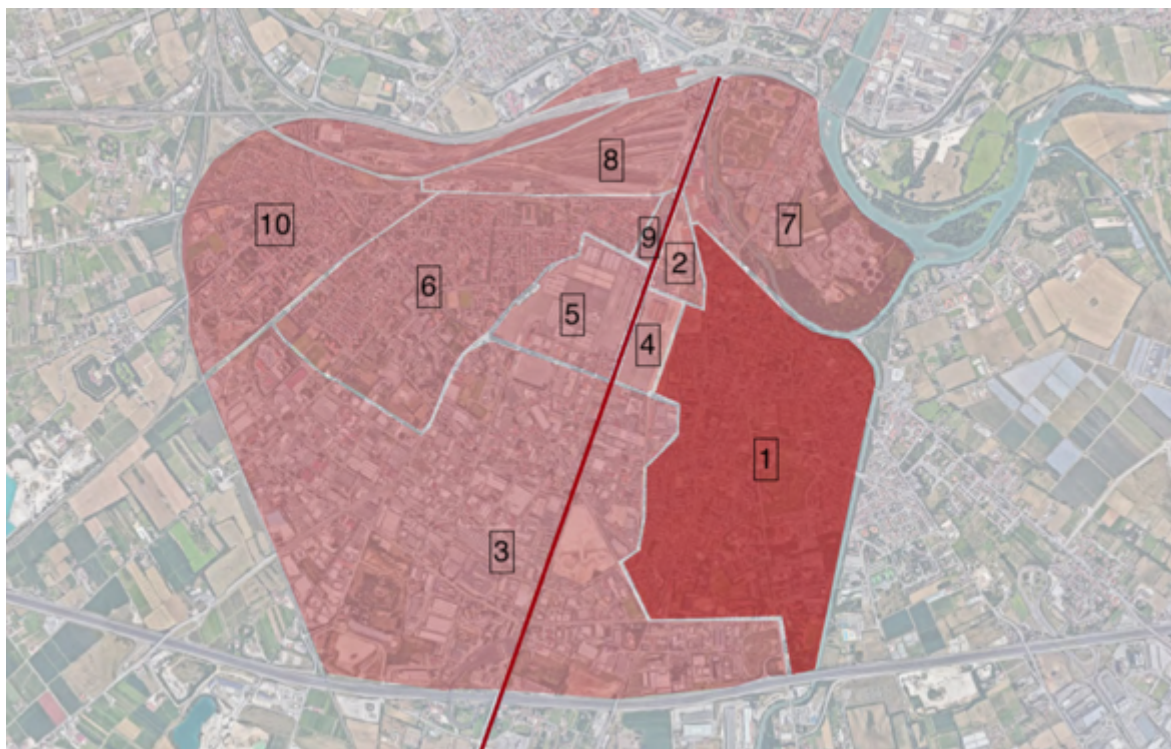
In contraddittorio con queste posizioni molto critiche troviamo gli interventi del Sindaco uscente Paolo Zanotto e dell'Architetta Maria Grazia Ecchelli. Il primo valuta ovviamente innovativa la nuova proposta della Variante al PAT, in quanto portatrice di un'idea precisa di città che valorizzava lo sviluppo sostenibile del territorio, la rigenerazione dei vuoti urbani e la riorganizzazione degli impianti viabilistici. Zanotto voleva fare di Verona una città europea per qualità di vita e di lavoro con una suddivisione molto specializzata degli ambiti di intervento a Verona Sud (Polo Finanziario, Culturale e Residenziale).<sup>137</sup>

L'Architetta Maria Grazia Ecchelli invece, si discosta dal commento critico di Luciano Cenna e rilancia la volontà di Verona, tramite questi nuovi progetti urbani, di essere una *“grande città e di pensare come una grande città”*. Esalta la pianificazione come occasione di contrastare la frammentazione urbana, generatrice del disordine di Verona Sud, con un occhio di riguardo per i quartieri residenziali e i conseguenti limiti delle città contemporanee, a suo dire collegati con gli aspetti della mobilità e delle infrastrutture dei trasporti (strade, parcheggi sistemi di trasporto pubblico alternativi). In questo senso prova a dare un'alternativa alla visione netta di Cenna riguardo lo spostamento della Fiera e dei principali attrattori a Verona Sud per la grande mole di traffico veicolare che genera.<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> <https://www.cronacadiverona.com/zanotto-la-nostra-verona-aveva-un-disegno-preciso/>

<sup>138</sup> Cfr articolo di Nicola Brunelli, *“Una finestra su Verona Sud”* presente nella Rivista Architetti Verona numero 80 di settembre/dicembre 2007, pp 100-108.



**Figura 49** Porzione di territorio di Verona Sud. In ordine troviamo: **1. Quartiere Borgo Roma, 2. Ex-Magazzini Generali, 3. Zai Storica, 4. Ex-Mercato Ortofrutticolo, 5. VeronaFiera, 6. Quartiere Golosine, 7. Quartiere Basso Acquar, 8. Stazione Ferroviaria e Scalo Merci, 9. Ex-Manifattura Tabacchi, 10. Quartiere S.Lucia.** In rosso marcato è la lunga direttrice di Viale Piave/Viale del Lavoro che percorre tutto il quartiere fino ad arrivare a Sud al Casello Autostradale e al parcheggio scambiatore. *Foto Angelo Bertolazzi, Elaborazione grafica a cura dell'autore dell'elaborato di tesi.*

Dopo questa esaustiva analisi sul PAT e sulla relativa Variante Gabrielli è necessario ripercorre un'ulteriore parte della storia più recente di Verona Sud e dei Magazzini Generali attraverso il secondo strumento urbanistico presentato in questo elaborato e più specifico per l'area in oggetto di studi, il PRUSST (Piano di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio).

Il Comune di Verona inquadra lo strumento del PRUSST nell'ambito dei “*Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio promossi dal Ministero delle Infrastrutture, con l'obiettivo di realizzare, all'interno di organici quadri programmatici, interventi di riqualificazione infrastrutturale, volti alla riqualificazione ed ampliamento del tessuto economico-produttivo-occupazionale, al recupero e alla riqualificazione dell'ambiente, nonché dei tessuti urbani e sociali degli ambiti territoriali interessati*”<sup>139</sup>. La struttura del PRUSST specifico per Verona Sud è stata ammessa a finanziamento statale con

<sup>139</sup> [https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4168&tt=verona\\_agid](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4168&tt=verona_agid)

l'Accordo Quadro del 20/05/2002 con una specifica trattazione riguardante diversi temi di intervento:

1. La ristrutturazione dell'asse viario dal casello autostradale alla città storica
2. Il potenziamento dei servizi fieristici
3. Il recupero delle aree centrali dismesse
4. La riconnessione urbanistica dei quartieri residenziali limitrofi
5. Il prolungamento della tramvia urbana
6. Il recupero dell'Area degli Ex-Magazzini Generali attraverso il P.P. (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica)

Lo strumento del PRUSST è stato un importante piano attuativo volto alla rigenerazione di alcune tra le più sensibili questioni urbane della zona sud di Verona. Per conseguire i finanziamenti necessari alla sua attuazione è stato redatto uno studio analitico di fattibilità sfociato poi nella stipula del protocollo d'intesa e dell'accordo quadro con la costituzione altresì di un Collegio di Vigilanza per espletare le attività di controllo e garantire la regolarità. Il contenuto del programma del PRUSST includeva le varianti urbanistiche di livello primario e secondario, la progettazione delle opere pubbliche e private e il loro iter amministrativo e l'alienazione e trasferimento delle aree oggetto di interventi a carico di soggetti privati. Il comune di Verona aveva conseguito diversi finanziamenti pubblici legati alle opere del PRUSST suddivisi in:

- Euro 1.490.913,46, primo finanziamento per l'assistenza tecnica al programma e la progettazione urbanistica di opere pubbliche;
- Euro 1.346.919,59, secondo finanziamento stanziato per la realizzazione del primo stralcio di opere pubbliche;
- Euro 2.973.375, quale concorso alla realizzazione di infrastrutture pubbliche ed incentivi per il recupero edilizio e la rigenerazione urbana e industriale.<sup>140</sup>

Si può intendere il PRUSST anche come “*complesso delle procedure amministrative e della documentazione tecnica e progettuale prodromica alla concreta realizzazione di un più ampio programma di interventi*”, programma più ampio che si snoda nel Piano Regolatore della città. La notifica di questo Piano di riqualificazione è stata necessaria per dare risposte concrete alla situazione di criticità in cui versava Verona Sud con interventi mirati e specifici per risolvere alcune questioni irrisolte da diversi anni.

---

<sup>140</sup> Comune di Verona: Stato di avanzamento del PRUSST.  
[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4175](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4175)

Nella stesura del PRUSST poi, a livello di strumentazione urbanistica attuativa, sono stati redatti due Piani Particolareggiati di iniziativa Pubblica relativi a due comparti di intervento: Comparto A1 degli Ex-Magazzini Generali e Comparto A2 dell'Ex-Mercato Ortofrutticolo. Queste due aree sono state definite di particolare criticità in quanto definiti vuoti urbani e luoghi da rigenerare per la cittadinanza, nonché attrattivi per una rigenerazione anche dei quartieri attigui e comunicanti<sup>141</sup>.

A partire dal 2006 quindi, in contemporanea con lo sfratto a carico dell'Associazione Interzona dalla Stazione frigorifera, si sviluppa quindi il Piano Particolareggiato relativo al comparto A1.

L'intera zona dei Magazzini da qualche anno era stata acquisita da Fondazione Cariverona, che appoggia la realizzazione del P.P. anche in funzione di una serie di investimenti che attori privati fanno per iniziare l'iter di rigenerazione. L'associazione Interzona, dal 2006 sistemata all'interno del Magazzino 22, ha giocato altresì un ruolo importante nella questione degli Ex-Magazzini, in quanto, grazie alle numerose attività proposte, ha rappresentato l'unico e l'ultimo presidio a testimonianza della memoria dei luoghi e del loro potenziale con un destino intrecciato giocoforza con quello dei Magazzini, grazie anche a questi piani urbani presentati.<sup>142</sup>

Tornando alla stesura del P.P., viene definito come *“strumento urbanistico attuativo che progetta e regola gli interventi urbanistico-edilizi in conformità agli obiettivi assunti per la riqualificazione urbanistica della Direttrice di Verona Sud ed al Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) relativo a Verona Sud”*. Riguardante una superficie territoriale di quasi 30 ettari è specifico come accennato pocanzi a due aree di intervento di grande criticità.

Il campo di applicazione del P.P. è ripartito a sua volta in quattro distinti Ambiti Omogenei di Applicazione, in cui vengono poi stabilite specifiche previsioni e modalità operative:

- 1. Ambito residenziale degli Isolati di Base**
- 2. Ambito ricreativo del Parco Urbano**

---

<sup>141</sup> Il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Particolareggiato dei Comparti A1 ex Magazzini Generali ed A2 ex Mercato Ortofrutticolo del PRUSST Verona Sud con Delibera n. 13 del 4.05.2005.

<sup>142</sup> “In 23 anni di attività l'associazione culturale Interzona ha organizzato un migliaio di concerti, tesserato quasi 80 mila persone alle quali ha proposto musica, teatro, rassegne, incontri, cinema, installazioni. [...] A Interzona si organizzavano importantissime rassegne teatrali nell'immensa e suggestiva Stazione Frigorifera. Con il progetto Interface nel 2006 si aprì alle associazioni culturali dei Paesi prossimi ad entrare nell'Unione Europea e con il progetto Intersezioni nel 2003 si puntarono i riflettori sui luoghi sottratti alla vita cittadina come appunto gli EX-Magazzini o Castel San Pietro o ancora gli Ex-Mercati Ortofrutticoli”. Estratto dalla Rivista n° 132 di Architetti Verona del 2023, Articolo di Ada Arduini e Fausto Caliarì, Presidio Culturale, pp 92-93.



### 3. Ambito direzionale del Polo Finanziario

#### 4. Ambito dei servizi del Polo Culturale.<sup>143</sup>

Questo grande prospetto di interventi è risultato, nel corso degli anni, uno dei più grandi e completi interventi per una zona specifica della città veronese, con una riorganizzazione e rigenerazione che voleva risolvere in maniera unitaria una porzione territoriale ampia e distinta attraverso politiche e interventi coordinati e in collaborazione tra pubblico e privati. Definendo quattro ambiti di interventi diversi tra di loro si era cercato di risollevare la zona di Verona sud attraverso un progetto che potesse coinvolgere anche i cittadini, con promesse e previsioni poi in parte disattese. In quanto facente parte del più ampio PRUSST il P.P. era stato concepito in diretto coordinamento progettuale con i quartieri e le aree limitrofe per arrivare a definire un ambito territoriale quanto più omogeneo.

Il primo ambito di interventi considerato era quello degli Isolati di base (Fig. 52), che abbracciava la porzione territoriale attigua al quartiere Borgo Roma, vicino Via Santa Teresa. Questo ambito di attuazione ha una superficie complessiva di 51.753 mq ed una potenzialità edificatoria totale di 141.000 mc dei quali 95.000 sono ad uso residenziale e 46.000 destinati ad altre funzioni di base. Si stimava che il 40% degli alloggi dovessero essere di edilizia convenzionata, ossia a carattere sociale con soluzioni tecnologicamente innovative e avanzate (bioarchitettura e domotica). L'impianto urbanistico doveva essere formato da quattro isolati di base a perimetro chiuso, tutti con una porzione di verde propria e affacciate a quel grande Parco urbano indicato nel secondo ambito. Secondo ambito territoriale che vede appunto, in una fascia intermedia di circa mezzo kilometro, la realizzazione di una grande Parco urbano (Fig.52) a servizio di tutta la città e in particolare dai cittadini di Borgo Roma. Voleva essere concepito come un grande polmone verde per la città, in una zona notoriamente poco fornita di spazi naturali, in connessione con i futuri parchi urbani di S. Giacomo (vicino l'Ospedale maggiore, inaugurato nel 2008) e S.Teresa (Parco poi riorganizzato intorno al 2016). Uno spazio verde ininterrotto per tutta la sua estensione che serviva da interfaccia naturale di protezione tra strutture insediative di tipologia differente ed elemento di connessione e protezione ecologica nonché come luogo di grande valenza sociale, come luogo di incontro e pratica aggregativa.<sup>144</sup> Piccola anticipazione, questo mastodontico progetto di realizzazione del Parco, dopo un difficile

---

<sup>143</sup>[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4176&tt=verona\\_agid#:~:text=Il%20Piano%20Particolareggiato%20%C3%A8%20lo,Sviluppo%20Sostenibile%20del%20Territorio%20\(PRUSST\)](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4176&tt=verona_agid#:~:text=Il%20Piano%20Particolareggiato%20%C3%A8%20lo,Sviluppo%20Sostenibile%20del%20Territorio%20(PRUSST))

<sup>144</sup> Si prevedeva oltre alla grande realizzazione del Parco Urbano di una grande Piscina Comunale e un impianto di arredo urbano all'interno del parco stesso, con attrezzi ginnici e sportivi. Informazioni reperite nel sito del Comune di Verona: [https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4179](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4179)

bando di assegnazione, è stato in parte sospeso e ridimensionato nel corso del 2007 dalla Giunta Comunale di Flavio Tosi.

Gli ultimi due ambiti omogenei di intervento riguardavano il Polo Culturale e il Polo Finanziario, con il primo che comprendeva in piena parte l'area di pertinenza dei Magazzini Generali.

Per quanto riguarda il Polo Finanziario (Fig. 51), oggetto più controverso del Piano, il carico urbanistico era il più ampio con quasi 300.000 mc di possibilità edificatoria, con la previsione di realizzare un parcheggio coperto di capienza massima di quasi 3.000 autovetture. I fabbricati da rigenerare per il cosiddetto Polo Finanziario erano stagliati lungo il Cardo Massimo, Viale del Lavoro, e comprendevano alcuni edifici dei Magazzini, della Fiera e del Mercato ortofrutticolo. Con l'attuazione di una prima parte del progetto, nel 2008, si decise di accantonare questo ambito e preferire l'espansione dell'Ente fieristico negli spazi in un primo momento destinati alla realizzazione del complesso finanziario. Una parte del complesso direzionale era quella che si affacciava direttamente nel Parco urbano, con la possibilità di realizzare una grande Piazza pubblica attrezzata di diversi servizi (sociali, ricreativi e di ristorazione) affacciati direttamente sul verde urbano ma anche nelle grandi Gallerie Mercatali con i grandi archi ellittici che formano una vera e propria piazza coperta multifunzione. Si vedrà poi come successivamente al primo decennio del nuovo millennio l'area destinata a queste funzioni sia divenuta un grande parcheggio a servizio della Fiera, che reclamava sempre più spazio proprio, in funzione anche di una pertinenza dell'area che rimane al Demanio comunale, ossia esclusa da alienazioni ed espropri.<sup>145</sup>

L'ultimo ambito omogeneo di applicazione riguardava la realizzazione del Polo Culturale (Fig.50), il compendio immobiliare certamente più interessante dal punto di vista storico-culturale in quanto costituito dal conglomerato dei Magazzini Generali. Della struttura dei Magazzini abbiamo detto nel capitolo precedente, ma è interessante notare come l'architettura scelta per la destinazione d'uso sia improntata a un'evidente grandiosità spaziale, garantendo al complesso un esito anche monumentale oltre che industriale e funzionale<sup>146</sup>.

---

<sup>145</sup> Relazione Generale del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei comparti A1 ex Magazzini Generali e A2 ex Mercato Ortofrutticolo, Programma di Riqualficazione Urbana, Comune di Verona, 2006, pp. 16-20.

<sup>146</sup> Questa grandiosità strutturale si evince dalla scelta del volume unitario, nell'impianto simmetrico radiale della Rotonda e nella grande cupola finestrata; un altro aspetto tipico di un linguaggio architettonico teso a rappresentare una funzione monumentale e di prestigio è dato dal volume unico e maestoso che va a significare anche una cura nei materiali scelti e nelle volumetrie adottate.

Un volume edificatorio di notevole grandezza che rende questo complesso anche un elemento contraddistinto del paesaggio urbano veronese, elevando la struttura della Stazione Frigorifera a *landmark*, divenendo un tema collettivo di riconoscimento per la città.

La motivazione che spingeva i tecnici a definire questo ambito come Polo culturale era da ricercarsi nel rispetto dei vincoli di tutela sugli edifici storici: tramite questa modalità rigenerativa si riusciva ad operare adeguatamente rispettando le prescrizioni affisse, tramite progetti di conservazione.

Questo piano particolareggiato specificava anche i criteri di intervento possibili, che sono quasi tutti da iscriversi sotto la voce di “restauro scientifico” per quasi tutti i fabbricati principali dei Magazzini e di “riqualificazione tipologica” per i fabbricati minori e accessori.<sup>147</sup>

Menzioni particolarmente interessanti per questa trattazione sono le destinazioni d’uso indicate nel documento programmatico, che prevedeva, per ogni corpo di fabbrica una tabella con lo stato di conservazione, la destinazione d’uso originaria e attuale, la descrizione dello stato attuale e la tipologia degli interventi ammessi, il tutto corredato da apparati fotografici e prospettici.

Possiamo notare come la Stazione Frigorifera specializzata presentava una vocazione per grandi attrezzature collettive, culturali o di rappresentanza, di tipo museale o per attività di spettacolo (sappiamo che era già stata utilizzata per questi scopi dall’associazione Interzona). Gli altri edifici del compendio, invece, risultavano destinati a uffici (pubblici o privati purché di interesse collettivo) nell’estremità Nord; a servizi di quartiere intorno alla Rotonda stessa in un’area che deve garantire anche un parco pubblico; ed a un nuovo Polo accademico dell’Arte (Istituto Cignaroli) nei quattro edifici posti all’angolo tra Viale del Lavoro e Viale dell’Agricoltura.

Oltre a tutte queste collocazioni era prevista una realizzazione *ex-novo* da collocarsi interno al perimetro e affacciata sul *Cardo* massimo; si trattava di un edificio di consistenza massima edificabile di 26.000 mc con destinazione d’uso ad Auditorium o Centro Congressi con a corredo un parcheggio interrato di 22.800 mq per complessivi 912 posti auto. A collegamento con tutti questi edifici urbani collettivi, coerentemente con la natura stessa del piano, l’area esterna verso il lato Est e quindi intorno alla Rotonda e di fronte ai complessi appartenenti al primo gruppo di costruzioni realizzate negli anni ’20, era dedicata a uno spazio

---

<sup>147</sup> Ad esempio, era prevista la demolizione di un Fabbricato ampiamente compromesso posto su Via Scuderlando, la cui incombenza visuale penalizzava gravemente la Chiesa di Santa Teresa. Cfr. *ibidem*, pag 19.

verde attrezzato, in continuità con il Grande Parco urbano prospettato nel secondo ambito di intervento.

È bene precisare inoltre, dopo aver presentato il contenuto del piano, che per quanto riguarda le modalità attuative del piano stesso, il Comune di Verona non aveva garantito la piena operabilità e le rassicurazioni economiche e di impegno ad agire nei termini e tempi previsti (Proprio per questo motivo si è assistito a una alienazione del complesso dei Magazzini da parte del Comune stesso a favore di Fondazione Cariverona, ritenuta più attendibile).

Questi sono i contenuti di un ampio Piano dedicato interamente a Verona Sud e in particolare agli Ex-Magazzini Generali, con un progetto che definire ambizioso è poco, in un contesto problematico come quello dei Magazzini, divenuto negli anni un “vuoto urbano” che si interpone tra il centro storico di Verona e il quartiere di Borgo Roma.

Dopo la stesura delle linee guida del P.P. e del Prusst però l’area dei Magazzini risultava essere in uno stato di grande degrado, con episodi di occupazione illegale dei Fabbricati fatiscenti da parte di alcuni facinorosi, una situazione che i cittadini di Borgo Roma e dintorni non erano più disposti a sopportare.



**Figura 50** Prospetto del PRUSST con i 4 ambiti di intervento dei Poli Finanziari, Culturali, il Parco urbano e il conglomerato residenziale. Foto Comune di Verona



**Figura 51** Prospetto del PRUSST visuale da Sud, in evidenza il Polo Culturale dei Magazzini Generali. Foto Comune di Verona



**Figura 52** Porzione del PRUSST con in evidenza il Polo Finanziario. Foto Comune di Verona



**Figura 53** Porzione del PRUSST con in evidenza il Parco urbano e i due isolati Residenziali. Foto Nicola Baruffaldi.



**Figura 54** Porzione del Piano Particolareggiato redatto dal Comune di Verona: progetto definitivo condiviso



**Figura 55** Piano Particolareggiato: Area di intervento diretto facente parte dei Comparti A1 EX-MAGAZZINI GENERALI E A2 EX-MERCATO ORTOFRUTTICOLO.

Grazie a numerosi tavoli tecnici all'interno del Comune, con una lente di ingrandimento fornita dall'ordine degli Architetti di Verona, nel 2009 si comincia a parlare di riqualificazione, grazie all'intervento diretto della Fondazione Cariverona, che in primo luogo fornisce le basi per un progetto fattivo, aspettando il via libera per il progetto esecutivo prospettato con i due Piani di Interventi.

Prima di presentare gli ultimi sviluppi relativi alla nuova rigenerazione dell'area però è necessario soffermarsi per dare un parere critico alle proposte paventate nel Prusst, nella Variante Gabrielli e nel PP, anche per dare l'idea della vastità di questi strumenti urbanistici, che negli anni hanno contribuito ad accendere il dibattito sulla Questione Verona Sud, con il caso studio dei Magazzini a tenere banco nei più accesi dibattiti sulla rigenerazione e sulla nuova idea urbana di Verona.

In primo luogo, è necessario appunto rimarcare la vasta copertura territoriale di Verona Sud che impose scelte di pianificazione a grande scala, senza la possibilità di ragionare per quartiere o per piccola porzione di territorio. L'impostazione degli interventi basati su politiche *area based* (vedi capitoli 1 e 2) sicuramente garantiscono ai Piani una efficacia multiscalare, con l'azione coordinata fra proprietari e investitori, tra pubblico e privato.

La suddivisione del PP in quattro ambiti di intervento risultava apprezzata dagli addetti ai lavori, con uno specifico capitolo per ciascuno dei quattro ambiti, che illustrava le potenzialità del progetto e la sostenibilità culturale, economica e sociale. Purtroppo, per limitatezze dovute alla difficile consultazione dello strumento urbanistico presso gli uffici del Comune di Verona, questo aspetto non potrà essere affrontato in maniera esaustiva, limitando la stesura ad alcuni cenni: per sostenibilità culturale si intende il relativo rapporto tra Progetto e Contesto con preciso riferimento ai caratteri storici, architettonici, monumentali che l'area studio presenta. Abbiamo visto la notevole importanza dell'area che rappresentava per la città un'eredità storica fortemente identitaria per le vicende veronesi del secolo scorso e allo stesso tempo un monumento attestante il rango urbano e l'impegno cittadino per la rappresentazione di un edificio che desse grande valore alla funzione pubblica, e testimone di grande innovazione in campo industriale. Questi interventi paventati nei due strumenti urbanistici quindi creano, in maniera sì ipotetica, le basi per un effettivo recupero dei beni storico-culturali tramite queste funzioni di grande interesse collettivo. Il vero dato qualificante la bontà teorica di questi interventi basati sulla sostenibilità culturale, però, erano i grandi "contenitori" della tecnica industriale novecentesca, vale a dire le gallerie mercatali del Mercato e i Silos dei Magazzini, con particolare interesse alla Stazione Frigorifera; seguendo questi piani sarebbero assicurate le funzioni passate pur garantendo un aggiornamento nelle strutture, mantenendo altresì la loro funzione e fruizione collettiva. Per quanto riguarda il Parco urbano, si era deciso di intervenire attraverso un apposito Concorso di progettazione, elemento poi come abbiamo visto abbandonato, viste anche le ingenti cifre per renderlo attuativo.



Il secondo punto che certifica la bontà degli interventi era l'aspetto riguardante la sostenibilità sociale: il progetto presentato, come sostenuto in un estratto del PRUSST, recepisce le indicazioni derivanti a più riprese dai pareri espressi dagli abitanti del Quartiere. Non vi è specificato in quale modo siano stati rilevati i pareri espressi dai cittadini, se non in un termine che viene utilizzato: *consultazioni*. Si evince che il processo formale delle consultazioni era tutt'altro che esaurito alla stesura del documento, ciononostante molti aspetti della domanda sociale espressa fossero già intrinseci alla proposta progettuale stessa. La sostenibilità sociale, altresì, era basata sul rapporto che intercorreva tra scelte progettuali e aspettative reali dei cittadini attraverso quattro punti focali: i servizi, il verde, il traffico e la sicurezza dell'ambiente urbano. Era molto importante effettuare valutazioni attente su tutti questi ambiti, in quanto solamente soddisfacendo tutte e quattro le aspettative si poteva arrivare a una rigenerazione urbana innovativa e valida.

Per gli aspetti riguardanti i servizi al sistema residenziale erano previsti due servizi molto importanti a livello di vicinato: la biblioteca e ludoteca ed il centro materno-infantile con la possibilità di essere inseriti direttamente negli isolati residenziali di base (unità edilizie formato da quattro isolati a perimetro chiuso, previsti con tipologie edilizie in linea a tre o quattro piani. Il piano terra sarebbe stato parzialmente porticato, in modo da rendere accessibile la corte interna a verde di quartiere).<sup>148</sup>

Gli aspetti legati alla favorevole incidenza del verde urbano sono stati presentati in maniera esaustiva, senza ripetersi, è doveroso presentare come il progetto prevedesse una porzione di grande importanza per il Parco Urbano, vero "polmone verde" per un quartiere che presentava diverse criticità legate al traffico veicolare e all'inquinamento atmosferico, in quanto situato a metà fra la trafficata direttrice di Viale del Lavoro e la crescente Via Basso Acquar e poi Via Tombetta. L'ultimo aspetto paventato in questa analisi era la sicurezza urbana, aspetto che, come vedremo poi nel paragrafo sulla situazione attuale del contesto sociale, è sempre stata una "spada di Damocle" per il quartiere di Verona Sud.<sup>149</sup>

L'ultimo punto riguardante la bontà del contenuto del Prusst era l'aspetto relativo alla sostenibilità economica: una vera analisi degli aspetti riguardanti gli investimenti e le

---

<sup>148</sup> Oltre a questi servizi ipotizzati, era prevista la realizzazione di una piscina comunale direttamente nel Parco urbano, intesa come principale struttura di aggregazione sociale e si pensava inoltre di rilocalizzare in questa zona la sede della sezione locale dell'Associazione Alpini, che doveva fungere da presidio sociale. Op. cit. Relazione Generale del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei comparti A1 ex Magazzini Generali e A2 ex Mercato Ortofrutticolo – Programma di Riqualficazione Urbana, Comune di Verona, 2006, pp. 27-30.

<sup>149</sup> Ulteriori sviluppi saranno presentati nel paragrafo riguardante il contesto sociale e l'innovazione nelle scelte riguardo la collettività.

capitalizzazioni poteva essere svolta attraverso la compilazione di un vero e proprio Piano Finanziario che metteva a confronto le voci di entrata e di uscita preventivate e stimate secondo un cronoprogramma dei lavori e delle operazioni attive e passive coi relativi flussi di cassa. Con il PP è stato realizzato solamente il Preventivo Sommario di spesa, si vedranno poi, con gli sviluppi futuri della rigenerazione, le voci di spesa, la natura degli investitori e le proprietà che si sono susseguite nell'area, non senza qualche sorpresa. L'aspetto economico è in stretta relazione con la potenzialità edificatoria garantita dai soggetti attuatori, con un occhio di riguardo verso l'andamento del mercato immobiliare e le operazioni di alienazione dei Fabbricati e delle proprietà.

