

FOCUS Città

Nuovo assetto per la maxi-variante da 1.400 ettari e 650 proposte di privati

Verona Sud, il masterplan che rilancia l'economia

Dopo l'addio al polo finanziario, ecco la visione del sindaco Tosi: cardine sulla Fiera e maxi-progetti di qualità

Verona Sud punto e a capo. Il nuovo masterplan che lo studio Foa di Federico Oliva sta realizzando su incarico del Comune conferma, per quest'area di 1.400 ettari, il ruolo di "locomotiva" edilizia ed economica di tutta la città veneta. Ma tira anche una riga rispetto ai "sogni" del passato.

La città dice infatti addio all'idea-guida del polo finanziario, bandiera delle scorse Giunte. E dà un taglio sia alla capacità edificatoria inizialmente prevista per l'area, sia all'impegnativo programma di urbanizzazioni e di opere pubbliche assunto in passato dal Comune. Dopo lo

scoppio della crisi finanziaria – e nel guado della crisi economica – quel disegno è ormai archiviato. Anche perché la Variante Gabrielli – dal nome dell'urbanista Bruno che elaborò per Verona Sud e che il Comune ha approvato a febbraio 2007 – avrebbe provocato il totale assorbimento della domanda direzionale nella città.

La fiera – elemento di forte identità sociale e urbanistica – non verrà delocalizzata; ma anzi assorbirà nuovi spazi per i parcheggi. Proprio la scorsa settimana il Cda di Fiera di Verona ha approvato un piano di investimenti da 70 milioni fino al 2014. Ovviamente il polo finanziario viene archiviato e destrutturato in interventi di direzionalità diffusa nelle aree di trasformazione dell'asse centrale di Verona Sud, il cosiddetto Cardo Massimo. Ma a parte questo, il Comune conferma i grandi interventi

privati, noti da tempo: ex Cartiere, ex Officine Adige, Foro Boario, Manifattura Tabacchi, ex Autogerma. «È sempre da Verona Sud che partirà lo sviluppo e il rinnovamento della città», ribadisce l'assessore all'Urbanistica, Vito Giacino. La giunta Tosi, in carica dal maggio 2007, ha subito aggredito la nuova impostazione della città, confermando il ruolo di driver economico ai grossi progetti di sviluppo della città; ma con nuovi presupposti. «Ai promotori privati – ricorda Giacino – abbiamo chiesto proposte, specificando il contributo straordinario che erano disposti a versare al Comune; questi

soldi serviranno per le infrastrutture, in particolare per la mobilità e per la riqualificazione diffusa del territorio».

La scadenza fissata dal Comune è passata da una decina di giorni ed è già possibile fare un primo bilancio. «Abbia-



■ L'assessore Vito Giacino



mo ricevuto 646 proposte dei privati, di cui 35 riguardano il cosiddetto Ato4, cioè l'area di Verona Sud, già oggetto della variante Gabrielli».

«Le numerose risposte dimostrano reattività da parte del tessuto economico della città», dice Andrea Marani, titolare dell'omonima impresa edile veronese e presidente del locale Collegio dei costruttori. «Negli ultimi 15 anni – prosegue Marani – non è stato fatto un granché in città, soprattutto nei lavori pubblici. ora lo sviluppo di Verona Sud dà nuove prospettive».

Torna il sereno anche con la Fondazione Cariverona, il cui rapporto con il Comune ha visto momenti di tensione, proprio per le decisioni sull'area destinata al polo finanziario, di cui la Fondazione è comproprietaria (si veda anche articolo a destra). In questo clima si apre ora la fase istruttoria delle manifestazioni di interesse.

«L'attuazione partirà dai circa dieci grandi progetti a Verona Sud», ribadisce Giacino, anche perché da lì arriverà una parte significativa delle risorse per mobilità, infrastrutture e riqualificazione diffusa. In questa top c'è la trasformazione delle ex Cartiere a ridosso della cinta muraria di Porta Nuova che, secondo il progetto di **Bruno Gabbiani**, diventerà un nuovo polo misto, commerciale e residenziale. Il progetto è dominato da due torri di 80 metri con ai piedi un parco urbano, con progetto di **Andreas Kipar**, da 40mila mq. Le demolizioni sono state completate e anche la convenzione è stata



ADDIO A TABACCO E MERCATO BOVINI, NASCONO HOTEL E MIX POLIFUNZIONALI

■ La trasformazione dell'ex Manifattura Tabacchi lungo il viale del Lavoro (a destra) e il Verona



Forum che sta nascendo nell'area del Foro Boario (a destra) sono tra i più moderni progetti privati previsti nell'ampia area di Verona Sud. Il primo progetto, di Antonio Citterio, è promosso da Fin-

tecnica Spa con una cordata di imprenditori (anche veronesi). Il secondo, in costruzione dal 2008, è firmato da Mario Bellini ed è promosso da Compagnia Investimenti e Sviluppo con THotel

Rinasce la caserma Passalacqua

Alloggi e un campus nell'ex sede militare



Si avvicina la trasformazione della Caserma Passalacqua a Santa Marta. Una parte sarà destinata a sede universitaria e un'altra parte sarà residenziale, per alloggiare soprattutto militari della Guardia di finanza e studenti universitari, anche se c'è anche una quota di alloggi dell'Ater edilizia libera. In parte il complesso verrà demolito e in parte verrà recuperato.

