

Progetto Quadrilatero a Verona.

Studio per la valorizzazione economica e sociale di immobili nel centro storico di Verona

Marino Folin (coordinatore), Ezio Micelli, Mario Spinelli, con Paola Pellegrini

Nota a cura della Redazione di EcoWebTown

Lo studio presentato qui di seguito non si configura come un progetto urbano canonico. Tuttavia, ne è il necessario presupposto e i suoi contenuti - come il metodo utilizzato - rappresentano un convincente contributo alla possibile innovazione di questo strumento, in particolare per il rilancio di aree in declino. Il campo di applicazione è il centro storico di Verona, quinta città italiana per presenze turistiche, dopo Roma, Milano, Venezia e Firenze. Si tratta però di un centro storico sta perdendo i suoi equilibri del passato, e soprattutto le sue tradizionali funzioni di centralità; il rischio, come altrove, è di venire rapidamente fagocitato dal crescente turismo di massa che tende a snaturarne il senso e le modalità di funzionamento.

Il programma, elaborato sulla base di un protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Verona e la Fondazione Cariverona, dimostra una evidente valenza strategica. Anziché assecondare la domanda banale di trasformazione residenziale di lusso e quella ricettiva associata al turismo, prevede l'iniezione di nuove funzioni di centralità, che dovrebbero contribuire a rigenerare il centro antico contrastando l'emorragia di funzioni urbane in atto. Sette edifici di grande rilevanza storica, localizzati in prossimità del quadrilatero di origine romana, sono destinati così ad acquisire nuovi ruoli, da quelli connessi alla direzionalità ai servizi per la convegnistica, spazi museali e culturali insieme a laboratori per l'innovazione, con il corredo abituale di centri benessere, spazi per la gastronomia e la ristorazione.

Non è il mercato a decidere gli interventi. Piuttosto una visione condivisa tra Comune e Fondazione, che consente di agire selettivamente sul centro storico al fine di invertire i processi di dequalificazione in atto, mobilitando naturalmente anche il mercato. Dunque, pochi edifici a rilevanza strategica, di proprietà sostanzialmente pubblica o para-pubblica, con le loro relazioni di interdipendenza che dovrebbero dare vita a un nuovo contesto di forte attrazione sovralocale, con positive ricadute anche sulle aree di prossimità.

Anche la essenzialità degli elaborati dello Studio è quanto mai istruttiva. Il progetto di riqualificazione e riconnessione urbana. Le verifiche funzionali e dimensionali. La valutazione di sostenibilità economica e sociale del programma. Sono queste le articolazioni più significative della proposta, che vede il Comune impegnarsi in un programma progettuale di valenza urbana e territoriale.

Certo ancora deve venire il momento delle progettazioni architettoniche (per le quali è già in corsa Mario Botta selezionato dalla società che dovrà gestire il patrimonio), ma c'è fin d'ora da escludere trasformazioni traumatiche in un contesto (per fortuna) fortemente vincolato, che non ammette modernizzazioni forzose o stravaganti.

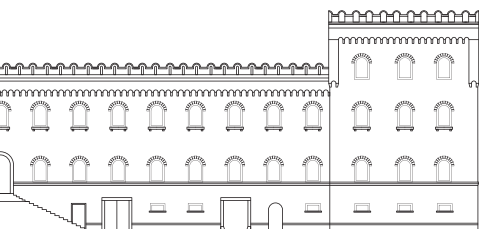
Resta il problema di fondo dell'ambiguo rapporto tra il piano vigente e un programma d'intervento che nasce adesso, sotto la regia dello stesso Comune e con il concorso di importanti attori dello sviluppo. L'urbanistica ortodossa non ama i

progetti che prendono forma in corso d'opera, mettendo a nudo l'inconsistenza delle previsioni formulate al buio dal piano. Forse si giustificano così alcune reazioni tardive alla convenzione del Comune con la Fondazione Cassa di Verona, che denunciano il peso di interessi particolari nel ridisegno del centro-città. Ma certo non è un caso che una proposta così innovativa di rigenerazione urbana provenga da uno dei maggiori urbanisti italiani, Marino Folin, sempre in posizione defilata rispetto al *mainstream* del pensiero urbanistico corrente in Italia.

Marino Folin
(coordinatore)
Ezio Micelli
Mario Spinelli

collaboratori
Ludovico Centis
(grafica)
Giorgio de Vecchi
(fotografie)

STUDIO SULLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA E SOCIALE DI ALCUNI IMMOBILI SITUATI NEL CENTRO STORICO DI VERONA.



Marino Folin
(coordinatore)
Ezio Micelli
Mario Spinelli

STUDIO SULLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA E SOCIALE DI ALCUNI IMMOBILI SITUATI NEL CENTRO STORICO DI VERONA.

collaboratori
Ludovico Centis
(grafica)
Giorgio de Vecchi
(fotografie)

INDICE

5	0. INTRODUZIONE
27	1. ANALISI
29	1.1. Cambiamenti economici e sociali
49	1.2. Struttura Urbana
57	2. PROPOSTA
59	2.1. Progetto di rigenerazione e riconnessione urbana
87	2.2. Verifiche funzionali e dimensionali
215	2.3. Sostenibilità economica e sociale

o. INTRODUZIONE

In data 24 maggio 2017 la Fondazione Cariverona e il Fondo di Investimento Immobiliare Verona Property gestito da Torre Sgr, proprietari di unità immobiliari site in Verona, hanno affidato in forma congiunta al prof. arch. Marino Folin l'incarico per la "realizzazione di uno studio sulla valorizzazione sociale ed economica di alcuni immobili siti nel centro storico di Verona".

Gli immobili oggetto dello studio, facenti capo alla Fondazione, direttamente o indirettamente, tramite Torre Sgr, sono:

- La ex sede di Banca Unicredit, in via Garibaldi 1
- La ex sede della Banca Unicredit, in via Garibaldi 2
- Palazzo Franco-Cattarinetti, in via Rosa
- Palazzo Forti, in via Forti
- Monte di Pietà, in Piazzetta Monte
- Palazzo del Capitano
- Castel San Pietro

Come si può vedere dall'elenco, si tratta di un insieme di immobili di grandissima rilevanza: per il ruolo che molti di loro hanno avuto, fino a tempi recenti, nell'economia cittadina; per il posto che occupano nella storia della città; per la qualità architettonica di ciascuno di essi; per la loro collocazione, nel centro più antico della città; per la loro dimensione.