Gli aspetti più controversi su questi strumenti attuativi, approvati ma in seguito dismessi e ridimensionati, sono da ricercarsi nella natura stessa di questi strumenti: attraverso il principio dell'integrazione fra vari attori presenti sul territorio che concorrono tramite programmi d'intesa a un piano condiviso si incontrano le prime criticità. Verona, come anche altri contesti territoriali<sup>150</sup>, in quel periodo non era pronta a garantire la fattiva realizzazione di un progetto di così ampio respiro. Le differenze tra i vari Enti coinvolti, tra i quali il Comune in prima linea ma anche la Fondazione Cariverona e altri enti sovralocali, fecero sì che questo progetto risultasse in partenza di difficile attuazione, sebbene completo e di grande lungimiranza urbanistica. Lo scenario di riferimento del PRUSST è basato di per sé su un'attività di trasformazione complessa e differita nel tempo, generando una frammentazione e un cambio delle esigenze di un quartiere nel corso dell'iter gestionale. Questo aspetto ha fatto sì, nel caso veronese, si generasse anche un cambiamento politico, dovuto al susseguirsi delle Giunte Zanotto, Tosi e Sboarina, con la visione unitaria che nel corso degli anni cambiava la sua natura. Questo aspetto può essere sicuramente un aspetto critico: dal momento che era stato scelto questo strumento, era necessario garantire una continuità nei progetti per non incorrere in un cambio radicale nelle politiche, con da un lato l'accantonamento dello strumento attuativo del PRUSST e dall'altro un susseguirsi di scelte urbane e politiche di discutibile natura, come vedremo nel prossimo paragrafo.

---

<sup>150</sup> Si veda ad esempio il caso della Provincia di Frosinone, esplicito in questo articolo: <https://www.alessioporcù.it/politica/il-prusst-non-e-piu-in-soffitta/>

### 4.3 IL VUOTO CHE AVANZA E GLI ULTIMI SVILUPPI RIGENERATIVI: UN QUARTIERE IGNORATO?



**Figura 56** Ex Magazzini Generali: la situazione in una istantanea del 2009. Foto Andrea Bertozzi.

Si è voluto aprire questo paragrafo con un'emblematica fotografia che immortalava l'area dei Magazzini Generali intorno al 2009 (Fig.55). Un senso di desolata trascuratezza pervade nell'immaginario dell'area, lontana dai fasti paventati dalla Variante Gabrielli prima e dal PRUSST dopo. La riorganizzazione urbana della zona sembrava destinata a sposare questi strumenti urbanistici, con tanto di cerimonia per la posa della prima pietra il 5 novembre del 2010 da parte del Sindaco Flavio Tosi seguita dall'approvazione del Piano Servizi di acqua, luce e gas da parte di Agsm sotto proposta dell'allora Assessore all'edilizia pubblica Vittorio Di Dio.<sup>151</sup>

Questi due eventi hanno in un certo modo illuso i cittadini di Verona Sud, in quanto rappresentarono, in maniera però illusoria, due passi in avanti per l'iter urbanistico dell'area. L'intervento richiesto dall'Assessore Di Dio ha avuto un costo complessivo di 1 milione e mezzo di euro e ha consentito la predisposizione dei sottoservizi per la connessione alle reti gas, luce ed acqua oltre all'ammodernamento dell'illuminazione pubblica e l'allacciamento delle reti fognarie. Gli interventi che sarebbero dovuti iniziare dagli Isolati residenziali di base (1° ambito PP) portavano la firma dell'impresa veronese Marani Costruzioni Spa, che

---

<sup>151</sup> <https://www.veronasera.it/cronaca/tosi-posa-la-prima-pietra-della-nuova-verona-sud.html>  
<https://www.veronasera.it/economia/verona-sud-la-giunta-approva-il-piano-servizi.html>

doveva garantire la costruzione di 29.000 mq di edifici per un totale di oltre 100 appartamenti di cui 40 a edilizia convenzionata, oltre agli oltre 2.000 mq di aree verdi.

Nella cerimonia di apertura del cantiere a Verona Sud l'entusiasmo era alle stelle, il Sindaco Tosi, insieme all'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici Massimo Giorgetti e al supervisore e costruttore Andrea Marani, non nascondono l'entusiasmo per un progetto che, nel giro di pochi anni doveva cambiare tutto il volto di Verona Sud; *“Si tratta di un'occasione per tutti. Per il comparto edile che ha la possibilità di ripartire, per i cittadini che potranno beneficiare di nuove case ad un prezzo vantaggioso, ma anche per tutto l'indotto che ruota attorno alla città ed alle sue imprese”*, così chiosava Andrea Marani durante la posa della prima pietra, auspicando che questa ambiziosa sfida urbana per Verona, potesse avere una svolta finalmente effettiva nel contesto di Verona Sud.

Gli sviluppi successivi a questi primi eventi però andranno in una direzione diametralmente opposta.

In questo senso il titolo scelto per questo paragrafo evidenzia la situazione creata nell'area dei Magazzini Generali e nel comparto Verona Sud, tra il 2010 e il 2020. Il *“vuoto che avanza”*, riprendendo anche un articolo redatto dall'Architetto Alberto Vignolo nella rivista Architetti Verona numero 121 del 2020, è la definizione che viene data per le trasformazioni urbane attese e mancate nel quadro di Verona Sud. Si è presentata la situazione di degrado che versavano i Magazzini Generali tra gli anni Novanta e i primi anni del Duemila, i presupposti per rigenerare la zona si erano creati con i grandi Piani urbanistici redatti dal Comune, però questo stallo, dopo l'inizio dei lavori nel 2010 si è protratto per almeno cinque anni. Solamente nel 2015, con la parziale rigenerazione dell'Area in favore della ristrutturazione dei Fabbricati 15,16,17 e della messa a nuovo degli altri fabbricati si iniziano a vedere alcuni sviluppi interessanti.

*“C'è stato un tempo in cui si pensava che ogni trasformazione urbana dovesse nascere da un'idea generale di città, espressa in un disegno normativo complesso da attuare per parti attraverso ulteriori regole di scala via via più fine, per arrivare in cascata al progetto architettonico come esito logico e necessario. Un'idea generale che da una volontà di forma rappresentata iconicamente, si è fatta via via sempre più diagrammatica tanto da farsi quasi incomprensibile [...] ma comunque presupposto e regola entro cui trovare opportunità e, in ultima istanza, dargli forma compiuta attraverso gli esiti costruiti. Tempi gloriosi andati, si dirà: archeologia del fare città.”*<sup>152</sup> Così scriveva Alberto Vignolo riguardo lo scenario di

---

<sup>152</sup> Rivista trimestrale di Architettura e cultura del progetto Architetti Verona, numero 121, Aprile 2020.

rigenerazione di Verona Sud, definito inoltre come discontinuità improduttiva del tessuto urbano. Vignolo intende analizzare l'epoca dei grandi lavori di pianificazione, disegni complessi che vanno a creare un'idea di città che dovrebbe essere coerente con quanto preventivato sulla carta. La situazione dei Magazzini abbiamo visto come può rappresentare l'eccezione, peraltro non unica nel contesto veronese, che conferma come la complessità di questi grandi disegni urbani siano poi difficili da rendere effettivi sul territorio. Si presuppone inoltre, una certa complessità percepita "nell'archeologia del fare città", intesa come gli esiti del pensato, pianificato, deliberato e poi costruito, con un occhio attento alle "tracce materiali" presenti e passate, proprio come succede in un qualsiasi scavo archeologico. Vignolo insiste, attuando un bilancio parziale per il momento storico in cui scrive, sul paradosso di mettere in primo piano il vuoto urbano, inteso come contenitore da riempire, rispetto ai contenuti, intesi come bisogni della collettività che abita quel quartiere. Questa affermazione va in controtendenza con il pensiero critico legato alla rigenerazione dei complessi industriali in disuso, in quanto è necessario sì, evidenziare contenuti e potenzialità di un contesto critico, ma è imprescindibile anche prima di tutto avere una istantanea del "contenitore" da rigenerare analizzandone stato di conservazione e situazione di partenza, proprio come presentato in maniera analitica nel P.P.

Insistendo nella disanima di Vignolo è interessante il riferimento che fa l'architetto al Decreto Sblocca Italia, un provvedimento fondamentale per ovviare alle lentezze burocratiche ed economiche dei grandi strumenti urbanistici comunali. Questo strumento politico viene visto come potenziale motore in grado di avviare i cantieri di Verona Sud, per troppo tempo lasciati a sé stessi; da qui l'altra parte del titolo in cui si fa riferimento al "quartiere abbandonato", con promesse e aspettative disattese o parzialmente mantenute.

Basti pensare alla questione riguardante il grande Parco Urbano, ambito di intervento fondamentale per il Prusst e il Piano Particolareggiato, che nel corso degli anni, ha visto cambiare radicalmente i suoi connotati. Dei quasi 60.000 mq previsti tra il 2007 e il 2012, ne sono stati realizzati effettivamente 48.800 di cui vanno tolti 5.400 mq destinati ai parcheggi di automobili a ridosso del parco, 1.800 mq destinati al Superstore Esselunga, anch'essi confinanti con il Parco urbano e un'altra porzione di territorio che verrà sacrificata per la realizzazione del tracciato della Filovia. Nel 2016, quindi, l'inaugurazione del Parco Santa Teresa (Fig.56) e non più "Parco Prusst" ha visto una protesta del Comitato Verona Sud, che denunciano una grave situazione viabilistica e di inquinamento nella zona, oltre alle disattese promesse prese nei confronti dei cittadini per il "polmone verde" di Verona Sud, in favore di una virata decisa della Giunta Comunale verso una scelta commerciale e

quindi puramente economica.<sup>153</sup> Il recente sviluppo degli eventi vede una mozione del Consiglio Comunale, votata favorevolmente all'unanimità dei voti il 28 Aprile 2023, per un ampliamento del Parco Santa Teresa, che potrà contare su altri 17.000 mq, arrivando finalmente a soddisfare le richieste della cittadinanza attiva del quartiere, che da decenni chiede misure effettive volte alla mitigazione degli effetti che un'urbanizzazione sregolata ha generato nel quartiere Verona Sud<sup>154</sup>. È interessante enunciare che il costo totale dell'operazione (350 mila euro) sarà finanziato direttamente dall'Unione Europea attraverso il programma Next Generation UE nell'ambito del Pnrr.<sup>155</sup>

Una prima parte del vituperato PRUSST abbiamo visto essere accantonata, a favore di scelte meramente economiche, con un grande disappunto di cittadini e urbanisti vicini al contesto veronese, in virtù di investimenti privati che hanno in un certo senso ingolosito i grandi politici veronesi intenti a trovare una soluzione quanto più remunerativa possibile, tralasciando i dogmi di *sostenibilità ambientale, sociale e culturale* enunciati nel Piano Particolareggiato. Lo stesso meccanismo vedremo sarà perseguito per gli altri ambiti di intervento per gli Ex-Magazzini Generali, con qualche rara eccezione dovuta alla lungimiranza dell'Architetto incaricato alla rigenerazione architettonica, Mario Botta. Il triangolo degli Ex-Magazzini Generali, vedremo, conserverà la sua sostanziale autonomia di cluster direzionale, come sostiene Vignolo, seppur *“rinserrato dentro una muraglia scalcinata”* che ne limita di fatto la sua autonomia, generando un limite fisico difficilmente superabile in quanto anche eliminando il muro fisico *“non basterà quel gesto a farne un pezzo di città, come non bastano gli alberi per fare un parco”* ma servirà un progetto che contempi il limite fisico e ne trovi una soluzione anche in virtù di una fruizione sicura e fattiva dei cittadini, insieme a progetti che rivoluzionino anche la viabilità e i trasporti.

---

<sup>153</sup> <https://www.veronasera.it/politica/volantinaggio-protesta-verona-sud-24-settembre-2016.html>

<sup>154</sup> La stessa mozione era stata invece respinta nel 2016, sotto la Giunta di Tosi, con una proposta presentata dal Consigliere comunale di Sinistra in Comune Michele Bertucco, poi riproposta anche nel periodo di governo del Sindaco Sboarina.

<sup>155</sup> *“Un successo - ha evidenziato l'assessore a giardini e arredo urbano Federico Benini - frutto di un grande gioco di squadra che ha interessato tutte le forze politiche, sia nella scorsa amministrazione che avevano approvato all'unanimità la proposta di delibera dell'allora consigliere comunale Michele Bertucco, sia oggi con l'approvazione di quest'ultimo fondamentale atto. Una trasformazione che porterà alla creazione di un nuovo polmone verde per i quartieri che insistono in questa zona e che sono stati penalizzati dalle scelte urbanistiche del passato. Il verde è fondamentale, ne è prova l'importante lavoro svolto negli ultimi mesi con la messa a dimora di 3.600 piante”*. <https://www.veronasera.it/attualita/parco-santa-teresa-allargato-28-aprile-2023.html>

## COME DOVREBBE ESSERE IL PARCO SANTA TERESA ANNUNCIATO DAL COMUNE IL 3/1/2020



**Figura 57: Ampliamento Parco di Santa Teresa: accordo preliminare tra il comitato Verona Sud e il Comune di Verona:** si può notare come le recenti modifiche urbane riguardo lo stabilimento del supermercato Esselunga e i lavori relativi al tracciato del Filobus abbiano sacrificato l'ampiezza del polmone verde di Verona Sud. L'idea proposta inoltre apre un grande Esplanade che permette l'intervisibilità e la connessione con l'area degli Ex-Magazzini Generali. Foto: Comitato Verona sud.

Dopo aver analizzato gli ultimi sviluppi per quanto concerne l'ambito del Parco urbano e averne delineato le fasi salienti, è necessario soffermarsi sulla rigenerazione effettiva del comparto dei Magazzini Generali, in linea cronologica situata dal 2002, con l'accordo Quadro che ne individua le modalità di progettazione, fino al 2022. Vent'anni di storia urbana in cui si sono susseguiti momenti di stallo, tensioni sociali e cambi di opinioni su una potenzialità rigenerativa senza eguali nella storia recente veronese. Si è visto quanto la complessità di questi strumenti urbanistici abbia in qualche modo rallentato tutto l'iter rigenerativo, ma questo sicuramente non può essere un alibi da sfruttare, come la frammentata situazione politica all'interno del Comune di Verona, dettata dal susseguirsi di quattro Giunte di matrice politica differente in questi anni; non può essere per forza un segnale di polarità nel disegno urbano condiviso e approvato.<sup>156</sup>

<sup>156</sup> Il mandato del Sindaco Paolo Zanotto va dal 2002 al 2007, seguito poi, dal 2007 al 2017 con un doppio mandato Flavio Tosi per arrivare dal 2017 al 2022 a Federico Sboarina e all'attuale Damiano Tommasi.

Eppure, qualche segnale incoraggiante si era intravisto durante gli anni, un segnale che potesse far pensare a una rigenerazione in linea con quanto prospettato dal PRUSST.

Un aiuto in fase di analisi del caso studio presentato arriva da un contributo presentato dall'architetta Federica Guerra che all'interno della rivista numero 121 di Architetti Verona delinea le fasi salienti di quello che sarcasticamente (ma non troppo) definisce "*pasticciccio dei Magazzini*". La cronaca dei recenti sviluppi urbani vuole che dall'approvazione del PRUSST siano trascorsi poi almeno vent'anni nel corso dei quali sono piano piano sfumate quasi tutte le aspettative su quello che si può definire il più importante intervento urbano a Verona. Al momento della stesura dell'articolo (2020) la situazione dei Magazzini Generali veniva presentata così dalla redattrice veronese: "*Una terra di nessuno, una distesa di erbacce incolte da cui spiccano le sagome di fabbricati scintillanti, densi di vita ma muti nella loro espressione urbana, nonostante il brulicare di persone che vanno e vengono, aggirandosi forse spaesate in questa sorta di distopia. È ancora per buona parte un grande cantiere, di fatto, il recinto degli ex Magazzini Generali, e attraversarlo suscita una sorta di sindrome di Stendhal al contrario: non la grandezza della bellezza ci stordisce, ma la sua totale assenza. Ma cos'è, in realtà, che suscita grande perplessità negli esiti che si stanno ormai prefigurando per l'intero comparto?*"<sup>157</sup>

Usa parole forti Federica Guerra, ma forse è doveroso definire in questo modo un progetto che dopo le aspettative create, stava diventando un problema per lo sviluppo di Verona e in particolare di Verona sud. Le perplessità dimostrate dall'esponente dell'Associazione degli Architetti veronesi erano accreditate da fatti reali, con la sensazione della perdita dell'opportunità di rigenerazione che si era presentata sul finire degli anni Novanta e i primi anni duemila. Si pensava che con un progetto di così ampia scala si potesse modificare anche il destino di un quartiere esteso quasi un quinto di tutto il centro storico di Verona, in un'ottica di creare una nuova centralità cittadina fuori dalle mura difensive. Tutto questo però purtroppo non avvenne, anche a causa del modesto investimento messo in atto con il PRUSST, che senza investitori privati realmente interessati a effettuare un cambiamento radicale non poteva attuarsi, i Magazzini rimanevano quindi all'esterno del circuito urbano. Il progetto preliminare del Polo Finanziario e del Polo Culturale rimanevano quindi utopiche proposte, anche in funzione di un cambio di proprietà tra il 2015 e il 2017: da Fondazione Cariverona, che nel 2003 aveva acquisito le proprietà dal comune di Verona, la gestione passa nelle mani del Fondo immobiliare Torre SGR, che, tramite una visione prettamente

---

<sup>157</sup> Rivista trimestrale di Architettura e cultura del progetto Architetti Verona, numero 121, Aprile 2020, pag 57.



privatistica fa decadere in maniera definitiva il progetto del Polo Culturale. Dai grandi complessi museali, all'Auditorium, per arrivare ai grandi fabbricati dediti ad ospitare attività di spettacolo o altri eventi culturali, non vi era traccia nelle proposte poi attuate dal nuovo proprietario delle sedi.

Un ridimensionamento che è dovuto, sempre secondo l'analisi proposta da Federica Guerra, alla conseguente crisi degli Istituti Bancari veronesi e non, all'interno del contesto territoriale e delle opportunità recepite. Un ridimensionamento che si percepisce anche nella frammentazione dell'intervento poi proposto, non più su più larga scala ma edificio per edificio, in un'ottica che anche altri architetti esperti del contesto veronese come Michele De Mori definiscono non più rigenerazione unitaria ma bensì ristrutturazione edilizia. L'epopea degli investimenti a fondo perduto per gli interventi sui *commons* urbani si stava esaurendo e Verona con la questione dei Magazzini era caduta proprio in questa fase storica. Qui entra in gioco anche un altro Fondo Immobiliare che concorre nella rigenerazione del sito: il Fondo Verona Property, gestito da Patrizia Reim Sarl, che con un investimento di oltre 100 milioni di euro istituisce quello che diverrà poi il Business District.

Prima di proseguire con queste trattazioni però è doveroso presentare l'altra parte della rigenerazione dei Magazzini Generali, con alcune scelte molto lungimiranti e altre invece meno indicate. Si parla del restauro preventivo di alcuni dei Fabbricati più importanti del complesso: nel 2015 il Magazzino 1 (Magazzino del grano) viene destinato come sede dell'Archivio di Stato di Verona, in un fabbricato totalmente restaurato e reso funzionale alle esigenze archivistiche (depositi archivistici di ultima generazione, climatizzatori e deumidificatori UTA con motori esterni alla struttura, sale riunioni e uffici, dispositivi antincendio brevettati per gli oltre 50.000 ml di documentazioni). Data la grande disponibilità del Magazzino 1, vengono trasferiti anche altre funzioni adiacenti all'Archivio di Stato: parliamo del Museo Dario Fò e Franca Rame, dell'Ordine degli Ingegneri di Verona, della Sede dell'ANCE Verona (Associazione Costruttori edili) e del Children's Museum. Nei Magazzini 15,16,17, situati nella punta più a Nord verso il Cavalcavia di Viale Piave sono stati collocati altre maestranze cittadine, appunto l'Ordine degli Architetti di Verona, dei Commercialisti e dei consulenti al lavoro. Parlando del Museo dedicato ad ospitare tutti i lasciti culturali della Famiglia Rame, riconosciuto anche patrimonio culturale della storia italiana dal Ministero dei beni e delle Attività culturali e Turismo, si può affermare come non sia riuscito ad attecchire nei circuiti turistici e culturali di Verona, tanto

che si è paventata l'ipotesi di una sua chiusura e un trasferimento a Pesaro, negli spazi rigenerati di Rocca Costanza.<sup>158</sup>

Altra rigenerazione degna di nota si ha nell'angolo di incrocio tra i due cateti dell'ipotetico triangolo dei Magazzini, nell'incrocio tra Viale del Lavoro e Viale dell'Agricoltura, con l'insediamento nel 2016 nei Fabbricati 23 e 24 degli Uffici centrali della Banca Unicredit e tra 2019 e 2020 l'insediamento della finanziaria DoValue e della sede direzionale della GSK Italia (ex-Glaxo & Smith) nei Magazzini 25 e 26.

Questi cambiamenti così repentini nella struttura urbana e architettonica dei Magazzini hanno sicuramente fatto perdere la vocazione iniziale di Polo Culturale, in un'ottica di frammentazione nelle scelte di rigenerazione che hanno contribuito ad alimentare malumori tra i cittadini e la classe politica. Un uso prettamente privatistico degli spazi cambia i connotati di un progetto che invece inizialmente era improntato sulla rigenerazione culturale presentata nel primo capitolo di questo elaborato con gli studi di Serena Vicari Haddock e Frank Moulaert. La città, come presentato nel capitolo legato alla teoria della rigenerazione urbana, risulta essere il luogo prediletto in cui questi spazi della cultura possono inserirsi, l'esempio dei Magazzini Generali però ci riporta una realtà molto diversa dalla teoria, con speranze disattese, progetti revisionati e cambi di paradigma in corso d'opera. Si vedrà anche come questo potere potenziale della cultura rispetto ai processi di integrazione sociale sarà molto impattante nella formazione sociale del quartiere stesso, che viene privato di un servizio reale al cittadino (ad esempio nel Polo Culturale erano previsti, oltre all'Auditorium anche spazi reali della cultura come Sale studio o spazi ricreativi e aggregativi) in favore di un uso privato che non fa altro che ampliare questa cesura tra i quartieri limitrofi di Borgo Roma, Golosine e Santa Lucia e questo spazio attrattivo. Spazio delle differenze ed esclusione accentuata anche dal mantenimento del grande muro di cinta che isola questo spazio cittadino; gli ultimi risvolti hanno visto l'abbattimento, nonostante il vincolo archeologico, del muro di cinta, sostituito da delle grandi transenne in metallo che non fanno altro che alimentare questo senso di esclusione, accentuando le pratiche di "ingresso illegale" tramite la rottura delle stesse, generando anche fenomeni di vandalismo.

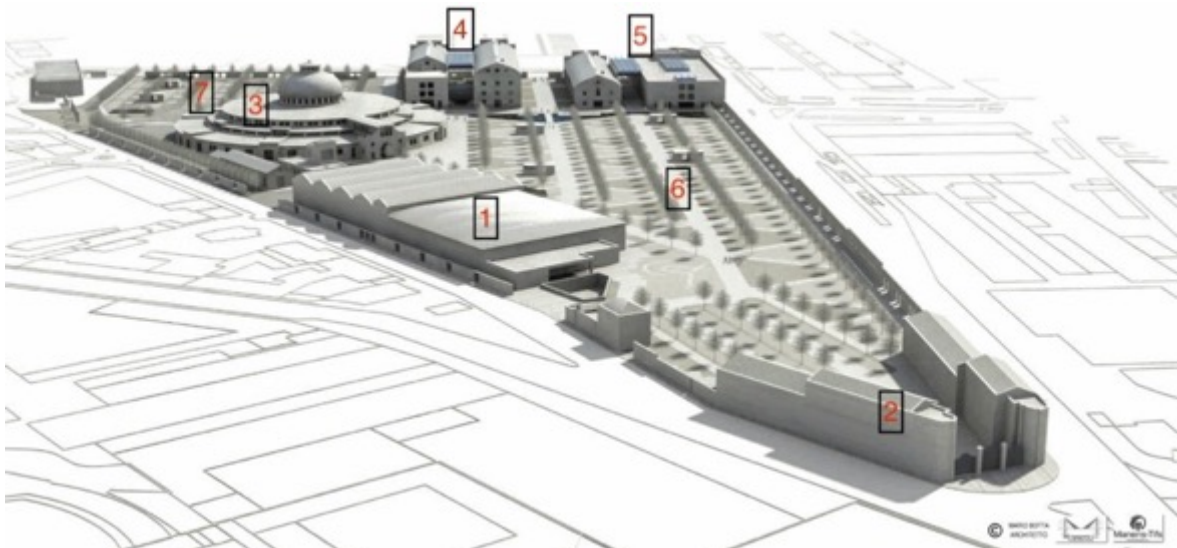
Queste opere di rigenerazione dei grandi silos verso le sistemazioni presentate pocanzi sono state rese possibili a partire dal 2014 grazie all'affidamento dei lavori a un grande Archistar come Mario Botta e all'Ingegnere Claudio Modena con un importo dei lavori pari a circa 200 milioni totali.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> <https://www.veronasera.it/politica/musalab-pesaro-traguardi-briani-4-aprile-2022.html>

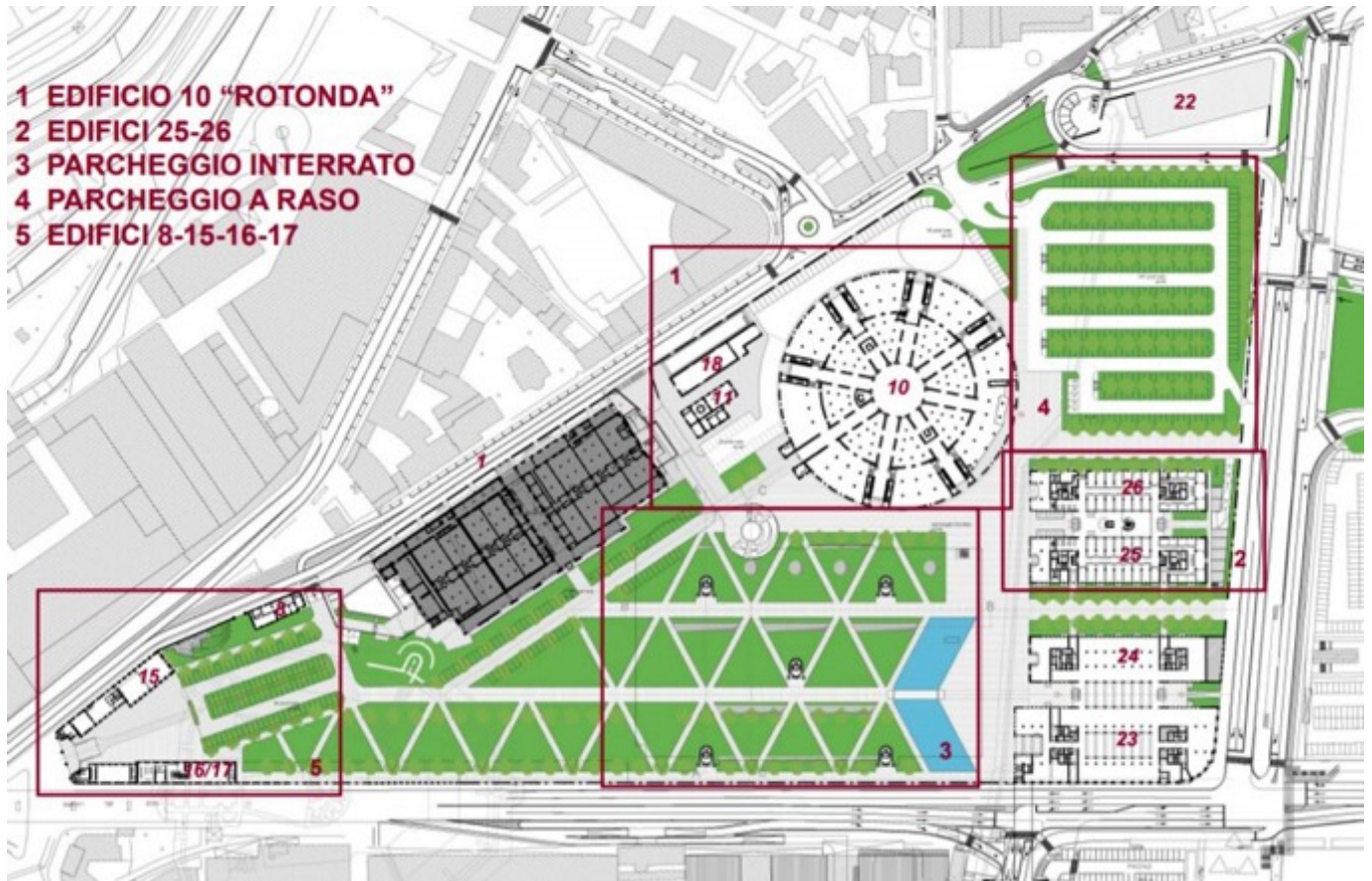
<sup>159</sup> Rivista Architettura e cultura del progetto Architetti Verona numero 132, Marzo 2023, pp 80-97.

Grazie a un'intervista realizzata a Mario Botta a margine di un evento di interesse architettonico svoltosi a Verona nel 2014, l'Architetto ticinese delineava i caratteri del suo progetto di rigenerazione urbana del recinto dei Magazzini: questo progetto poi sarà quello effettivamente realizzato sebbene non con tutte le proposte introdotte da Botta, anche a causa di un ridimensionamento nei fondi elargiti per l'effettiva realizzazione, in continuità con le difficoltà affrontate nel passato. Il recupero del complesso di archeologia industriale secondo il disegno di Mario Botta era finalizzato a ridare alla città questi spazi, con la problematica importante della privatizzazione forse sottovalutata dal *team* operativo vicino all'Architetto. Ad esempio, in questo spazio residuo, non è stato realizzato, come ipotizzava Botta, il grande parco urbano dotato anche di un roseto, per reintrodurre i profumi all'interno della città, con l'apertura di alcuni fornicci nel muro di cinta che doveva restare come "perimetro virtuale". Il risultato finale del parco urbano è decisamente ridimensionato, con un disegno poi definitivo che vede la realizzazione di un manto erboso delimitato in triangoli ripetuti su tre livelli con due corridoi in selciato con la piantumazione di alcuni alberi ancora molto piccoli. Ciò che risalta è l'assenza di qualsiasi arredo urbano a corredo del parco che ne rende particolarmente difficile la fruizione, in particolar modo nella stagione estiva.



