



**Inter-American
Development Bank**

Institutional Capacity
and Finance Sector

DISCUSSION PAPER

The Sustainability of Urban Heritage Preservation

Caso di studio: Verona, Italia

Sergio Stumpo

August 2010

The Sustainability of Urban Heritage Preservation

Caso di studio: Verona, Italia

Sergio Stumpo

**Inter-American Development Bank
2010**

© Inter-American Development Bank,
2010 www.iadb.org

The Inter-American Development Bank Discussion Papers and Presentations are documents prepared by both Bank and non-Bank personnel as supporting materials for events and are often produced on an expedited publication schedule without formal editing or review. The information and opinions presented in these publications are entirely those of the author(s), and no endorsement by the Inter-American Development Bank, its Board of Executive Directors, or the countries they represent is expressed or implied.

This paper may be freely reproduced provided credit is given to the Inter-American Development Bank.

1300 New York Ave. NW, Washington, D.C., U.S.A.

Contact: Eduardo Rojas (EDUARDORO@iadb.org)

Indice

1	Il contesto dello studio	2
2	La città di Verona.....	3
3	Verona, sito del World Heritage	12
4	La valutazione degli impatti.....	13
5	Il nuovo modello di sviluppo	14
6	La situazione demografica	22
6.1	Il carico antropico	23
6.2	La concentrazione di esercizi commerciali.....	25
7	La qualità della vita.....	27
8	Conclusioni	28
9	Riferimenti bibliografici.....	30



1 Il contesto dello studio

La città di Verona è situata nella parte nord ovest della penisola italiana, nella regione Veneto. E' capoluogo della provincia di Verona, che confina a nord con il Trentino-Alto Adige (Provincia di Trento), a est con la Provincia di Vicenza e con la Provincia di Padova, a sud con la Provincia di Rovigo, a sud e a ovest con la Lombardia (Provincia di Mantova e Provincia di Brescia).



Il Veneto è tra le regioni economicamente più avanzate d'Italia. L'ambiente agricolo, caratterizzato soprattutto dalla presenza di piccole e medie imprese, si distingue dal panorama italiano per la produzione di cereali, in particolare mais e soia e per le produzioni orticole ricche di primizie. Ancora legata a una secolare tradizione è la coltivazione della vite per la produzione del vino. Non meno importanti sono per l'economia veneta l'allevamento di bovini, di suini e di animali da cortile. Anche la pesca di mare, l'allevamento di pesce marino nelle acque salmastre della laguna e la coltura dei molluschi hanno un ruolo fondamentale. L'industria costituita da piccole e medie imprese riveste un ruolo fondamentale nell'economia della regione.

Nella provincia di Venezia (particolarmente specializzata in produzione di energia) l'industria è specializzata in: centrali termoelettriche, raffinerie di petrolio, industrie chimiche, produzione di fibre artificiali e cantieri navali; nelle province di Rovigo e Verona le industrie alimentari; nel vicentino le industrie tessili delle pelli, del cuoio e dell'oreficeria; nella la provincia di Padova prevale il settore metalmeccanico; nel bellunese l'industria delle costruzioni e le occhialerie; nel trevigiano infine è presente l'industria dell'elettrodomestico oltre a quella del mobilio, rilevante anche nel veronese. Oggi buona parte sia dei prodotti agricoli che industriali veneti sono destinati alle esportazioni verso i mercati esteri. Tra le numerose e svariate attività che il settore terziario comprende, il commercio, le attività di credito e di assicurazione sono di notevole importanza e una delle voci di maggior rilievo per il notevole giro d'affari è il turismo.

2 La città di Verona

Verona è uno splendido esempio di città che si è sviluppata progressivamente e ininterrottamente durante duemila anni, integrando elementi artistici di altissima qualità dei diversi periodi che si sono succeduti. Rappresenta inoltre in modo eccezionale il concetto della città fortificata, in più tappe caratteristico della storia europea.

La città ha uno sviluppo complesso, ma due opere murarie ne accentuano la divisione tra parte romana e moderna (fino alla seconda metà dell'Ottocento): da una parte le mura romane che circondano il cuore della città tra porta Borsari, porta Leoni e le mura di Gallieno, dall'altra la cosiddetta circonvallazione interna con fortificazioni rinascimentali (completati sotto gli austriaci).

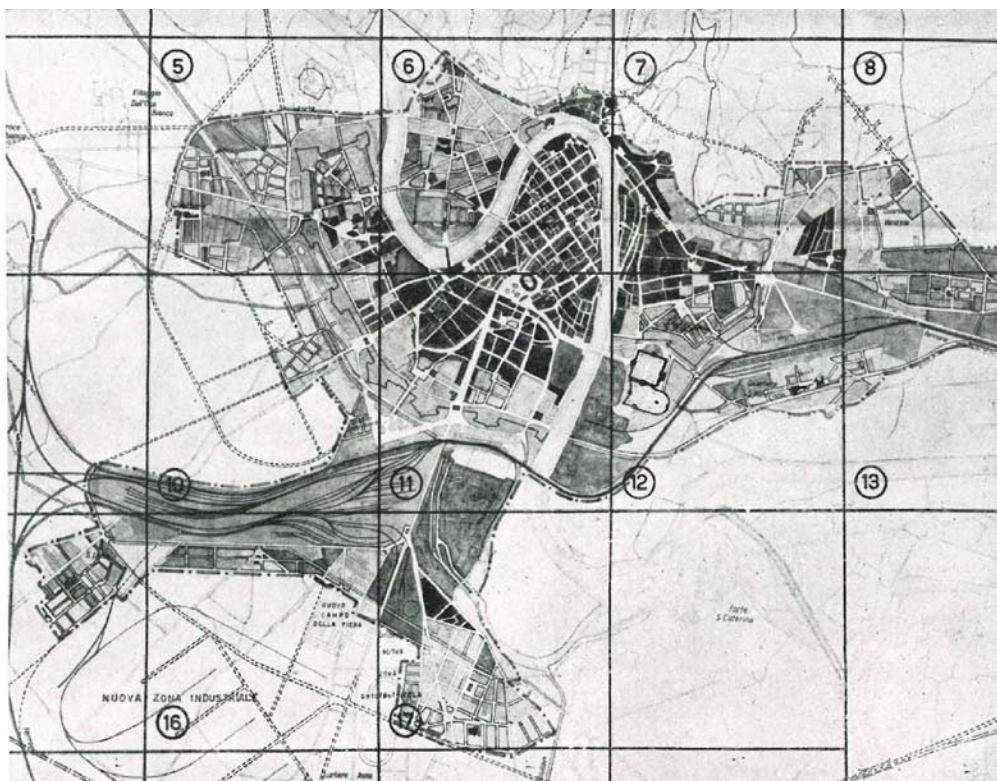
L'urbanistica di Verona fonda le proprie origini nella città romana, di cui conserva il tessuto urbano e si sviluppa in diversi periodi: si possono distinguere il centro storico medioevale, in cui sorgono però anche palazzi più recenti (rinascimentali, settecenteschi e ottocenteschi), i quartieri di Veronetta e San Zeno interamente composti di edifici di epoca basso medioevale, alcune zone esterne alle mura in cui sono sorte ville e palazzi in stile barocco, la zona industriale di Borgo Roma sorta a cavallo tra Otto e Novecento, e infine la città moderna che è sorta senza intaccare questo tessuto. Verona ha ancora ben cinque cinte murarie costruite in epoche diverse e ancora visibili: Fino all'Ottocento la città è cresciuta stretta tra le mura magistrali, ma con l'arrivo del nuovo secolo e dell'industrializzazione Verona cominciò lentamente a perdere il ruolo di fortezza che gli era stato assegnato.

I primi quartieri moderni di Verona a nascere furono Borgo Trento, nato nella prima ansa che l'Adige forma nella città, e Borgo Roma a sud, dove sono nate le prime industrie. Gli altri quartieri cominciarono a svilupparsi invece dopo la seconda guerra mondiale, senza andare a intaccare il tessuto urbano storico, ma crescendo negli spazi ancora liberi¹.

Dopo la seconda guerra mondiale, Verona era semidistrutta (circa il 40% del suo patrimonio edilizio risultava colpito dagli eventi bellici) e venne quindi inclusa, negli elenchi dei comuni che dovevano adottare il Piano di Ricostruzione². Nel 1947 viene approvato il Piano di Ricostruzione finalizzato a ricostruire rapidamente le aree demolite.

¹ Wikipedia

² GREGO Susana, *PRG anno zero?* - Architetti Verona n° 56, 2002.