Il semplice fatto che questi immobili siano in gran parte inutilizzati, sottoutilizzati o in via di dismissione e si ponga, oggi, per essi il problema di una loro utilizzazione, è il segno più evidente e drammatico dei profondi e radicali cambiamenti in corso nella città di Verona e nel sistema di relazioni, funzionali e sociali, tra le diverse parti che la compongono.

Il centro storico di Verona, in particolare la sua parte più antica, ha visto diminuire, negli ultimi anni, la popolazione residente e le attività in esso insediate, sia terziarie che manifatturiere. Contemporaneamente esso è stato attraversato da un turismo di massa e di passaggio che, con le attività indotte, ha contribuito a impoverire e a degradare il tessuto economico e sociale precedentemente esistente.

Sarebbe un errore interrogarsi sulla possibile utilizzazione/

valorizzazione di ciascun edificio senza una preliminare profonda riflessione sui cambiamenti in corso nella città. Il problema di quale destinazione dare agli immobili in oggetto ha infatti una rilevanza strategica per Verona, con risultati molto diversi a seconda del modo in cui il problema stesso viene posto e, conseguentemente, della risposta che ad esso viene data.

Se il problema viene posto in termini di pura e semplice valorizzazione economica e ciascun immobile viene valutato isolatamente dagli altri in rapporto alle richieste del mercato il risultato non può che essere quello di una accelerazione dei processi in corso; un ulteriore impoverimento urbano e il rischio che alcuni immobili rimangano inutilizzati.

Se, all'opposto, il problema viene posto in termini di valorizzazione sociale, oltre che economica, degli edifici nel loro insieme, se la loro valorizzazione sarà valutata in rapporto alle possibili relazioni sistemiche con le realtà economiche, sociali e culturali esistenti nella città e nel suo territorio, allora ci sarà la possibilità di governare - e non di subire - i processi in corso, di re-indirizzarli e di rigenerare per questa via il centro antico, contribuendo ad uno sviluppo durevole e sostenibile della comunità nel suo insieme.

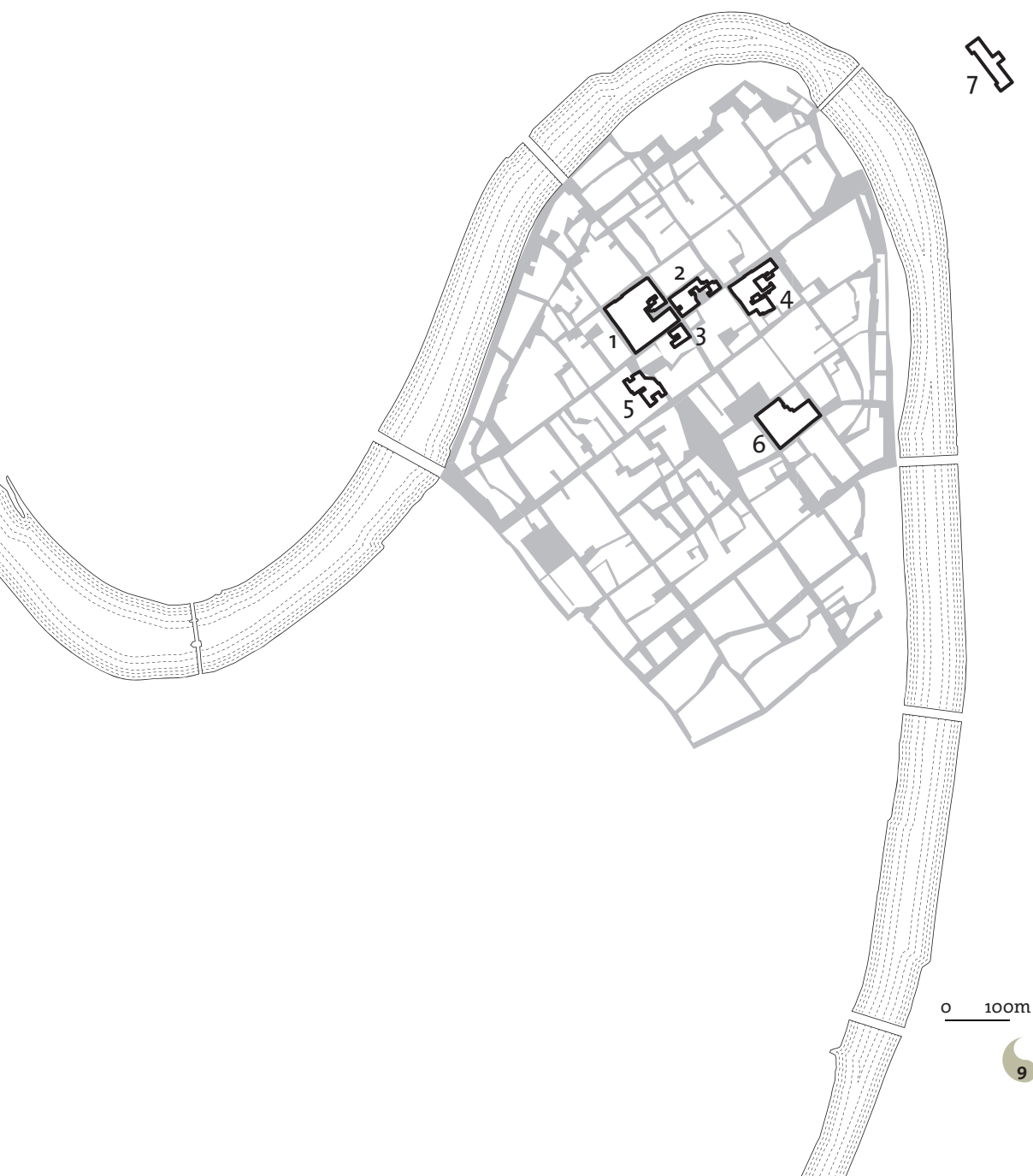
E' questa seconda l'opzione che, fin dall'inizio, è stata seguita nello svolgimento del presente Studio.