**Figura 58** Rendering progetto Mario Botta per i Magazzini Generali. In successione si possono notare:

1. Fabbricato 1 (Granaio) adibito a sede Archivio di Stato di Verona, Museo Franca Rame e Dario Fò, sede Ance Verona e sede Ordine Ingegneri Verona.
2. Fabbricati 15-16-17 adibiti a sede Ordine Architetti di Verona, commercialisti e consulenti al lavoro.
3. Rotonda del Ghiaccio adibita a sede di Eataly e Eataly Art House.
4. Fabbricati 23-24 sedi Uffici GSK Italia e sedi finanziarie DoValue.
5. Fabbricati 25-26 sedi Uffici centrali Banca Unicredit.
6. Parco Urbano e parcheggio auto per lavoratori e visitatori.
7. Parcheggio a pagamento (400 posti) in superficie e parcheggio sotterraneo (1000 posti auto).



**Figura 59: Planimetria definitiva dell'area degli Ex-Magazzini Generali.** Si possono notare oltre agli edifici numerati e descritti in rosso in alto a sinistra nella pianta, la struttura del Parco Urbano realizzato e le planimetrie degli edifici più importanti: il Fabbricato 1, quello relativo all'Archivio di Stato e alla sede dell'Ordine degli Ingegneri, la planimetria l'Edificio 10, la Rotonda e dei Fabbricati 23, 24, 25, 26 relativi al nuovo Business District. Indicati anche le tre zone di parcheggio, due a raso e uno interrato.



**Figura 60** Prospetto dell'Edificio 1 oggi sede dell'Archivio di Stato e delle Sedi di Ance e dell'Ordine degli Ingegneri di Verona.



**Figura 61** Veduta dal Centro Uffici di Veronafiere del Business District dei Magazzini, con le sedi di Unicredit e della GSK Italia. In lontananza si può notare la Stazione Frigorifera Specializzata in fase di restauro e i Fabbricati dell'Archivio di stato; il Parco urbano ancora doveva essere realizzato,



**Figura 62** Veduta finale del Magazzino 1 (granaio) con l'edificio ospitante il Museo di Franca Rame e Dario Fò, sullo sfondo si vedono alcuni degli stalli bianchi di sosta presenti nel complesso.



**Figura 63** Veduta aerea dell'intero comparto dei Magazzini, parallelo a Viale del Lavoro, sulla destra. La foto si può collocare tra il 2015 e il 2018. Foto Lonardi impresa edile.



**Figura 64** Altra veduta aerea della zona dei Magazzini con a destra la struttura di VeronaFiere e sulla sinistra il quartiere Borgo Roma con il Parco Santa Teresa. Foto Lonardi impresa edile.



**Figura 65** Presidio culturale dell'Associazione Interzona presso la nuova Sede nel Fabbricato 22, occupata dal 2007 al 2016.



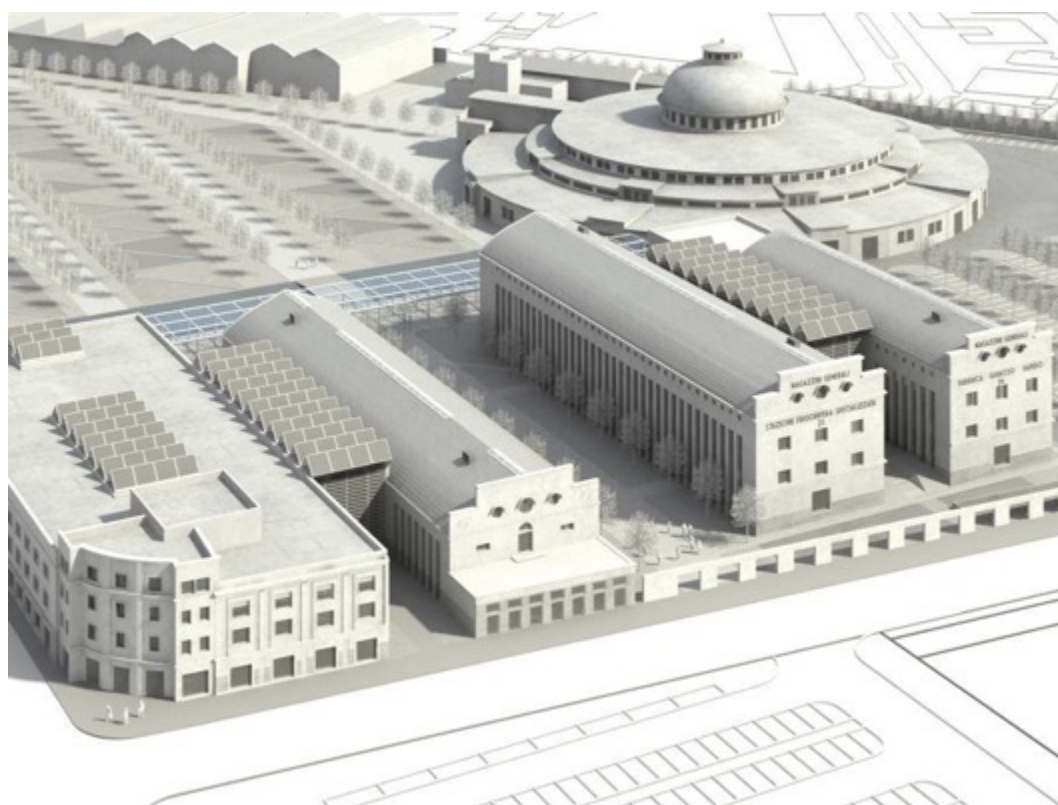
**Figura 66** Facciata del Fabbricato 22, sede di Interzona.



**Figura 67** Ingresso del parcheggio sotterraneo a due livelli situato di fronte il Children museum e il Magazzino 1 dell'archivio di Stato e dell'Ordine degli ingegneri.



**Figura 68** Antico cancello di ingresso dei Magazzini presso il Cavalcavia di Viale Piave, da qui entravano, durante il periodo di attività industriale, i treni provenienti dalla Stazione Ferroviaria e diretti alla Stazione Frigorifera. Foto dell'autore.



**Figura 69** Rendering porzione Sud dei Magazzini Generali, con le sedi Unicredit, GSK e La Stazione Frigorifera e con il parcheggio e il parco urbano. Progetto Mario Botta Architetto.



L'ultimo punto affrontato in questa analisi della rigenerazione urbana del complesso degli Ex-Magazzini Generali riguarda l'edificio di spicco, la Stazione Frigorifera Specializzata. Si è deciso di dedicare una parte specifica a questo lascito industriale di straordinaria importanza in quanto la sua storia si intreccia con le dinamiche culturali, economiche e sociali caratterizzanti i Magazzini Generali nel tempo e proprio perché può essere definito l'edificio dalle più grandi potenzialità architettoniche e urbane del complesso. Vedremo come di questo grande connubio tra tecnologia e architettura ad oggi non sia rimasta quasi nessuna traccia, a causa della ristrutturazione che lo svuota delle sue identità e funzionalità in favore di una scelta puramente commerciale, con lo stabilimento di Eataly. La storia della Rotonda di Pio Beccherle è stata ampiamente presentata, la sua evoluzione invece merita un piccolo approfondimento anche in relazione alle sue fruizioni, con almeno tre generazioni che ne hanno vissuto attivamente gli spazi, grazie a un *“intimo intreccio di relazioni personali, professionali e sociali”*.<sup>160161</sup>

Il suo essere il centro catalizzatore della socialità nel quartiere e nel complesso dei Magazzini Generali ha fatto sì che le fasi della sua rigenerazione siano state articolate e discusse: dopo un primo utilizzo prettamente industriale legato alla vita produttiva dei Magazzini stessi prima degli anni Novanta si è certificato il suo abbandono, concomitante con lo spostamento delle funzioni produttive verso il più moderno Quadrante Europa. Soltanto grazie all'Associazione Interzona nel 1993 si è deciso di salvaguardare quello che può essere definito uno dei monumenti industriali caratterizzanti dello skyline di Verona. È stato scritto delle attività organizzate da Interzona all'interno della Rotonda e negli altri fabbricati dei Magazzini, arrivando a definire la stessa Associazione come comunità culturale *site specific*. È necessario quindi fare un balzo in avanti nella storia recente dei Magazzini, e arrivare al succitato progetto rigenerativo di Mario Botta. La Stazione frigorifera è stato l'ultimo tassello dei Magazzini ad essere rigenerato, l'ultimo almeno in linea cronologica, dal momento che il dibattito sulla sua funzione futura era acceso più che mai nel corso dell'iter progettuale<sup>162</sup>. La scelta perpetrata dall'architetto ticinese e dalla sua squadra di lavoro di

---

<sup>160</sup> Ibidem, pag. 92.

<sup>161</sup> Per una completa storia della Rotonda di Pio Beccherle si rimanda al contributo di Bertolazzi A. et al. *“Una cupola per la Modernità (1929-1930) Materiali e tecniche nella centrale Frigorifera specializzata di Verona”* pp 1792-1806, Marsilio editore, Venezia, 2022. Questo articolo si inserisce nel più ampio testo a cura di Currà E. et al. *“Stati generali del Patrimonio industriale 2022”*, Marsilio editore, Venezia, 2022.

<sup>162</sup> Alcuni articoli inerenti il dibattito: <https://www.veronasera.it/cronaca/lavori-ex-ghiacciaia-eataly-verona-23-gennaio-2018.html>, <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2023/03/15/eataly-verona-unidea-di-citta-con-la-freschezza-di-uno-yogurt-scaduto/>, [https://corriereedelveneto.corriere.it/notizie/verona/cronaca/23\\_aprile\\_10/verona-la-rotonda-e-irricognoscibile-gli-architetti-stroncano-la-cornice-di-eataly-66a517b0-d0a3-11ed-8f8b-1c11e36d5460.shtml](https://corriereedelveneto.corriere.it/notizie/verona/cronaca/23_aprile_10/verona-la-rotonda-e-irricognoscibile-gli-architetti-stroncano-la-cornice-di-eataly-66a517b0-d0a3-11ed-8f8b-1c11e36d5460.shtml), <https://www.veronasera.it/attualita/farinetti-eataly-verona.html>.

destinare la Rotonda come sede di Eataly ha lasciato sgomenti i cittadini e gli addetti ai lavori. Dall'estratto del PRUSST si leggeva come l'edificio dovesse continuare ad essere un tema collettivo per la città verso una precisa affermazione di modernità e progresso. La scelta di ristrutturare la struttura della Rotonda per destinarla alle attività commerciali del colosso di Eataly è sicuramente stata infelice. Ada Arduini e Fausto Caliarì, architetti veronesi, scrivono così della ristrutturazione operata dal 2019 e conclusa nel 2022:

*“La ristrutturazione di Mario Botta della magnifica Stazione Frigorifera la trasforma in un effimero guscio vuoto, cancellandone l'identità per asservire al meglio le sue nuove funzioni commerciali, la spoglia dei preziosi elementi caratterizzanti che la elevavano potentemente a luogo immaginifico dell'anima e che proprio per questo ne giustificavano il vincolo integrale originale, perché con il tempo era divenuta opera d'arte:[...] Ora si può davvero dire che sia spenta e abbandonata in un deserto di idee, lontanissima dalla sua energia primordiale”<sup>163</sup>*

Sicuramente non si può che trovarsi d'accordo con le affermazioni manifestate dai due architetti veronesi, evidenziando questa scelta rigenerativa anche in relazione al suo ruolo e significato iniziale, con il vincolo archeologico da fare da garante per una ristrutturazione necessaria, ma non così invasiva. Nell'ottobre del 2022, coincidente con l'inaugurazione della nuova destinazione di Eataly l'associazione Interzona ha organizzato una manifestazione di dissenso per la scelta rigenerativa, con una raccolta di oltre 2000 firme contro quella che, secondo il comitato, difficilmente può essere definita rigenerazione urbana, variando la destinazione d'uso originaria. Il comitato si interroga altresì sulle modalità di fare cittadinanza attiva a Verona, tema altrettanto scottante nel percorso di rigenerazione di Verona Sud, manifestando contro l'unica narrazione offerta ai cittadini e alle cittadine di questa sciagurata trasformazione degli spazi degli Ex-Magazzini Generali in un complesso prevalentemente commerciale e direzionale, anziché perseguire le antiche previsioni di comprensorio culturale. Questa narrazione, secondo il comitato “*Profezia della locomotiva cosmica*” non corrisponde alla realtà dei fatti poi perseguita dall'ente preposto alla rigenerazione, se così si può chiamare questo intervento definitivo.

Le modalità operative di un cambio di rotta così repentine sono da ricercarsi nelle scelte economiche effettuate dall'ente proprietario della zona, che piegandosi al volere degli investitori, destina l'edificio della Rotonda, da luogo culla della cultura indipendente internazionale a luogo commerciale ospitante un supermercato di lusso. L'architetto Fausto

---

<sup>163</sup> Ibidem, pag 93.

Caliari, fondatore tra le altre di Interzona e membro del Comitato si interroga altresì sul ruolo della cittadinanza attiva e sul potere negoziale che questa dovrebbe avere nelle scelte urbane e arriva alla conclusione che nella questione della Rotonda l'unica narrazione accettata è stata quella egemonica calata dall'alto, con una sorta di riduzione del potere dei cittadini nel meccanismo di governance inclusiva. Vi è stata sicuramente un isolamento della componente attiva dei cittadini che erano in contrasto con quelle determinate scelte, arrivando a marginalizzare e quindi escludere le voci di dissenso e le relative rivendicazioni.<sup>164</sup>

Questi processi si inseriscono in continuità con altri processi avvenuti in altre città italiane (si veda l'esempio di Bologna con il Comitato Labas) che trattano i temi della rigenerazione urbana correlata alle questioni di giustizia spaziale e di interesse sociale, con un occhio di riguardo verso la preservazione dei beni comuni e verso la critica nei processi di partecipazione promossi in particolare dagli enti comunali contro la privatizzazione degli spazi e le conseguenti forme di speculazione immobiliare dei commons urbani.

Il caso studio dei Magazzini, con il focus sulla situazione della Rotonda, si inserisce in pieno in queste tematiche, con una contro-narrazione presentata dal Comitato succitato che evidenzia come in questo modello di rigenerazione, che sarebbe meglio definire espoliamento urbano, si siano nascoste dinamiche di speculazione immobiliare, determinate anche dalle dinamiche intercorse tra le varie imprese costruttrici. L'aspetto più importante però è da ricercarsi in una rigenerazione che preveda un ruolo cardine della cittadinanza attiva nelle scelte di destinazione d'uso dei Beni pubblici, come in questo caso.<sup>165</sup>

Un cambio così repentino nelle scelte rigenerative dei Magazzini è da ricercarsi, sempre secondo Caliari, nello scarso interesse da parte dei soggetti coinvolti (Comune di Verona, la Soprintendenza come garante statale territoriale e Fondazione Cariverona come proprietaria dell'area) a mantenere il Vincolo di destinazione culturale affisso dapprima nel 1999 e successivamente certificato con le proposte del PRUSST. Questi processi certificano certamente una scarsa cultura moderna di preservare il patrimonio pubblico, in un processo che non è stato in grado di percepire le potenzialità culturali e sociali dell'edificio, vera fucina industriale e poi culturale del secolo scorso. Per dovere di cronaca è doveroso anche presentare una voce invece più favorevole alla realizzazione di Eataly all'interno della

---

<sup>164</sup> Swyngedouw E., Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces, in «Political Geography», 30, 2011, pp. 370-380.

<sup>165</sup> Narrazione del Comitato presentata in questo articolo: <https://www.heraldo.it/2022/10/06/profezia-della-locomotiva-cosmica-se-eataly-non-e-la-causa-ma-leffetto/>

Rotonda. Si parla dell'imprenditore piemontese fondatore di Eataly, Oscar Farinetti. In un'intervista a margine della presentazione del suo libro nel 2021 annunciava come negli Spazi ristrutturati della Stazione Frigorifera si sarebbe stanziato il colosso piemontese.<sup>166</sup> Nella presentazione del progetto, Farinetti spiega come le sue attività commerciali si discostino dalle altre grandi catene commerciali (come, ad esempio, McDonald o Starbucks) per la loro autenticità territoriale, essendo diverse in ogni paese o città in cui si sono stabilite. Farinetti altresì annuncia che il punto vendita di Eataly a Verona sarà dedicato all'arte e alla cultura, con la nuova fondazione artistica di Eataly oltre al punto vendita con la promozione e valorizzazione dei prodotti locali del territorio, a fronte di prezzi alti e proibitivi, soprattutto in virtù di una fruizione che il quartiere di Borgo Roma difficilmente può sostenere. Nel piano terra del compendio a pianta circolare quindi prenderà sede il grande supermercato mentre nei piani superiori sarà allestita una galleria d'arte con anche spazi per eventi. Le strutture interne, ristrutturate in maniera sapiente con gli spazi per la ristorazione e l'offerta gastronomica sono collegate da dei corridoi circolari destinati ad ospitare delle gallerie d'arte (Eataly Art House) che vogliono in un certo senso rendere l'antica Rotonda un contenitore culturale, in aggiunta alla primaria vocazione di tempio enogastronomico. Sicuramente questa scelta può essere apprezzata, ma una critica sollevata può essere fatta sulla reale fruizione della cittadinanza di questi spazi, che non hanno recepito il senso creato con questa nuova destinazione d'uso, certificata anche da una presenza assai esigua di visitatori e fruitori del grande colosso restaurato. Il modello del Polo culturale prevedeva la rigenerazione dell'edificio per riviverlo poi appunto in chiave culturale, ma una cultura partecipata e creata dai cittadini e dalle associazioni che vi si potevano insediare, proprio come fatto da Interzona prima dello sgombero. Proprio il concetto di cultura partecipata è importante per muovere una critica alla nuova destinazione della Rotonda, che invece predilige una "cultura del consumo", come definito nel primo capitolo con il paradigma socioculturale di Horkheimer e Adorno, in quel processo di riduzione della cultura a mera merce di consumo, oltre più inserita in un "contenitore" commerciale che obbliga il visitatore a superare gli spazi del supermercato Eataly prima di arrivare al nuovo spazio della cultura, strategia di marketing azzeccata. Una visione culturale sicuramente che passa in secondo piano e diventa accessoria a uno scopo puramente commerciale.<sup>167</sup> Sicuramente le

---

<sup>166</sup> <https://www.veronasera.it/attualita/farinetti-eataly-verona.html>

<sup>167</sup> Peraltro le opere esposte in queste gallerie sono di proprietà di giovani artisti, fotografi e di importanti gallerie italiane e internazionali, con prezzi di vendita che variano dai 200 ai 20.000 euro, con un desk di vendita dedicato. La zona invece dedita alle esposizioni temporanee prevede un biglietto di ingresso.

aspettative create con i grandi piani urbani di inizio duemila non erano quelle poi perpetrate con queste scelte rigenerative.

Unico frammento dei fasti industriali passati è situato nella parte finale del complesso, in una sala spoglia e abbandonata a sé stessa, in cui è sistemata una parte dell'antica macchina del ghiaccio con uno schermo interattivo che mostra alcune interessanti immagini storiche; una sorta di museo itinerante però abbandonato al suo destino, come a significare che l'antica aurea industriale merita sì un ricordo ma senza troppa considerazione, per non perdere di vista la nuova finalità consumistica della Rotonda. A corredo di questa rigenerazione, per ampliare la problematica del consumo di suolo e di mancanza di verde, è stato realizzato un grande parcheggio adiacente all'ingresso della Stazione Frigorifera di quasi 400 posti auto a pagamento in superficie e quasi 900 posti auto nei due piani del parcheggio sotterraneo. La conversione di diversi metri quadrati a cementificazione sfrenata non fa altro che acuire il problema legato al traffico e all'inquinamento e non risolve l'annosa questione della viabilità nella zona di Verona Sud, diventando anzi un ostacolo ancora più insormontabile per chi sceglie di muoversi entro i canoni della mobilità dolce. L'imminente (ma non troppo) realizzazione del Filobus potrebbe lenire in qualche modo questa problematica, ma le soluzioni non possono essere estemporanee e slegate tra di loro, per non generare altro che disagi e soluzioni fuori portata per il quartiere e i cittadini che lo abitano e attraversano.

Si conclude questo excursus sulla completa, o quasi, rigenerazione del compendio dei Magazzini Generali con una provocazione lanciata da Federica Guerra nella sua interessante e completa analisi sul progetto definitivo: la perplessità dell'architetta veronese si basa non tanto sugli esiti edilizi ma sul contesto culturale della città veronese.

*Afferma che “forse il Polo Culturale avrebbe potuto nascere se la città fosse stata in grado di generare stimoli, proposte, di sollecitare visioni di progresso, di interpretare le sfide del futuro, di concepire insomma una reale proposta culturale. Verona e il suo tessuto sociale non sono state in grado di farlo”.* Parole forti che echeggiano come una grande sentenza sulla staticità, non solo urbanistica ma anche culturale, che la città di Verona presenta. Se ci si pensa, la stessa staticità l'aveva percepita anche un grande geografo veronese come Eugenio Turri, che, seppur parlando dell'aspetto industriale, riscontrava un certo immobilismo di una parte della città verso le innovazioni e le spinte sovversive e fuori dai canoni imposti, con una sorta di rassegnazione che porta all'accettazione degli eventi; per fortuna che almeno una parte della città, grazie ad Interzona e Architetti Verona, ha ridato luce sulla problematica e posto dei seri dubbi sulla bontà delle scelte perpetrate.



**Figura 70** Lavori di ristrutturazione nella Stazione frigorifera specializzata. Foto Lonardi impresa edile.



**Figura 71** Altro presidio culturale presso la Rotonda, prima sede dell'Associazione Interzona, dal 1993 al 2006.

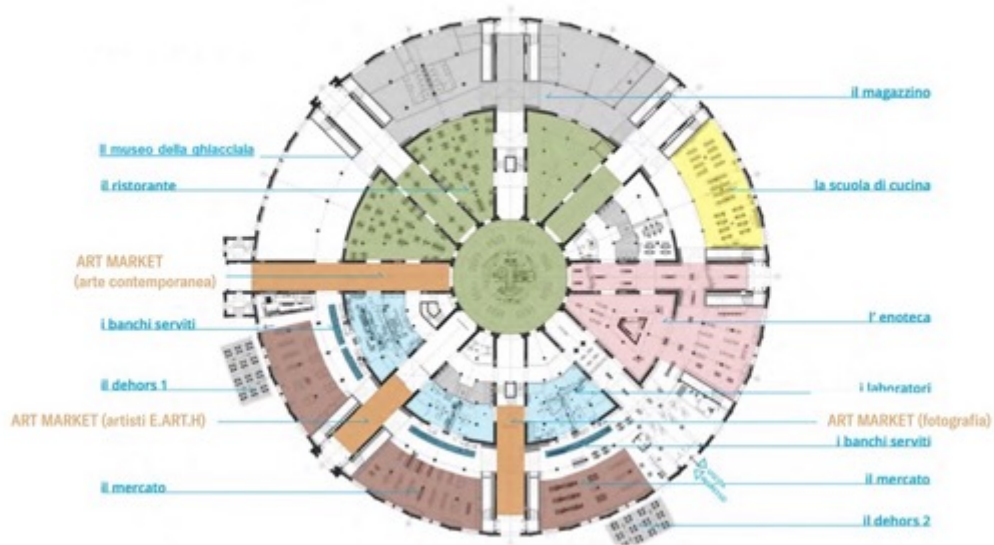


Figura 72 Planimetria della Rotonda con le diverse attività preposte con Eataly: tra le altre si può notare il supermercato in marrone con i banchi serviti di macelleria, pescheria e panetteria, l'enoteca in rosa, i laboratori in azzurro, Eataly Art Market in arancio con la zona Fotografie, la zona per gli artisti Eataly A.M. e la zona di arte contemporanea, il ristorante in verde, il Magazzino contenente il Museo della Ghiacciaia in grigio e in giallo la scuola di cucina.

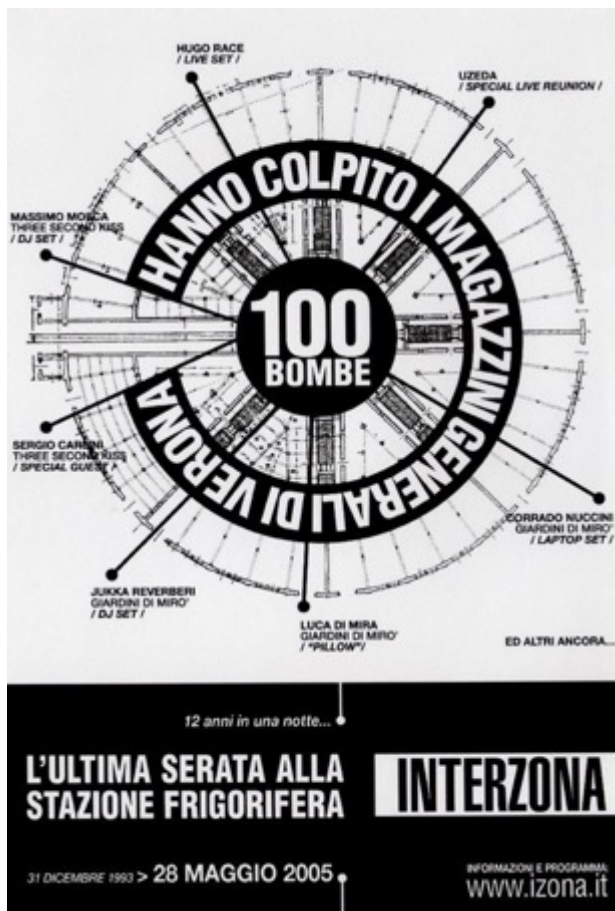


Figura 73 Locandina dell'ultimo evento musicale e culturale dell'Associazione Interzona alla Stazione Frigorifera Specializzata del 28 Maggio 2005.



**Figura 74** Protesta del Collettivo Profezia della locomotiva cosmica il giorno dell'inaugurazione della nuova Rotonda rigenerata. Foto Interzona.



**Figura 75** Il Bar del ristorante interno alla Rotonda di Eataly, inserito nella parte centrale dell'edificio a piante circolare e sormontato dalla grande cupola.





**Figura 76** Museo della Ghiacciaia nella parte finale dell'edificio della Rotonda con i resti della "Macchina del Ghiaccio" e i pannelli illustrativi proiettanti le foto storiche e le foto della rigenerazione del complesso. Foto dell'autore.



**Figura 77** Veduta dei Magazzini Generali prima della Rigenerazione con sullo sfondo i Palazzi di Borgo Roma e le Colline Veronesi, le Torricelle e i Monti Lessini più a nord. Foto Martini Diego.



## 4.4 EVIDENZE DI RICERCA TRA VECCHIE E NUOVE PROSPETTIVE

Questa ultima sezione dell'elaborato servirà a presentare le principali evidenze di ricerca che sono state raccolte durante le interviste semistrutturate presentate all'inizio della seconda parte di questo studio, per avere un quadro completo sulla rigenerazione, ormai quasi completata, degli Ex-Magazzini Generali, e vedere se tutte le scelte perpetrate sono state condivise dai vari attori sociali e istituzionali del contesto veronese chiamati a testimoniare. Si è deciso di distinguere in vecchie e nuove prospettive proprio per creare uno spartiacque simbolico tra le varie progettazioni improntate su uno stile ormai superato e quelle invece più innovative e consone al contesto da rigenerare. È bene precisare che gran parte del contesto territoriale dei Magazzini Generali ha visto concludersi il suo iter di rigenerazione con, in linea cronologica, l'ultima inaugurazione nel 2022 di Eataly nella Stazione Frigorifera, ma la partita sembra ancora non essere chiusa del tutto con aspetti quali la riorganizzazione della viabilità interna ed esterna al quartiere Borgo Roma e la rigenerazione di un altro compendio industriale del novecento, ovvero l'Ex Manifattura Tabacchi, situata proprio di fronte al triangolo dei Magazzini. Questi due aspetti sono di fondamentale importanza per il futuro dell'Area di Verona Sud, che ha visto modificarsi i suoi connotati con tutte quelle progettazioni urbane che sono state presentate nel corso di questo elaborato. Ovviamente l'approfondimento necessario non può essere ottimale per tutti i progetti presentati, alcuni per questioni di spazio sono stati solamente accennati, ma grazie soprattutto agli articoli, ai dossier e alle ricerche effettuate dall'ordine degli Architetti di Verona è possibile approfondire moltissimi aspetti sulla rigenerazione urbana e sui progetti architettonici di molti contesti territoriali veronesi. Una limitazione che è stata riscontrata è stata l'assenza di una bibliografia recente e approfondita sugli aspetti della rigenerazione dell'Area degli Ex-Magazzini Generali e di Verona Sud; si intendono saggi o inchieste urbane di geografi e urbanisti veronesi e no. Questa limitazione può essere anche uno spunto per ampliare il dibattito sugli aspetti della rigenerazione urbana a Verona attraverso un coinvolgimento di più attori istituzionali, ad esempio i dipartimenti dell'Università o gruppi studio di Associazioni che appunto eseguono studi sul territorio e sulle sue modificazioni; solo attraverso una creazione di un dibattito che presenti una contro-narrazione rispetto a quelle egemoniche presentate dagli organi politici con potere decisionale sarà possibile creare un'arena di confronto, appoggio e anche dissenso sulle scelte attuate nella (e per) la città.