In breve tempo e con notevole sforzo finanziario, si riuscirono a ripristinare abitazioni, strade, acquedotti, linee elettriche; le passerelle provvisorie gettate sull'Adige nel volgere di pochi anni vennero sostituite da nuovi ponti; si attuarono piani di edilizia popolare ed iniziò la progettazione del piano regolatore, affidata all'architetto Plinio Marconi. Si avviò il riordino e lo sviluppo della zona industriale a sud della città. Le grandi opere pubbliche furono, inoltre, l'occasione per promuovere piani di occupazione³.

Ciò che contraddistingue il piano è la previsione del trasferimento di alcune attività, come la fiera, il foro boario, il macello, localizzate nel quartiere di Cittadella, nell'area a sud della città in cui, già dal 1924, sono ubicati i Magazzini Generali, ponendo le premesse per destinare quest'area a Zona Agricolo-Industriale (Z.A.I.). Contemporaneamente, nelle aree lasciate libere in Cittadella, viene previsto il trasferimento di funzioni direzionali sia pubbliche che private favorendo lo spostamento del "centro degli affari" della città, da Piazza delle Erbe, localizzata nella parte più antica del nucleo storico, verso Piazza Brà e Piazza Cittadella. Infine vengono previste

³ Cenni sull'attività delle amministrazioni dal 1946 al 1960, Protocollo Informativo Archivio, Comune di Verona.

nuove strade di penetrazione verso il quartiere di Cittadella ed in particolare la via di collegamento tra la stazione di Porta Nuova e Piazza Brà (via Valverde).

Questo piano intende il Centro Storico come “ambiente”, parte specifica e compiuta della città - da conservare nella sua condizione funzionale e figurativa mediante la cauta eliminazione delle superfetazioni, ma soprattutto frenando e convogliando altrove i nuovi insediamenti. I temi contenuti nel Piano di Ricostruzione anticipano le principali scelte dell'impostazione futura della città prevista nel Piano Regolatore Generale del 1958⁴.

Nel 1954⁵, approvato inizia l'iter procedurale per l'approvazione del nuovo Piano Regolatore con l'obiettivo di controllare la disordinata espansione urbanistica verso le aree periferiche e alla fine degli anni '50 si chiuse la fase della ricostruzione postbellica: nel decennio tra il 1951-1961 gli abitanti in territorio comunale erano cresciuti con un ritmo del 23,4% e le abitazioni di 20 mila unità. Il mutamento più significativo interessò la struttura economica dove si verificò un consistente passaggio di addetti dal settore agricolo a quello industriale, a seguito della ripresa del mercato, della modernizzazione degli impianti e delle infrastrutture ed, infine, dello sviluppo di una rete di servizi essenziali per i cittadini, occasione ulteriore di sviluppo occupazionale⁶.

⁴ OCCHIONERO Manfredo, RAIMONDI Giuliana, *Centro storico, le scelte delineate dagli strumenti di piano* Architetti Verona n° 56, 2002.

⁵ Piano Regolatore Generale 1954 redatto nel periodo 1949/51 dall'arch. Plinio Marconi adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 88 del 08.04.1954; approvato dalla Giunta Provinciale amministrativa il 03.06.1954 n° 16431/4; approvato con decreto 19.12.1957 del Presidente della Repubblica; notifica Ministero LL.PP. 14.02.1958; registrato Corte dei Conti il 04.02.1958 reg. 6 LL.PP.

⁶ *Cenni sull'attività delle amministrazioni dal 1946 al 1960*, Protocollo Informativo Archivio, Comune di Verona.



piano 1954

simboli e abbreviazioni	
1	area di espansione residenziale
2	area di espansione residenziale
3	area residenziale
4	area residenziale a densità elevata
5	area residenziale a densità elevata
6	area residenziale a densità elevata
7	area residenziale a densità elevata
8	area residenziale a densità elevata
9	area residenziale a densità elevata
10	area residenziale a densità elevata
11	area residenziale a densità elevata
12	area residenziale a densità elevata
13	area residenziale a densità elevata
14	area residenziale a densità elevata
15	area residenziale a densità elevata
16	area residenziale a densità elevata
17	area residenziale a densità elevata
18	area residenziale a densità elevata
19	area residenziale a densità elevata
20	area residenziale a densità elevata
21	area residenziale a densità elevata
22	area residenziale a densità elevata

Il progetto di Piano Regolatore è rivolto alla soluzione di tre problemi:

- 1) la forma della città futura, derivante dalla dislocazione qualitativa e quantitativa delle zone di espansione residenziali o di altra natura;
- 2) l'organismo cinematico principalmente in rapporto alle esigenze del traffico di transito;
- 3) l'assetto del nucleo antico".

Con l'istituzione della regione produttiva (Z.A.I.) prevista nel Piano, si tende ad indirizzare lo sviluppo della città verso Sud, e ad attribuire il ruolo di centro direzionale, sia delle attività pubbliche che private, ad una parte del Centro Storico: il quartiere di Cittadella. Con questa operazione si sancisce lo spostamento del "centro degli affari" da Piazza delle Erbe, nel quartiere di Città Antica, a Piazza Brà, verso il quartiere di Cittadella, con il chiaro intento di decongestionare il nucleo più antico e pregiato della città.

I temi della tutela e conservazione del Centro Storico vengono inserito all'interno del piano organico di sviluppo complessivo della città, prevedendo arterie di collegamento tra le diverse parti del territorio (Mediana a sud della città e galleria delle Torricelle a nord).

Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione del Nucleo Antico previsti, l'intento è quello di migliorare la penetrazione verso Piazza Brà, nuovo "cuore della città"; nuove strade di penetrazione vengono previste nei quartieri di Cittadella e San Zeno con il chiaro intento di collegare tra loro, la stazione di Porta Nuova, il quartiere di Borgo Trento con Piazza Brà.

Di diversa natura sono gli interventi viari in Città Antica concepiti secondo il criterio fondamentale "di non alterare in alcun modo il carattere edilizio ed architettonico interno, limitandosi a considerare assai cauti diradamenti nell'interno di vasti isolati determinati dalla scacchiera romana dei cardì e dei decumani" approfittando, nelle zone colpite dalla guerra, delle massicce demolizioni per allargare la carreggiata delle più importanti arterie di attraversamento (via Cappello, via Stella, etc.), tentando nello stesso tempo di ricavare zone verdi e parcheggi, come nel caso della Corte Nogara e di piazza S. Nicolò. Infine il quartiere di Veronetta viene interessato da un minor numero di interventi viari.

Fra questi meritano attenzione la previsione, poi realizzata, di una breccia nella cinta Magistrale che permette il collegamento diretto tra la zona di Campofiore, dove troverà sede l'Università, e ponte Navi; e l'apertura, anch'essa realizzata, di un passaggio in galleria tra la parte alta di Veronetta ed il quartiere di Borgo Venezia. La salvaguardia e la conservazione del nucleo storico della città scaligera sono affidate non solo ad un insieme di vincoli e divieti, ma soprattutto alle scelte di fondo del piano: sottrarre dal centro antico le maggiori funzioni di richiamo, trasferendole all'esterno dell'angusto ed inadeguato reticolo romano; creare quartieri autosufficienti di espansione, onde evitare l'accrescimento isotropo; tracciare strade di arroccamento periferico.