MAPPA 1

Gli immobili oggetto dello Studio

- 1. La ex sede di Banca Unicredit, in via Garibaldi 1*
- 2. La ex sede di Banca Unicredit, in via Garibaldi 2*
- 3. Palazzo Franco-Cattarinetti, in via Rosa*
- 4. Palazzo Forti, in via Forti*
- 5. Monte di Pietà, in Piazzetta Monte*
- 6. Palazzo del Capitano*
- 7. Castel San Pietro*

MAPPA 1





1. Ex sede di Banca Unicredit - via Garibaldi 1



2. Ex sede di Banca Unicredit - via Garibaldi 2



3. Palazzo Franco-Cattarinetti



4. Palazzo Forti



5. Monte di Pietà



6. Palazzo del Capitano



7. Castel San Pietro

2. Proposta

2.1. Progetto di rigenerazione e riconnessione urbana

2.2. Verifiche funzionali e dimensionali

2.3. Sostenibilità economica e sociale

2.1. Progetto di rigenerazione e riconnessione urbana

**City HUB
(Ex sedi di Banca Unicredit e
Palazzo Franco-Cattarinetti)**

**Valorizzazione museale
(Palazzo Forti)**

**Residenza e laboratori di ricerca condivisi
(Monte di Pietà)**

**LAB-Urbs
(Palazzo del Capitano e Castel S.Pietro)**

2. 1. Progetto di rigenerazione e riconnessione urbana

Alla luce delle considerazioni contenute nel capitolo precedente, gli obiettivi, sottostanti alla proposta di valorizzazione degli immobili in oggetto, possono essere così sintetizzati:

- riconnettere il centro urbano di Verona al suo territorio;
- legare funzionalmente tra loro le diverse polarità urbane;
- mantenere, incrementando ove possibile, la popolazione nel centro storico;
- favorire l'insediamento di nuove attività di produzione e ricerca nel centro storico;
- ampliare l'offerta di servizi culturali e ricreativi per la popolazione veronese;
- promuovere una coscienza identitaria e partecipativa della popolazione;
- potenziare e mettere a sistema la rete delle istituzioni culturali esistenti;
- qualificare la presenza turistica, potenziare e valorizzare l'offerta ricettiva esistente.

L'insieme di questi obiettivi configura, per il centro più antico della città, un vero e proprio progetto di rigenerazione urbana, consistente nelle azioni di seguito specificate:

- creazione di un City HUB polifunzionale, comprendente le ex sedi di Banca Unicredit, in via Garibaldi 1 e 2, e Palazzo Franco-Cattarinetti, in via Rosa;
- valorizzazione di Palazzo Forti a sede museale;
- creazione di spazi per attività di ricerca e innovazione (Monte di Pietà);
- creazione di un LAB-Urbs, comprendente Palazzo del Capitano, Castel S. Pietro e, si suggerisce, Palazzo della Ragione da collegare fisicamente a Palazzo del Capitano, in un'unica unità funzionale;

City HUB

(Ex sedi di Banca Unicredit e Palazzo Franco-Cattarinetti)

Il City HUB ospita, al suo interno, un Centro Congressi con annessa residenza di tipo alberghiero, un Centro Benessere, un Centro Eno-gastronomico.

Il Centro Congressi mira a colmare una assenza. Verona, pur avendo una Fiera Internazionale di primaria importanza in Italia e in Europa, presenta una offerta ancora debole per quanto riguarda strutture congressuali permanenti e modernamente attrezzate, adeguate al rango della città e al ruolo che essa potrebbe svolgere nel settore della convegnistica. La creazione, nel centro storico, di un Centro Congressi dotato di tutti i più moderni impianti di comunicazione multimediale e di telecomunicazione, capace di ospitare fino a 1800 partecipanti, con numerose sale di capienza variabile, funzionante in rete con le sale attualmente esistenti, della Gran Guardia e della Fiera, potrà fare di Verona un grande Polo Congressuale, considerato che, nel triveneto, nessuna città è attualmente in grado di competere con successo con altri poli congressuali a scala nazionale e internazionale.

Anche il Centro Benessere intende sopperire, nelle dimensioni proposte, a una carenza della città, quella di un grande centro, a servizio della città e del territorio circostante, dedicato alla ricreazione del corpo e dotato di ogni più moderna attrezzatura e di tutti i servizi necessari a tal fine (piscina, palestre, saune, bagni turchi, massaggi etc.).

Il Centro Eno-gastronomico infine è inteso come una grande enoteca nazionale, luogo di esposizione permanente della migliore produzione vinicola del nostro Paese e, insieme, centro gastronomico in cui potranno essere degustati i vini e la produzione gastronomica della regione. In stretta e organica connessione con Vinitaly, il Centro potrà costituirne una proiezione lungo tutto l'arco dell'anno.

Valorizzazione museale (Palazzo Forti)

Palazzo Forti contiene al suo interno sia una parte residenziale che una parte espositiva. La parte residenziale è bene resti tale.

La parte espositiva fino a pochi anni fa ospitava la Galleria d'Arte Moderna, in gran parte costituita anch'essa dal lascito testamentario di Achille Forti. Oggi essa ospita il Museo dell'Opera ed è sede di esposizioni temporanee. Nel quadro complessivo di riordino degli attuali spazi espositivi della città, conseguente alla realizzazione del LAB-Urbs, l'attuale utilizzo degli spazi espositivi potrebbe anche cambiare, pur mantenendo la destinazione a spazio espositivo.

Oltre a sede di attività di carattere espositivo temporanee e/o permanenti, Palazzo Forti potrebbe essere anche sede di istituzioni o agenzie di carattere nazionale o internazionale, di istituzioni formative e di ricerca anche di carattere universitario, italiane o straniere.