Dunque, il mix della riconversione prevede appartamenti, campus universitario, parcheggi e un parco. Ecco quello che verrà realizzato in uno dei maggiori comparti ex militari della città, vicino al quartiere di Veronetta. Dopo l'intesa con l'Università, l'ingombrante eredità militare ha trovato il suo futuro. Nel maggio scorso il Consiglio comunale ha ratificato l'accordo di programma e ha difatto aperto la nuova stagione, per questo vastissimo complesso che si sviluppa per circa 74mila mq coperti oltre a un parco di quasi 200mila mq.

Appena due anni fa – nel dicembre del 2007 – il complesso delle caserme Passalacqua e Santa Marta è stato trasferito dal Demanio militare al Comune.

Il progetto sposato dalla giunta Tosi prevede un campus universitario che comprenderà sia il polo culturale destinato a studenti e docenti, sia il parco cittadino, con alloggi di edilizia residenziale convenzionata (32 appartamenti), sovvenzionata (71 appartamenti), alloggi a libero mercato (circa 140 appartamenti), oltre a negozi e uffici. Il Comune conta di ottenere fino a 10 milioni di euro di fondi regionali per i progetti di housing sociale. Le aree libere nell'ambito militare daranno vita al più ampio parco di Verona (183mila mq) che, debitamente attrezzato, servirà per lo sport e la vita associativa del quartiere. Prevista anche una pista ciclabile di 4 chilometri. I posti auto previsti saranno per la quasi totalità interrati. Anche se sull'iniziativa ci sono strascichi legali (su un bando dell'amministrazione) il Comune conta di poter avviare i lavori nel 2011, per completarli dopo cinque anni.

Questo maxi-intervento inaugura una nuova stagione di trasformazione delle tante ex caserme della città. Prossima tappa, l'Arsenale (si veda articolo a fianco). ■

M.Fr.





DUE TORRI E MAXI-PARCO INVECE DELLA CARTIERA

■ Il progetto firmato dallo studio Gabbiani sull'area delle ex Cartiere, a ridosso della cinta muraria di Porta Nuova, è probabilmente destinato più di altri a diventare a un landmark a Verona Sud. Merito soprattutto delle due torri di 80 metri che domineranno un parco di 40mila metri quadrati, disegnato da Andreas Kipar, che sarà metà privato e metà pubblico, con manutenzione a carico del privato. Si tratta di un nuovo polo misto, commerciale e residenziale. Le demolizioni sono completate e la convenzione è stata firmata. I promotori sono tra i protagonisti dell'economia scaligera: Renato Brendolan, Stefano e Alberto Mazzi e Attilio Lonardi. Inizio lavori nel 2010



firmata. I promotori sono tra i protagonisti dell'economia scaligera: Renato Brendolan, Stefano e Alberto Mazzi e Attilio Lonardi. Inizio lavori previsto in primavera. Tra i promotori della trasformazione dell'ex Manifattura Tabacchi c'è anche lo Stato (attraverso Fintecna), in partnership con il gruppo Palladium, Serenissima Res e Consorzio Scaligero Costruzioni di Verona. Il progetto è di **Antonio Citterio and Partners**. L'area si estende per 3,2 ettari e nel Prg vigente prevede un potenziale edificatorio di 43mila mq, diventerà un centro polifunzionale. C'è poi la firma di **Richard Rogers** sulla trasformazione delle ex Officine Adige, intervento promosso dalla Cis (la Compagnia investimenti e sviluppo che fa capo all'industriale Bruno Tosoni). Anche in questo caso si tratta di un intervento con destinazioni miste. Stessa composizione

polifunzionale per il progetto di trasformazione dell'Autogerma, con progetto di **Cino Zucchi**.

Nell'area invece del Foro Boario, l'ex mercato dei bovini, procedono i cantieri avviati dal luglio 2008 del Verona Forum, progettato da **Mario Bellini** e promosso da Cis con la catena alberghiera THotel.