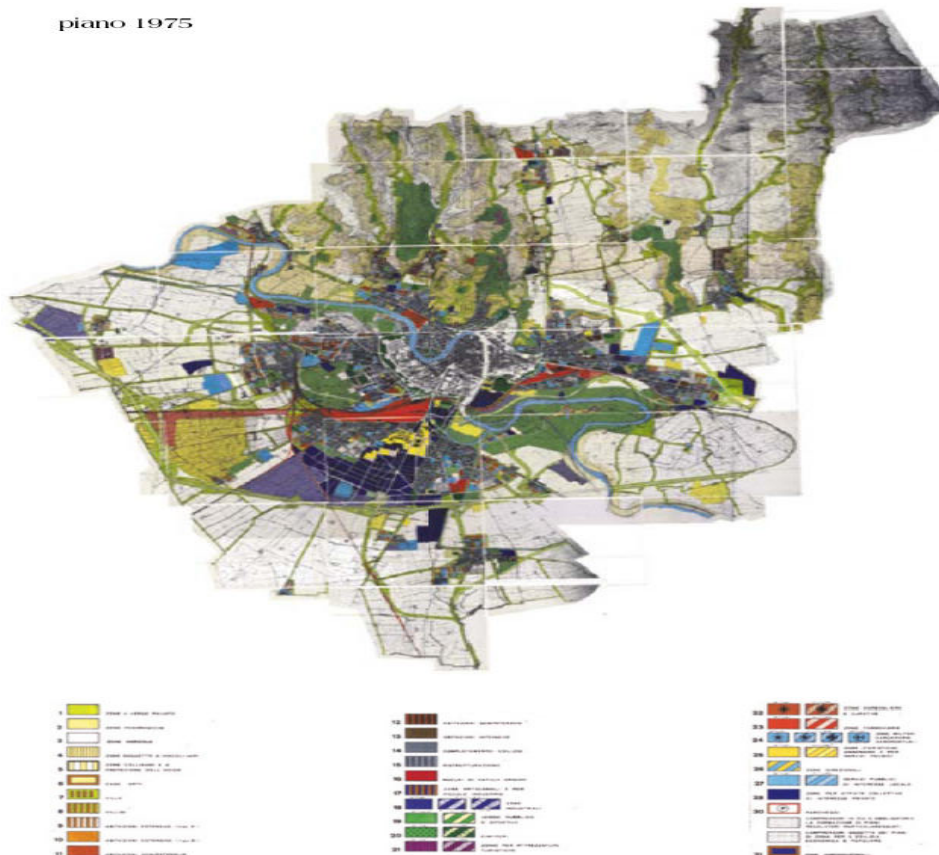
Sempre a questo piano può essere riferita la creazione di un nuovo "luogo centrale" all'interno del quartiere Cittadella: Piazza Renato Simoni. Il collegamento diretto tra la stazione di Porta Nuova e piazza Brà attraverso Corso Porta Nuova o via Valverde, favorisce in breve tempo, in queste vie, l'insediarsi di attività terziarie (banche, assicurazioni, etc.).

Si può quindi attribuire a questo piano il ruolo del quartiere di Cittadella di centro direzionale pubblico e privato e la creazione a sud di una “regione produttiva” (Z.A.I.), con la conseguente espansione dei quartieri residenziali in questa direzione⁷.

Ci saranno variazioni a questo piano, la prima delle quali è la Variante Generale al P.R.G. del '58 (1966-1975), che nasce sia dalla necessità di adeguare lo strumento di pianificazione alla legge N. 167 del 1962, sia dalle modificazioni intervenute nella società, nell'economia e nel territorio di Verona.

Nel decennio 1951-1961, Verona viene interessata da un “boom” economico ed industriale tra i maggiori in Italia, che provoca un ingente aumento della popolazione.

piano 1975



Le previsioni del Piano Regolatore del '58 vengono superate sia dal rilevante incremento della popolazione sia dalla realizzazione di grandi infrastrutture (autostrada del Brennero e Serenissima), che hanno notevolmente condizionato l'organizzazione del territorio comunale. Nel Centro Storico invece, fin dagli anni '50, per effetto del maggior benessere economico, è in atto un processo di abbandono da parte della

⁷ OCCHIONERO Manfred, RAIMONDI Giuliana, *Centro storico, le scelte delineate dagli strumenti di piano* Architetti Verona n° 56, 2002.

popolazione residente nella parte più antica ed insalubre e cioè dal nucleo di origine romana, Città Antica, e da Veronetta.

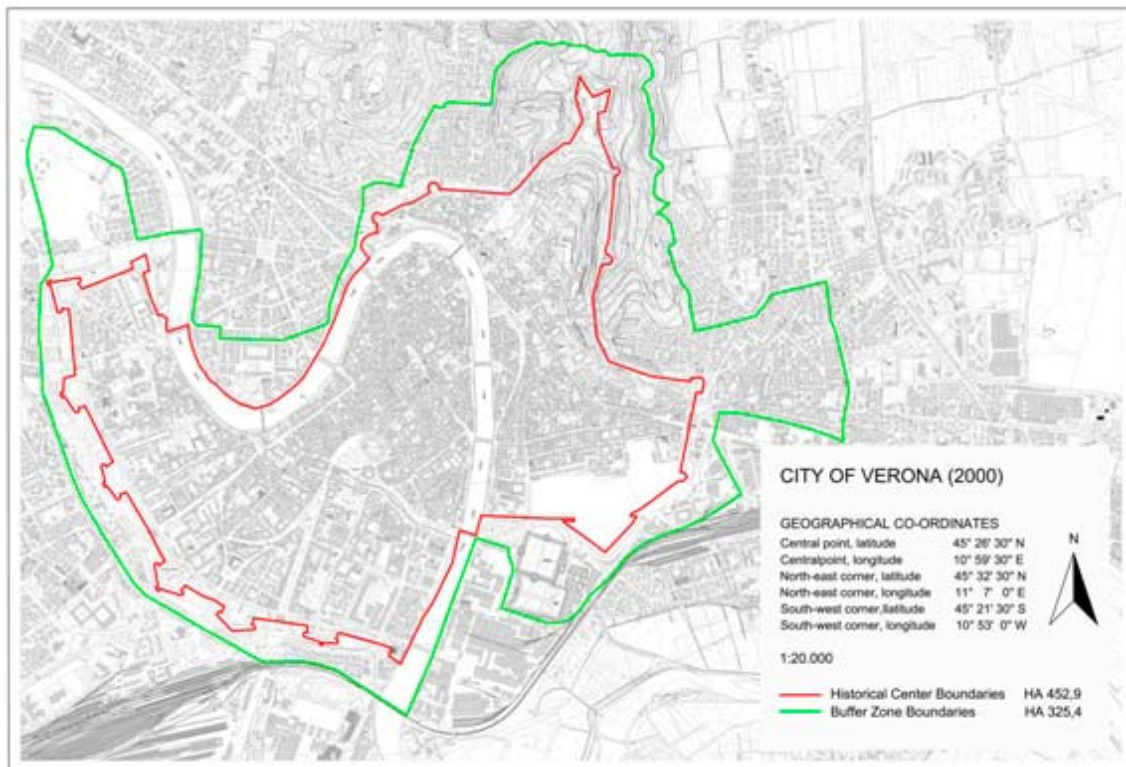
Nell'intervallo 1951-1971 la popolazione dei quartieri antichi diminuisce ed i locali lasciati liberi vengono utilizzati come negozi, uffici ed altre sedi di lavoro. La conseguenza di tutto ciò è il rapido esaurimento della capacità ricettiva delle nuove zone residenziali previste dal Piano, la faticosa ricerca di terreni edificabili ed il forte rialzo dei loro prezzi (le zone destinate dal piano regolatore ad insediamenti industriali risultano, già nel 1962, risultano praticamente esaurite).

In sintesi, questa variante prevede interventi che confermano lo sviluppo della città a sud, localizzandovi nuovi insediamenti produttivi e introduce le zone P.E.E.P.⁸, mentre le risposte ai problemi del Centro Storico vengono rinviate ad un futuro Piano di Salvaguardia per il nucleo antico.

Nel 1984 viene approvata la Variante 33 per il Centro Storico, uno strumento di immediata operatività il cui scopo è quello di permettere la regolamentazione caso per caso dell'attività di recupero edilizio del Centro Storico da parte dei privati, tramite una definizione sommaria del grado di intervento sugli edifici.

⁸ Piano Edilizia Economica Popolare

3 Verona, sito del World Heritage



Il 30 novembre 2000 la Città di Verona è stata iscritta nella lista dei beni dichiarati Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO in base alla motivazione specifica che la storica città di Verona, fondata nel I secolo a.C., ha conosciuto periodi d'espansione nel XIII e XIV secolo sotto il dominio della famiglia degli Scaligeri e dal XV al XVII secolo sotto la Repubblica di Venezia. Costituisce, inoltre, un eccezionale esempio di piazzaforte. Verona ha conservato un notevole numero di monumenti antichi, di epoca medioevale e del Rinascimento. E' una città di cultura e di arte.

I criteri culturali che soddisfa la città di Verona, tra i dieci previsti dall'UNESCO per poter figurare all'interno della Lista del Patrimonio mondiale, sono i seguenti:

- (ii) Per la sua struttura urbana e per la sua architettura, Verona è uno splendido esempio di città che si è sviluppata progressivamente e ininterrottamente durante

duemila anni, integrando elementi artistici di altissima qualità dei diversi periodi che si sono succeduti;

- (iv) Verona rappresenta in modo eccezionale il concetto della città fortificata in più tappe caratteristico della storia europea.

L'iscrizione di Verona nella World Heritage List è la ventinovesima di un sito italiano, la quarta di un sito veneto, a tre anni di distanza dall'inserimento nella lista dell'Orto Botanico di Padova, avvenuto nel 1997. In totale sono cinque i siti iscritti nella Regione Veneto, anche se in province diverse da quella di Verona.