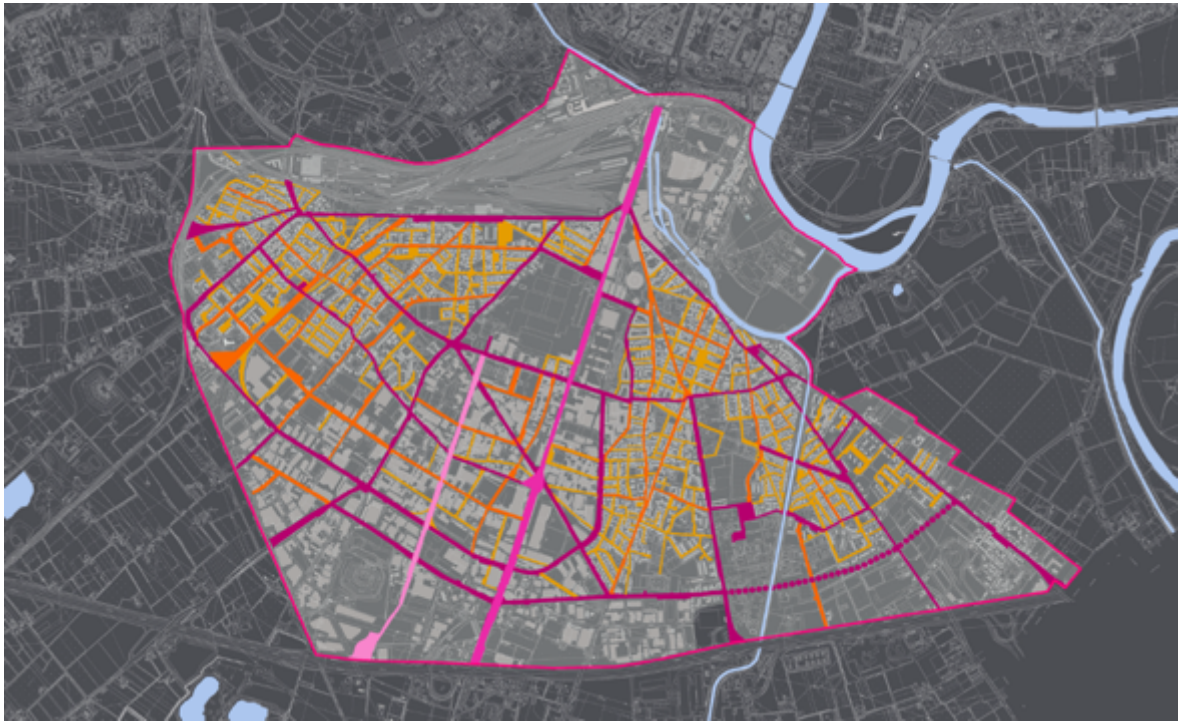
Tornando agli aspetti legati agli esiti della rigenerazione riscontrati attraverso la ricerca, si possono suddividere in due diversi compartimenti che sono da considerarsi in maniera più approfondita rispetto a una banale suddivisione in intervento positivo e intervento negativo, ma che abbracciano diversi aspetti cardine di una rigenerazione urbana attuata secondo criteri funzionali come presentato nel primo capitolo (rigenerazione che abbracci e rispetti criteri economici, ambientali, sociali e culturali). Vi sono poi, aspetti ausiliari alla mera rigenerazione architettonica degli edifici e dei quartieri in oggetto che però sono di primaria importanza nella valutazione attuata, come l'aspetto della creazione di un sistema viario sostenibile e di un certo livello, corredato da infrastrutture della mobilità condivisa (autobus, filobus e trasporti su rotaia) funzionali al collegamento dei quartieri della prima periferia cittadina (come appunto Verona Sud) con il vicino *casco antiguo* della città. In questo senso interessante può essere un Masterplan per il Piano degli Interventi di Verona Sud (ATO4) redatto dal Comune di Verona, in particolare dall'ufficio Pianificazione territoriale, in collaborazione con lo studio FOA di Federico Oliva e associati nel 2011<sup>168</sup>. Data la non recente data di stesura di questo documento di indirizzo strategico alla pianificazione non si può considerare nel suo complesso ma alcuni aspetti affrontati risultano di fondamentale importanza per questioni ancora attuali nel periodo di scrittura di questo elaborato.

Tramite una analisi del carattere urbano dell'Ambito territoriale ottimale 4 del Comune di Verona (ATO4) sono state presentate importanti progettazioni su aspetti quali l'uso del suolo, la potenzialità delle trasformazioni, lo schema morfologico con la specifica dello schema ambientale e la riorganizzazione della mobilità e delle sue infrastrutture. Una differenziazione negli interventi è stata fatta per tre diversi ambiti ritenuti omogenei quali l'asse viario di Viale del Lavoro con le sue direttrici, l'asse dei quartieri residenziali e l'asse dei Servizi urbani e del Green Belt urbano. È stato scelto di approfondire un aspetto particolare di questo Masterplan che è anche il più sensibile oggi, ovvero la riorganizzazione della viabilità. Qui il dibattito risulta essere molto acceso, con opinioni che spaziano dalla qualità del servizio offerto al cambiamento necessario delle abitudini da parte dei cittadini. Aspetti però anticipati, per il contesto di Verona Sud, da un ripensamento nella gerarchizzazione della mobilità complessiva di tutto il quadrante per migliorare la vivibilità e la qualità di vita dei quartieri interni (Fig.77). Si volevano creare delle "isole ambientali" prive di traffico veicolare per rendere il quartiere quanto più residenziale possibile e pedonalizzare molte vie oggi caratterizzate da presenze massicce di automobili transanti.

---

<sup>168</sup> Cfr Masterplan per il Piano degli interventi Verona Sud ATO4 numero 631 del Maggio 2011 redatto per il Comune di Verona dallo studio FOA Federico Oliva e Associati.

Questo ripensamento viabilistico si può certamente riportare in auge in una più recente prospettiva di rigenerazione, per sistemare quella che risulta essere una problematica sempre più crescente nell'area oggetto di studio: va sicuramente fatto un nuovo bilancio aggiornato su quelle che possono essere definite le direttrici del traffico principale e quelle strade in cui dirottare il traffico di scorrimento e attraversamento liberando altre arterie stradali che possono poi fungere da strade locali di tipo residenziale e quindi improntate su una mobilità



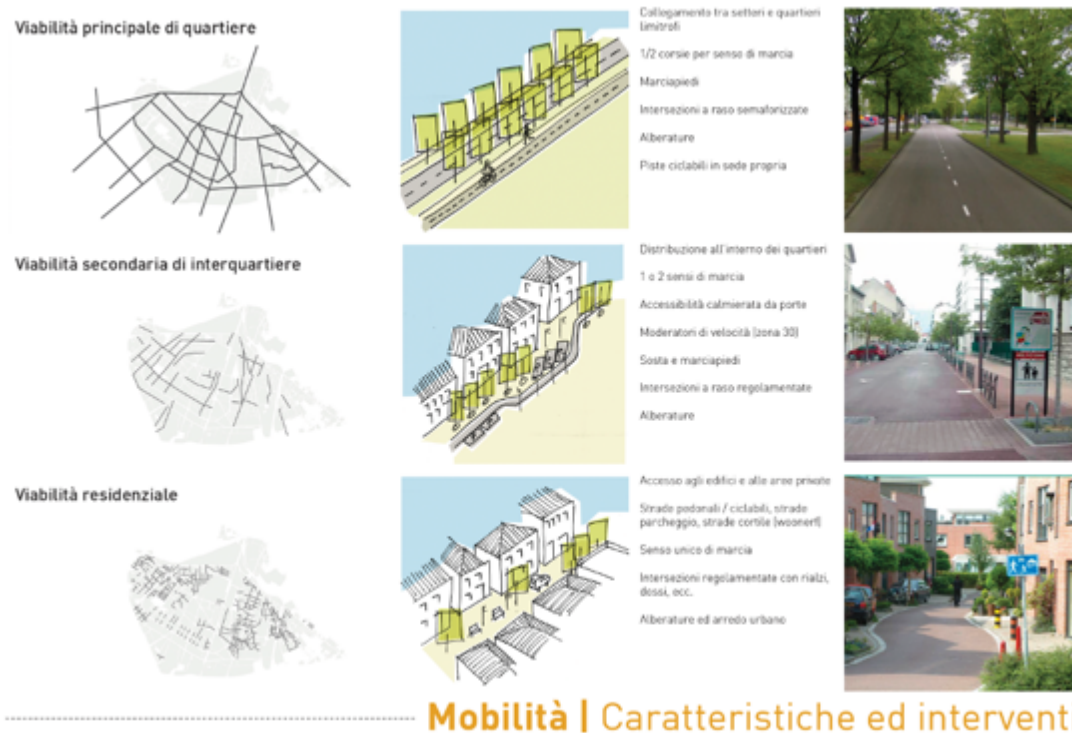
**Figura 78 Planimetria della gerarchia delle strade a Verona Sud.** Possiamo notare:

- In viola più scuro la Viabilità principale di quartiere;
- In viola acceso la Viabilità Principale Speciale con l'asse Viale del Lavoro e Viale delle Nazioni;
- In rosa la Viabilità Principale speciale di Via Morgagni e Via Belgio;
- In arancione la Viabilità Secondaria di InterQuartiere;
- In giallo ocra la Viabilità locale Residenziale.

dolce.<sup>169</sup> La riorganizzazione stradale attraverso una scelta organizzativa della tipologia stradale, inoltre, permetterebbe di risolvere numerose problematiche legate alla presenza di un attrattore di traffico di ingente importanza come la Fiera, seppur incentrato in periodi specifici, in occasione delle grandi esposizioni internazionali (Fiera Cavalli, Vinitaly...). Altra causa della congestione del quartiere può essere individuata nell'apertura del nuovo Centro Commerciale Adigeo, situato in Viale delle Nazioni, e delle numerose attività

<sup>169</sup> Il Masterplan prevedeva una suddivisione caratteristica per ognuna tipologia stradale: per le strade principali di quartiere, ad esempio, si prevedevano 1-2 corsie per senso di marcia, intersezioni a raso semaforizzate, alberatura di arredo per mitigare il riscaldamento, piste ciclabili su strada e con sede propria, parcheggi assenti sulla sede stradale ma sistemati in apposite tasche. Politiche "leggere" per promuovere la mobilità dolce e rendere più sicuro e abitabile lo spazio dei quartieri.

economiche/commerciali presenti nella zona della Zai; una riorganizzazione della viabilità risulta di primaria importanza per una rigenerazione urbana quanto più ottimale del quartiere di Verona Sud e farla secondo questi criteri, da aggiornare e perfezionare vorrebbe dire porre rimedio a una situazione urbana di grande criticità, in un contesto territoriale quanto più frammentato ed eterogeneo.



**Figura 79** Slide illustrata del Masterplan relativa alla riorganizzazione della mobilità a Verona Sud: per le tipologie viarie si prevedono interventi mirati a riconfigurare lo spazio urbano tramite interventi improntati alla mobilità dolce e alla mitigazione di inquinamento e consumo di suolo. Fonte Masterplan 2011.

Questo aspetto legato alla riorganizzazione della mobilità del quartiere Borgo Roma è di vitale importanza anche in relazione alla rigenerazione dei Magazzini. Si è visto come negli anni le fasi della rigenerazione, se così si può chiamare, siano state interessate da ripensamenti e cambi drastici; la costruzione di grandi parcheggi adiacenti ai Magazzini, uno coperto e uno raso strada hanno fatto sì che la situazione del traffico veicolare nella zona, già ampiamente presente, sia cresciuta in maniera esponenziale. Una scelta in controtendenza con le proposte ipotizzate nei grandi piani attuativi, che successivamente però hanno privilegiato un consumo di suolo e una virata verso politiche improntate al risultato economico e commerciale. La situazione generata è molto più simile a un grande “contenitore scintillante” svuotato però dei suoi contenuti, delle sue potenzialità e della sua essenza, privilegiando scelte legate al raggiungimento di risultati economici in una sorta di

privatizzazione degli edifici e dei discorsi relativi alla partecipazione cittadina nei processi decisionali.

Si può certamente enunciare che gli esiti della rigenerazione urbana dei Magazzini Generali siano da collocarsi su più livelli, uno certamente funzionale alle proposte paventate e uno invece di grandi promesse disattese e molto tempo e occasioni sprecate. Le operazioni che possono considerarsi positive per l'intorno territoriale e il quartiere sono sicuramente le sedi restaurate dell'Archivio di Stato di Verona e dei Magazzini relativi agli ordini professionali (Architetti ed Ingegneri). Qui, con operazioni di restauro quanto più conservativo, si sono generate soluzioni per alcuni degli enti più attivi sul territorio veronese che concorrono a creare memoria storica, ricerca accademica e innovazione. Le vecchie sedi degli Enti presentate erano più piccole e dotate di meno dispositivi tecnologici così avanzati, un cambio di ubicazione era sicuramente necessario e i grandi Fabbricati dei Magazzini sicuramente rispondevano alle esigenze di quest'ultimi. Una riorganizzazione quindi felice, che rende più agevole, per chi arriva da fuori Verona, recarsi in questi grandi centri della cultura e della ricerca. Accantonate queste scelte positive si passa alle note dolenti di questo grande cantiere di idee: oltre alla già affrontata questione della Rotonda, che qui amplieremo arrivando ad esprimere un parere definitivo, si possono notare almeno altre due criticità prevalenti. La prima è la questione legata ai termini ma che si esprime nel concreto nella differenza tra rigenerazione, ristrutturazione e ricostruzione, mentre la seconda riguarda la tematica del verde urbano in relazione alla privatizzazione dei *commons* urbani che si lega sicuramente ai problemi citati di sicurezza e percezione dello spazio stesso. Il primo aspetto è particolarmente sensibile in quanto si può certamente parlare di rigenerazione urbana nella zona dei Magazzini, ma serve distinguere gli interventi di rigenerazione da quelli di mera ristrutturazione edilizia. Parliamo dei grandi edifici ora sedi degli uffici del Business District di Unicredit e di GSK Italia. Questi fabbricati sono stati spogliati completamente dei loro contenuti e sono stati ricostruiti praticamente *ex-novo*, cambiandone la struttura interna. Questo aspetto verrà trattato anche nella sezione delle risultanze delle interviste, con alcuni pareri in merito molto calzanti.

Il secondo aspetto da trattare è la riorganizzazione del verde urbano. Abbiamo visto come l'idea iniziale espressa nel PRUSST e nel PP era quella di creare quattro isolati residenziali tutti provvisti di verde proprio e collegati con il grande Parco di Santa Teresa adiacente, che a sua volta doveva collegarsi, tramite "corridoi verdi" con il nuovo Giardino dei Magazzini, con il futuro Parco dello Scalo Ferroviario e con il grande Parco San Giacomo. Tutto questo ovviamente non si è concretizzato perché l'esiguo giardino dei Magazzini relegato a un

rigido disegno geometrico a losanghe, ospita rigidi e spogli ritagli di percorsi e aiuole anziché i più funzionali arredi urbani aggregativi quali panchine, aree di sosta e spazi attrezzati. Questo ridimensionamento dello spazio dedicato al verde, certificato dalla mancanza effettiva di corridoi verdi sicuri per pedoni e ciclisti, non ha fatto altro che accentuare la frattura tra l'area degli Ex-Magazzini Generali e i quartieri residenziali, in particolare di Golosine e Borgo Roma. Il muro perimetrale dei Magazzini è stato finalmente abbattuto, le problematiche relative alla cesura tra i quartieri però no, mancano ancora i presupposti urbanistici tali perché i due quartieri possano finalmente comunicare; questo sarà possibile quando anche le proposte legate alla creazione di strade più sicure per tutti nel quartiere saranno ultimate.

A delineare quelle che possono essere le nuove visioni e le nuove prospettive di rigenerazione urbana per il quartiere di Verona Sud ci ha pensato un progetto ideato a partire dal 2020 già presentato sommariamente in questo elaborato, la Fabbrica del Quartiere. Questo progetto, condiviso con gli attori locali e la comunità di Borgo Roma, è stato portato avanti per valorizzare e mettere in rete le competenze di abitanti, gruppi di lavoro e Associazioni, con un occhio di riguardo verso i giovani che si vedono investiti di un ruolo attivo nella progettazione di proposte rigenerative interne al quartiere. Il progetto è particolarmente interessante per questa trattazione in quanto tramite un piano di intervento in collaborazione e sinergia con il Comune di Verona, si propone una mappatura del verde urbano del quartiere con una proposta di una "rete verde" di connessione tra i vari parchi del quartiere e la mobilità, sulla falsariga del progetto ipotizzato ma mai approfondito e realizzato nel PRUSST.<sup>170</sup>

In un quartiere che abbiamo visto essere tra i più sensibili per quanto riguarda le tematiche di rigenerazione e verde urbano si è deciso di intervenire con questa proposta finalizzata ad aumentare la percentuale di verde urbano nel quartiere stesso e a valorizzarne le strutture, di collegamento tra le varie aree verdi.

---

<sup>170</sup> Gli altri progetti più legati al contesto sociale che sono stati portati avanti dalla Fabbrica del Quartiere verranno presentati nel paragrafo 4.6, relativo al contesto e all'innovazione sociale.





**Figura 80** Mappa del verde urbano presente a Borgo Roma e dei corridoi verdi di connessione del Progetto della Fabbrica del Quartiere.

Il tema dei percorsi di accesso ai parchi e di collegamento tra essi, esistenti e di futura realizzazione, si interpone come una fondamentale questione legata allo sviluppo urbano di Verona Sud. Queste soluzioni di corridoi verdi interni sicuramente non possono da soli risolvere il problema della mobilità di Borgo Roma, ma sicuramente possono contribuire a creare le condizioni favorevoli per un deciso cambio di passo. Questo è solo un esempio (molto lungimirante) di come si possano creare le condizioni per una rigenerazione condivisa tra attori sociali e attori istituzionali, con proposte che arrivano dai cittadini che però sono affiancati da tecnici e studiosi che possono aiutarli a generare proposte valide a livello urbanistico. Tutte queste proposte rientrano nelle casistiche analizzate di governance partecipata con progetti che prevedono il recupero di un'intera area attraverso politiche inclusive e finalizzate a creare un contesto che dovrebbe diventare quanto più omogeneo possibile. Altresì questa proposta si inserisce per rispondere a precise esigenze reali della collettività coinvolta, per alzare il livello dei servizi carenti (in questo caso del verde e della

viabilità) e per migliorare altresì la qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

La Fabbrica del quartiere però non si è limitata all'attività di mappatura e ridisegno del sistema verde pubblico di Borgo Roma e dintorni, ma ha ampliato il campo di indagine proponendo un ulteriore progetto di ampio respiro, legato a un approccio di intervento per gli spazi urbani molto innovativo e sperimentale: l'urbanistica tattica. Queste nuove sperimentazioni concernenti tutti quegli interventi urbani a breve termine, a basso costo e a piccola scala si distinguono dalla pianificazione tradizionale per il fatto di porre il cittadino al centro delle decisioni con un approccio dinamico e partecipativo. Sono interventi spesso estemporanei e a breve termine ma che permettono di risolvere in tempi molto brevi le problematiche di un certo quartiere. Paola Bazzu, delineando una definizione di urbanistica tattica, fa confluire al suo interno tutti gli aspetti caratteristici delle rivendicazioni *from-below*, per rivendicare un diritto alla città negato; sicuramente può essere il caso di questo contesto territoriale, seppur edulcorato in alcuni suoi aspetti dalle politiche di rigenerazione attuate finora che qualche risultato positivo lo hanno generato. Vi è inoltre un'attribuzione di nuovi significati al ruolo del cittadino che si afferma come attore informato capace di presidiare il territorio e le sue trasformazioni urbane.

L'approccio di lavoro è *“definito tattico perché questi interventi sono al servizio di un obiettivo a lungo termine. Agire in modo tattico significa precisamente trovare il modo di intervenire “qui e ora”, nonostante gli evidenti limiti imposti dalla macchina burocratica. Il fine è quello di dare una risposta concreta a problemi tangibili, di offrire soluzioni chirurgiche che rispondano in modo mirato a problemi molto specifici.”*<sup>171</sup>

Da questa definizione data si possono estrapolare le essenze degli interventi tattici effettuati sul quartiere di Borgo Roma, che prendono il nome di “Borgo Roma Lungomare”. Questo è il primo di altri interventi che l'associazione La Fabbrica del Quartiere vuole proporre per Verona, in sinergia con l'attuale Giunta Comunale, molto attiva su queste tematiche e filoni narrativi. Si tratta di un'iniziativa pensata per trasformare e valorizzare il quartiere e in particolare porzioni di strade che collegano i due Parchi principali, Santa Teresa e San Giacomo. La prima fase del progetto ha visto una riorganizzazione delle sedi stradali di Via Redipuglia e Viale dell'Industria per ricreare nuovi spazi per la socialità. Le superfici stradali sono state recuperate e pitturate con colori e forme che ricordano elementi collegati al mare

---

<sup>171</sup>Bazzu P., *Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrare la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città*, Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari, pag 15.

con una linea verde che unisce i percorsi e suggerisce il percorso più sicuro; contemporaneamente è stata migliorata anche la segnaletica orizzontale per facilitare gli spostamenti a piedi e in bicicletta. La seconda fase del progetto è caratterizzata da un evento itinerante che prevede l'animazione e il presidio di questi spazi e del nuovo percorso attraverso performance artistiche e culturali, concerti di musica dal vivo, festival di strada e momenti di convivialità per incentivare il corretto uso degli spazi urbani e connettere luoghi e cittadini.<sup>172</sup>

Possiamo sicuramente inserire questa iniziativa tra le più positive proposte di rigenerazione teorizzate e poi attuate nel quartiere di Borgo Roma, una proposta di connessione alternativa da perseguire anche per altri contesti territoriali del quartiere di Verona Sud e della città di Verona. Certamente non possono bastare questi piccoli ma precisi interventi, ma le premesse per una rigenerazione attenta (questa volta sì) alle esigenze dei cittadini per questo quartiere si possono creare. Sinergia, innovazione, ascolto, unione di intenti e saperi sono le parole chiave per perseguirla.



**Figura 81** Un processo con e per la Comunità: attività dell'Associazione La Fabbrica del Quartiere. Fonte sito web La Fabbrica del Quartiere.

<sup>172</sup> <https://www.veronasera.it/attualita/lungomare-borgo-roma-inaugurazione-15-ottobre-2022.html>  
<https://www.lafabbricadelquartiere.it/case-study/urbanisticatattica/>



**Figura 82** Borgo Roma Lungomare: una parte dell'intervento di urbanistica tattica. Foto Energie Sociali.



**Figura 83**  
 Progetto Borgo Roma Lungomare: localizzazione dei Parchi nel quartiere e le direttrici verdi di collegamento. In evidenza anche le aree stradali interessate dall'intervento, riconoscibili con

il simbolo 📍  
 Foto La Fabbrica del Quartiere.

## 4.5 RISULTANZE DELLE INTERVISTE E DELL'OSSERVAZIONE PARTECIPATA

Dopo aver delineato e valutato, con gli occhi di un potenziale geografo, le più recenti e definitive politiche di rigenerazione riguardanti il caso studio in oggetto e averne paventato le nuove prospettive è necessario esporre i risultati delle interviste semi strutturate realizzate tra maggio e giugno 2024 per corredare questo lavoro con diversi pareri critici e informati sulle questioni principali. Le interviste realizzate sono parte di un più ampio processo di ricerca qualitativa comprendente anche attività di osservazione partecipante e analisi dei segni del quartiere, per dare un'interpretazione attraverso i significati che il ricercatore da ad essi con le varie domande di ricerca che man mano sono emerse in fase di analisi.

La tipologia delle domande semi strutturate ha lasciato ampio spazio ad approfondimenti che “escono dalla scaletta” preposta, con un indirizzo dato dall'intervistatore, senza però un preciso ordine delle domande poste, anche in base alla diversa formazione professionale e al diverso grado di approfondimento verso gli argomenti degli intervistati. Le domande realizzate sono complementari alle più specifiche domande di ricerca che animano questo elaborato e presentate in fase di introduzione e risultano suddivise secondo tre macrotematiche che sono anche quelle presentate in questa Tesi (un primo tema legato alla teoria sulla rigenerazione urbana e alle forme di partecipazione, un secondo tema sulla rigenerazione urbana di Verona Sud e dei Magazzini Generali e un terzo tema riguardante le politiche urbane della città di Verona in una visione a più ampio raggio).

È bene precisare che, in fase di intervista, è stato chiesto il consenso alla pubblicazione su questo elaborato a tutti gli intervistati, previa una fedele trasposizione dei concetti espressi sui diversi argomenti trattati. Nella pagina seguente vengono riportate le domande somministrate e i vari attori sociali e istituzionali, successivamente ci sarà la presentazione delle testimonianze raccolte, con un'analisi e una comparazione fra le varie posizioni e i vari punti di vista.

Elenco intervistati:

1. **Federico Benini**, Assessore al Decentramento, Edilizia Popolare, Servizi Demografici e Statistica, Strade e Giardini e Arredo Urbano del Comune di Verona;
2. **Tommaso Ferrari**, Assessore alla Transizione Ecologica, Ambiente, Mobilità, Lavori Pubblici, Progetti Complessi ed Edilizia Civile del Comune di Verona;
3. **Jacopo Buffolo**, Assessore alle Politiche Giovanili e di Partecipazione, Pari Opportunità, Innovazione, Memoria Storia e Diritti Umani del Comune di Verona;
4. **De Mori Michele**, Architetto veronese, Consigliere dell'Ordine Architetti Verona, Presidente Associazione Agile Verona e membro del Progetto La Fabbrica del Quartiere;
5. **Alberto Vignolo**, Architetto veronese, Consigliere dell'Ordine Architetti Verona e Redattore della Rivista trimestrale di architettura e culturale del progetto Architetti Verona;
6. **Chiara Tassello**, Architetta e Responsabile della Pianificazione Urbanistica del Comune di Verona;
7. **Roberto Carollo**, Architetto esperto di pianificazione urbanistica per il Comune di Verona e Redattore della Rivista trimestrale di architettura e culturale del progetto Architetti Verona;
8. **Lucia Vesentini**, Presidente dell'Associazione Verso Planet & Human First;
9. **Paolo Bertolini**, Presidente del Circolo Culturale Tombetta nonché storico abitante di Borgo Roma.

### **AMBITO 1: Teoria della rigenerazione urbana e delle forme partecipative**

1. Come valuta il contributo della *governance from below* nei processi di rigenerazione?
2. La cittadinanza attiva nella partecipazione è uno strumento efficace per garantire progetti sempre più equi e vicini alle esigenze della popolazione?

### **AMBITO 2: Rigenerazione di Verona Sud e dell'area degli Ex-Magazzini Generali**

3. Cosa pensa della rigenerazione dell'area degli Ex Magazzini Generali? Pensa siano state fatte scelte in linea con le esigenze del quartiere e con il contesto sociale?
4. Verona Sud, nodo cruciale per la città scaligera, in termini economici (prossimità di Verona fiere e polo industriale Zai), infrastrutturali (stazione autobus e treni) e sociali; come fare a ridisegnare la zona per attuare sempre più scelte di rigenerazione attente alle nuove vocazioni europee?
5. Secondo lei come si potrebbe migliorare la qualità della vita nel quartiere di Borgo Roma? Sono sufficienti gli interventi di urbanistica tattica attuati dall'amministrazione?
6. Pensa esista un problema di sicurezza nel quartiere di Verona Sud? Come combattere questo fenomeno con gli strumenti di pianificazione urbana e sociale?

### **AMBITO 3: Politiche urbane di Verona**

7. "Verona città metropolitana"; è d'accordo con le proposte recentemente paventate da alcuni esponenti veronesi? La reputa davvero una scelta utile a far crescere la città scaligera e il suo territorio provinciale?
8. Il Comune di Verona sta partecipando a vari bandi e progetti su *sostenibilità ambientale*, *Efficientamento energetico*, *mobilità* ed *inclusione sociale*. Nel concreto quale aspetto secondo lei è maggiormente rilevante in un'ottica di rigenerazione cittadina e su quale aspetto Verona è maggiormente in ritardo rispetto ad altre realtà più virtuose?
9. Come far diventare Verona una città con sempre più spazi comuni vivibili, percorsi ciclopedonali più sicuri e una qualità di vita migliore? Quali sono i prossimi progetti di rigenerazione urbana in cantiere?

## AMBITO 1: TEORIA DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DELLE FORME PARTECIPATIVE

Il filone narrativo che caratterizza il primo ambito delle interviste effettuate segue e riprende il primo capitolo sulla teoria della rigenerazione urbana con domande mirate sul processo di rigenerazione e sul suo legame con l'innovazione sociale, con riferimento particolare al caso studio veronese. In prima istanza, gli Architetti Carollo e Tassello, nel loro discorso di presentazione delle politiche e dei piani attuativi per la pianificazione nel Comune di Verona, enunciano come il concetto di rigenerazione sia entrato a far parte della normativa generale per le politiche comunali solamente intorno al 2017 con la Legge Regionale 14 che disciplina il contenimento del consumo di suolo, con i primi progetti improntati sulla rigenerazione urbana nel 2019, con i programmi regionali Veneto 2050<sup>173</sup>. Queste affermazioni sono molto importanti per le trattazioni di questa tesi in quanto fanno capire un po' di più il modello di pianificazione utilizzato dal Comune di Verona negli anni precedenti a queste nuove visioni, un nuovo modo di fare pianificazione suddividendo la strategia operativa anche per i diversi Piani, con un passaggio di competenze ad esempio per il PAT strategico da materia regionale a competenza della Provincia, con il Piano Operativo Comunale che invece segue un iter che a livello temporale equivale al mandato del Sindaco eletto (5 anni). Si può certamente capire la complessità delle politiche urbane a livello comunale e provinciale che poi vanno a influire sui processi di rigenerazione e riconversione del territorio. L'entrata in gioco del termine rigenerazione, relativamente ritardata rispetto ad altri contesti italiani più virtuosi, pone Verona in una posizione di svantaggio per quanto riguarda queste tematiche, seguita però da un lavoro progettuale con i vari Piani molto completo. I due architetti, illustrando i vari Piani attuati nel corso del primo ventennio del nuovo millennio per Verona, insistono sulla grande mole di lavoro attuata, in particolar modo per il contesto territoriale di Verona Sud. Si evince, altresì, che questa porzione territoriale risulta essere di grande rilevanza e importanza per la città scaligera, in continuità con quanto affermato nel corso dell'elaborato.