Residenza e laboratori di ricerca condivisi (Monte di Pietà)

Il Monte di Pietà è attualmente destinato in parte a residenza e in parte a uffici, occupati oggi dalla DoBank, in via di trasferimento agli ex Magazzini Generali.

La proposta è quella di mantenere nella loro attuale destinazione gli spazi residenziali e di destinare a piccoli studi, laboratori di ricerca, digital lab, anche con forme gestionali di co-working, gli spazi che si libereranno a seguito del trasferimento della DoBank.

LAB-Urbs (Palazzo del Capitano e Castel S. Pietro)

Il LAB-Urbs mette assieme le funzioni e le attività proprie di un Urban Center con quelle di un Museo della Città. Ciò significa che al suo interno si potranno cogliere le testimonianze della storia urbana, straordinariamente ricca, di Verona, dalle sue origini, nel neolitico, e poi, via via, attraverso il periodo romano, quello delle invasioni barbariche, della dominazione veneziana, di quella austriaca, di quella successiva all'unità d'Italia, del primo e secondo dopoguerra, fino ai giorni nostri. Ma sarà anche possibile vedere la Verona di oggi, come essa è nelle sue

diverse parti, sia quelle edificate che quelle paesaggistiche, con le sue criticità e con le sue eccellenze. E si potranno vedere, infine, i progetti della Verona futura, sia quelli in corso di elaborazione e di realizzazione, che quelli semplicemente discussi o anche solo immaginati.

Il LAB, come dice il suo nome, non sarà solo un luogo di fruizione culturale da parte di visitatori, siano essi abitanti della città o turisti, di esposizioni permanenti e temporanee.

Esso sarà anche laboratorio permanente di ricerca e di studio sul passato della città e laboratorio di coinvolgimento critico della comunità nelle politiche di trasformazione della città e del territorio: laboratorio di studio e laboratorio di partecipazione attiva.

I materiali riguardanti la storia urbana della città potranno essere molto diversificati: documenti di archivio, manufatti, ricostruzioni di ambienti storici, sia fisicamente che digitalmente, materiali multimediali, grandi modelli della città, del territorio e di loro parti.

MAPPA 3

La città di fondazione romana

Le grandi architetture urbane, il Polo Universitario di Veronetta

Tra le grandi architetture a scala urbana sono rappresentate: l'Arsenale Austriaco a Borgo Trento, Castelvechio, l'Arena di Verona, le Mura scaligere, Palazzo della Ragione, Palazzo del Capitano, Castel San Pietro. Due tra le grandi architetture urbane, Palazzo del Capitano e Castel San Pietro, fanno parte degli immobili oggetto dello Studio.

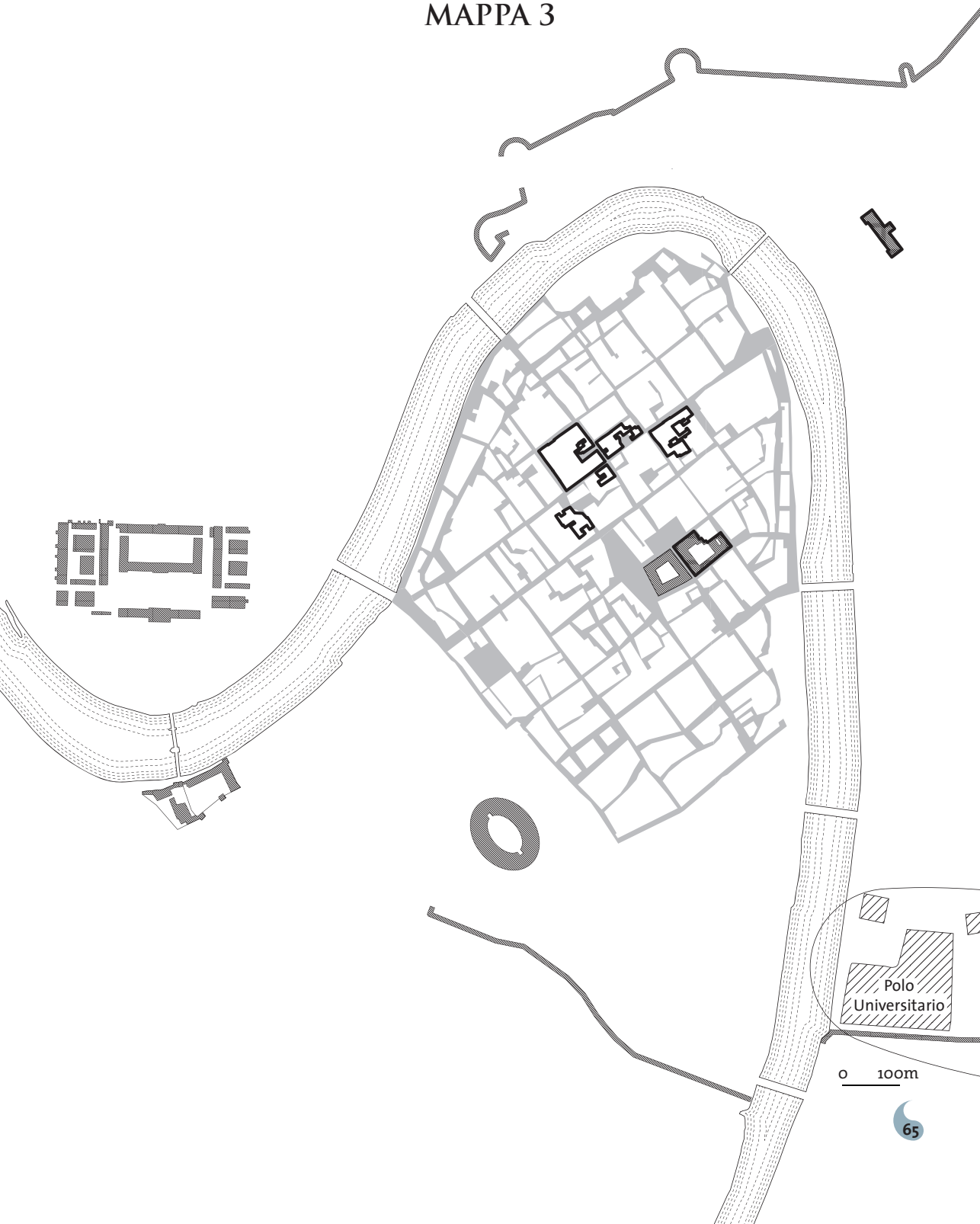


gli immobili oggetto
dello studio



le grandi architetture
urbane

MAPPA 3



MAPPA 4

La città di fondazione romana Le istituzioni culturali, le strutture ricettive, gli spazi congressuali