Il riconoscimento dell'UNESCO va interpretato certamente come un elemento di prestigio sul piano internazionale e di orgoglio per la comunità locale, ma soprattutto indica una chiara responsabilità di tutti gli operatori, dalla pubblica amministrazione ai diversi livelli di governo ai gruppi informali che vivono e lavorano sul territorio, affinché la coerente unicità del sito, riscontrata in sede di valutazione e iscrizione come unica nell'intero panorama mondiale, sia preservata, valorizzata e rafforzata, in modo che sia le generazioni presenti sia quelle future possano fruire di un sito che rappresenta uno stimolo per il consolidamento delle proprie radici culturali e identitarie e al tempo stesso per la creatività e il benessere.

4 La valutazione degli impatti

Di sicuro è da sottolineare che il riconoscimento del centro storico come centro pulsante della economia e della socialità nella città di Verona ha radici storiche molto datate. Questo elemento consolida fortemente l'impatto del riconoscimento come sito Unesco di questa area, rinforzando ancor più l'identità della cittadinanza.

L'aspetto più rilevante che può essere considerato come impatto positivo nel riconoscimento di questo valore patrimoniale sta nel processo di rinnovo degli strumenti di pianificazione urbana che vedono il centro di Verona come il nucleo dal quale si sviluppa una "area metropolitana". Di seguito vedremo nel dettaglio il modello, ma è importante sottolineare che questo valore di Patrimonio non solo è riconosciuto dalla popolazione residente ma risulterà anche oggetto di forte considerazione da parte di tutta una serie di soggetti pubblici e privati che riconosceranno il ruolo identitario e culturale del sito Heritage UNESCO.

Di sicuro ciò non toglie che una criticità la si può ravvisare nel modello di gestione del patrimonio. A fronte di una dinamica di consolidamento della identità culturale manifestata anche da una forte “corsa” a finanziare i restauri da parte di privati e fondazioni, il nucleo centrale di gestione è demandato ad un ufficio all’interno dell’assessorato alla cultura gestito da una singola unità. Sicuramente i risultati sono stati evidenti anche in termini di impatto, ma rimane il fatto che un sottodimensionamento del sistema di controllo e gestione limita gli effetti sul territorio che sarebbero potuti essere non tanto qualitativamente quanto quantitativamente maggiori.

5 Il nuovo modello di sviluppo

È soprattutto, nell’età contemporanea, dopo le due guerre mondiali, che la città prende coscienza di queste sue potenzialità cercando di indirizzare lo sviluppo urbano in senso radiale a ridosso delle vie di comunicazione che puntano verso Milano, Venezia, Trento, Bologna e Mantova. Le vie principali di comunicazione che hanno fatto del Comune capoluogo un polo strategico rilevante, non sono più quelle primarie attorno al fiume e al centro storico, ma sono costituite dalle 2 autostrade che si incrociano: la Milano - Venezia (A4) e l’autostrada Brennero – Modena (A22). Un nodo cruciale, dal punto di vista logistico, ma anche per l’insediamento nelle immediate vicinanze di infrastrutture che hanno una rilevanza nazionale o internazionale. L’interland veronese ha registrato negli anni una progressiva crescita demografica, urbana e produttiva, che ha sfruttato la vicinanza e i collegamenti intensi con il Comune capoluogo per svilupparsi a ritmi sostenuti. Questo ha determinato anche degli effetti negativi. Alcuni Comuni, soprattutto quelli a ridosso di Verona sud, non avendo la necessità di dotarsi al loro interno di servizi e infrastrutture adeguate (Comuni dormienti), poiché sfruttavano la vicinanza al Comune capoluogo e i servizi che quest’ultimo offriva, hanno contribuito ulteriormente alla paralisi del sistema viario.

Negli ultimi anni, infatti, si è registrato uno sviluppo demografico, urbanistico e industriale notevole che ha aumentato il traffico pesante e leggero nelle principali arterie stradali dove i carichi di traffico erano già elevati. Ciò si è verificato in maniera significativa anche nell’area est dove si concentrano i maggiori insediamenti produttivi (terziari, industriali) e abitativi a ridosso delle principali reti viarie che l’attraversano.

La tangenziale Est, di recente costruzione, può essere un valido esempio di come il problema del traffico su strada nella zona della prima e seconda cintura del Comune capoluogo non sia stato risolto perché nel giro di due, tre anni dalla sua apertura era già intasata dal traffico pesante e leggero sviluppato dai Comuni dell'area.

Nel marzo del 2003 l'amministrazione comunale presenta l'idea di realizzare il piano strategico della città di Verona. L'iniziativa nasce dall'esigenza di coinvolgere nelle scelte del futuro della città i portatori di interesse, le associazioni, le istituzioni pubbliche e private che fino ad allora non avevano potuto trattare il tema sviluppo del futuro del capoluogo congiuntamente intorno ad un tavolo istituzionale.

L'obiettivo che vede seduti al tavolo tutti questi soggetti è quello di redigere congiuntamente il documento strategico Verona 2020, ambizioso progetto di lungo respiro, che inizia di fatto una nuovo processo di *governance partecipativa*.

In sintesi gli obiettivi del piano sono:

- Creare una maggiore coesione tra gli attori sociali del territorio in modo tale che ciascuno di loro possa contribuire a ridefinire l'identità della comunità locale;
- Individuare degli "schemi" condivisi, sulle possibilità di sviluppo locale, di crescita dell'economia e della società, generando processi di apprendimento per rafforzare la consapevolezza dell'identità locale;
- Scegliere, sulla base di quelle idee condivise, processi e percorsi che possano andare nella direzione desiderata verso la meta valida per tutti e "fissata" dal Piano;
- Definire le priorità strategiche su cui orientare le scelte di sviluppo sia a medio che a lungo termine.

Il metodo dichiarato si basa su:

- a) la progettazione partecipata con il coinvolgimento dei cittadini;
- b) l'istituzione dell'Urban Center: una mostra fissa sulla programmazione strategica presso il palazzo della Gran Guardia;
- c) l'utilizzo di internet con la messa in rete dei documenti programmatici, la creazione di un sito e un *blog* dedicati al Piano;

- d) l'istituzione dei tavoli di programmazione che riuniscono associazioni e addetti ai lavori per discutere sulle tematiche in questione

Il modello di sviluppo che inverte l'inerzia degli anni precedenti, si basa sulla realizzazione di un documento programmatico, definito piano strategico, che rompe i meccanismi della progettazione top down ed apre, anche sulla stregua dell'incalzare delle metodologie di networking e di pianificazione a lungo termine, tipiche degli anni novanta e seguenti, ipotizzando una visione al 2020 alla cittadinanza ed agli stakeholders che partecipano alle decisioni. Il caso del piano strategico di Verona è una best practice nazionale ed internazionale.

La previsione di spesa era stimata in circa 600.000,00 € interamente finanziata con fondi interni all'Ente pubblico. Dopo una prima consultazione che ha visto il coinvolgimento di circa 80 attori locali sono state individuate le aree di *policy* sulle quali avviare i lavori di pianificazione strategica, da cui traggono origine i seguenti Assi del Piano strategico del Comune di Verona:

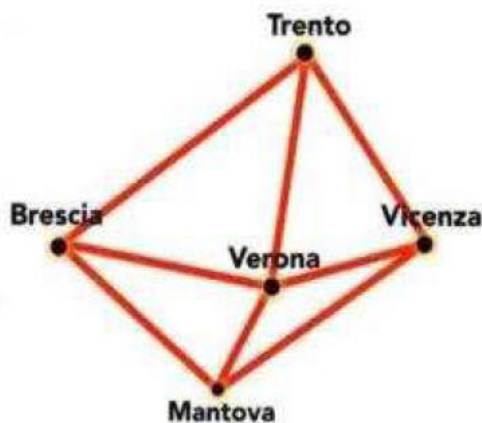
1. **Ambiente e Territorio:** fare di Verona una città metropolitana a sviluppo sostenibile tramite un programma speciale pluriennale per il risparmio energetico; la realizzazione di un sistema metropolitano di trasporti pubblici; l'istituzione di una serie di parchi per creare una "cintura verde" intorno alla città.
2. **Economia:** sviluppare l'economia della conoscenza e dei servizi ad alto valore aggiunto, promuovendo la localizzazione di imprese eccellenti, l'interazione tra imprese e università per favorire la ricerca e l'innovazione; sviluppare il sistema concertato della formazione e del lavoro; attrazione di risorse creative.
3. **Cultura:** fare di Verona una città europea della cultura, creando nuovi luoghi di produzione e consumo culturale per i giovani; ampliare l'offerta culturale con nuove iniziative e una rete di nuovi "spazi".
4. **Welfare:** creare un nuovo welfare per una città solidale che accresca il capitale sociale, costruendo servizi di protezione per la popolazione anziana e le altre fasce più deboli; costruire reti interpersonali e sociali per una città accogliente contro la solitudine urbana e sviluppare strumenti di sostegno alla famiglia anche di tipo mononucleare.