---

<sup>173</sup> LEGGE REGIONALE n. 14 del 06 giugno 2017, Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".



In merito alle nuove visioni sono interessanti le parole dell'Architetta Tassello, che citando la redazione del Masterplan su Verona Sud del 2011 presentato nel capitolo precedente, ne presenta i connotati come innovativi per il periodo, una sorta di studio urbano precursore per altri studi fondamentali sulla rigenerazione, su come dovrebbe essere pensata e perseguita attraverso gli strumenti urbanistici. Alla prima domanda, riguardante il contributo della *governance from below* nei processi di rigenerazione urbana con il contributo della cittadinanza attiva si sono registrate alcune opinioni contrastanti: innanzitutto si è sicuramente evidenziata una problematica di fondo, ovvero la preparazione dei cittadini a questi processi; sia L'Architetto De Mori che gli Assessori Ferrari e Benini, affermano come la popolazione che vuole avvicinarsi a questi processi rigenerativi debba essere formata, attraverso corsi o incontri formativi che spieghino il vero ruolo della cittadinanza nei processi. Il Comune di Verona, in questi mesi, ha organizzato diversi incontri con la cittadinanza attiva per l'inclusione, ad esempio, sulla stesura dei Piani Regolatori, in merito all'aggiornamento del PAT. Per questo motivo diciamo che è una politica che il Comune di Verona vuole portare avanti, sempre però, come afferma Michele De Mori attraverso una formazione specifica e un coordinamento. Il limite riscontrato in alcuni di questi incontri, va detto molto utili, è la banalizzazione di alcune tematiche, con richieste e rimostranze che non tengono conto dei problemi collettivi ma si inseriscono nel privato (ad esempio, una diatriba sulla problematica dell'ubicazione delle isole ecologiche nei quartieri o sulla posizione dei cassonetti dei rifiuti in una via piuttosto che un'altra oppure anche sulle condizioni delle strade della città). Questa banalizzazione in sede di incontro potrebbe essere evitata proprio formando la cittadinanza su questi temi, obbligando a pensare più a lungo termine e verso la collettività. Proprio per la non facile natura di queste problematiche è necessario, chiosa De Mori, generare tavoli di lavoro per preparare le persone a queste tematiche, creando una consapevolezza e mettendo la gente nella possibilità di discutere e comprendere le scelte e le proposte attuate dai tecnici, senza delle domande troppo generali (ad esempio cosa volete fare per migliorare la vostra città?) ma sottoponendo le persone alle problematiche insite guidandole alla formulazione di proposte "illuminate".

L'Architetto Carollo certifica come il Comune di Verona nel corso di questi anni abbia decisamente cambiato rotta sulle politiche di partecipazione in ambito urbano, con l'istituzione di questi incontri formativi; la problematica, secondo l'architetto Veronese, risiede però nella scarsa adesione a questi incontri, con una buona risposta solo di alcuni addetti ai lavori, come esponenti di Associazioni o Enti già vicini a questi temi o già attivi sul territorio con iniziative di volontariato urbano. La critica mossa alla cittadinanza su uno

scarso interessamento a queste dinamiche certifica una sorta di autoesclusione alle dinamiche partecipative che poi sfocia in una forma di dissenso post-progettuale.

Un'altra problematica sollevata da Carollo riguarda la mancanza di partecipazione dei cittadini stranieri a questi incontri, che genera forme di esclusione e non conoscenza dei progetti relativi ai quartieri dove vivono. Carollo, inoltre, insiste sulla necessità di creare una “cultura della partecipazione” sia per i cittadini che per gli esponenti della Pubblica Amministrazione, forse abituata a vedere le questioni da un punto di vista troppo “tecnico”. La cultura della partecipazione a Verona, conclude Carollo, *“sicuramente non raggiunge i livelli avanguardistici di altre realtà più virtuose come ad esempio Bologna”*.

Altro tema di grande importanza relativo alla partecipazione nei processi urbani è quello che Carollo definisce “Agenzia Urbana”, un processo che si inserisce nel contesto veronese grazie soprattutto all'Associazione Cocai, che già collabora nell'ampio progetto della Fabbrica del Quartiere. Su modello dei vecchi Urban Center, con Bologna che sicuramente rappresenta un modello di ispirazione internazionale secondo l'architetto veronese, si vuole creare un'istituzione indipendente che funga da luogo di scambio biunivoco in cui il saper ascoltare e poi la conseguente capacità di comunicare bene le scelte che si fanno in campo urbano diventa indispensabile per garantire progetti condivisi. *“È un modello sicuramente ambizioso, continua Carollo, che deve portare non solo a uno scambio di linguaggi nei luoghi delle agenzie urbane ma che deve anche concretizzarsi nelle scelte pianificatorie attuative, in un modello di copianificazione e coprogettazione”*. Questi progetti, inoltre, si vogliono perseguire anche con l'ausilio di Enti preposti ai finanziamenti come Fondazione Cariverona, che tramite bandi e concorsi vuole in un certo senso premiare queste innovazioni in campo urbano e sociale. Un progetto guida citato da Carollo è il progetto “Social Seed”, attivo a Bologna già dal 2014; tra i numerosi obiettivi perseguiti dal sodalizio bolognese vi è l'accompagnamento per le Pubbliche Amministrazioni alle attività di partecipazione nell'ambito di processi di rigenerazione degli spazi urbani.<sup>174</sup> A livello pratico, secondo Carollo, sono più utili interventi radicati in un luogo fisico, come l'esperienza delle “case di quartiere”, (come nell'esempio lungimirante di Baleno presentato nel secondo capitolo) luoghi di scambi reali che possono raggiungere un bacino d'utenza maggiore rispetto ad altri interventi come ad esempio dei sondaggi realizzati online che potrebbero avere grande incidenza per la popolazione giovane ma penalizzare le persone più anziane poco avvezze all'uso delle nuove tecnologie.

---

<sup>174</sup> Il Comune di Verona collabora con l'agenzia bolognese nella figura di Nico Cattapan, per attività di rigenerazione e partecipazione e per attività di welfare di comunità. <https://www.socialseed.eu/>

Data la vasta mole di lavoro, questi progetti di governance partecipativa sono spesso gestiti da Associazioni ed enti del Terzo settore, con il Comune che spesso è partner e promotore, grazie anche alla nuova istituzione dell'assessorato al Terzo settore, aspetto nuovo per il contesto veronese. Carollo, inoltre sostiene che queste politiche non sono sicuramente di facile attuazione in quanto spesso negli uffici vengono perseguiti degli approcci di tipo verticale per le politiche urbanistiche, con una difficoltà organizzativa anche ad attuare politiche di approccio orizzontale. Secondo l'Architetto De Mori, inoltre, delle politiche di rigenerazione ideali dovrebbero garantire un bilanciamento nei termini tra la parte di governance partecipativa *from below* e le scelte effettive attuate dagli urbanisti, con una chiave di lettura che sta nel saper ascoltare la cittadinanza. De Mori pone a riguardo l'esempio dei due grandi parchi di Borgo Roma, Parco Santa Teresa e Parco San Giacomo; entrambi sono nati dopo rivendicazioni da parte della cittadinanza attiva che voleva più spazi verdi nel quartiere, con il vecchio Piano Regolatore che prevedeva, anziché aree verdi, la costruzione di conglomerati residenziali. Grazie al dissenso e alle rimostranze raccolte dai cittadini attivi si è riusciti a far cambiare il destino di una parte del quartiere, con benefici sensibili per quanto riguarda la qualità della vita e la sostenibilità ambientale. Non sempre, però, basta questo per limitare le scelte imposte dall'alto in materia urbana. De Mori insiste anche nella condivisione delle pratiche partecipative tra gli esponenti comunali o degli uffici tecnici e i comitati dei quartieri, non solamente nella fase preliminare di un progetto ma anche durante l'iter realizzativo, con scambi di idee che sono, se possibili, ma solamente se funzionali e approvati anche dai collettivi e da altri esponenti dell'associazionismo. Questo aspetto sicuramente è difficile da attuare, continua De Mori, *“in quanto vorrebbe dire mettere in discussione tutto l'operato di chi realizza un determinato Piano o intervento, in un'ottica di miglioramento per la città”*.

L'assessore Tommaso Ferrari, infine, reputa molto importanti i processi di partecipazione in ambito urbano, ma solo se ben strutturati e se rispondenti a un'esigenza *“collettivamente”* rilevante. *“Il processo in essere sta cambiando, sostiene Ferrari, e i Comuni sicuramente si devono ben strutturare da questo punto di vista, perché fare partecipazione sicuramente ha dei codici e delle procedure, non basta solamente fare ad esempio un'assemblea di quartiere, è cambiare pelle rispetto a delle procedure che fino a questo momento sono sempre state canoniche, con la politica che, eletta, si siede a un tavolo e pianifica, mentre ora si ha un continuo e permeabile confronto con la cittadinanza”*.

Una visione simile a quella dell'Assessore Ferrari la ha anche l'altro esponente del Comune di Verona, l'Assessore Benini, che insiste sul fondamentale ruolo della cittadinanza attiva

nel proporre migliorie e progetti urbani per i quartieri tramite il “potere democratico” delle 8 Circoscrizioni che abbracciano le principali macroaree del territorio comunale di Verona: *“attraverso 8 Circoscrizioni, 18 Consiglieri e quasi 200 cittadini eletti la voce dei cittadini non può non essere ascoltata dagli esponenti comunali, con vere e proprie proposte e non solo utili, [ma estemporanee n.d.r.] segnalazioni”*.

Jacopo Buffolo, altro Assessore comunale intervistato invece, pone l’accento sulla fase di ascolto e sull’apporto dei giovani con una nuova forma di partecipazione dei cittadini e una capacità sempre maggiore delle Pubbliche Amministrazioni di ascoltare le istanze presentate e di *“stare nei conflitti”* con una funzione cardine delle Associazioni o dei collettivi cittadini come intermediatori tra amministrazioni e cittadinanza. *“Il Comune di Verona infatti, spiega Buffolo, sta attuando un percorso di partecipazione sempre più marcato nelle politiche di rigenerazione urbana attraverso la stesura del nuovo PAT del comune, con la condivisione tra tecnici e cittadinanza nello studio sul territorio, punto di riferimento e di incontro fra le proposte, per la risoluzione di problemi complessi tramite una moltitudine di competenze ed esperienze messe in campo”*.

Lucia Vesentini, Presidente dell’Associazione Verso Planet & Human First, infine, auspica che nei processi di rigenerazione che prevedano anche una parte importante di partecipazione da parte dei cittadini vi sia anche un coinvolgimento diretto e sempre più importante degli Ordini professionali (Architetti, Ingegneri...) con politiche che siano perseguite in una logica sistemica.

Per effettuare un piccolo bilancio sui pareri raccolti, vi è certamente una totale positività sul tema della governance partecipata e sul ruolo sempre più importante dei cittadini e dei collettivi cittadini nelle politiche di rigenerazione, certamente questi processi devono essere guidati e coordinati, con iniziative continuative nel tempo e non estemporanee, attraverso le diverse fasi che si possono generare. La fase di ascolto e la fase propositiva, inoltre, risultano le più importanti per gli attori intervistati, che insistono sul coinvolgimento di tutti gli attori sociali preposti sul territorio, che in una logica sistemica e collaborativa devono rendere questo processo di *empowerment* del ruolo dei cittadini nelle “questioni urbane” un processo fattivo e sempre più radicato nell’immaginario cittadino.

## AMBITO 2: RIGENERAZIONE DI VERONA SUD E DELL'AREA DEGLI EX-MAGAZZINI GENERALI

Il secondo ambito delle interviste realizzate riguarda il tema centrale in questo elaborato della rigenerazione dell'area degli Ex-Magazzini Generali e più in generale di Verona Sud con domande specifiche su un'analisi del progetto finito, in relazione al contesto urbano e al contesto sociale. Le risposte raccolte sono certamente in linea con quanto enunciato nel corso del precedente paragrafo, ma il dialogo avuto con i diversi attori e inerente queste tematiche sicuramente è riuscito ad arricchire la questione, con spunti innovativi ed inediti.

L'immaginario comune auspicato era un intervento di altra tipologia, più in linea con quanto previsto dai piani specifici del PRUSST e del PP, che, secondo Carollo, pagano un po' i tempi in cui sono stati concepiti in cui a Verona forse era difficile immaginare che una zona storica industriale di grande livello potesse cambiare i suoi connotati.

Il dibattito sui Magazzini, come anticipato, era centrale nell'immaginario urbano di Verona, ma il recupero dell'area, secondo De Mori, è stato perseguito senza tener conto dei cittadini e delle loro visioni, attuando quindi un progetto non in linea con le previsioni e le premesse auspiccate nei Piani. L'Architetto De Mori, infatti, parla di un "*bistrattamento dei Magazzini*" in un processo di rigenerazione che, anziché portare alla rinascita del luogo ha portato alla sua scomparsa, con una visione molto critica di un processo fatto di "idee, sogni e proposte" che nasce da molto lontano (a partire dagli anni 80-90 con la dismissione). "*Sull'area, prosegue De Mori, sono state fatte grandi proposte anche di respiro europeo, con un risultato finale di una banalità non indifferente, con aree rigenerate ma non utilizzabili dalla Comunità*". Il problema più grande da valutare è la tenuta economica di alcuni grandi colossi che oggi abitano i Magazzini, con Eataly e la stessa Unicredit che stanno già ragionando sulla bontà delle scelte attuate.<sup>175</sup>

De Mori, inoltre, pone l'accento sul progressivo allontanamento della Comunità dovuto alle scelte rigenerative attuate, che non fanno altro che accentuare la divisione tra i quartieri

---

<sup>175</sup> Per Unicredit vi è una sovradimensione degli spazi, ritenuti troppo ampi rispetto alle reali esigenze spaziali della Banca.

Per Eataly cfr un importante articolo che parla dell'Impero di Farinetti come in profonda crisi: <https://www.veneziepost.it/limpero-di-oscar-farinetti-come-la-bolla-delle-start-up-fico-ormai-ko-e-a-verona-gia-si-vocifera-della-possibile-chiusura-di-eataly/>

residenziali di Borgo Roma, Golosine e Tombetta e il grande *enclave* dei Magazzini, in una sorta di *terrain vague* in una zona cittadina che gode invece di una grande vitalità sociale e urbana.

Il problema più grande, secondo l'architetto veronese, è legato a due aspetti concatenanti: il primo è la questione del verde urbano, con un Parco che rispetto alle aspettative ne esce ridimensionato e senza quelle infrastrutture minime che ne consentano una fruizione, il secondo è legato all'aspetto della viabilità e del collegamento con i quartieri residenziali. La connessione tra i due Parchi (Santa Teresa e il Parco dei Magazzini n.d.r.) risulta molto "sconnessa", perché la zona sostanzialmente è stata ripensata a misura di automobile, non certo per favorire le connessioni di mobilità dolce. Infatti, la realizzazione dei due grandi parcheggi tutto fanno pensare, fuorché a un ripensamento della zona verso una mobilità più sostenibile.

De Mori, alla domanda sulla sua valutazione della rigenerazione dei Magazzini, incalza con una precisazione terminologica che fa ripensare anche al risultato finale del progetto: "*Non si può parlare pienamente di rigenerazione, quella attuata ai Magazzini va annoverata come ristrutturazione edilizia; rigenerare significa anche apportare un valore ulteriore a un tessuto che prima aveva una problematica, in questo caso la parola usata nel lessico comune quando si ragiona sui Magazzini non è appropriata. Si può certamente parlare di un recupero dell'area, dal momento che nessuno ha tenuto conto delle esigenze della comunità, con la valutazione dell'area che si addice più ad un intervento privato in cui si è cercato di mettere a sistema le attività che più potevano rendere negli spazi ristrutturati per sostenere gli investimenti che sono stati fatti*". Una critica profonda e ben argomentata quella del Presidente di Agile, che insiste come non vi sia stato nessun interesse delle Amministrazioni e dei proprietari della zona a mediare con i cittadini per ascoltare anche le loro esigenze e le loro idee per quella porzione di territorio, insita di grande valore storico e culturale per Verona, oltre che di grande potenziale urbano.

Roberto Carollo, chiamato ad esprimere un parere sul progetto della rigenerazione di Verona Sud e dei Magazzini, insiste sulla natura dell'area che, fino almeno al 2015, con il passaggio di proprietà era un'area pubblica, con le funzioni che prima della dismissione erano state trasferite al più moderno Quadrante Europa, in un processo di trasferimento delle funzioni produttive ed economiche che dal centro cittadino si sono spostate verso le periferie. Un processo di riqualificazione urbana che quindi partiva dalla natura pubblica dell'area con l'opinione espressa da Carollo che definiva il periodo a cavallo tra la fine del Novecento e il primo decennio del Duemila un periodo in cui anche "*l'urbanistica si riteneva*

*autosufficiente e il fine principale era quello di costruire edifici nuovi, bonificando i suoli e costruendo nuove strade, come se bastasse realizzare un disegno della città in una versione limitata, quasi autoreferenziale". Il PRUSST in questo senso si inserisce in queste concettualizzazioni in controtendenza rispetto alle politiche attuate fino a quel momento in campo urbano, forse proprio per questo non ha avuto tutto il successo auspicato. "Era una scelta forte quella del PRUSST, con il Polo Finanziario che inizialmente doveva concentrare due/tre Banche, con i giochi che però si fanno ad alti livelli, con l'idea abbandonata poi con il seguire del progetto in funzione del più contenuto Business District e della nuova Esselunga, per due funzioni principali: la prima più semplicemente per fare cassa e la seconda perché la Fiera rivendicava esigenze di espansione, con la realizzazione del parcheggio adiacente ai Magazzini."*

Carollo, presenta la rigenerazione dei Magazzini 1 (Archivio di Stato, Ordine Ingegneri etc.) e dei Magazzini 15-16-17 (Ordine Architetti etc.) come operazioni positive dedite alla crescita degli ordini professionali del contesto veronese con una smentita del PRUSST stesso con lo spostamento di una parte del Polo Finanziario dentro quello che doveva essere il Polo Culturale. *"Negli anni in cui era stato concepito (il PRUSST n.d.r.) non vi era una percezione chiara sulla multidisciplinarietà che doveva essere messa in campo per fare una vera operazione di rigenerazione urbana per l'area e quindi anche ripensare i quartieri adiacenti"*. Queste affermazioni di Carollo sono necessarie per capire anche il contesto politico/decisionale del periodo che effettivamente "legiferava" in merito alla rigenerazione della zona con il Comune, che proprio in quel periodo contestualmente presentava la citata Variante Gabrielli in cui voleva in qualche modo riconsiderare tutta l'area di Verona Sud, con un cambio di paradigma deciso: le funzioni produttive non servivano più e quindi si voleva rigenerare i suoli attraverso un concetto, espresso a sua volta anche nel PAT comunale, di *mixed used*, in cui una nuova porzione di città vedeva l'integrazione fra l'aspetto residenziale, commerciale, terziario e turistico. *"Un'idea molto bella che vale ancora oggi, sappiamo però che è successo tutt'altro"*, chiosa amareggiato Carollo.

Continuando con la valutazione della rigenerazione del Polo Culturale dei Magazzini, Carollo pone l'evidenza sull'aspetto commerciale che è divenuto preponderante con l'idea di porre Eataly nell'edificio della Rotonda: *"La storia del Polo Culturale per una parte è stata anche attuata coerentemente con le previsioni del PRUSST, dopodiché l'inserimento della componente commerciale ha stravolto ulteriormente la situazione, con sbagli anche dal punto di vista del disegno architettonico con il decreto Sblocca Italia e il permesso di costruire in deroga che ha generato un'istruttoria non troppo lungimirante, con la scelta di*

*circondare la zona di parcheggi che è una scelta vecchia, che è in linea con la concezione vecchia del faire urbano dell'epoca".* Inoltre, la riorganizzazione della viabilità esterna ai Magazzini (rotatoria di fronte al piazzale della Chiesa di Santa Teresa, grandi svincoli e costruzione di grandi parcheggi) fa sì che si sia pensata la zona come un grande centro commerciale, senza considerare gli aspetti legati alla mobilità dolce.

Nelle interviste inoltre sono stati affrontati altri due aspetti legati alla rigenerazione di Verona Sud e in particolare dell'intorno territoriale, il quartiere di Borgo Roma, che si inseriscono nelle concettualizzazioni in maniera molto importante: il capitolo legato all'Urbanistica tattica e quello legato al problema della sicurezza.

Per il primo aspetto è stato chiesto se fossero sufficienti gli interventi di urbanistica tattica attuati principalmente dal comune di Verona e dalla Fabbrica del Quartiere per attuare una rigenerazione del quartiere Borgo Roma. Le risposte sono state tutte in linea con il pensiero generale espresso da numerosi studi accademici in materia di urbanistica tattica e delle sue applicazioni: sicuramente sono degli strumenti urbani di fondamentale importanza, dal momento che sono progetti e proposte che derivano dai cittadini e sono attuate dalla stessa cittadinanza in funzione di una problematica sul quartiere urbano. Sicuramente questi interventi, spesso operazioni low-cost ma ad alto impatto sociale, sono molto utili perché intervengono direttamente su un quartiere, senza dover aspettare i lunghi tempi dei piani urbani. De Mori definisce questi interventi di urbanistica tattica a Borgo Roma (Lungomare n.d.r) molto utili per instaurare la mentalità, nella cittadinanza, di cambiare le condizioni in molti contesti urbani. Sono stati suggeriti dei percorsi possibili in cui ogni cittadino si sentiva partecipe delle scelte e concorreva per le risoluzioni di piccole problematiche urbane.

Roberto Carollo, invece, valuta ovviamente positivamente questi interventi, ma riconosce come non siano risolutivi ma che abbiano una forte potenzialità e funzione di ingaggio per la popolazione e per la cura dello spazio pubblico. Viene fatto riferimento allo studio presentato nel Masterplan del 2011 dallo Studio Oliva e Associati (presentato anche nel paragrafo precedente) e che prevedeva la riorganizzazione dello spazio residuo nelle carreggiate stradali e nelle intersezioni, con una forte componente di rivendicazione e occupazione degli spazi per la cittadinanza. Su questi aspetti si è occupato anche l'Assessore Federico Benini, il quale attraverso una carrellata degli interventi attuati dal Comune di Verona in numerose Piazze pubbliche, si è cercato di dare un nuovo senso a questi spazi,



investendo la popolazione di un nuovo ruolo di fruitori consapevoli e di costruttori di nuove funzioni spaziali.<sup>176</sup>

L'assessore Tommaso Ferrari, infine, valuta sicuramente positivamente questi interventi di urbanistica tattica ricordando che però sono dei *“micro-interventi sui quartieri che possono dare il via ad altri interventi più specifici per ripensare lo spazio pubblico”* con un ripensamento anche sulla mobilità, tema cardine dell'assessorato di Ferrari, che oggi giorno è sempre più carrabile; *“ridare visibilità allo spazio pubblico con questi processi partecipativi è fondamentale attraverso anche l'ausilio di strumentazioni quali l'istituzione delle Zone 30 e altre politiche che vadano a migliorare la qualità urbana. Un grande incrocio asfaltato può diventare, cambiando la viabilità e inserendo una componente verde, uno spazio di quartiere e di socialità; è una sfida interessante e centrale nell'agenda politica comunale di Verona e di molte altre città del contesto italiano.”*

Sull'aspetto della sicurezza urbana si aprono degli ampi dibattiti, divenuti oggi giorno centrali anche a causa di numerosi fatti di cronaca occorsi sulle strade cittadine. In questo elaborato non si vuole cercare di dare soluzioni a questo annoso problema che affligge Verona come tante altre città ma si vuole porre l'accento sulla funzione degli spazi urbani quali limitatori di questi processi, in particolar modo per il caso studio di Verona Sud.

Molto importante il contributo dato dall'Assessore Federico Benini, che presenta la problematica della sicurezza risolvibile in due modi: un fronte coercitivo e di prevenzione immediata e un fronte legato al cambiamento culturale. Il primo aspetto riguarda anche l'aspetto urbano in quanto soluzioni più specifiche in campo urbano come maggior illuminazione delle strade, controlli sul territorio, istituzione del controllo di vicinato e la sistemazione delle strade, possono sicuramente aiutare a lenire questa problematica. L'altro aspetto più legato ad un cambiamento culturale è quello che si vuole attuare anche a Borgo Roma, con una funzione di deterrente data dalla Comunità che tramite la ripopolazione delle Piazze e delle vie del quartiere prova ad instaurare un presidio sano e sicuro. Jacopo Buffolo insiste invece sulla risoluzione delle marginalità urbane, con un ruolo degli spazi pubblici fondamentale nella mitigazione di queste problematiche in un'ottica di favorire le relazioni interpersonali sullo spazio urbano che deve diventare sempre più attraversabile e a *“portata di pedone”*.

---

<sup>176</sup> Si sono citati gli interventi di Piazza Cavaleri a Borgo Venezia, rinominata la Piazza della Lettura, gli interventi in Piazza Cervignano rinominata la Piazza degli Scacchi e di altri interventi anche nel Parco di Santa Teresa e nelle strade del quartiere di San Massimo.

Paolo Bertolini, aprendomi le porte del Centro Culturale Tombetta e del rinnovato Cinema Santa Teresa, ubicati nel cuore di Tombetta e a due passi dai Magazzini Generali, delinea un po' le fasi salienti della nascita del Cinema di quartiere, che ripercorrono anche le fasi di realizzazione dei Magazzini storici. La nascita del cinema Santa Teresa per servire il quartiere di Borgo Roma si può collocare intorno al 1934, quando i Magazzini già erano in funzione e serviva anche un centro di aggregazione per un quartiere in forte sviluppo. Dal 1954 si è assistito a una fase di declino che porta, all'inizio degli anni Settanta a una chiusura del centro aggregativo. Solamente nel 1981, grazie a una Associazione di giovani volenterosi a riportare un po' di cultura nel quartiere si riapre il Cinema che viene dotato dal 1990 di una nuova macchina da cinepresa e da attività correlate, come un laboratorio di cineforum. Raccontando questi avvenimenti, Paolo, si commuove pensando che tra quei giovani c'era anche lui, nativo di San Giovanni Lupatoto, ma trasferitosi a Borgo Roma fin dalla giovane età. Questo racconto per delineare le fasi urbane di un quartiere sempre in trasformazione, con la zona dei Magazzini che serviva da esempio per una rigenerazione anche dell'intorno residenziale. Interpellato sulle questioni di rigenerazione del quartiere Paolo insiste nella poca connessione tra tessuto sociale e tessuto urbano, con le piccole botteghe di quartiere che sono piano piano sparite, in favore di grandi catene commerciali che hanno preso il sopravvento, come Eataly o Esselunga.

Dopo aver ripercorso le fasi salienti della nascita del Centro culturale Paolo presenta una piccola analisi sulla componente sociale che frequenta il suo Cinema e il suo Centro culturale, con una prevalenza di frequentatori autoctoni del quartiere Borgo Roma (56% sul totale) a fronte di una buona partecipazione di cittadini residenti nel Comune di Verona (23%) e nella Provincia (21%).<sup>177</sup>

In risposta alle domande 5 e 6 preparate, Paolo auspica che una rigenerazione urbana possa tener conto anche degli ultimi baluardi culturali nel quartiere, presentati come veri e propri motori di socialità e aggregazione, anche per combattere le problematiche di sicurezza che si sono presentate nel quartiere, senza azioni mirate a creare consensi (ha citato l'abbattimento del muro di cinta dei Magazzini il giorno prima delle elezioni comunali del 2022) ma mirate a rigenerare gli spazi e le connessioni sociali all'interno di essi.

---

<sup>177</sup> I dati raccolti sono resi disponibili dal Circolo Culturale Tombetta, che ha effettuato una raccolta dati tramite la somministrazione di 223 questionari con domande a tema vario sulla frequentazione e sul gradimento dell'offerta culturale data dal Circolo e dal Cinema, si ringrazia il Presidente Paolo Bertolini.

### AMBITO 3: POLITICHE URBANE DI VERONA

L'ultimo ambito delle interviste somministrate riguarda più in generale alcune delle molte politiche urbane di Verona, attuate principalmente dal Comune di Verona in connessione con diverse Associazioni che lavorano sul territorio veronese. Sono stati affrontati alcuni argomenti che esulano dai concetti affrontati in questo elaborato ma che sono correlati nelle politiche generali del comune che abbracciano anche la rigenerazione urbana e le trasformazioni dei quartieri.

È stato affrontato un tema tornato in auge il 23 Novembre 2023 tramite una mozione del Comune di Verona che approva l'idea di trasformare Verona e la sua Provincia in Città Metropolitana, al pari di grandi città, secondarie però rispetto alle metropoli italiane, come Bologna, Venezia o Genova. L'idea di istituire in Veneto un'altra città metropolitana nasce da una proposta avanzata da Confindustria Verona che stabilisce i punti di forza e le vulnerabilità del territorio veronese in un modello amministrativo metropolitano. Questa proposta, corredata da alcuni Piani necessari relativi alla mobilità e allo sviluppo sostenibile e al ripensamento di un territorio in rete con i centri vicini, ha diviso le opinioni con pareri contrastanti dovuti al momento storico in cui si è paventata questa idea. Roberto Carollo, ad esempio, sostiene che il "treno" delle Città Metropolitane è stato perso. Per Verona sarebbe come puntare su un modello comunque superato dalla legislazione nazionale. Sappiamo che la legge sulle città metropolitane è stata istituita con la Riforma del Titolo V della Costituzione avvenuta con Legge Costituzionale numero 3 del 18 ottobre 2001, quindi secondo l'architetto veronese i giochi sono ormai fatti. Carollo propone invece, un modello di sviluppo territoriale che Maurizio Carbognin ed Eugenio Turri già nel 2004 presentavano: un modello di reti di città che coinvolga tutto il Bacino dell'Adige/Garda, una relazione territoriale di grande importanza economica, turistica e urbana.