La totalità delle grandi istituzioni culturali di Verona (musei, biblioteche, gallerie...) è situata entro la città di fondazione romana o nelle immediate adiacenze. Sette, su trentuno alberghi presenti nel centro storico, sono situati entro la città di fondazione romana per un totale di 666 posti letto.



gli immobili oggetto dello studio



le strutture ricettive

1. Hotel Due Torri
2. Albergo Mazzanti
3. Hotel Gabbia D'Oro
4. Palazzo Victoria
5. Hotel Aurora
6. Hotel Accademia
7. Hotel Antica Porta Leona



gli spazi congressuali

1. Gran Guardia



le istituzioni culturali

1. Museo archeologico
2. Museo del Duomo
3. Biblioteca Capitolare
4. Museo Miniscalchi-Erizzo
5. AMO
6. Centro Internazionale di fotografia
7. GAM - Achille Forti
8. Casa di Giuletta
9. Biblioteca Civica
10. Museo di Storia Naturale
11. Museo degli affreschi G.B. Cavalcaselle
12. Gran Guardia
13. Museo Lapidario Maffeiano
14. Castelvechio

MAPPA 4



MAPPA 5

La città di fondazione romana Gli immobili oggetto dello studio: le destinazioni proposte

Per gli immobili in oggetto si propongono le seguenti destinazioni d'uso:

- Ex sede Banca Unicredit, in via Garibaldi 1
- Ex sede Banca Unicredit, in via Garibaldi 2
- Palazzo Franco-Cattarinetti
- Palazzo Forti
- Monte di Pietà
- Palazzo del Capitano
- Castel San Pietro

City HUB

City HUB

City HUB

Attività museale ed espositiva

Residenza / laboratori di ricerca

LAB-Urbs

LAB-Urbs



City-HUB



LAB-Urbs

Destinazioni d'uso



enogastronomico



ricettivo



benessere



congressuale



espositivo/museale



lettura/studio



ricerca&sviluppo

MAPPA 5



MAPPA 6

La città di fondazione romana City HUB: flussi e relazioni con l'immediato contesto

Il City HUB ospita, al suo interno, un Centro Congressi con annessa residenza di tipo alberghiero, un Centro Benessere, un Centro Enogastronomico.

Il Centro Congressi potrà stabilire, sia relazioni di carattere complementare con le sale congressuali della Gran Guardia, che relazioni di servizio con il Polo Universitario per tutte le attività di carattere convegnistico o congressuale di particolare rilevanza e affluenza, di iniziativa dell'Università di Verona. Il Centro Benessere è concepito come una struttura aperta, a servizio della città, dedicato alla ricreazione del corpo e dotato di ogni più moderna attrezzatura e di tutti i servizi necessari a tal fine (piscina, palestre, saune, bagni turchi, massaggi etc.). Il Centro Enogastronomico

infine è inteso come una grande enoteca nazionale, luogo di esposizione permanente della migliore produzione vinicola del nostro Paese e, insieme, centro gastronomico in cui potranno essere degustati i vini e la produzione gastronomica della regione.

Il City HUB, con le strutture che lo costituiscono, darà un grande impulso alla riqualificazione funzionale del centro storico; esso inoltre potrà rafforzare le strutture ricettive esistenti, sia contribuendo a migliorarne il tasso di occupazione, a seguito delle attività convegnistiche del Centro Congressi, sia qualificandone ulteriormente l'offerta, potendo esse mettere a disposizione dei propri ospiti le strutture e i servizi offerti dal Centro Benessere.



City-HUB

-  enogastronomico
-  ricettivo
-  benessere
-  congressuale

MAPPA 6



0 100m

MAPPA 7

La città di fondazione romana

LAB-Urbs: flussi e relazioni con l'immediato contesto

Il LAB-Urbs mette assieme le funzioni e le attività proprie di un Urban Center con quelle di un Museo della Città. Al suo interno si potranno cogliere le testimonianze della storia urbana di Verona, dalle sue origini fino ai giorni nostri.

Sarà anche possibile vedere la Verona di oggi, come essa è nelle sue diverse parti, con le sue criticità e le sue eccellenze. E si potranno vedere, infine, i progetti della Verona futura in corso di elaborazione e di realizzazione.

Il LAB, come dice il suo nome, non sarà solo un luogo di fruizione culturale di esposizioni permanenti e temporanee da parte di visitatori, siano essi abitanti della città o turisti: esso sarà anche laboratorio permanente di ricerca e di

studio sul passato della città e laboratorio di coinvolgimento critico della comunità nelle politiche di trasformazione della città e del territorio: laboratorio di studio e di partecipazione attiva.

Verona ha una buona dotazione di musei di grande qualità, dei quali frequentatissimi Castelvechio e in particolare la casa di Giulietta, meno frequentati gli altri, nonostante la qualità. Il LAB-Urbs, potrà mettere a sistema, attraverso il Museo della Città, l'intero patrimonio museale della città, consentendone la piena valorizzazione.