5. **Laboratorio delle Politiche Giovanili:** coinvolgere gli enti pubblici e privati che si occupano di giovani nell'area metropolitana, raggiungendo un coordinamento nella programmazione degli interventi e delle attività dedicate ai giovani sia a livello istituzionale che a livello associativo.

In un primo momento, il quinto asse aveva un contenuto diverso, era stata scelta, infatti, l'area strategica riguardante le **Reti di città** con l'intenzione di sviluppare e consolidare sistemi di cooperazione e alleanze territoriali al di là dei propri confini amministrativi, non solo comunali ma anche provinciali e regionali.

Successivamente, però, la Giunta comunale decise che tale progetto doveva essere seguito al di fuori del piano strategico, per via della complessità prefigurata, che richiedeva uno studio e una progettualità per conto proprio. Fu quindi sostituito con l'area delle politiche giovanili mentre l'amministrazione, attraverso il sindaco, avviava a parte una serie di contatti con le istituzioni comunali e provinciali delle città limitrofe di Vicenza, Trento, Brescia e Mantova per creare una rete policentrica a "geometria variabile" con centri di pari valore (figura 1).

Figura 1: La rete di città.



Fonte: Città in rete l'Area Adige-Berico-Garda (2005).

Figura 2: l'Area Adige-Berico-Garda.



Fonte: Città in rete l'Area Adige-Berico- Garda (2005).

L'idea era quella di creare "un'area vasta" costituita da città di medie dimensioni con un territorio di circa 3,5 milioni di abitanti, più dell'area torinese o di quella centrale veneta (PA-TRE-VE) e seconda solo a Milano (figura 2). Promuovendo un "sistema territoriale", integrato da flussi di persone, merci, risorse economiche, cultura e

turismo, all'interno di spazi e strutture comuni quali le ferrovie, le autostrade, gli interporti e aeroporti, università, fiere e il patrimonio naturale artistico.

Il fattore di maggiore rilievo risiede nel fatto che per la prima volta si inizia a parlare del futuro della città capoluogo Verona come area metropolitana definita “reticolare”, ovvero collegata in rete con i comuni della prima e seconda cintura periferica della città, capace di avere un peso demografico, con una dimensione di 500.000 abitanti, pari a circa il 55% della intera provincia.

In questa rete Verona si pone come nodo centrale, rinforzando il ruolo identitario e la condivisione su scala metropolitana delle principali aree di policy come l'urbanistica, la viabilità, la valorizzazione integrata del patrimonio culturale e le “public utilities” come trasporti mobilità e servizi.

Ruolo fondamentale per la realizzazione del piano strategico assume la Consulta dei Sindaci che, a fronte di un protocollo di intesa firmato dal Comune di Verona e dai 22 comuni limitrofi, diventa strumento di sviluppo delle metodologie del piano esaminando preventivamente tutte le proposte ed i progetti riguardanti le aree di *policy* precedentemente evidenziate.

L'implementazione del piano di sviluppo di svolge in otto fasi:

1. **La Fase di Ascolto della Città:** con l'attivazione sia di tavoli di confronto e di interviste, anche di un blog aperto ai cittadini;
2. **Il documento di visione:** in bozza al terzo mese con un confronto sulle scelte a cui dare priorità
3. **Scelta delle Aree Strategiche:** Le 5 aree: Cultura, Territorio, Welfare, Economia, Reti di città (sostituita successivamente con il Laboratorio delle Politiche Giovanili) davano vita a 5 tavoli di programmazione con un Coordinatore per ognuno di loro, scelto fra esponenti di spicco dell'industria, della politica, del mondo accademico e del terzo settore. Una volta iniziati i lavori ogni tavolo doveva delineare lo scenario futuro relativo al proprio ambito tematico con i macro-obiettivi da perseguire. Contemporaneamente dovevano individuare i primi progetti (“progetti bandiera”) che rappresentavano una serie di iniziative concrete per attuare gli assi strategici del piano;

4. **Il protocollo d'Intesa:** I soggetti firmatari si impegnano a partecipare alle diverse fasi di lavoro per redigere entro l'anno un documento generale come base per il Piano strategico della città (2003-2020). Hanno sottoscritto l'accordo l'Aeroporto Catullo, Apindustria, Associazione Industriali, Artigiani Riuniti, Azienda Ospedaliera, Ulss 20, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confederazione Nazionale Artigianato, Confesercenti, Consorzio Zai, Consorzio per gli Studi Universitari, Diocesi di Verona, Ente autonomo Fiere di Verona, Federazione provinciale coltivatori diretti, Fondazione Arena, Lega Cooperative, Unione Provinciale Artigiani, Università degli Studi, organizzazioni sindacali Cgil, Cisl, Uil e successivamente anche dalla CCIAA;
5. **Il lavoro dei gruppi:** per l'elaborazione del Documento di Programma, dove sono intervenuti degli esperti nelle materie oggetto di discussione che, con la loro esperienza e competenza hanno facilitato la risoluzione di tali questioni permettendo di procedere ad una prima fase d'indagine per la definizione degli scenari futuri. Per arrivare infine alla stesura del documento "Assi e Azioni Strategiche";
6. **Elaborazione del Documento Programma:** documento contenente il percorso che la città aveva scelto di seguire fino al 2020, gli Assi, le azioni strategiche e le linee progettuali individuati dai gruppi di lavoro e le 100 idee progettuali che alimenteranno la fase successiva con l'individuazione dei "Progetti Bandiera", ovvero le azioni concrete la cui implementazione, da parte del Comune di Verona, è stata avviata da febbraio 2004 in modo da conferire al Piano strategico un riscontro immediato agli occhi dei cittadini;
7. **Conferenza di Piano Strategico:** una conferenza di 2 giorni tenutasi il 23 e 24 gennaio del 2004, aperta a tutta la cittadinanza e dove sono stati presentati al pubblico il Documento di Programma e un fascicolo contenente i primi "Progetti Bandiera" che sono partiti dopo pochi giorni. Inoltre la conferenza ha stimolato la stipula di accordi formali con altre città italiane per la partnership a livello sovra regionale;
8. **Gestione e Implementazione del Piano:** è la fase conclusiva del Piano strategico che segna, però, l'inizio delle azioni concrete con l'implementazione di alcuni tra i 19 "Progetti Bandiera" presentati alla Conferenza;

Questo momento rappresenta una pietra miliare nella pianificazione urbana della città di Verona che fa emergere il concetto di “area metropolitana” ed influisce sui documenti programmatici attuativi come il PAT, innovando di fatto il piano regolatore generale, oramai datato, come evidenziato precedentemente.

Sviluppo dei 18 progetti Bandiera individuati:

E’ interessante osservare la vastità e la diversità dei progetti generati da questo approccio di modello, evidenziando in questo paragrafo una breve descrizione dei progetti bandiera

- **Polo finanziario:** Nascita della Polo finanziario S.p.a., la società operativa che si occuperà di realizzare il Polo finanziario nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo a Verona Sud;
- **Veronetta:** inaugurazione della Casa di Ramia, centro multiculturale dedicato alle donne che abitano a Veronetta; presentazione del progetto di riqualificazione socio-urbanistica per Veronetta nell'ambito del Bando per Contratti di Quartiere II; realizzazione progetto MACART (Metropolitan Art Crew), progetto di animazione territoriale rivolto ai ragazzi tra i 14 e i 18 anni del quartiere di Veronetta;
- **Contratto di Quartiere II Borgo Nuovo:** sottoscrizione della convenzione con il Ministero per l'erogazione dei fondi previsti dal programma Contratti di Quartiere II
- **Progetto Alzheimer:** inaugurazione, a Borgo Roma, della centrale operativa del Progetto Alzheimer, per dare assistenza ai soggetti affetti da questa malattia;
- **Società locale, scuola e processi educativi** - Agenzia per la Scuola: attivazione corsi di formazione per gli insegnanti con "funzioni intermedie" dei nuovi Istituti Comprensivi di Verona sul processo di trasformazione messo in atto dal Piano di Dimensionamento. Attivazione servizio sperimentale per anni 1 per l'erogazione di servizi internet per i nuovi istituti comprensivi cittadini.
- **Agenda 21:** Creazione del Forum dei Portatori d'Interesse di una data Comunità, che ha contribuito all'elaborazione del Piano di Azione Locale di Agenda 21;