Di diverso avviso è l'Architetto De Mori, che sostiene come *"sicuramente, l'entrata di Verona in questo Ente Locale Territoriale risulterebbe di grande rilevanza per tutto il territorio della cintura periferica intorno a Verona"*, con una conseguente evoluzione nel modo di fare pianificazione e nel reperimento delle risorse necessarie. *"Essere Città Metropolitana, secondo De Mori, vorrebbe dire anche coinvolgere i comuni della Provincia veronese in modo attivo, Comuni che stanno vivendo una fase di grande crescita demografica, con un peso maggiore anche nell'economia cittadina"*. Il problema principale, secondo De Mori, è la presa d'atto di entrare a far parte di un grande progetto urbano e

pensare anche in grande, non solo per slogan. Viene preso ad esempio il progetto del Filobus a Verona, che, nella presentazione del progetto andrebbe ad escludere alcune zone interne al comune di Verona ma poste al confine, come Cadidavid, Quinto di Valpantena o Madonna di Dossobuono, per non parlare dei comuni della periferia provinciale come San Martino, San Giovanni Lupatoto o Negrar di Valpolicella. Favorire gli interscambi personali ed economici sono obiettivi che una Città metropolitana dovrebbe garantire, Verona in questo senso pare ancora parecchio indietro.

Carollo, invece, propone un modello alternativo alla Città Metropolitana che dal canto suo potrebbe funzionare per il contesto territoriale veronese, ovvero l'istituzione di un'Area urbana funzionale che non per forza deve coincidere con i confini amministrativi della Provincia ma che metta in connessione i territori in maniera capillare e funzionale, in un tentativo di messa a rete di più realtà territoriali diverse ma ben collegate. È il caso per Verona, ad esempio, dell'istituzione della Verona & Garda Foundation, che tramite l'unione tra i due territori opera in maniera integrata a livello urbano e turistico. Per Carollo, quindi, *“più che parlare di Città Metropolitana, che ha più senso nelle città più grandi a livello territoriale, sarebbe meglio pensare a un più funzionale “modello a rete”, con un piccolo problema da risolvere, ovvero un problema culturale di condivisione di vedute”*. Sicuramente il fatto di ricevere finanziamenti a livello statale mette d'accordo tutti gli interlocutori, con più risorse da destinare alla rigenerazione urbana e per migliorare la qualità della vita nei quartieri, come sostengono in coro Tommaso Ferrari e Federico Benini. La città metropolitana sicuramente sarebbe una nuova sfida per Verona, un processo politico sicuramente lungo e di difficile attuazione, ma che garantirebbe nuovi fondi e nuove opportunità di crescere a una città che vuole uniformarsi agli esempi più virtuosi del contesto italiano ed europeo.

Gli ultimi aspetti analizzati nelle domande semi-strutturate effettuate riguardano le nuove politiche che il Comune di Verona sta portando avanti in condivisione con delle proposte di partecipazione a dei Bandi effettuate dal Delegato Comunale alle Politiche europee Giacomo Cona e che riguardano alcuni aspetti centrali anche nel contesto urbano, ovvero: *sostenibilità ambientale, efficientamento energetico, mobilità, inclusione sociale, rigenerazione urbana, sport e salute*.

Il reperimento di questi fondi Europei, che per l'intero contesto italiano ammontano a oltre 74 miliardi di euro ripartiti per le varie Regioni, è relativo all'accordo di partenariato 2021-2027, con il termine ultimo del 2029 per spendere le somme elargite.<sup>178</sup>

Questi fondi serviranno a potenziare gli investimenti pubblici relativi al miglioramento del territorio per realizzare opere infrastrutturali importanti e perseguire progetti di rigenerazione urbana che possano potenziare le infrastrutture alla mobilità, riqualificare il patrimonio Unesco (il sistema delle mura difensive di Verona) e migliorare i percorsi turistici, oltre che agire nella sistemazione dell'edilizia residenziale.

La potenzialità di spesa del Comune di Verona, di circa 21,5 milioni di euro, è da suddividere con i comuni della cintura ragionando appunto in ottica di una singola e connessa città metropolitana.

Gli aspetti ipotizzati nei bandi su cui Verona deve lavorare di più, secondo Carollo, sono quelli legati alla *qualità ambientale* e alla *mobilità*, ma sono quelle aree di intervento in cui ci sono anche più margini di crescita, previa una convinzione da rafforzare per le proposte attuate (filobus ad esempio) che devono essere perseguite anche con strutture di contorno funzionali (es. corsie preferenziali, ridisegni delle strutture stradali...).

I punti di forza, secondo Carollo, sono sicuramente da riscontrarsi negli aspetti legati alle fonti rinnovabili, in cui il Comune di Verona sta attuando da diverso tempo politiche attente e all'avanguardia in collaborazione con Agsm e altri investitori locali.

---

<sup>178</sup> La suddivisione dei finanziamenti è così strutturata: 26,3 miliardi di Fondo Europeo per lo sviluppo regionale (Fesr), 14,8 miliardi di Fondo sociale europeo plus (Fes+) con l'aggiunta di circa 1 miliardo di euro del Just Transition Fund per sostenere la transizione ecologica. Fonte L'Arena, articolo sito web 23 marzo 2023, <https://www.larena.it/territorio-veronese/citta/verona-citta-metropolitana-fondi-europei-1.9966928>



## 4.6 CONTESTO SOCIALE DI VERONA SUD, VERSO PRATICHE DI INNOVAZIONE SOCIALE?

L'analisi del contesto sociale di Borgo Roma non può che partire da un indirizzo specifico: Via Pasqualino Benedetti numero 26, sede del nuovo centro sociale denominato Spazio Link. Analizzare i connotati del contesto sociale di Borgo Roma è un'operazione estremamente difficile, anche in virtù della poliedrica composizione demografica del quartiere e di un tessuto sociale variegato e in continua trasformazione. (si veda il paragrafo 3.2 sul territorio di riferimento e la composizione demografica).

Un quartiere con un tasso di densità abitativa tra i più alti dell'intero Comune e una presenza di una componente multietnica, soprattutto giovanile, fanno sì che proprio come quartiere sia, almeno da inizio millennio, uno dei quartieri più attenzionati dalle politiche sociali.

Sicuramente, in questa sede, non è possibile effettuare una completa analisi del contesto sociale emergente a Borgo Roma, ma è importante anche analizzare questi aspetti parallelamente alle analisi di rigenerazione urbana che sono state trattate nei paragrafi precedenti, perché come è stato presentato, fare rigenerazione urbana significa anche rigenerare le relazioni e quindi la socialità. Tutto questo processo è reso possibile attraverso politiche di innovazione sociale che servano come iniziative dirette a contribuire all'inclusione sociale attraverso cambiamenti nell'agire dei soggetti e delle istituzioni. È importante analizzare il contesto sociale di un quartiere particolare come Borgo Roma proprio per capire l'insieme di azioni, progetti e iniziative che fanno luce sulle potenziali situazioni di esclusione sociale e che lavorano, attraverso un rafforzamento dei processi di *empowerment* della comunità attiva in questo quartiere. Alcuni di questi aspetti sono stati affrontati anche attraverso uno scambio di opinioni con l'Assessore alle politiche giovanili e Pari Opportunità Jacopo Buffolo proprio nel cuore del quartiere di Borgo Roma, presso il centro sociale e culturale Spazio Link.

È stato visto, come nella rigenerazione urbana dell'area dei Magazzini non sia stata considerata la componente sociale del quartiere, con progetti e interventi finalizzati a soddisfare l'aspetto commerciale e lucrativo, senza quindi pensare a creare spazi per la collettività e per l'aggregazione, come ad esempio un centro sociale o un centro giovanile, indispensabile per un quartiere che abbiamo visto risultare frammentato e conflittuale.

Quando si parla di contesto sociale è bene porre degli obiettivi nella ricerca; obiettivi che in questa sede non possono essere approfonditi in maniera minuziosa ma che possono fungere

da spunto di riflessione per coloro che si occupino di studiare in tutti i suoi aspetti il quartiere e la sua componente sociale. La ricerca, innanzitutto, si basa sul valutare alcuni aspetti e proposte volte all'implementazione del senso di comunità, inteso come una commistione fra l'aspetto territoriale e le relazioni umane prodotte all'interno di esso. È necessario però non porre confini precisi entro i quali queste relazioni si snodano, indi per cui forse è più appropriato definire una comunità come generatrice di reti sociali, che si sviluppano all'interno di un contesto territoriale eterogeneo, come è il caso di Borgo Roma.

Successivamente, è necessario un approfondimento dei fenomeni emergenti sul contesto territoriale, con una valutazione delle narrazioni minoritarie, in un'ottica di lavoro che può essere sviluppata sull'esempio della governance partecipata e sull'*empowerment* di essa nei processi di rigenerazione urbana, che può e deve garantire l'inclusione di tutte quelle proposte non convenzionali rispetto alle idee egemoniche e "*calate dall'alto*". L'obiettivo di lavoro poi passa attraverso una valutazione degli interventi proposti e attuati in campo sociale e una formulazione di eventuali ipotesi di sviluppo futuro che possano generare processi volti, come sostiene l'Assessore Buffolo, a "rigenerare le relazioni".

Una rigenerazione delle relazioni sociali, necessaria in un quartiere frammentato come Borgo Roma, non può però che partire da un concetto essenziale, ovvero la difficoltà nel valutare la comunità sociale di Borgo Roma inscrivibile all'interno di un territorio definito dai confini amministrativi, che portano a non poter definire la stessa comunità fissa e circoscrivibile nel territorio del quartiere. Questo aspetto da valutare è essenziale quando si vogliono generare politiche di innovazione sociale all'interno di un quartiere che anche per la sua natura multietnica appare permeato di relazioni, pratiche, bisogni e abitudini differenti. È necessario quindi intraprendere una politica, anche di pianificazione, che tenga conto di tutti questi aspetti e che, come scopo principale, abbia la presa in carico di proposte volte all'inclusione e alla coesione sociale.

Due termini che possono coesistere nel contesto studio presentato, con inclusione che possiamo intendere come processo atto a sostenere coloro che sono a rischio di povertà ed esclusione sociale fornendo le opportunità e le risorse necessarie per partecipare pienamente nella vita economica, urbana, sociale e culturale. Il concetto di coesione invece riguarda appunto il modo in cui i legami tra i diversi gruppi o tra l'individuo e la società possano essere rafforzati nonostante le differenti visioni e le differenti pratiche culturali.<sup>179</sup>

---

<sup>179</sup> Cfr., Cappuccitti A., Palazzo A.L., *Rigenerazione urbana: sfide e strategie*, Roma, Carocci editore, 2024 pag 53.



In questo contesto teorico si interpone l'iniziativa dello Spazio Link, operata in primis dalla Fabbrica del Quartiere e successivamente, vista la chiusura del progetto finanziato da Cariverona, prolungata dal Comune di Verona.

La storia di questo spazio aggregativo principalmente pensato per i giovani del quartiere si può dire sia abbastanza recente: dal 1990, racconta l'Assessore Buffolo, nasce questo edificio, poi diventato un punto di riferimento per i giovani di Borgo Roma, come una palestra. Nel 2004, subentra la Fondazione Cariverona che ne acquisisce gli spazi e ne gestisce le attività, poi cessate nel 2008 per volere della Giunta comunale dell'epoca. Nel 2011 questo spazio diventa di nuovo punto di riferimento per la cittadinanza perché dato in gestione a una Scuola di Danza. Il progetto però non decolla e allora subentra la Fabbrica del Quartiere che vede del grande potenziale in questa struttura, per mettere i giovani in relazione con lo spazio e formando una sorta di comunità aggregata. Grazie alle varie proposte generate negli spazi del Link, questo vuole porsi come un punto di riferimento per creare relazioni sociali positive, tramite percorsi di ascolto e dialogo e mediante diverse attività che coinvolgano giovani e adulti del quartiere.

Gli spazi del Link possono contare di due sale prove e di una sala registrazione, una grande sala polifunzionale dedicata a mostre ed allestimenti, una saletta ricreativa e un giardino esterno che può contare di un campo da basket e di spazi attrezzati per l'aggregazione.

Questo progetto di rigenerazione urbana, che si può certamente inscrivere in un più ampio processo di innovazione sociale, è un esempio sicuramente lungimirante di come rigenerando un tessuto urbano si possano generare gli strumenti per garantire spazi disponibili a tutta la cittadinanza con processi di inclusione, per far sentire partecipi e parte di un "*gruppo comunità*" a tutte le persone che vogliano farne parte, senza discriminazioni ed esclusioni.<sup>180</sup>

La gestione dello Spazio Link, coordinata ora dal servizio Politiche Giovanili del Comune di Verona, è parte di un ampio progetto rivolto alla partecipazione civica e al coinvolgimento dei giovani del comune di Verona, con numerose iniziative volte a connettere il tessuto sociale con gli spazi urbani e il territorio. Fa parte del progetto innovativo anche l'iniziativa "Spazi Liberi", tramite la quale diverse biblioteche comunali (quelle di Borgo Roma, Borgo Venezia e Santa Lucia) diventano spazi aperti alla contaminazione culturale e veri presidi sociali nel cuore di questi quartieri. Oltre a un'apertura straordinaria degli spazi studio si sono proposte attività specifiche per il pubblico giovanile offrendo occasioni di

---

<sup>180</sup> <https://www.veronasera.it/attualita/nuova-vita-centro-giovanile-link.html>

partecipazione attiva e co-gestione degli spazi, arrivando a trasformare queste biblioteche di quartiere in biblioteche di comunità, in spazi dalle grandi potenzialità culturali e aggregative.<sup>181</sup>

Riprendendo i discorsi sull'innovazione sociale e le pratiche sul territorio è necessario evidenziare il metodo di analisi che si vuole seguire, ovvero la rappresentazione del contesto sociale in un'entità territoriale ben precisa, il quartiere. La letteratura accademica sullo studio dei quartieri e dei contesti sociali interni ad essi è molto vasta, in questo elaborato si prenderà ad esempio una possibile definizione data dal sociologo urbano Arnaldo Bagnasco che prova a definire l'analisi sui quartieri che sono entità territoriali specifiche e che determinano nell'osservatore una scelta di individuare processi più ridotti a scala territoriale, ma più precisi. L'analisi del quartiere, dunque, prevede un'attenzione particolare in uno spazio urbano definito in cui si interfacciano gruppi di individui. Parliamo anche di luoghi significativi e strutture architettoniche con le quali il cittadino deve misurarsi quotidianamente, in cui vi sono delle forti interazioni e degli scambi di idee e pratiche.<sup>182</sup>

Il nostro quartiere in oggetto, Borgo Roma, è stato analizzato anche in un'altra iniziativa realizzata dalla Fabbrica del Quartiere, un Podcast denominato "*Borgo Ora, istantanee di un quartiere in cambiamento*", in cui attraverso questa "audio walk urbana" si ripercorrono alcune questioni fondamentali del quartiere Borgo Roma attraverso i metodi dell'osservazione partecipante e dell'interviste semistrutturate secondo gli obiettivi di ricerca<sup>183</sup>. Questa ricerca, realizzata appunto dalla Fabbrica del Quartiere con il contributo di Giulia Bigarelli e Jonathan Zenti, vuole intercettare alcune problematiche sociali e del quartiere e vuole evidenziarne anche i punti di forza e i punti di vista degli abitanti. Attraverso un'analisi della rigenerazione urbana dell'area specialmente dei Magazzini Generali, con risultati in linea con quanto presentato anche in questo elaborato, si vuole presentare un *framework* della vita quotidiana di un quartiere in grande fermento, urbano e sociale.

---

<sup>181</sup> "Oltre ai servizi classici di pubblica lettura per un'utenza generica, diventeranno centri di produzione culturale e creativa dedicati ai giovani, nuovi spazi di sperimentazione e di coprogettazione con le realtà dei quartieri, laboratori di immaginazione civica, dove costruire cittadinanza e partecipazione, candidandosi a essere motori di rinascita culturale dei territori". Fonte Comune di Verona, Progetto Spazi Liberi. [https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=90404](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=90404)

<sup>182</sup> Cfr. Bagnasco A., *Fatti sociali formati nello spazio. Cinque lezioni di sociologia urbana e regionale*, Milano, Franco Angeli, 1994.

<sup>183</sup> <https://open.spotify.com/episode/4iiMQOCWPjhGK1BKaVvaHM?si=536500d00fe04bd5> Link attraverso il quale si può ascoltare su Spotify il Podcast "Borgo Ora, Istantanee di un quartiere in trasformazione" realizzato dalla Fabbrica del Quartiere.

Il primo racconto presentato in questa ricerca urbana realizzata nella primavera del 2023, ripercorre un tema molto sensibile, ovvero la sicurezza del quartiere. Sicurezza che non è legata al livello di criminalità presente o altri aspetti simili ma che riprende la sicurezza sulle strade, soprattutto per gli utenti più fragili, pedoni e ciclisti. In un tragitto ideale, partito dal centro città e finito vicino al casello autostradale di Verona Sud gli interlocutori valutano il livello di sicurezza presente nel quartiere, arrivando a decretare una situazione molto negativa, dettata soprattutto dalle poche piste ciclabili sicure e dalla quantità di traffico veicolare presente. Nell'intervista con Francesco Avesani, presidente dell'Associazione Cocai, vengono analizzate alcune proposte di innovazione sociale in ambito viabilistico per migliorare la situazione a Borgo Roma e Verona Sud, come una diversa gerarchizzazione delle strade con la realizzazione di corridoi preferenziali per le auto e alcuni assi ciclabili scorrevoli per i ciclisti *confident*, per rendere la scelta di prendere la bici al posto dell'auto concorrenziale. Laddove non si possano creare diversificazioni stradali tra automobilisti e ciclisti sarebbe opportuno integrare la presenza di bici e macchine, instaurando ad esempio "zone 30" o altri dissuasori di velocità per rendere sicuri gli spazi stradali anche per gli utenti più vulnerabili. Sono idee, queste, di grande miglioramento che si inseriscono nei concetti del sociale proprio in virtù del concetto di quartiere che si instaura negli aspetti relazionali e in quelli prettamente urbani come quest'ultimo. Rendere gli spazi urbani più sicuri ed accoglienti anche per chi li deve vivere e non solo attraversare è una delle sfide più grandi della contemporaneità, farlo con gli strumenti urbanistici è un buon punto di partenza.

Il secondo frame analizzato nel Podcast è narrato in collaborazione con una voce autorevole dell'urbanistica veronese, l'Architetto Giorgio Massignan, autore tra gli altri di diversi saggi sul territorio veronese e la sua gestione; viene presentata la rigenerazione urbana dell'area dei Magazzini, in continuità con il giudizio analizzato da altri autori analizzato nei paragrafi precedenti. L'aspetto rilevante da presentare sta in due battute scambiate da Massignan con l'intervistatrice: l'architetto veronese conclude l'intervista dicendo che, con il progetto realizzato ai Magazzini, si è perduta totalmente la memoria di quello che era il complesso originale, solo una persona che non ne conosce la storia può certamente lodare il risultato finale. Ripensando all'importanza dei luoghi e dell'eredità che questi portano nell'immaginario collettivo dei cittadini che vivono in prima persona questi cambiamenti viene veramente da pensare se alcune proposte rigenerative siano davvero state efficaci e funzionali. Proprio per questo l'intervistatrice, spinta da queste riflessioni, vuole conoscere il parere dei cittadini che frequentano Eataly e la zona degli Ex-Magazzini: sorprendentemente la componente sociale che frequenta quella zona al momento

dell'intervista è formata principalmente da turisti, i cittadini di Borgo Roma preferiscono altri luoghi nel quartiere. Questo aspetto deve sicuramente far pensare, il risultato finale sicuramente non è funzionale alle aspettative e alle esigenze dei cittadini del quartiere.

Un altro frame molto interessante presentato in questo podcast riguarda la percezione del quartiere da parte degli abitanti "storici", nati e vissuti a Borgo Roma, che ne raccontano l'essenza e le prospettive: si parte dalla testimonianza di alcuni studenti universitari fuorisede che risiedono a Borgo Roma per la vicinanza rispetto al Campus universitario situato presso l'Ospedale Maggiore che parlano del Borgo come un quartiere fornito di strutture residenziali anche a basso prezzo, di autobus che lo collegano agilmente con il centro città e numerosi servizi alla persona, come supermercati e palestre. La percezione avuta da chi a Borgo Roma ci vive da sempre invece è leggermente diversa, con una "denuncia" relativa alla mancanza di aree sportive curate e di luoghi della socialità; certamente viene ammesso che qualcosa si sta muovendo negli ultimi anni, con la bonifica e l'apertura dei grandi parchi di quartiere.

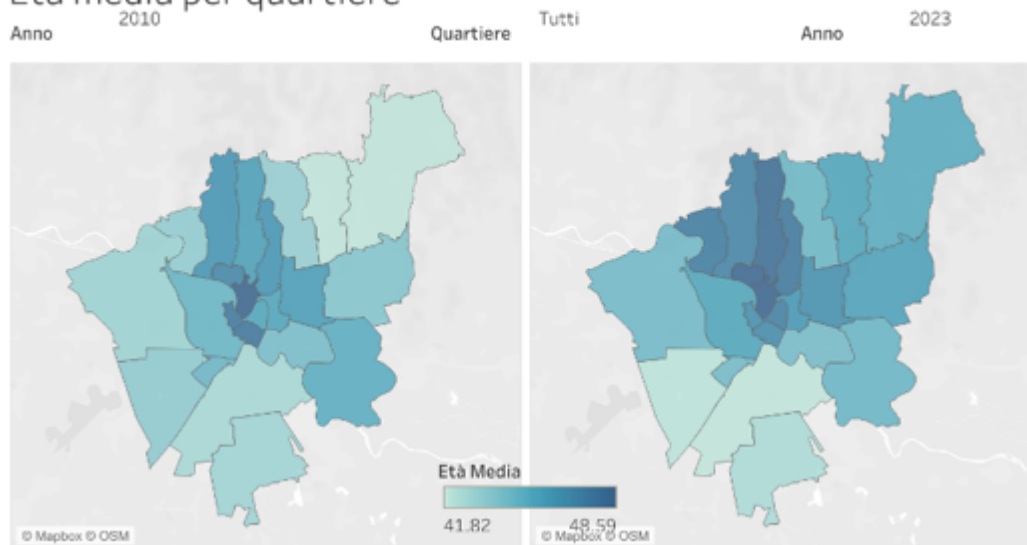
Si è scelto di presentare brevemente questo ottimo laboratorio urbano proprio perché rappresenta in pieno le diverse sfaccettature sociali che sono presenti nel quartiere, dal grande urbanista che valuta un'opera di rigenerazione urbana, passando per lo studente universitario che invece ha una percezione diversa del quartiere e dei suoi servizi, fino ad arrivare al Presidente di un'Associazione sociale che propone soluzioni innovative per un miglioramento del quartiere stesso. Fare ricerca sociale e analizzare il contesto sociale di un determinato quartiere è anche questo, non basta vedere quali sono le iniziative sul territorio, è doveroso saper valutare le connessioni e saper ascoltare una moltitudine di attori sociali. Per concludere questo piccolo excursus sul contesto sociale è necessario presentare gli ultimi due progetti di innovazione sociale, correlati fra loro e che hanno come obiettivo di garantire spazi sicuri per le donne, specialmente dove è diffusa la percezione di frammentazione sociale e isolamento. Si parla del progetto GeneraLab, che, come progetto ispirato, riprende un progetto guida più radicato nel territorio veronese, la Casa di Ramia<sup>184</sup>.

---

<sup>184</sup> La casa di Ramia è un Centro interculturale attivo a Verona già dal 2004 e sito in Veronetta, in Via Nicola Mazza 50. Formato da numerose associazioni di donne migranti (Associazione culturale Valicha, Però, la Nigerian Women Association, la cooperativa Multivalori, i gruppi di danza Thapoda, Sri Lanka) questo Centro si occupa di costruire nuove reti sociali tra le diverse Associazioni presenti con attività diverse e molteplici come corsi di lingua italiana e inglese, spazi di sostegno allo studio, laboratori artigianali di valorizzazione professionale, attività di lettura e narrazione, corsi di canto e danza, cineforum e percorsi di riconoscimento volti alla risoluzione di conflitti. Il GeneraLab nasce come succursale alla centrale Ramia e ne riprende gli insegnamenti e i progetti, per valorizzare il contesto sociale del quartiere di Borgo Roma. [https://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=2081](https://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=2081)

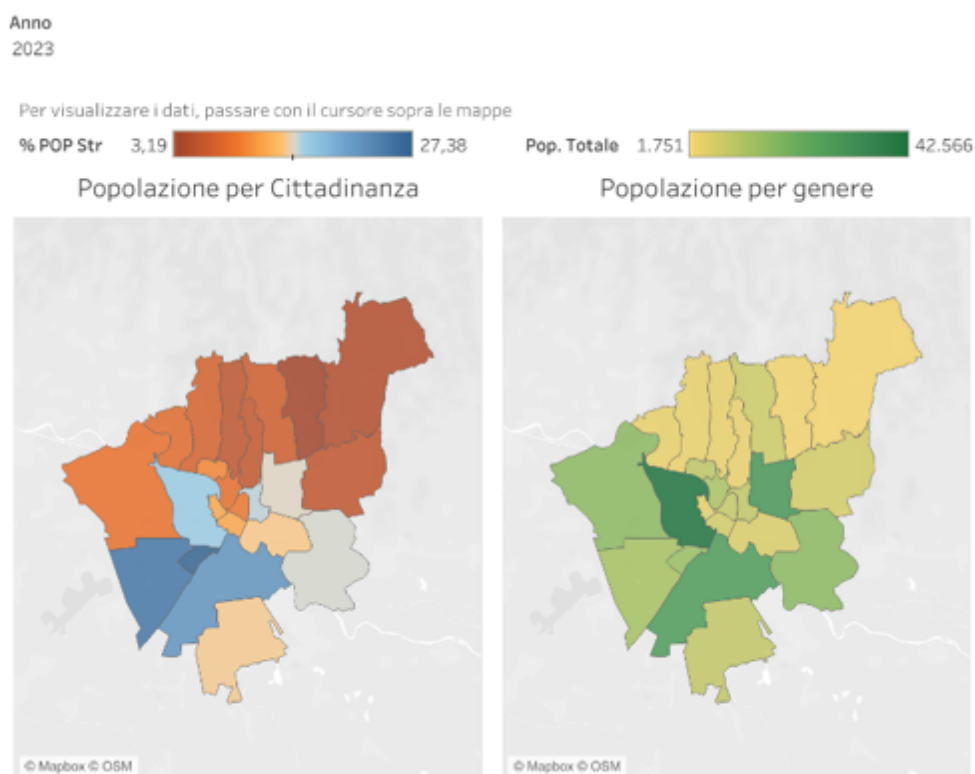
È interessante citare il progetto GeneraLab perché è stato pensato e finanziato, dall'Associazione Nissa e dal Comune di Verona, proprio nel quartiere di Borgo Roma, in Via Lussino, a due passi dallo Spazio Link. Situato in una zona residenziale, ai piedi dei grandi palazzoni condominiali del borgo, questo laboratorio si presenta come un luogo di incontro libero e aperto, nel quale è possibile generare relazioni e opportunità. Questo spazio di quartiere intende accogliere proposte da donne e giovani con o senza *background* migratorio, creando sinergie tra le diverse comunità. Nella visita effettuata in questo centro sociale con l'Assessore Jacopo Buffolo è stato possibile scambiare qualche parola con Houda, membra dell'Associazione Nissa, che da anni si occupa di seguire principalmente donne emigrate con un passato difficile, per aiutarle nell'inserimento nel quartiere attraverso numerose iniziative. Mi ha colpito principalmente il grande spirito di iniziativa di Houda, anch'essa immigrata dal Marocco, che da anni, grazie a queste attività, cerca di mitigare queste problematiche sociali di integrazione, tramite laboratori creativi, corsi di lingua, aiuti nel trovare impieghi e aiuti a scoprire passioni e competenze professionali nascoste. Il numero delle donne migranti aiutate in questi anni dall'Associazione è molto alto, la cosa che fa ben sperare nella rigenerazione del tessuto sociale del quartiere è che nella parte residenziale dello stesso da qualche anno sono attivi questi due centri aggregativi, lo Spazio Link e il GeneraLab, con target di interesse diversi ma un obiettivo comune, la rigenerazione delle relazioni sociali, più che mai necessaria in questo grande quartiere in trasformazione. Il "Borgo Ora" delineato nel Podcast della Fabbrica del Quartiere non può non tener conto di questi due grandi esempi di innovazione sociale e di rigenerazione delle relazioni, perché quello che ora può risultare un quartiere dalle grandi potenzialità ma dalla sensibile esclusione sociale potrà, attraverso anche queste proposte e solo attraverso progetti continuativi nel tempo, migliorare la sua condizione e divenire un modello per altri quartieri cittadini.

## Età media per quartiere



**Figura 84** Carta dell'età media della popolazione residente nei vari quartieri del Comune di Verona. Notiamo come Borgo Roma sia un quartiere con la più bassa età media, sia nel primo grafico riferito al 2010 (età media 42,62 anni) sia al 2023 (età media 45,30 anni).