LAB-Urbs

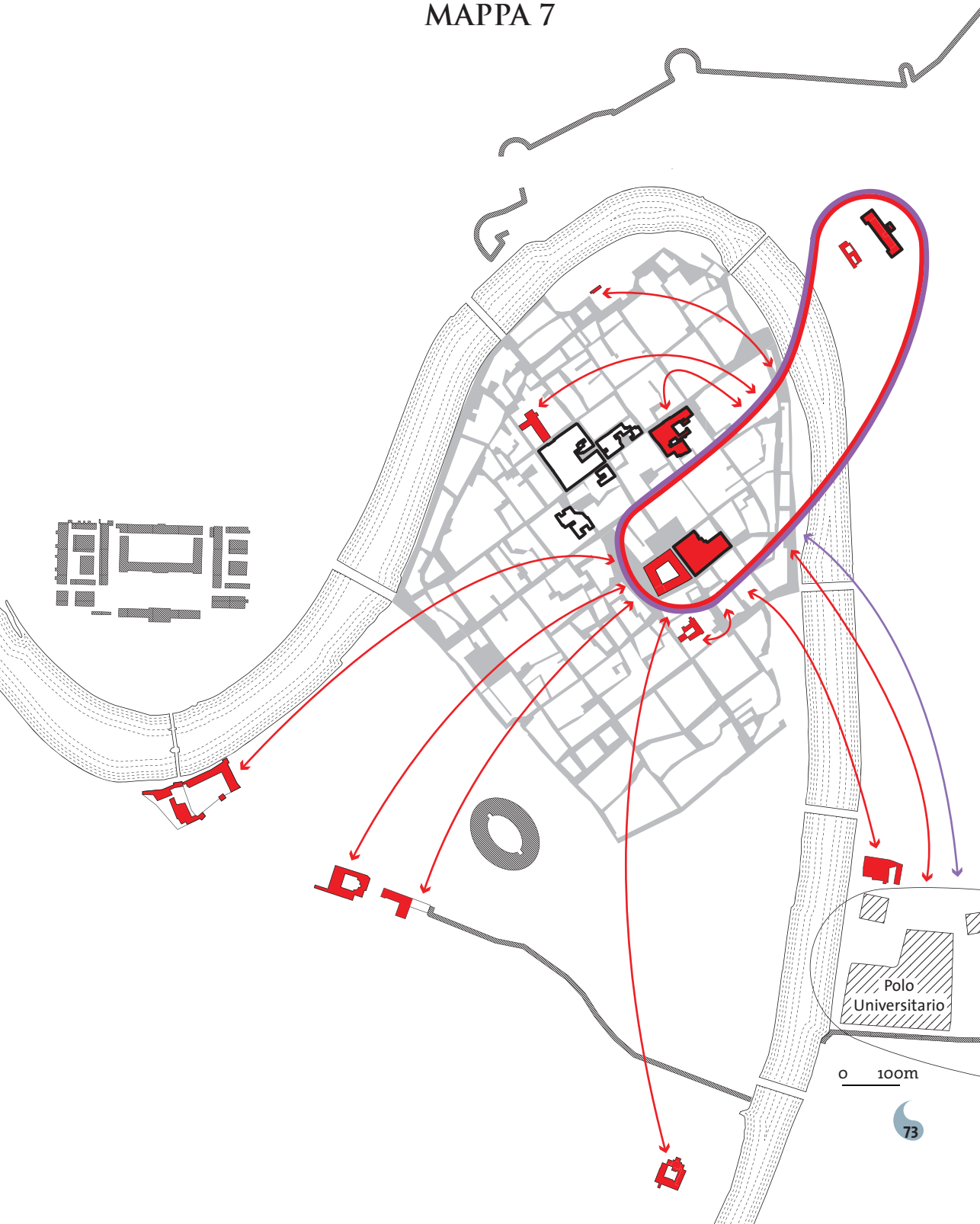


espositivo/museale



lettura/studio

MAPPA 7



MAPPA 8

La città di fondazione romana

L'insieme delle destinazioni proposte: flussi e relazioni con l'immediato contesto

*Mappa delle dinamiche di rigenerazione urbana.
La Mappa, sovrapposizione delle Mappe 6 e 7
evidenzia la quantità e la qualità dei flussi e delle
relazioni, molto diversificati, generati, nel Centro
Storico e in particolare nella sua parte più antica,
dalle destinazioni proposte per gli immobili
oggetto dello studio.*