- **Produzioni dei Giovani:** creazione del FUG, Fondo unico per i giovani, destinato a sostenere le produzioni creative dei giovani; realizzazione progetto VRBAN, festival delle produzioni giovanili;
- **Verona Museo Urbano diffuso** - UNESCO: realizzazione Piano di Gestione UNESCO per il sito the City of Verona;
- **Progetto Sperimentale Inserimento Laureandi:** avvio percorso formativo per 45 laureandi ideato dall'Università degli Studi di Verona e dall'Assessorato alle Politiche del Lavoro del Comune di Verona, per offrire agli studenti laureandi, oltre alla tradizionale formazione d'aula e allo stage aziendale, un contratto di lavoro di un anno;
- **Responsabilità sociale d'impresa:** nel 2004 Il Comune aderisce ad un protocollo d'intesa sulla CSR (corporate social responsibility), nato sotto gli auspici del Comitato locale Veronese di UniCredit, che lega alcuni attori chiave (AGSM, AMIA, AMT, APTV, AGECE, Aeroporto Catullo Verona, VERONAFIERE - Ente autonomo per le Fiere di Verona, il Consorzio Z.A.I., la Fondazione Arena di Verona, VERONAMERCATO, Università di Verona, Comune e Provincia) attorno ad un comune progetto di sviluppo sostenibile a livello locale. Il Comune di Verona, inoltre, avvia un percorso di sostegno per le 4 Aziende totalmente partecipate (Agsm, Amia, Agec e Amt), affinché nel 2005 producano il Bilancio Sociale delle proprie attività.
- **Sviluppo e-government:** i progetti Demoracolo e E-democracy con il Piano Strategico ottengono un cofinanziamento per il Bando sull'e-democracy avviato dal Ministero per l'Innovazione e le Tecnologie.
- **Gestione Integrata del Verde della Città Metropolitana:** nel gennaio 2007 viene presentata una relazione sulla Gestione integrata del sistema del verde metropolitano, che comprende i diversi parchi presenti nel Comune di Verona e in quelli limitrofi.
- **Progetto Arsenale:** nel 2006 la Giunta approva il master plan per la riqualificazione dell'ex Arsenale Militare austriaco.
- **Verona Municipio di Pace Municipio dei Popoli:** Bando di sostegno alle iniziative rivolte alla cooperazione decentrata, solidarietà internazionale ed educazione allo sviluppo, rivolto alle scuole; 3^a edizione Premio Melegari,

premio per persone o organizzazioni impegnate in iniziative di solidarietà, di pace, di multiculturalità, di cooperazione decentrata.

- **Marketing Territoriale:** partecipazione alle edizioni 2004 e 2005 del MIPIM, con una cordata di soggetti veronesi; creazione della manifestazione Verona in Love.
- **Verona Città dei Bambini:** Istituzione del Consiglio dei bambini e delle Bambine.

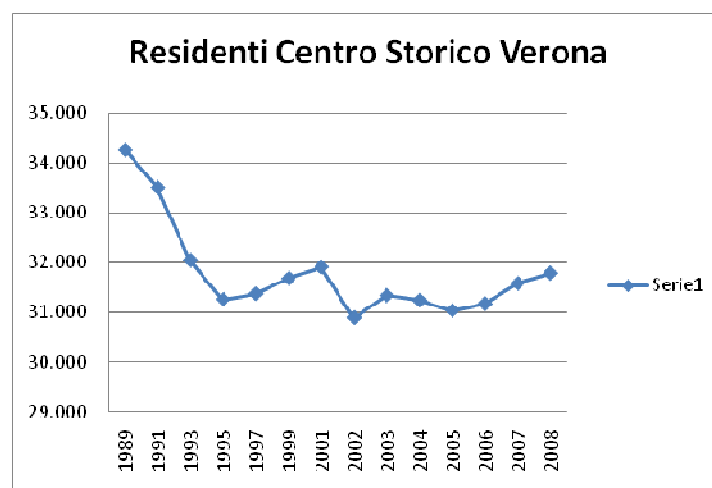
Per quanto riguarda le linee di sviluppo per Verona, disegnate dal Piano Strategico all'interno dei progetti di pianificazione urbana, queste sono confluite nel PAT, il Piano di Assetto del Territorio approvato nell'Aprile 2006 dal Consiglio Comunale di Verona. Dal punto di vista della promozione, della pianificazione strategica come strumento di governance a livello locale e come strumento di valorizzazione e sviluppo territoriale, va sottolineato quanto è scaturito dall'attività della rete delle Città strategiche durante la Presidenza di Verona.

Di fatto alla data odierna il mandato a nuove formazioni politiche, che si è succeduto dal 2006, ha prodotto un blocco delle attività e l'attuazione solo in parte del PAT.

La visione di area metropolitana a livello di impatto ha reso possibile nel contempo un rafforzamento dell'area UNESCO del centro storico che ha fatto parte della identificazione dei 18 progetti bandiera, ipotizzando la realizzazione del museo aperto del patrimonio della Umanità, lasciando il ruolo di centro focale dello sviluppo urbano.

6 La situazione demografica

Il flusso migratorio nel periodo 89/95 dal centro storico di Verona è funzionale al comportamento classico delle città che si espandono in periferia con edilizia di nuova realizzazione. Di fatto questo flusso si interrompe nel 1995, mantenendo in seguito un andamento costante.



Anche il rapporto tra popolazione del centro storico e città intera mantiene un trend costante negli anni tra il 2002 ed il 2008 con una percentuale del 12 % circa.

L'area più popolata è Veronetta con circa 10.600 abitanti, seguita dalla zona Città Antica con 9.100 abitanti, quindi Cittadella e San Zeno con 7.100 e 4.800 abitanti rispettivamente.

	Popolazione Residente					
	2002		2008		Variazione	
	Value	%	Value	%	Value	%
Città Antica	8.981	3,5	9.165	3,5	184	2,05
Cittadella	7.040	2,8	7.161	2,7	121	1,72
San Zeno	4.633	1,8	4.800	1,8	167	3,6
Veronetta	10.235	4	10.659	4	424	4,14
Historical Center total	30.889	12,1	31.785	12	896	2,9
Totale città di Verona	255.673	100	265.368	100	9.695	3,79

6.1 Il carico antropico

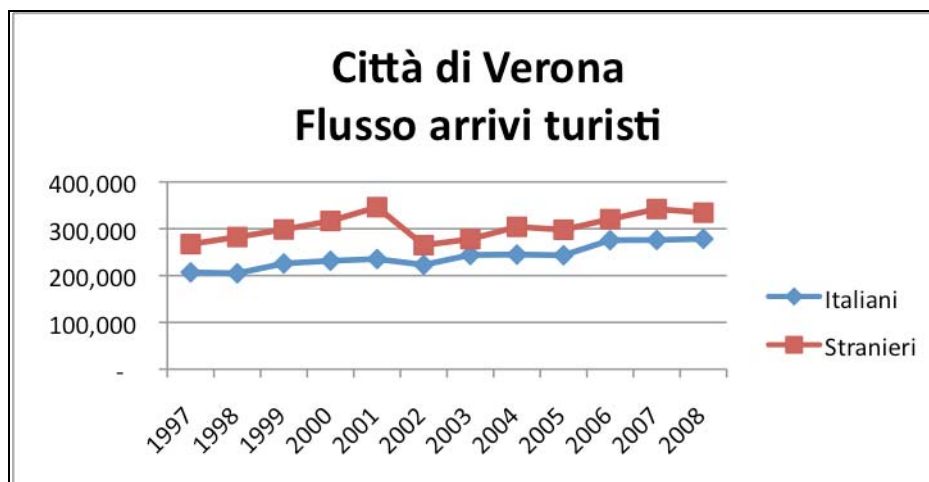
Utilizzando il commento ai dati statistici dell'osservatorio comunale è possibile evidenziare una serie di parametri che permettono di illustrare il sistema centro storico nella quotidianità. Questi dati permettono anche di comprendere, benché in maniera

statica, perché non sono rapportati a parametri valutabili temporalmente, lo stato attuale del centro storico e le sue caratteristiche di carico antropico.