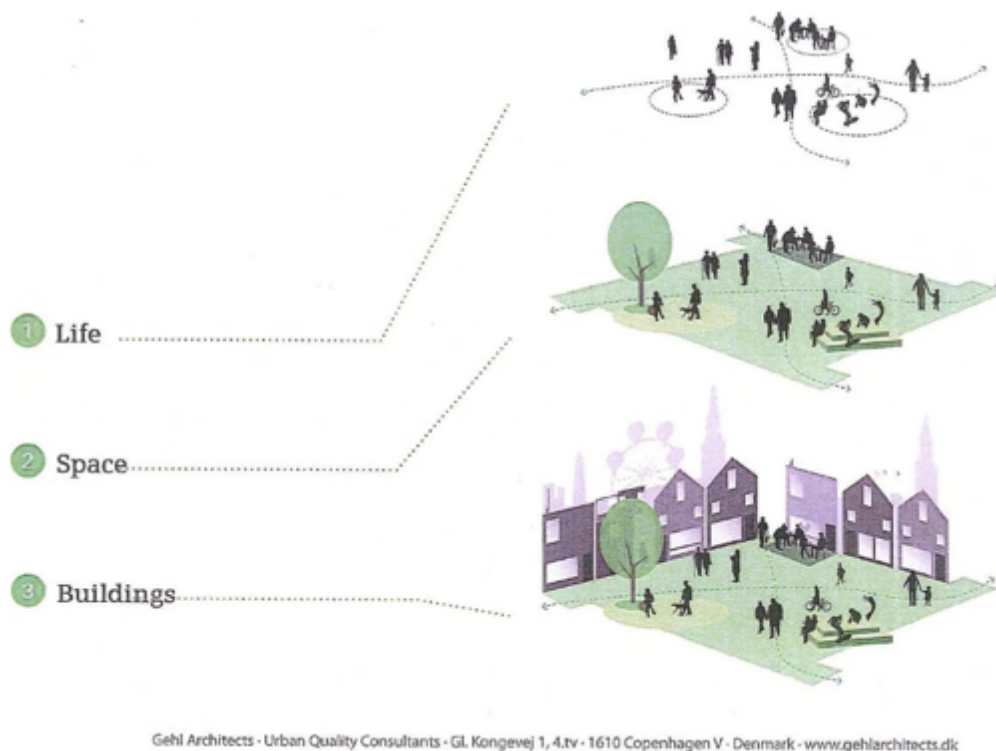
Fonte: <https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistica.comune.di.verona/viz/Analisiquartiere/Storia1>



Fonte: Comune di Verona - Elaborazione dell'Ufficio di Statistica su dati dell' Anagrafe

**Figura 85** Carta relativa alla percentuale di popolazione straniera nei vari quartieri e mappa per genere: si può notare come a Borgo Roma il colore predominante sia il blu, per una percentuale di popolazione straniera risulta essere di 22,15% a fronte di 6252 stranieri. Per quanto riguarda l'indagine sul genere, Borgo Roma tende al verde e quindi con una prevalenza di cittadini di genere femminile, 14187 donne contro 14036 uomini.

Fonte: <https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistica.comune.di.verona/viz/Analisiquartiere/Storia1>



**Figura 86** “Rigenerare le relazioni”: esempio di applicazione del concetto applicato sulla base di tre principi: la socialità, lo spazio aperto e la città costruita. Fonte Gehl Architects progetto per Copenhagen.



**Figura 87** Foto del Parco San Giacomo a Borgo Roma con la locandina di Borgo Roma Vista Mare, progetto della Fabbrica del Quartiere. Foto scattata dall'autore l'8 settembre 2024 alla Mostra “L'anima dei Quartieri”, organizzata dall'Associazione sociale Magazzino Verona.



**Figura 88** Sede dello Spazio Link a Borgo Roma: in questo spazio sono state portate avanti attività di prevenzione del disagio giovanile e di partecipazione e creatività dei giovani. Grazie all'Associazione Cocai, capofila del progetto La Fabbrica del Quartiere, e all'assegnazione del Bando Cariverona Azioni di Comunità 2020, da giugno 2021 in questi spazi si svolgono azioni di coinvolgimento della comunità di Borgo Roma riguardo ai temi della rigenerazione urbana e sociale del quartiere, con una particolare attenzione verso i giovani. Foto dell'autore scattata prima dell'intervista con l'Assessore Jacopo Buffolo.



**Figura 89** Interno dello Spazio Link: Laboratorio di Cartografia e ricerca urbana. Foto La Fabbrica del Quartiere





**Figura 90** Interno dello Spazio Link, particolare della Sala Polifunzionale sede temporanea di Mostre o incontri inerenti alle tematiche urbane e sociali. Foto dell'autore scattata durante la festa di chiusura delle attività della Fabbrica del Quartiere del 14 giugno 2024.



**Figura 91** Attività di mappatura e studio del territorio presso il Link. Foto: La Fabbrica del Quartiere



**Figura 92** “Chi è Borgo Roma? Mostra fotografica realizzata negli spazi del Link dalla Fabbrica del Quartiere, attraverso le fotografie si offre lo sguardo degli abitanti del quartiere, per una sua valorizzazione. I numerosi ritratti presenti rappresentavano i vari attori sociali attivi nel quartiere, scelti per il loro impegno per la Comunità. Tra le fotografie rappresentate vi sono anche quelle realizzate da alcuni giovani coinvolti nel progetto, in virtù dell’anima e degli obiettivi di coinvolgimento del Link e del progetto La Fabbrica del quartiere. Foto dell’autore.



**Figura 93** Particolare degli spazi esterni dello Spazio Link. Foto dell'autore scattata il 14 giugno 2024 nella festa di chiusura estiva del Link. Oltre alla mostra fotografica e alla mostra dei manifesti tessili realizzata dal "Borgo delle donne" si sono svolte anche le attività di scambio dei libri di Book book Club e attività sportive negli spazi esterni oltre a tre piccoli concerti di Band esordienti locali.



**Figura 94** Sede del Circolo Culturale Tombetta e sede del Cinema Santa Teresa (situato sotto il porticato a sinistra). Foto dell'autore.



**Figura 95** Locandina del Podcast “Borgo Ora, Istantanee di un quartiere in trasformazione”, realizzato in collaborazione con La Fabbrica del Quartiere



**Figura 96** Il Borgo delle donne: incontro formativo nello Spazio Link con l'architetta urbanista Serena Olcuire, autrice del Libro "Bruci la città. Generi, transfemminismi e spazio urbano".

Nell'incontro si è riflettuto sulla dimensione di genere nella città, sul ruolo delle realtà territoriali transfemministe, sulla risignificazione degli spazi urbani e sulle nuove visioni di una città sicura. Foto Facebook La Fabbrica del Quartiere.

**CIBO E BEVANDE CON LA TANA**

**ATTIVITÀ SPORTIVE E CREATIVE**

**DALLE 16.00**  
 MOSTRA FOTOGRAFICA *CHI È BORGO ROMA?*  
 MOSTRA MANIFESTI TESSILI *IL BORGO DELLE DONNE*

**16.00 - 19.00**  
 PING - PONG CON CONNESSIONI IN MOVIMENTO  
 BASKET CON BUSTER BASKET  
 PARKOUR CON PARKOUR VERONA ASD  
 CALCETTO BALILLA  
 OPEN SALE PROVE CON ACCADEMIA19  
 LABORATORIO DI DJ  
 PRESENTAZIONE PODCAST *BORGO ORA*

**18.00** CUCITO CON IL BORGO DELLE DONNE  
**19.00** SCAMBIO DI LIBRI CON BOOB BOOK CLUB

**MUSICA**

**19.00** DJ SLOW JUICER  
**21.00** KINKY DEEDS  
**22.00** WIDE BLUE

*Borgo Roma vista Link* 14 GIUGNO SPAZIO LINK IVTA. BENEDETTI 26B

**Figura 97** Programma della festa di chiusura del progetto La Fabbrica del Quartiere allo Spazio Link, verso nuove prospettive e nuovi orizzonti per lo Spazio Link.



**Figura 98** Attività di cucito organizzata nella sede del GeneraLab. Foto Facebook pagina GeneraLab.



**Figura 99** Sede del Generalab, attività di arredo finalizzata ai progetti del centro. Foto Facebook

## “LA VERONA CHE VERRÀ”: PROGETTI FUTURI PER UNA CITTÀ INNOVATIVA E RIGENERATA



**Figura 100** Locandina del Convegno Internazionale svoltosi a Verona nell’aprile 2024 in relazione al progetto comunale “Viviamo Verona”. Per il convegno è stato organizzato un comitato scientifico internazionale presieduto dal professor Carlos Moreno, in cui si è discusso del futuro della città veronese con l’obiettivo di realizzare, sulla scorta delle più innovative esperienze internazionali, proposte di principi legislativi finalizzati al passaggio dalla pianificazione urbanistica alla rigenerazione e alla pianificazione della vita nelle città e sui territori. *Foto CNNAP (Consiglio Nazionale degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori).*

Questo ultimo paragrafo si pone l’obiettivo di effettuare un ultimo bilancio sui temi trattati nei capitoli precedenti in relazione al caso di studio di questa Tesi, la città di Verona. Si è deciso di sostituire le canoniche conclusioni con questo bilancio geografico, anche per offrire spunti di riflessione innovativi e che possano corredare il lavoro di ricerca effettuato, con la presentazione di soluzioni e progetti futuri o in corso di svolgimento per le tematiche affrontate.

Tracciare un bilancio sulle prospettive future della “Verona che verrà” sicuramente merita un approfondimento e una considerazione che va oltre ad un approfondimento per una tesi di laurea magistrale, ma tracciare le basi e individuare i punti di forza dei progetti messi in campo dalle Istituzioni preposte è un primo passo per iniziare un cambiamento nei connotati cittadini.

Si è potuto notare come rendere effettivo un progetto di rigenerazione urbana sia un processo lungo e articolato e costellato di numerose fasi interlocutorie, rendere questo iter più snello ed inclusivo però è uno degli obiettivi delle nuove politiche di rigenerazione urbana che

devono attenzionare tutti quegli aspetti presentati, dalla sostenibilità ambientale alla mitigazione del consumo di suolo, fino a una considerazione della componente sociale e delle sue esigenze. Le nuove agende politiche, inoltre, devono sviluppare queste progettazioni attraverso una fase strategica di concertazione con i cittadini, in termini di una maggiore inclusione sociale anche sui temi che in passato erano di competenza esclusivamente istituzionale.

Il caso studio presentato, la rigenerazione dei Magazzini Generali di Verona, almeno in una piccola parte può aver considerato questi aspetti, ma il risultato finale, come si è potuto leggere nel capitolo precedente, agli occhi di un geografo urbano non può essere soddisfacente. Come sostiene Alberto Vignolo, il progetto dei Magazzini, in particolare l'edificio della Rotonda e i grandi parcheggi realizzati sul modello di un qualunque *mall extraurbano* hanno fatto sì che la potenziale nuova centralità urbana di Verona Sud attuata con la rigenerazione dei magazzini, potesse tristemente tramontare.<sup>185</sup> Sicuramente non è tutto da buttare, la Giunta comunale attuale sta certamente lavorando in un'ottica di attuare politiche di rigenerazione sempre più inclusive e condivise con i cittadini, con un lavoro non indifferente sulle politiche abitative e il diritto all'abitare, in un'epoca storica in cui anche trovare un alloggio in città è un'impresa molto ardua. Sicuramente, le previsioni ipotizzate dal PRUSST e dagli altri progetti comunali del ventennio precedente prevedevano un'ampia riorganizzazione del tessuto viabilistico della zona e una grande trasformazione del tessuto residenziale, cosa peraltro poi ridimensionata. Si può enunciare, altresì, che nel caso studio evidenziato si sia cercato di attuare quei processi che sono stati definiti di gentrificazione, con grandi investimenti per cambiare volto al quartiere con anche un interessamento del contesto sociale e abitativo; fortunatamente però, questi processi sono stati limitati e circoscritti all'area intorno ai Magazzini, senza attecchire nel vicino quartiere di Borgo Roma.

È necessario però attenzionare la radice di questi processi di rigenerazione urbana e innovazione sociale, per definire la componente dei conflitti urbani, non intesi come azioni dirette di protesta verso le politiche attuate ma intese come le interazioni tra i diversi attori (sociali e istituzionali) che si possono creare in un più ampio processo di condivisione di visioni e di progettualità. Questa nuova riconfigurazione dello spazio conflittuale, in accordo con le trattazioni di Serena Vicari Haddock, pone un rinnovamento nello studio delle città e dei quartieri, verso una ricostruzione dei rapporti di forza fra le parti e uno studio del contesto

---

<sup>185</sup> <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2023/03/15/eataly-verona-unidea-di-citta-con-la-freschezza-di-uno-yogurt-scaduto/>



sociale sempre più preponderante, in un'ottica di creare politiche di innovazione sociale che possano inserirsi in questi conflitti e risolverli attraverso l'agire direttamente sul territorio e sulle sue forme.

Il Comune di Verona in questo senso si sta muovendo con politiche di inclusione della componente sociale nei processi di rigenerazione urbana, tramite due progetti complementari che sottendono a un macro-progetto denominato “Viviamo Verona”, in un progetto non univoco ma composto da più visioni e da più modi di intendere, praticare e perché no sognare la città. Il progetto dell'Amministrazione, avviato a novembre del 2023, prevede la condivisione delle visioni sulla rigenerazione e sulla progettazione della “Verona che verrà” attraverso una fase preliminare denominata “Fermenti di città”, in concomitanza con la necessaria riconfigurazione del Piano Regolatore Comunale (PRG), composto dai già affrontati PAT (Piano di Assetto del Territorio) e PI (Piano degli Interventi).<sup>186</sup>

Tramite un percorso di ascolto e partecipazione della città per ricostruire le idee, le pratiche e i saperi verrà dato spazio a diversi Enti interessati a dare il proprio contributo per le progettualità urbane più urgenti nella città scaligera. Gli ambiti di intervento per questo processo condiviso spaziano dalle nuove forme dell'abitare alla mobilità sostenibile passando per la rigenerazione urbana, sociale e i progetti di comunità con un occhio di riguardo per l'economia sostenibile e la valorizzazione delle forme culturali e creative. Si ritiene necessario creare nuove geografie di prossimità che mettano in rapporto le diverse visioni di città che le diverse associazioni o comitati possono presentare, in funzione di attuare interventi diretti su questioni di particolare criticità all'interno dei quartieri. In questo senso vanno gli incontri di ascolto nelle varie Circoscrizioni organizzati dal Comune stesso, che sono serviti anche a percepire le esigenze dei cittadini, per pensare a delle progettazioni sempre più inclusive e mirate alle problematiche che il territorio presenta.

Questo progetto molto ambizioso del Comune di Verona si pone nel contesto scaligero come una grande innovazione, anche in funzione di creare una nuova città che possa rappresentare i cittadini e creare progetti sempre più vicini alle esigenze di tutti, pubblico e privato. Per dare credito a questo progetto è stato organizzato ad aprile 2024 un convegno internazionale dal titolo “*Il futuro delle città, ripartire dai quartieri*” in cui diversi attori istituzionali che lavorano sul territorio veronese si sono espressi sulle diverse strategie per sviluppare una

---

<sup>186</sup> [https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=89558](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=89558)

<https://www.youtube.com/watch?v=MArLPS5mC-k> “Persone, territorio, rigenerazione. Verso il nuovo piano urbanistico” video di presentazione del progetto con il contributo della Vicesindaca con delega alla Pianificazione Urbanistica Barbara Bissoli.

prossimità urbana affinché possa diventare una leva per le future trasformazioni della città secondo principi innovatori di sostenibilità, coesione, accessibilità e partecipazione. Sicuramente, per gli sviluppi futuri, sarebbe interessante sapere, leggendo gli atti del Convegno non ancora pubblicati, che futuro si prospetta per Verona e i suoi quartieri, in un processo di riscrittura e aggiornamento del PAT, vero strumento attuativo impugnato dal Comune per effettuare politiche di rigenerazione urbana in linea con i parametri presentati. È necessario affermare che nel caso studio presentato (Ex-Magazzini Generali) poco è possibile fare, dal momento che la rigenerazione ha visto concludersi il suo iter intorno al 2022, però è necessario interrogarsi sulla bontà delle scelte prese e interporre un dubbio sulla gestione futura, generando scelte che possiamo definire “accessorie” ma che possano migliorare la fruizione del complesso stesso, come le succitate migliorie alla viabilità e le nuove visioni dei Parchi urbani che prevedano anche la considerazione della potenziale area verde dei magazzini, oggi sicuramente trascurata. È auspicabile che tramite questo grande progetto, attuato dal Comune di Verona in collaborazione con le Associazioni più attive, si possa fare un ulteriore bilancio sulla rigenerazione dei Magazzini e ripensare drasticamente a questo progetto, anche in virtù di un altro grande contesto da rigenerare situato proprio di fronte ai Magazzini, l’Ex Manifattura Tabacchi. Ripensare questi grandi lasciti di archeologia industriale novecentesca ed effettuare politiche rigenerative consone ai contesti deve essere sicuramente in cima alla lista dell’agenda politica veronese.

Per quanto riguarda la riorganizzazione della viabilità nell’area di Verona Sud è importante citare due progetti futuri (ma non troppo) che possono in qualche modo rilanciare il quartiere: Il ribaltamento del Casello Autostradale di Verona Sud e la comparsa del nuovo Filobus cittadino. Il primo progetto, presentato dall’Assessore Tommaso Ferrari con una conferenza stampa in municipio il 13 novembre 2023, si inserisce nell’ampio contesto dei progetti di revisione della viabilità ordinaria, con un cronoprogramma che entro il 2028 prevede la realizzazione del primo lotto di interventi. Si tratta di un progetto appunto suddiviso in due lotti che si pone l’obiettivo di migliorare le condizioni critiche di viabilità a Verona Sud, anche in virtù delle nuove aree commerciali sorte proprio intorno al casello autostradale.<sup>187</sup> Sono previste 3 grandi direttrici di traffico (Via Genovesa, Viale delle Nazioni e Via Esperanto) che andranno nel secondo lotto a intersecare la progettazione definitiva dello

---

<sup>187</sup> [https://ufficiostampa.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=9561&id\\_com=31349](https://ufficiostampa.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=9561&id_com=31349)  
<https://www.youtube.com/watch?v=sYnMJ1Qywwc&t=1s> Video esplicativo del progetto del ribaltamento del casello di Verona Sud, presentazione dell’Assessore Tommaso Ferrari e del Responsabile per lo sviluppo e Realizzazione delle opere dell’Autostrada A4 Mirco Panarotto.

sdoppiamento del casello autostradale, il tutto con la già prevista Variante alla Statale 12 (Strada di Gronda) per alleggerire il traffico dell'intorno territoriale. Questo progetto, oltre a un potenziamento del casello di Verona Sud, primo punto di accesso a Verona città, prevede anche un potenziamento del trasporto pubblico locale tramite un Piano integrato che a sua volta si pone l'obiettivo di alleggerire il traffico di attraversamento nei quartieri vicini di Borgo Roma e della Zai. Il potenziamento del trasporto pubblico è previsto anche in funzione della nuova formazione dei grandi Parcheggi Scambiatori, per fornire un'alternativa efficace all'utilizzo della macchina in centro storico, preferendo lo spostamento con delle navette che dai parcheggi situati in prossimità del casello, possano portare verso le aree più attrattive del centro storico. Un progetto che si è in parte sperimentato con i parcheggi della Genovesa e di Via Cà di Cozzi, ma che sicuramente deve essere potenziato e accettato anche dai cittadini, in virtù di una nuova forma di mobilità nella città, attraverso nuovi concetti e nuove forme di adattamento.

Il secondo progetto di riorganizzazione della mobilità interna al Comune di Verona è la scelta di introdurre il Filobus. In prima istanza è necessario dire che si tratta di una vecchia progettazione, resa effettiva dall'amministrazione attuale e che prevede di fornire Verona e gran parte dei primi paesi della cintura di un nuovo mezzo di trasporto collettivo, il Filobus. Questo progetto si prefigge di creare una città più efficiente, più verde e più vivibile tramite la creazione di quattro linee principali che collegano tra di loro diversi quartieri della città: la linea rossa da San Michele alla Stazione di Porta Nuova, la linea Blu dallo Stadio a Borgo Santa Croce, la linea Verde dal parcheggio scambiatore di Via Ca di Cozzi a Borgo Roma e la linea gialla che da Borgo Trento porta al grande parcheggio scambiatore di Verona Sud. Sicuramente questo progetto si pone nel contesto urbano di Verona come un'alternativa all'uso della macchina nei quartieri intorno al centro storico, con benefici diretti per l'inquinamento atmosferico e il traffico veicolare, la vera sfida è collegare anche i centri urbani più periferici, anche interni al comune di Verona che rimangono sprovvisti di questo servizio<sup>188</sup>. Sicuramente, nel contesto studio dei Magazzini e nell'area di Verona Sud questo progetto può essere visto come un collante tra l'area industriale e commerciale e il centro, obiettivo che con la rigenerazione degli anni precedenti non era stato raggiunto. Per raggiungere però una cucitura tra i lembi della città di Verona Sud e il centro storico è

---

<sup>188</sup> Si pensi ad esempio ad alcuni paesi della Valpantena come Quinto e Poiano o al centro di Parona, rientranti nel Comune di Verona ma sprovvisti di collegamenti con il Filobus verso il centro storico o ad esempio i vicini Comuni della cintura periferica di San Martino Buon Albergo, San Giovanni Lupatoto, Bussolengo e Villafranca.

necessario un livello superiore, ovvero una riorganizzazione radicale della viabilità, una rigenerazione degli ultimi complessi industriali dismessi e un inserimento intorno all'area stessa di servizi pensati appositamente per i quartieri, per migliorare la qualità della vita dei cittadini che li abitano. Solo attraverso queste progettazioni, oltre a un mantenimento del verde pubblico e un'attenzione alla questione della sicurezza si potrà finalmente riconsiderare la centralità di borgo Roma e Verona Sud, spazio urbano periferico incastonato a due passi dal centro città.

Per concludere è necessario effettuare un bilancio anche riguardo il contesto sociale analizzato nel paragrafo 4.5. Nonostante la ricerca sul contesto sociale non possa considerarsi esaustiva e approfondita è doveroso valutare queste proposte nel variegato contesto sociale di Borgo Roma. Una valutazione certamente positiva, con una presa di posizione forte da parte del Comune di Verona che certamente ha riconosciuto in Borgo Roma un potenziale sociale nascosto e forse negli anni scorsi trascurato, con iniziative dirette a ricreare una connessione sociale in un quartiere certamente problematico. L'auspicio è che queste proposte (in particolare il progetto dello Spazio Link) possano essere continuative nel tempo e non estemporanee in maniera tale da risultare modelli all'avanguardia per contesti urbani simili ma meno serviti da queste innovazioni sociali, con un'attenzione particolare all'ambiente giovanile, da sempre vero motore di socialità e aggregazione.

L'aspetto certamente notato in questa ricerca è l'interessamento fattivo da parte delle diverse Associazioni che operano sul territorio, con una condivisione dei saperi e una collaborazione fra le diverse realtà, che certifica un cambio di passo nella creazione di una nuova Verona, più inclusiva, rigenerata e permeata da queste pratiche attraverso la collaborazione tra Amministratori, Terzo Settore e Cittadinanza. La "Verona che verrà" è un progetto certamente che guarda alla programmazione futura, con un occhio vigile sulle esperienze passate e un impegno fattivo nel presente, perché per iniziare un cambiamento bisogna agire subito, con i giusti strumenti e la giusta competenza, attraverso un progetto che possa certamente coinvolgere anche la cittadinanza, per vivere una nuova Verona che cambia e che si evolve.

## APPENDICE CARTOGRAFICO

### RILETTURA DEI SEGNI DEL QUARTIERE VERONA SUD SECONDO IL METODO DI KEVIN LYNCH

Come ultimo contributo a questo elaborato si è voluto prendere a riferimento uno dei più grandi urbanisti dello scorso millennio, Kevin Lynch, che nel 1960 ha presentato nel suo “*L’Immagine della città*”, un modello di studio urbano all’avanguardia per il tempo in cui è stato concepito. Tramite questa modalità di indagine della città, con particolare riferimento ai centri urbani di Boston, Jersey City e Los Angeles, Lynch introduce un nuovo metodo di indagine, che presuppone un’immagine pubblica della città stessa, determinata da una media fra tutte le immagini mentali che ogni cittadino si crea. Lynch, inoltre, nel suo metodo di indagine ben delineato nel suo libro, presenta il quadro mentale comune che la popolazione crea ragionando sulla città stessa, che è il risultato di un processo duale tra osservatore e ambiente, un processo soggettivo che l’osservatore sviluppa, attribuendo significati a ciò che vede, ai segni del quartiere. Questo processo si può riassumere in tre comparti riguardanti l’identità dell’oggetto visualizzato, la struttura e quindi la relazione dell’oggetto visualizzato con gli altri segni e l’osservatore e il significato dato dall’osservatore con la sua soggettività. Dopo aver definito la “figurabilità della città”, ovvero la qualità della città stessa di evocare facilmente in un cittadino osservatore un’immagine chiara e definita della sua forma, il fine ultimo del nuovo metodo di Lynch era trovare un modello di analisi che potesse aiutare la progettazione urbanistica a creare piani e progetti in linea con l’idea di città data dai suoi cittadini, ponendosi come una sorta di precursore dei nuovi metodi di partecipazione dei cittadini nelle creazioni delle nuove città.

Questo metodo di ricerca, basato su rilevazioni empiriche e interviste semistrutturate mette in luce il carattere selettivo della percezione che vede la città come fenomeno pluralista e intrinseco di una moltitudine di visioni e sperimentazioni creative e soggettive, create *ad hoc* da chi la città la “vive” e la “respira”. La forma della città viene definita secondo la creazione di cinque elementi base della struttura urbana che si suddividono in: Percorsi, Margini, Quartieri, Nodi e Riferimenti, definiti nella tabella seguente.<sup>189</sup>

---

<sup>189</sup> Lynch K., *L’immagine della città*, Marsilio editore, Venezia, 1964 pp 65-67.

<b>PERCORSI</b>	<b>MARGINI</b>	<b>QUARTIERI</b>	<b>NODI</b>	<b>RIFERIMENTI</b>
I percorsi sono i canali lungo i quali l'osservatore si muove abitualmente o potenzialmente. Possono essere strade, vie pedonali, linee di trasporti... Sono gli elementi preminenti per i cittadini che osservano la città mentre si muovono su questi percorsi, generando poi gli elementi successivi partendo dall'itinerario.	Sono elementi lineari che non vengono usati dall'osservatore come percorsi e che separano due aree, formando barriere più o meno penetrabili. Sono margini ad esempio le mura, linee ferroviarie e i margini di sviluppo edilizio	Sono le zone della città, di grandezza medio-grande, concepite come dotate di un'estensione bidimensionale i cui l'osservatore entra mentalmente dentro, differenziati anche da connotati ambientali propri.	Sono punti, luoghi strategici in una città, fuochi intensivi verso i quali e dai quali l'osservatore si muove. Possono essere congiunzioni, spazi di attraversamento, piazze, angoli stradali e rotonde. Sono direttamente collegati ai percorsi.	I landmarks sono altri elementi puntiformi, dei punti focali che si stagliano sullo skyline urbano. Sono edifici caratteristici, monumenti, insegne che determinano la visuale cittadina e la caratterizzano agli occhi dell'osservatore.

Si è deciso di ricreare, seppur in maniera limitata e molto elementare, una sorta di idea di città data dall'autore, che ne analizza i segni attraverso la categorizzazione enunciata precedentemente, individuando, per il contesto territoriale di Verona Sud, un ipotetico itinerario pedonale o ciclistico (*percorso*) che in questo caso parte da un punto preciso sulla mappa, la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova e, attraverso un percorso soggettivo definito dall'autore stesso, si conclude presso un altro edificio caratteristico per la zona, lo Spazio Link. Questo percorso segue le principali direttrici stradali (Viale Piave, Viale dell'Industria e Via San Giacomo) per poi essere intervallato dal superamento dei grandi parchi urbani della zona (Parco Santa Teresa e Parco San Giacomo nuovo e vecchio) individuati come nodi strategici. In precedenza, si è attraversato anche la zona degli Ex-Magazzini Generali, zona fondamentale di giunzione tra i due quartieri evidenziati e anch'esso nodo urbano e spazio di attraversamento. Il percorso si conclude in Via Benedetti con l'accesso allo Spazio

Link, vero *landmark* urbano e sociale per il quartiere. In questo percorso ricreato si sono definiti anche i margini urbani, in questo caso individuati negli stessi binari della Stazione Ferroviaria, nelle poco distanti Mura cittadine, nel percorso del Canale Camuzzoni e del Canale Giuliari, nelle transenne del recinto dei magazzini e nel reticolato del casello autostradale con la stessa autostrada.

La rappresentazione cartografica di questo piccolo progetto è stata realizzata tramite il software di QGis, su una base cartografica di Google Satellite e OSM (Open Street Map).

Il progetto poi è stato realizzato tramite la creazione di alcuni layer shapefile che rappresentassero gli elementi base definiti secondo gli studi di Lynch. È stato creato, con un layer di tipo lineare il percorso vero e proprio, indicato nel progetto con una linea spezzata di colore nero. Altresì si sono generati gli altri elementi come i margini, indicati con delle linee rosse e i nodi lineari in fucsia. I quartieri sono stati rappresentati da dei shapefile di tipo poligonale con linee di contorno nere e sono stati suddivisi, tramite la tabella attributi nei quartieri, non convenzionali, di: Golosine, Borgo Roma, Zai storica, Santa Lucia, Basso Acquar, Fiera e Palazzina.

I riferimenti, o landmarks, sono stati indicati nella mappa da degli elementi puntuali di colore rosa e sono stati individuati 50 riferimenti, tra i più importanti troviamo: il casello di Verona Sud, gli Ex-Magazzini stessi, i Forti Azzano e Tomba, la Manifattura Tabacchi, alcuni parcheggi, i parchi urbani e alcune Chiese.