City-HUB



LAB-Urbs



enogastronomico



ricettivo



benessere



congressuale



espositivo/museale

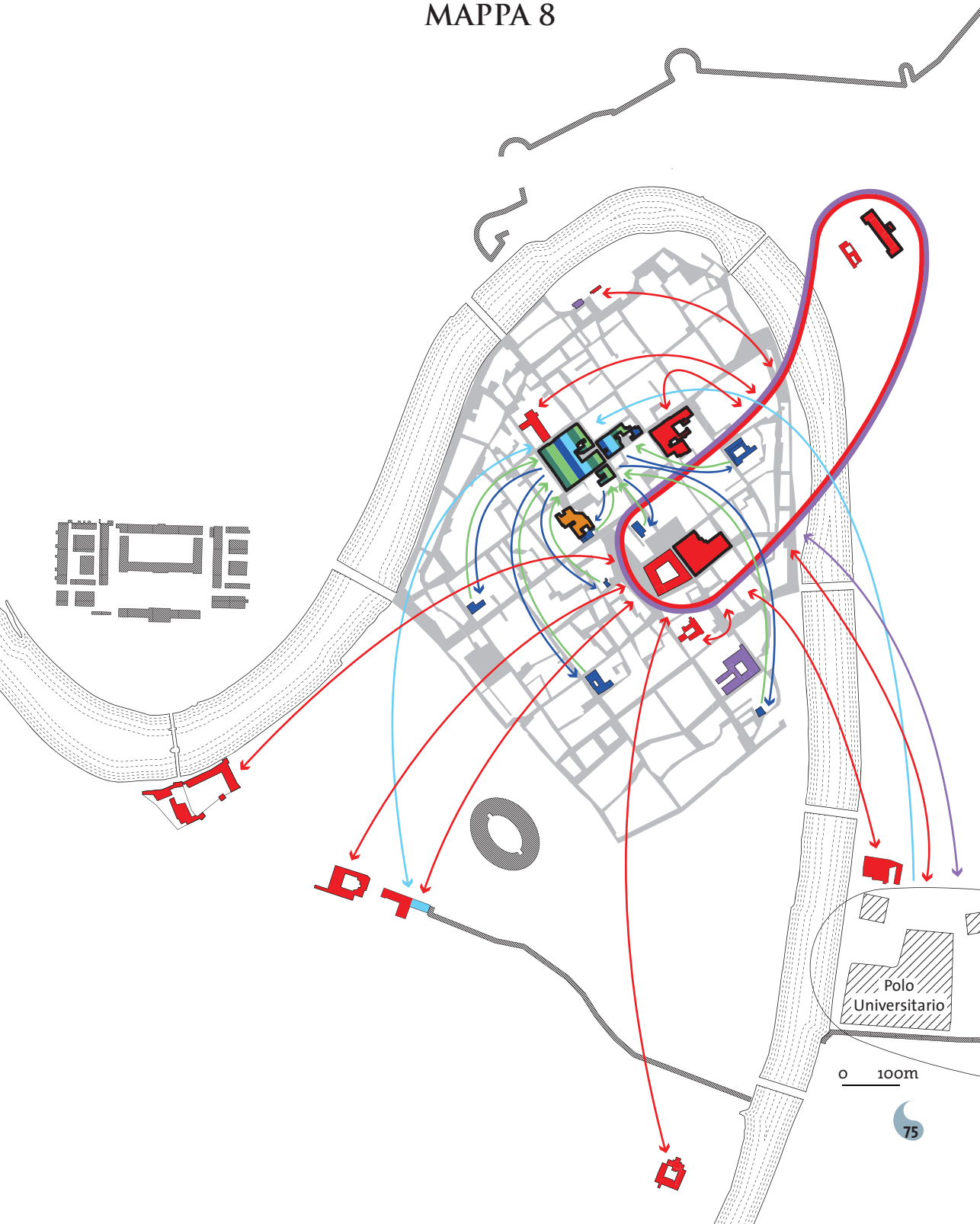


lettura/studio



ricerca&sviluppo

MAPPA 8



0 100m

MAPPA 9

Il Centro Storico e il territorio circostante City HUB: flussi e relazioni con il contesto

La Mappa 9 allarga lo sguardo sui flussi e sulle relazioni generati dal City HUB ad una scala più ampia. Oltre a quelli segnati sulla Mappa 6 sono in particolare evidenziati flussi e relazioni del Centro Congressi e del Centro Eno-gastronomico con le grandi realtà economiche e produttive di Verona e del suo territorio. In particolare, per quanto riguarda la Fiera, il Centro Congressi dovrà fare sistema con essa, al fine di realizzare un grande Polo Congressuale, così come il Centro Eno-gastronomico, in stretta e organica connessione con le manifestazioni della Fiera, potrà costituire la proiezione di Vinitaly lungo tutto l'arco dell'anno.



City-HUB

-  enogastronomico
-  ricettivo
-  benessere
-  congressuale

MAPPA 9



MAPPA 10

Il Centro Storico e il territorio circostante
LAB-Urbs: flussi e relazioni con il contesto

La Mappa 11 allarga lo sguardo sui flussi e sulle relazioni generati dal LAB-Urbs ad una scala più ampia rispetto a quella della Mappa 7.