In primo luogo è possibile valutare, con limiti di natura tecnica, il carico antropico giornaliero calcolato sulla media dei fruitori residenti e non residenti. Al 31 dicembre 2007 i residenti risultano essere 31.578, e sulla base della media degli arrivi turistici si presume un carico di 11.388 turisti giornalieri ed un carico di cittadini medi nel centro storico di 17.225 persone. Sommando il carico di cittadini veronesi che fruiscono del territorio del centro storico si arriva a 48mila persone al giorno.

C'è da tener presente che questa informazione sui turisti si basa su una media annuale, ma la proporzione in periodi con maggiori manifestazione o con maggiori flussi turistici arriva ad un residente ogni 2,3 turisti. Il flusso turistico nella città di Verona è concentrato principalmente nel centro storico, con valori di arrivi e presenze molto importanti e che registrano un trend di crescita mediamente costante dal 1997 al 2008. La presenza di turisti stranieri è superiore rispetto a quelli italiani con percentuali che si attestano rispettivamente a 45% e 55%.

Anno	Italiani			Stranieri			Totale		
	Arrivi	% sul totale	Permanenza media (gg)	Arrivi	% sul totale	Permanenza media (gg)	Arrivi	Presenze	Permanenza media (gg)
1997	206.861	44%	2,35	267.170	56%	2,18	474.031	1.066.988	2,25
1998	204.821	42%	2,31	282.294	58%	2,22	487.115	1.100.659	2,26
1999	225.861	43%	2,30	298.484	57%	2,19	524.345	1.174.781	2,24
2000	231.618	42%	2,32	316.511	58%	2,21	548.129	1.236.475	2,27
2001	235.293	40%	2,44	346.103	60%	2,32	581.396	1.377.164	2,38
2002	222.905	46%	1,83	265.055	54%	2,13	487.960	972.714	1,99
2003	243.990	47%	2,40	277.818	53%	2,70	521.808	1.334.789	2,56
2004	244.904	45%	2,61	304.081	55%	2,36	548.985	1.356.985	2,47
2005	243.412	45%	2,66	297.921	55%	2,56	541.333	1.409.187	2,60
2006	275.580	46%	2,53	320.462	54%	2,48	595.042	1.490.065	2,50
2007	276.033	45%	2,45	342.138	55%	2,30	618.171	1.464.005	2,37
2008	278.390	45%	2,36	334.313	55%	2,19	612.703	1.388.119	2,27



6.2 La concentrazione di esercizi commerciali

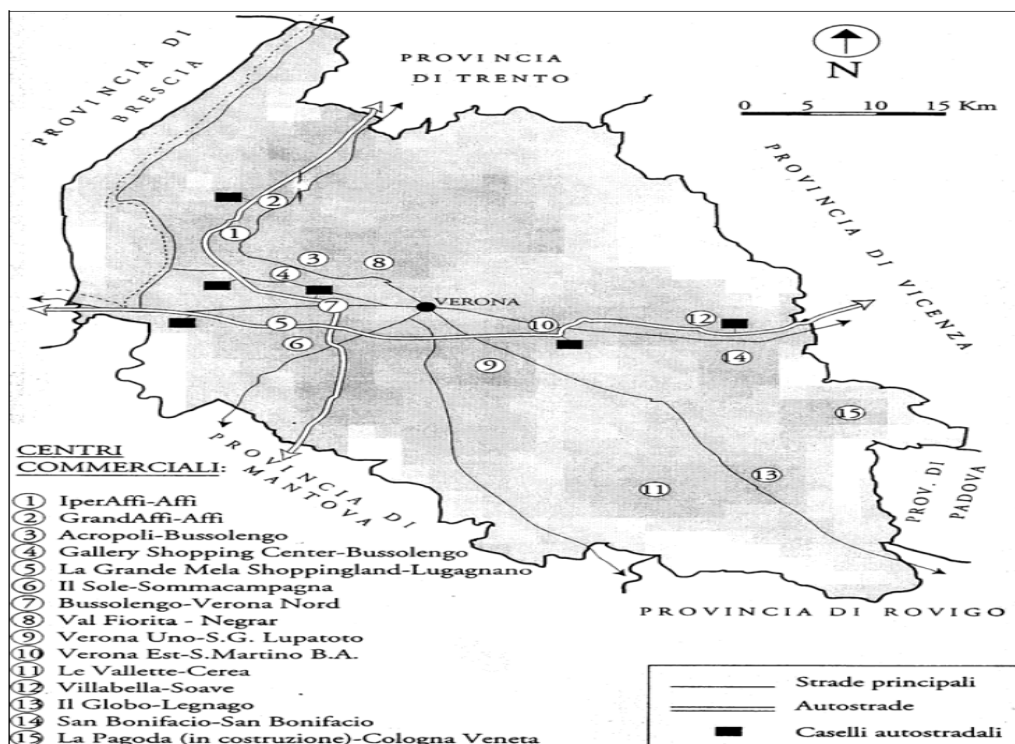
Negli anni '70 si è avviata la costruzione di grandi superfici di vendita, una tendenza che negli anni è andata via via aumentando. Queste superfici sono localizzate nelle aree periferiche, strettamente collegate con il centro storico e funzionale della città per facilitare l'accesso. Queste strutture sono diventate non solo luogo di riferimento per lo shopping, ma anche punto di incontro e di ricreazione.

La città di Verona è da sempre stata il punto di riferimento dell'area a livello di offerta di funzioni sociali e commerciali, per cui le grandi catene commerciali la considerano il principale bacino di domanda.

Nel 2000, nella provincia di Verona, l'incidenza della superficie commerciale era superiore a 152 mq ogni 1.000 abitanti (la media italiana è di circa 60 mq ogni 1.000 abitanti).

Dal lato dell'offerta i grandi gruppi operanti nella grande distribuzione alimentare hanno adottato una strategia di forte presidio e hanno puntato a sfruttare economie di scala anche di tipo logistico. Sul fronte della domanda, la crescente diffusione della grande distribuzione (in particolare alimentare) è legata sia all'elevato potere di acquisto dei consumatori locali (reddito pro - capite pari a 1,2 volte quello medio italiano, consumi superiori del 30% a quelli nazionali, tasso di sviluppo superiore

del 17% alla media nazionale), sia per la radicata abitudine alla frequentazione dei centri commerciali.



Quanto sopra evidenziato ha avuto come diretta conseguenza “commerciale” lo spopolamento del centro storico cittadino di Verona. Negli anni ottanta gli esercizi commerciali nella città antica erano attorno al migliaio, sono scesi a 800 all’inizio degli anni novanta e nel periodo 1998 – 2000 sono state oltre 200 le chiusure di negozi al dettaglio (sfruttando anche le agevolazioni concesse finanziariamente in sede di chiusura dell’attività mediante la cosiddetta *rottamazione* delle licenze), il che ha causato una diversa distribuzione dell’offerta nell’area metropolitana.

Il tessuto urbano della città antica ha visto via via calare anche il proprio ruolo di "cuore commerciale" della provincia, mantenendo unicamente una spiccata caratterizzazione come city finanziaria e politico - amministrativa, conservando (e rafforzando) nel contempo la propria vocazione culturale e ricreativa.

Il numero (dati 2008) delle attività commerciali presenti nel centro storico di Verona è di 1.424 imprese su un totale cittadino di più di settemila. Interessante è il valore relativo alle concentrazioni, se consideriamo il numero di esercizi per ettaro

vediamo che il centro storico da solo ha 3,144 imprese per ettaro mentre il resto della città ha un indice di densità di 0,360.

Le imprese classificate secondo il codice ATECO, maggiormente presenti nel centro storico, sono in primis gli studi professionali, assicurazioni, informatica e consulenze che rappresentano il 61% del totale delle imprese (in totale si registrano 3097 imprese di cui 2.346 sono studi professionali, 911 gli studi legali e notarili, 419 studi tributari e contabili, 378 architettura, 118 consulenza amministrativa, 391 sono le imprese di sanità e servizi, 343 tempo libero e 267 tra banche assicurazioni e imprese di telecomunicazione, 47 risultano essere gli ambulanti che hanno regolare licenza e che aprono la propria attività dal lunedì al venerdì per lasciare l'uso, specialmente di Piazza delle Erbe, a fini turistici. 51 sono gli alberghi presenti nel centro storico su un totale di 65 in tutta la città; 150 i ristoranti e 310 i bar; infine ci sono 24 take way etnici presenti, in special modo nel quartiere Veronetta.

7 La qualità della vita

Nello *Studio di opinione sulla qualità della vita in 75 città europee* del 2009, realizzato dall'UE e pubblicato nel marzo del 2010, vengono analizzati una serie di parametri, per valutare la soddisfazione dei residenti in queste città.