Si è deciso di creare questo apparato cartografico per dare piena consapevolezza dei segni sul quartiere di Verona Sud, creando un possibile modello di percezione del territorio stesso, in continuità con gli studi di Lynch, seppur in maniera molto più semplificata. Per effettuare scelte sui territori è quindi necessario conoscere i segni dei quartieri, segni che possono essere sia soggettivi e legati al proprio immaginario ma anche guidati dalle scelte operate per le rigenerazioni degli stessi quartieri. Utilizzando queste metodologie, introdotte già a partire dagli anni Sessanta dall'urbanista statunitense, è quindi più facile operare scelte in linea con le visioni dei cittadini stessi, in un'ottica di partecipazione attiva e fattuale della popolazione nei progetti di rigenerazione urbana.

Nelle pagine seguenti sono presentate alcune istantanee del progetto QGis con la prima immagine che presenta la legenda dei vari layers e una piccola porzione delle tabelle degli attributi che denominano i vari shapefiles lineari, puntuali e poligonali presenti nelle cartografie successive.

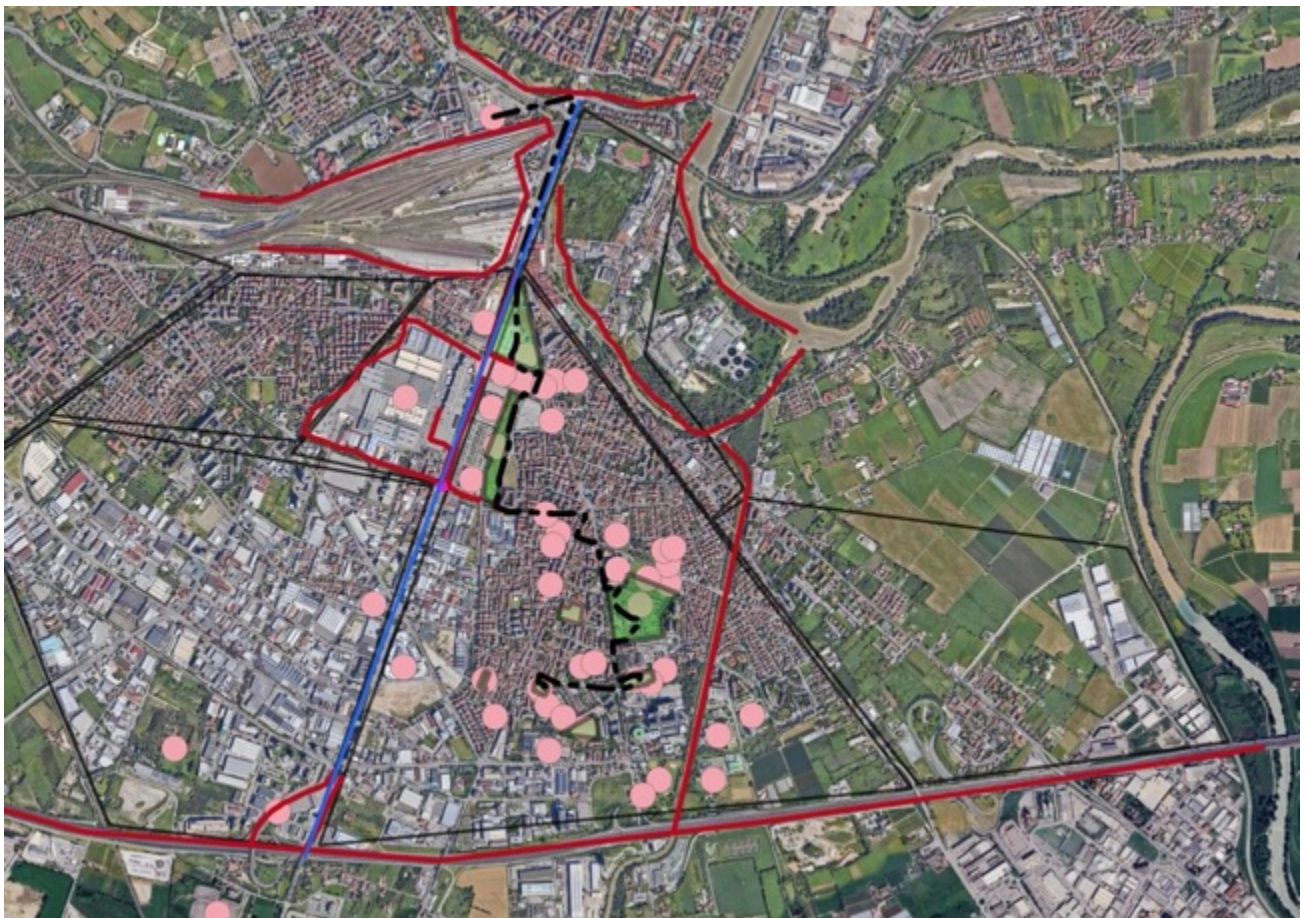


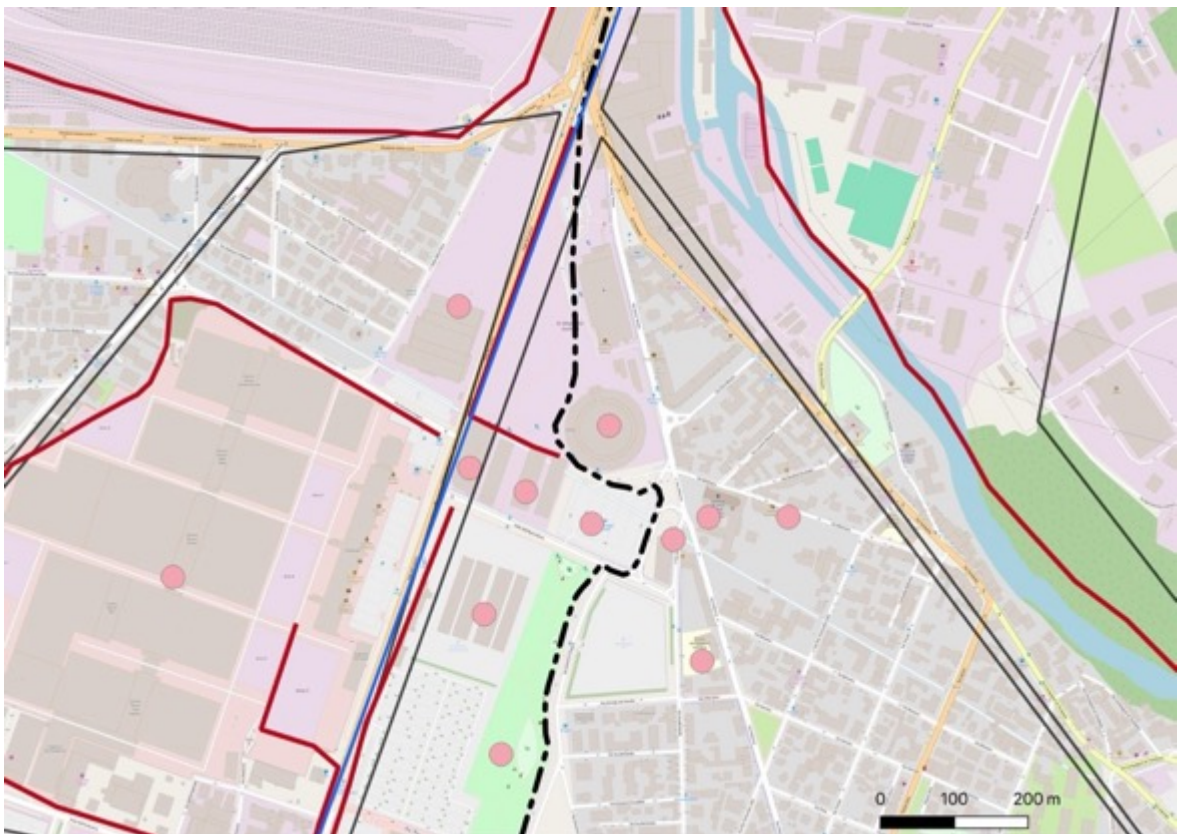
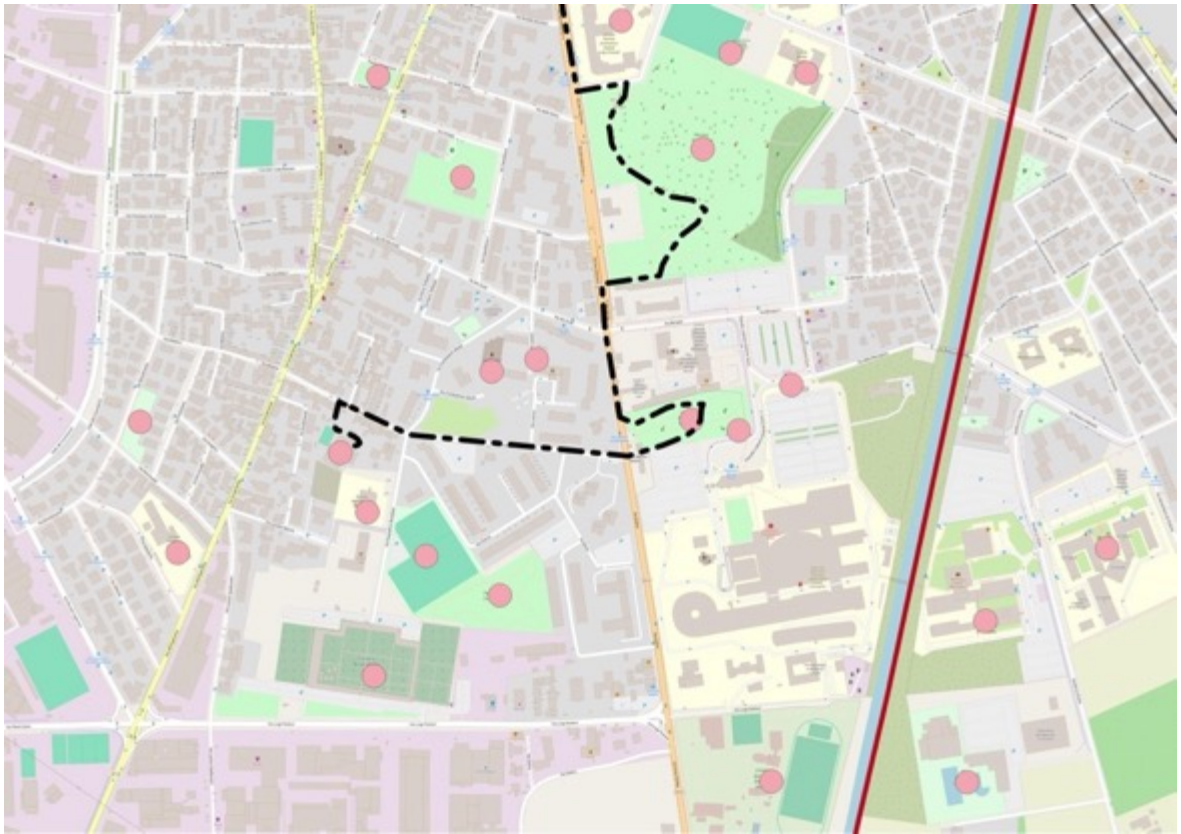


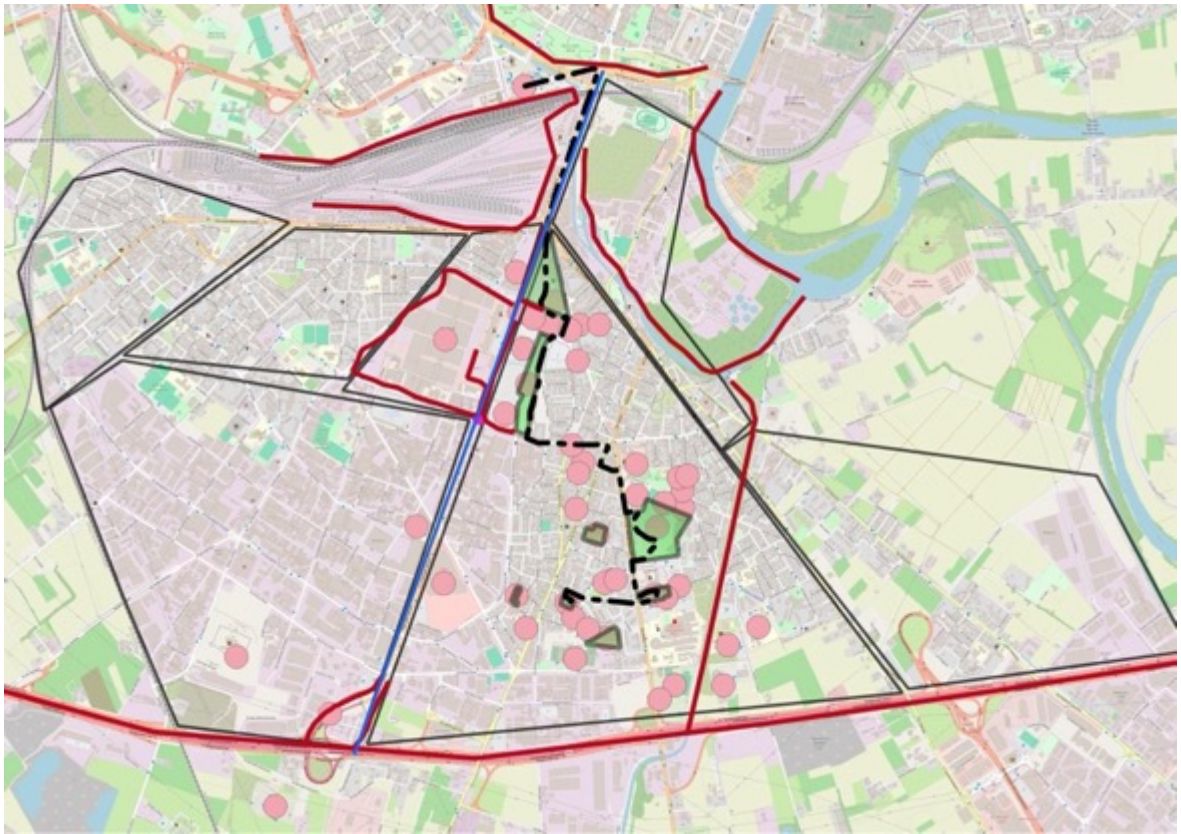
- cardo massimo
- margini
- primo percorso stazione-Spazio Link
- nodi poligoni
- nodi
- quartieri
- landmarks- riferimenti [50]
- OSM Standard
- Google Satellite

id	quartiere
NULL	Golosine
NULL	Santa Lucia
NULL	Zai storica
NULL	fiera
NULL	Borgo Roma
NULL	Basso Acquar
NULL	Palazzina

tipologia.
Stazione Verona Porta Nuova
Ex-Magazzini Generali
NULL
VeronaFiere
Ex-Mercato Ortofrutticolo
Parco San Giacomo nuovo
Parco San Giacomo vecchio
Policlinico Rossi Borgo Roma
Sede V Circoscrizione
Spazio Link
Esselunga Fiera
Adigeo
Casello Verona Sud
Parco Santa Teresa
Scuola Infanzia Aporti
Chiesa Santa Teresa
Circolo Culturale Tombetta
Parcheggio Eataly raso
Scuole Superiori Einaudi Galilei
scuola Media Meneghetti
Scuola Primaria Giuliani
Chiesa Gesù Divino Lavoratore
Caserma Vigili del Fuoco
Cimitero Borgo Roma
Parco della Fratellanza
Scuola infanzia Benedetti
Chiesa San Giacomo Maggiore
Piazza Cervignano
Scuola Primaria Busti
Scuola Media Mazza
Scuola Primaria Ariosto
Campi sportivi Alba Borgo Roma
GeneralLab
Unicredit









## BIBLIOGRAFIA

- Arduin M. (a cura di), *L'agricoltura veronese nel secolo scorso: briciole di storia sulla biodiversità di interesse agricolo ed alimentare nel Veneto*, Veneto Agricoltura, Padova, 2019
- Bagnasco A., *Fatti sociali formati nello spazio. Cinque lezioni di sociologia urbana e regionale*, Milano, Franco Angeli, 1994.
- Bazzu P., *Urbanismo tattico e strategie per l'abitare. Nuovi strumenti per integrare la visione dei cittadini nei processi di trasformazione della città*, Tesi di dottorato in Architettura e Ambiente, Università degli studi di Sassari, ePrints, 2019.
- Berruete Martínez F.J., *Los Vacíos Urbanos: Una nueva definición*, Revista Urbano N° 35 / Maggio 2017
- Bertell L., De Vita A. (a cura di), *Una città da abitare, rigenerazione urbana e processi partecipativi*, Carocci Editore, 2013.
- Borzaga C., *impresa sociale*, in Bruni L., Zamangni S. (a cura di), *Dizionario di economia civile*, Roma, città Nuova, 2009.
- Busacca M., Paladini R., *Le Politiche Di Rigenerazione Urbana, I libri di Ca' Foscari (2020)*.
- Calabi D., *Storia dell'urbanistica europea: questioni, strumenti, casi esemplari*. Milano: Bruno Mondadori, 2004.
- Camagni R., (2003) Città, governance urbana e politiche urbane europee, disP - The Planning Review, 39:152, 26-36, DOI: 10.1080/02513625.2003.10556831
- Cappuccitti A., Palazzo A.L., *Rigenerazione urbana: sfide e strategie*, Roma, Carocci editore, 2024.
- Carbognin M., Turri E., Varanini G.M. (a cura di), *Una rete di città: Verona e l'area metropolitana Adige-Garda*, Cierre, Sommacampagna (VR) 2004.
- Carpeggiani P., Giacomini L. (a cura di), *Luigi Trezza Architetto veronese, il viaggio in Italia (1795)*, Maggioli Editore, Rimini, 2011.
- Castells M., et al., *La questione urbana*. 4. Editore Marsilio, 1977.
- Celata F., *Spazi di produzione: una prospettiva relazionale*, Torino, Giappichelli, 2009.
- Coppari M.F., Marchi G.P., Franzoni L. (a cura di), *I segni della Verona ottocentesca - Verona: Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Belluno e Ancona*, 1994.
- Currà E. et al., *Stati generali del Patrimonio industriale 2022*, Marsilio editore, Venezia, 2022.

- Dente B. (a cura di), *Metropoli per progetti*, Il Mulino, Bologna, 1990.
- Di Giovanni A. *Vuoti urbani come risorsa per il progetto dello spazio pubblico contemporaneo*, Planum. The journal of Urbanism no.37, vol II\2018
- Di Giovanni L., *Rigenerazione integrata europea e rigenerazione urbana nazionale: due modi diversi di intendere la trasformazione del territorio?* **DPCE Online**, [SI], v. 57, n. 1° aprile 2023. ISSN 2037-6677
- Ferrari M.L., et al., *Un territorio in crescita: il consorzio ZAI e lo sviluppo di Verona: 1948-2018*. Verona: Consorzio ZAI Interporto Quadrante Europa, 2019. Print.
- Frallicciardi A. M., D'Anna M., *Teoria e prassi dei "vuoti urbani" / Theory and practice of "urban voids"*, *Rivista internazionale di cultura urbanistica, Volume 8 n.1 Giugno 2015, Università degli studi Federico II di Napoli*
- Gambino R., *Aree dismesse. Da problemi a risorse*, in E. Dansero, C. Giaimo, A. Spaziantè (a cura di), *Se i vuoti si riempiono*, Alinea Editrice, Torino, 2000.
- Hackworth, J. e Smith, N., *The changing state of gentrification*, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, volume 92, 2001.
- Harvey D., *Il capitalismo contro il diritto alla città: neoliberalismo, urbanizzazione, resistenze*. Nuova edizione con una intervista sulla "rivoluzione urbana." Verona: Ombre corte, 2016. Print
- Horkheimer M. et al. *Dialettica dell'illuminismo*. 2. ed. Torino: Einaudi, 1967.
- Lindner, Christoph, and Gerard F. Sandoval, editors. *Aesthetics of Gentrification: Seductive Spaces and Exclusive Communities in the Neoliberal City*. Amsterdam University Press, 2021. *JSTOR*.
- Lynch K., *L'immagine della città*, Marsilio editore, Venezia, 1964.
- Mantovani P. et al., *Borgo Roma e il territorio di Verona Sud*. Verona: Centro Turistico Giovanile Verona, 2012. Print
- Marinelli S., *L'Ottocento a Verona*, Silvana Editore, Verona, 2001.
- Massari M., Orioli V., *Praticare l'urbanistica: traiettorie tra innovazione sociale e pianificazione*, Milano: Franco Angeli, 2023.
- Masterplan per il Piano degli interventi Verona Sud ATO4 numero 631 del Maggio 2011 redatto per il Comune di Verona dallo studio FOA Federico Oliva e Associati.
- Memoli M., Governa F. (a cura di), *Geografie dell'urbano. Spazi, politiche pratiche della città*, Carocci Editore, Roma, 2011
- Piano di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST), Comune di Verona, 2000.

Proto M. e Zinzani A.: *L'emergere del Political nei processi di rigenerazione urbana a Bologna: movimenti e spazi di dissenso* / Andrea Zinzani; Matteo Proto. - In: *GEOTEMA*. - ISSN 1126-7798. - *ELETTRONICO*. – Supplemento, 2020

Relazione Generale del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei comparti A1 ex Magazzini Generali e A2 ex Mercato Ortofrutticolo – Programma di Riqualificazione Urbana, Comune di Verona, 2006.

Ripamonti E., *Collaborare. Metodi partecipativi per il sociale*, Carocci Editore, Roma, 2018.

Semi G., *Gentrification: tutte le città come Disneyland?* Bologna: Il Mulino, 2015. Print.

Soja, E. et al., *Dopo la metropoli: per una critica della geografia urbana e regionale*, Bologna: Pàtron, 2007. Print

Swyngedouw E., *Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces*, in «Political Geography», 30, 2011, pp. 370-380

Swyngedouw, Erik & Moulaert, Frank & Rodriguez, Arantxa, *Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy*. Antipode, 2002. 34. 542 - 577. 10.1111/1467-8330.00254

Vecchiato M. et al., *Verona nel Novecento: opere pubbliche, interventi urbanistici, architettura residenziale dall'inizio del secolo al ventennio, 1900-1940*. Vago di Lavagno (Verona): La Grafica, 1998. Print.

Vicari Haddock S., Moulaert F. (A cura di), *Rigenerare la città: pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, Bologna, Il Mulino, 2009.

Zalin G. (a cura di), *Storia di Verona: caratteri, aspetti e momenti*, Neri Pozza Vicenza, 2002.

## **RIVISTE**

*Rivista trimestrale di Architettura e cultura del progetto Architetti Verona: numeri 79, 80, 84, 93, 120, 121, 123, 132, 137 (Anni dal 2002 al 2024)*  
<https://architettiverona.it/rivista/ultimo-numero-e-archivio/>

*La Fabbrica del Quartiere, rivista numero 01 Verde e spazi aperti, a cura di Michele De Mori, Ilaria Andreaasi, Francesco Avesani, Lia Farina e Nerea Rodet, 2023, Verona.*

“*La Stazione frigorifera dei Magazzini Generali di Verona*”, collezione privata Ente Autonomo Magazzini Generali di Verona, 1931, Biblioteca virtuale Progetto Arcover Verona. <https://www.arcover.it/biblioteca>

*Notiziario Ordine degli ingegneri di Verona e provincia n°118 Giugno 2013*





# SITOGRAFIA

## CAPITOLO 1

[https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/sustainable-use-land-and-nature-based-solutions-cities\\_it](https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/sustainable-use-land-and-nature-based-solutions-cities_it)

[https://commission.europa.eu/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2050-targets\\_it](https://commission.europa.eu/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2050-targets_it)

[https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0930TER,1.0/CFI\\_MUN/IT1,DF\\_COMP\\_FRA\\_IND\\_MUNICIPAL\\_01,1.0](https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0930TER,1.0/CFI_MUN/IT1,DF_COMP_FRA_IND_MUNICIPAL_01,1.0)

<https://www.ancsa.org/>

<https://www.governo.it/it/costituzione-italiana/principi fondamentali/2839#:~:text=spirituale%20della%20societ%C3%A0>

<https://www.astrid-online.it/>

<https://www.7giorni.info/cronaca/paullo/paullo-cala-definitivamente-il-sipario-sulla-logistica-tra-la-paullese-e-via-mazzarello.html>

[https://www.fondazionecariverona.org/?\\_gl=1%2A1knkebw%2A\\_up%2AMQ..%2A\\_ga%2AMTYzNjU5NTk5MC4xNzE4NzI4NDQy%2A\\_ga\\_PSRLVXM4T1%2AMTcxODcyODQ0MS4xLjEuMTcxODcyODQ4MC4wLjAuMA](https://www.fondazionecariverona.org/?_gl=1%2A1knkebw%2A_up%2AMQ..%2A_ga%2AMTYzNjU5NTk5MC4xNzE4NzI4NDQy%2A_ga_PSRLVXM4T1%2AMTcxODcyODQ0MS4xLjEuMTcxODcyODQ4MC4wLjAuMA)

<https://www.idiavoli.com/it/article/spike-lee-racconta-gentrification>

<https://eur-lex.europa.eu/homepage.html>

<https://www.greenwichpeninsula.co.uk/>

[\*A Short Documentary on Gentrification\*](https://www.youtube.com/watch?v=tJha0BL5P8U&t=423s)

<https://www.ilcondominionews.it/verona-san-michele-extra-lanificio-veronese-fratelli-tiberghien-105/>

<https://www.berlino-explorer.com/nuovi-progetti-nellarea-della-eisfabrik/>

<https://derivesuburbane.it/archeologia-industriale/stabilimenti-industriali/italsider-di-bagnoli/>

## CAPITOLO 2

<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/firenze-nascono-i-primi-cinque-orti-urbani>

<https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/al-il-progetto-forti-nascono-i-primi-orti-urbani-di-comunita-fiorenze>

[https://circ7.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=10364](https://circ7.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=10364)

<https://ideascale.com/it/lablog/cose-innovazione-sociale/>

<https://www.fondazione-cariverona.org/>

<https://www.balenosanzeno.it/chi-siamo/>

### **CAPITOLO 3**

<https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistica.comune.di.verona/vizzes>

<https://www.fondazione-fioroni.it/index.php/architetture-militari-1796-1866/il-quadrilatero.html>

<https://www.arcover.it/biblioteca>

### **CAPITOLO 4**

<https://www.izona.it/>

<http://www.sbap-vr.beniculturali.it/vincolo/1346>

<https://www.cronacadiverona.com/zanotto-la-nostra-verona-aveva-un-disegno-preciso/>

[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4168&tt=verona\\_agid](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4168&tt=verona_agid)

[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4175](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4175)

[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4176&tt=verona\\_agid#:~:text=Il%20Piano%20Particolareggiato%20%20C3%A8%20lo,Sviluppo%20Sostenibile%20del%20Territorio%20\(PRUSST\)](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4176&tt=verona_agid#:~:text=Il%20Piano%20Particolareggiato%20%20C3%A8%20lo,Sviluppo%20Sostenibile%20del%20Territorio%20(PRUSST))

[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=4179](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=4179)

<https://www.alessioporcu.it/politica/il-prusst-non-e-piu-in-soffitta/>

<https://www.veronasera.it/cronaca/tosi-posa-la-prima-pietra-della-nuova-verona-sud.html>

<https://www.veronasera.it/economia/verona-sud-la-giunta-approva-il-piano-servizi.html>

<https://www.veronasera.it/politica/volantinaggio-protesta-verona-sud-24-settembre-2016.html>

<https://www.veronasera.it/attualita/parco-santa-teresa-allargato-28-aprile-2023.html>

<https://www.veronasera.it/politica/musalab-pesaro-traguardi-briani-4-aprile-2022.html>

<https://www.veronasera.it/cronaca/lavori-ex-ghiacciaia-eataly-verona-23-gennaio-2018>

[https://corrieredelveneto.corriere.it/notizie/verona/cronaca/23\\_aprile\\_10/verona-la-rotonda-e-irriconoscibile-gli-architetti-stroncano-la-cornice-di-eataly-66a517b0-d0a3-11ed-8f8b-1c11e36d5460.shtml](https://corrieredelveneto.corriere.it/notizie/verona/cronaca/23_aprile_10/verona-la-rotonda-e-irriconoscibile-gli-architetti-stroncano-la-cornice-di-eataly-66a517b0-d0a3-11ed-8f8b-1c11e36d5460.shtml)

<https://ilgiornaledellarchitettura.com/2023/03/15/eataly-verona-unidea-di-citta-con-la-freschezza-di-uno-yogurt-scaduto/>

<https://www.heraldo.it/2022/10/06/profezia-della-locomotiva-cosmica-se-eataly-non-e-la-causa-ma-leffetto/>

<https://www.veronasera.it/attualita/lungomare-borgo-roma-inaugurazione-15-ottobre-2022.html>

<https://www.lafabbricadelquartiere.it/case-study/urbanisticatattica/>

<https://www.socialseed.eu/>

<https://www.veneziepost.it/limpero-di-oscar-farinetti-come-la-bolla-delle-start-up-fico-ormai-ko-e-a-verona-gia-si-vocifera-della-possibile-chiusura-di-eataly/>

<https://www.larena.it/territorio-veronese/citta/verona-citta-metropolitana-fondi-europei-1.9966928>

<https://www.veronasera.it/attualita/nuova-vita-centro-giovanile-link.html>

<https://open.spotify.com/episode/4iiMQOCWPjhGK1BKaVvaHM?si=536500d00fe04bd5>  
**Podcast Borgo Ora, La Fabbrica del Quartiere.**

<https://public.tableau.com/app/profile/ufficio.statistica.comune.di.verona/viz/Analisiquartiere/Storia1>

[https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=89558](https://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=89558)

<https://www.youtube.com/watch?v=MArLPS5mC-k> **'Persone, territorio, rigenerazione. Verso il nuovo piano urbanistico'. Vicesindaca Bissoli.**

[https://ufficiostampa.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=9561&id\\_com=31349](https://ufficiostampa.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=9561&id_com=31349)

<https://www.youtube.com/watch?v=sYnMJ1Qywyw&t=1s> **Ribaltamento casello autostradale Verona sud, cronoprogramma. Assessore Ferrari**

<https://architettiverona.it/>