LAB-Urbs

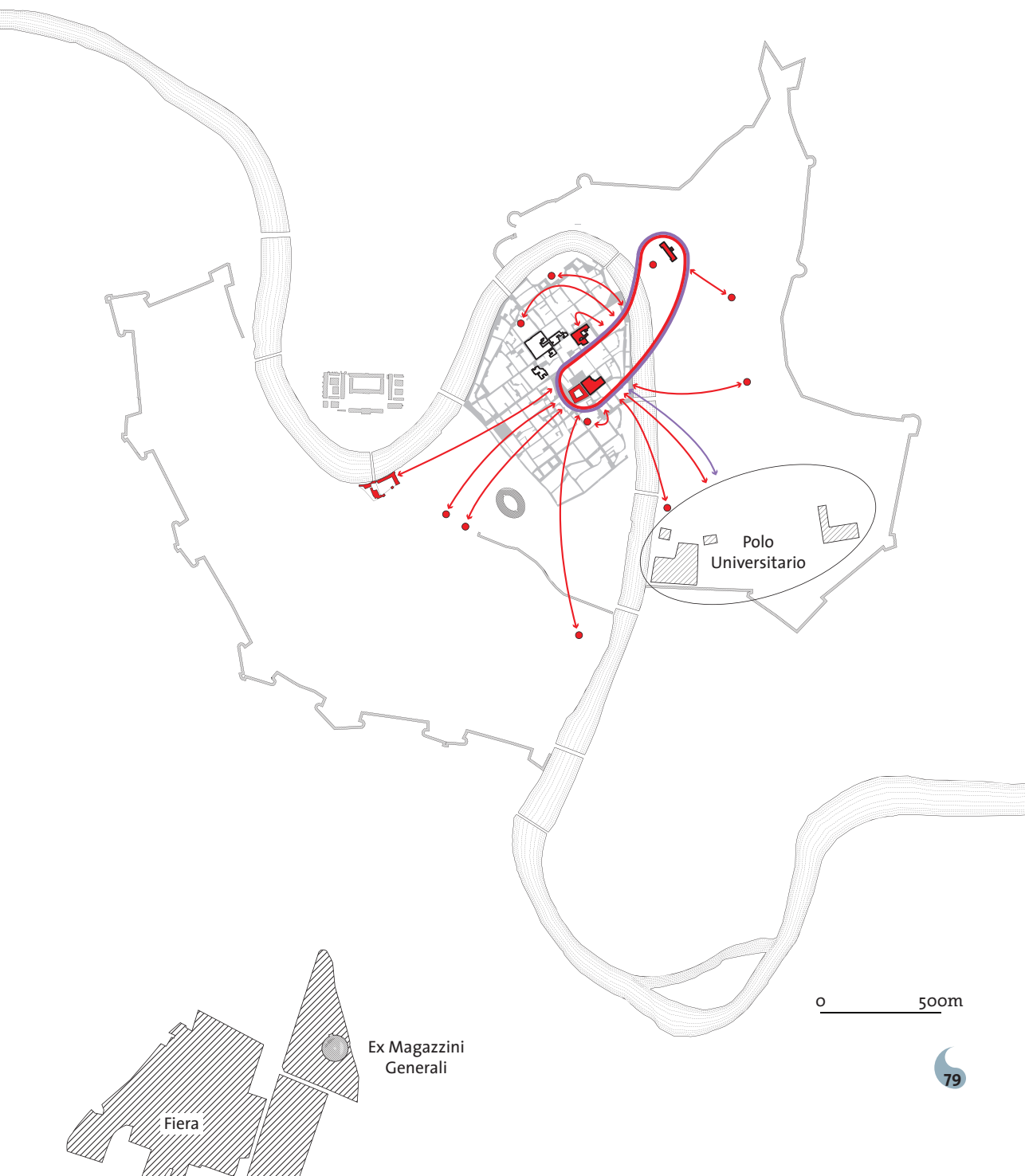


espositivo/museale



lettura/studio

MAPPA 10



MAPPA 11

Il Centro Storico e il territorio circostante
L'insieme delle destinazioni proposte: flussi e relazioni con il contesto

*Mappa delle dinamiche di rigenerazione urbana.
La Mappa, sovrapposizione delle Mappe 9 e 10
evidenzia la quantità e la qualità dei flussi e
delle relazioni, molto diversificati, generati, nel
Centro Storico e nel territorio circostante, dalle
destinazioni proposte per gli immobili in oggetto.*



City-HUB



LAB-Urbs



enogastronomico



ricettivo



benessere



congressuale

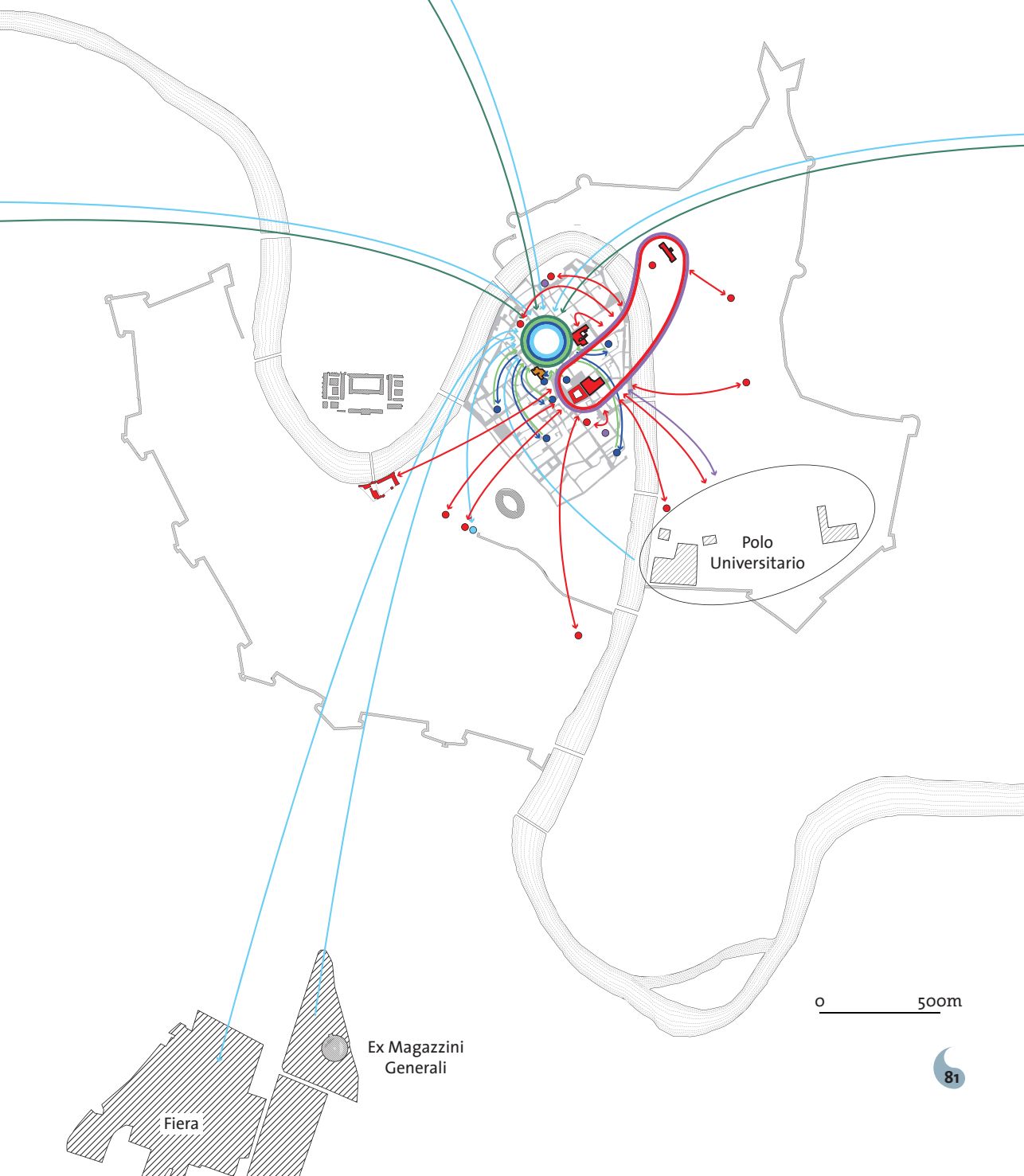


espositivo/museale



lettura/studio

MAPPA 11





Dettaglio della *Carta detta dell'Almagia*, 1438 (circa), Venezia, Archivio di Stato.

MAPPA 12

Verona e il suo territorio

L'insieme delle destinazioni proposte: flussi e relazioni con il contesto

Mappa delle dinamiche di rigenerazione urbana a scala territoriale. Il LAB-Urbs ed il City HUB si configurano come grandi poli di attrazione, irradiazione e interazione tra e con le attività produttive e culturali della città e del suo territorio, per un migliore sviluppo economico e sociale.



City-HUB



LAB-Urbs



enogastronomico



ricettivo



benessere



congressuale



espositivo/museale



lettura/studio

MAPPA 12