Riguardo la realtà sociale della città di Verona, sull'aspetto della sanità, la maggioranza si dichiara soddisfatta del servizio (80%) e solo il 4% non è affatto soddisfatto; le opportunità d'impiego invece sono considerate buone solo dal 27%, mentre quasi il 60% pensa che sia difficile trovare un buon lavoro; infine, per quanto riguarda il prezzo delle abitazioni, il 64% considera che non è facile trovare casa ad un prezzo ragionevole, contro un 18% che invece considera che l'accesso all'abitazione sia facile.

Sul tema della povertà nella città di Verona, per il 40%, è un problema, mentre per il 56% non è così. Il 68% dei veronesi hanno fiducia nei propri concittadini, li considerano persone affidabili contro il 27% che sostiene il contrario. Di fatto, il 90% dei cittadini dichiarano di sentirsi sicuri nella propria città, con valori perfino più elevati se si parla della sicurezza percepita nei propri quartieri.

Nella classifica dei problemi più importanti della città, tuttavia riscontriamo quanto segue:

Inquinamento dell'aria 55%

Creazione di posti di lavoro 44%

L'82% dei veronesi intervistati considera che l'inquinamento dell'aria è un grave problema per la città, mentre il 59% considera anche un grave problema l'inquinamento acustico, contro il 40%. L'80% considera che la città è pulita e l'85% ritiene la città di Verona un luogo salutare in cui vivere.

Il 55% ritiene che le risorse della città vengono utilizzate in modo responsabile, contro il 25% che non è d'accordo.

Il 73% ritiene che la città è soddisfatto delle attività culturali e degli spazi pubblici, il 68% è soddisfatto delle aree verdi presenti in città, il 71% delle aree dedicate all'ozio all'aria aperta (ad esempio piste ciclabili), il 66% è soddisfatto delle infrastrutture sportive, mentre un 65% è soddisfatto della bellezza delle strade del proprio quartiere.

Anche se il 46% si dichiara soddisfatto del trasporto pubblico, solo l'11% ne usufruisce ogni giorno, un 15% almeno una volta alla settimana e il 12% almeno una volta al mese,. Di fatto, il 65% utilizzano l'auto/motocicletta per gli spostamenti, contro il 17% che usufruisce del trasporto pubblico e la stessa percentuale che si sposta a piedi o in bicicletta. Riguardo ai tempi di spostamento, il 26% dei veronesi impiega meno di 10 minuti per arrivare al proprio posto di lavoro/studio, il 49% tra 10-20 minuti e il 19% tra 20-30 minuti.

8 Conclusioni

La problematica che incide fortemente sull'impatto della conservazione e valorizzazione del patrimonio UNESCO di Verona può essere divisa in due grandi variabili:

- la presenza di un ente pubblico a capo del sistema di gestione del patrimonio presenta da un lato vincoli gestionali e dall'altro vincoli di tipo finanziario. Per

ciò che attiene ai vincoli di natura gestionale, la criticità di maggiore rilievo risiede nella burocrazia e nella instabilità del sistema politico locale.

Se da un lato si stanno facendo grandi sforzi per mantenere alto il valore di riconoscimento e consenso pubblico alla valorizzazione del centro storico ed alla valorizzazione in termini di consenso del patrimonio dell'Unesco, si può ravvedere negli atti che la città di Verona tende fortemente a linee conservative di politica, non premiando a pieno forme di rinnovamento gestionale del patrimonio urbano. Il Comune di Verona con delibera di giunta n° 31 del 21 febbraio 2006 istituisce l'ufficio UNESCO presso l'assessorato alla cultura, dando una specifica mansione all'ufficio con un ruolo di indirizzo, ma è pur vero che, allo stato attuale, questo ufficio rimane con una sola entità: il signor Zugliani che risulta avere poteri e funzioni molto ridotte in confronto alla attenzione che la popolazione ed il resto del contesto sociale dedica al patrimonio.

- Dal punto di vista finanziario il vincolo è ravvisabile nella struttura legislativa dell'ente pubblico che non può ricevere e gestire fondi dall'esterno e, pertanto, non riesce a fornire linee di programmazione adeguate. La diretta conseguenza è l'assenza di una pianificazione degli interventi di restauro e di valorizzazione secondo un programma diretto alla salvaguardia del patrimonio con priorità di intervento. Un esempio evidente sono gli affreschi sui palazzi di Verona che tendono a depauperarsi con estrema velocità ma che non sono presi in considerazione dagli interventi finanziari dei privati, come fondazioni bancarie e altri "donors", perché, essendo su edifici di proprietà privata, risulta difficile la gestione del provvedimento di restauro.

A queste criticità, che rappresentano più che altro punti di riflessione, si affianca una città che funziona bene, con un tessuto cittadino reattivo e partecipativo alle problematiche urbane. Se non fosse per la lentezza con cui si attuano i rinnovamenti, il caso di Verona presenta spunti di "best practice" a livello organizzativo e gestionale.

Il turismo, che appare come la panacea di tutti i mali, presenta dei limiti, se considerato come elemento di successo delle politiche cittadine. È pur vero che Verona rappresenta la quarta città italiana in termini di turismo culturale, valutando

esclusivamente il turismo come presenze ed arrivi in hotel, senza considerare quindi il carico degli escursionisti, ma è anche vero che gli indirizzi dei tecnici specialistici oltre che della Unione Europea ravvedono nella massificazione del turismo culturale molti rischi di “inquinamento” sociale oltre che ambientale. I grandi flussi tendono a isolare il contesto storico e culturale della città, creando spazi museali aperti ma statici e senza l’umus della cultura popolare o locale. Ciò ha come conseguenza il fenomeno di allontanare il cittadino dalla sua città (o centro storico nel caso specifico), generando uno spopolamento a vantaggio di investitori non locali ed allo sfruttamento speculativo della cultura.

Sicuramente questo impatto a Verona è mitigato sia dalla presenza di uffici e di centri vitali nel centro storico sia dalla proprietà degli edifici che è in prevalenza dei cittadini residenti. Se prendiamo in considerazione città d’arte di rilievo in Italia, come Firenze e Venezia, si può intravedere già un forte dissenso ed un rifiuto da parte dei cittadini verso il turismo; la principale ragione è che gli abitanti si vedono lentamente ma inesorabilmente spodestati dalla propria città che, pur rappresentando un valore storico e culturale di pregio, da promuovere e rendere visibile al mondo intero, se spopolata dai suoi cittadini, perde, di fatto, la propria identità.

9 Riferimenti bibliografici

- BULLADO Emanuela, *Flussi di traffico e riqualificazione del territorio commerciale nel centro storico cittadino*, in “Mobilità, traffico urbano e qualità della vita. Politiche e dinamiche territoriali” (a cura di VARDINALE, Bernardo), Ed. FrancoAngeli 2004;
- GREGO Susana, *PRG anno zero?* - Architetti Verona n° 56, 2002;
- *Cenni sull’attività delle amministrazioni dal 1946 al 1960*, Protocollo Informativo Archivio, Comune di Verona;
- OCCHIONERO Manfredo, RAIMONDI Giuliana, *Centro storico, le scelte delineate dagli strumenti di piano* Architetti Verona n° 56, 2002;
- Piano Regolatore Generale 1954, redatto nel periodo 1949/51 dall’arch. Plinio Marconi adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 88 del 08.04.1954; approvato dalla Giunta Provinciale amministrativa il 03.06.1954 n°

16431/4; approvato con decreto 19.12.1957 del Presidente della Repubblica; notifica Ministero LL.PP. 14.02.1958; registrato Corte dei Conti il 04.02.1958 reg. 6 LL.PP;

- Piano Edilizia Economica Popolare;
- Cfr. Robiglio R. C. (2006), La fascia pedecollinare e di alta pianura ad est di Verona. Da San Martino Buon Albergo a San Bonifacio lungo la SR11 (cap. 1) e Sviluppo ad est: il sistema produttivo. Lettura, interpretazione, sostenibilità (cap. 4), in Robiglio R. C. (a cura di), Verona est. Le attività economiche e il territorio. Approcci e metodi per lo studio di territori complessi, Verona, ABC. Studi Editore;
- Catino M., Garavaglia L., Perulli P. (a cura di) (2005), *Città in rete: l'Area Adige-Berico-Garda*, Comune di Verona.
- Cfr. Carbognin M. Gallo M. Fazzini S. Rubino R. Saladini A. (a cura di) (2005), Futuro presente: come il Piano Strategico sta cambiando la città. Un passo avanti verso la Verona del 2020, Comune di Verona;