Da segnalare in città anche lo sviluppo del quartiere di San Massimo, che ha visto anche un concorso, lanciato dai promotori Consorzio scaligero costruzioni e Palladium, patrocinato dalla Curia e vinto da **Maurice Kanah**. Il progetto prevede lo sviluppo di un nuovo quartiere eco-compatibile, in un ampio parco di 250mila mq. Investimento di 220 milioni. L'approvazione del piano attuativo è attesa entro l'anno. ■ **M.Fr.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chipperfield sfortunato

Dall'Arsenale alla piazzetta

Dieci anni dopo il concorso internazionale la sorte dell'Arsenale è ancora incerta. Lo studio di **David Chipperfield** ha presentato a fine 2008 il progetto esecutivo per la vasca tra il complesso arsenalizio e il Lungadige, e a febbraio 2009 la revisione del progetto preliminare per l'insediamento complessivo secondo le rinnovate richieste della nuova giunta Tosi; i materiali sono in Comune e lo studio è in attesa dell'ennesimo feedback da parte dell'amministrazione.

Dal 1999 a oggi si sono succeduti tre sindaci: Sironi, Zanotto e Tosi; ripetute revisioni e integrazioni del progetto che è diventato polo della cultura, polo museale e collettore di attività a servizio dei

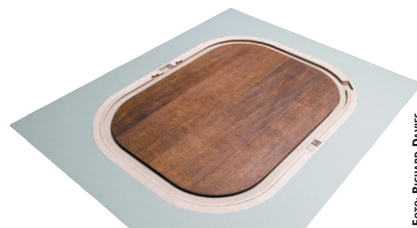
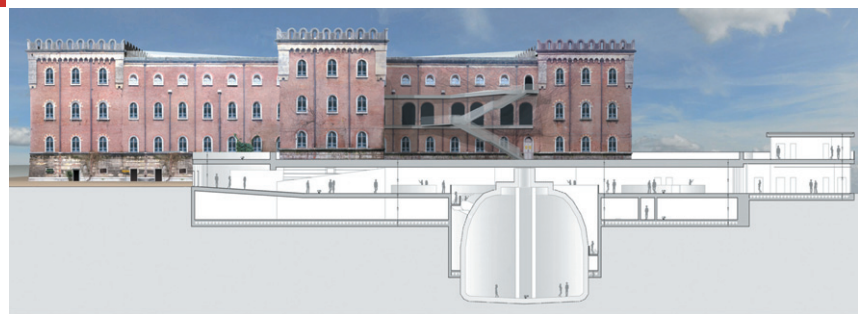


Foto: Richard Davies

cittadini; per stralci successivi l'oggetto dell'incarico è passato dalla trasformazione dell'intero complesso militare austriaco, alla sola piazza antistante, fino alla vasca natatoria.

In dieci anni l'idea di un ridisegno complessivo dell'area che comprendeva il fabbricato austriaco, compreso il waterfront, l'attacco al ponte e lo spazio pubblico, ha ridotto le sue ambizioni. Il tema che oggi più sta a cuore all'amministrazione sembra essere la piazza-fontana: una piastra pavimentata, scura, in pietra di Verona, animata con giochi d'acqua. Un'opera di meno di 100mila euro, per la quale comunque si attende ancora - dopo un anno dalla consegna - la validazione del progetto. ■ **P.P.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OK ALLA FUNICOLARE PER SCALARE LA CITTÀ

■ Sopra e a sinistra il progetto di Stefano Gris per la funicolare di Castel San Pietro da trasformare in un museo, approvato dalla Soprintendenza. Sotto il progetto di Botta e Modena agli ex mercati generali

Gli incarichi della Fondazione a Botta-Modena e Gris

Palaeventi e museo, Cariverona promotore

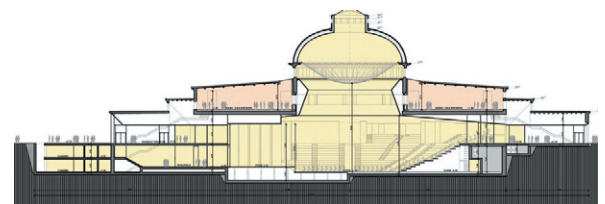
DI MASSIMO FRONTERA E PAOLA PIEROTTI

Meno finanza, più cultura. La "cura Tosi" per Verona si può leggere anche così. Ma a parte il cambiamento di strategia, resta confermato il protagonismo di un soggetto di peso in città: la Fondazione Cassa di risparmio di Verona. Lo scorso 30 novembre la Fondazione ha presentato il progetto di riqualificazione, affidato a **Mario Botta** e a **Claudio Modena** (per la parte strutturale), per trasformare la storica cella frigorifera negli ex magazzini generali in un auditorium. E intanto a Castel San Pietro, la Fondazione aveva anche promosso la nascita di un nuovo spazio museale per la città.

CASTEL SAN PIETRO

Sarà consegnato a giorni il progetto definitivo per il recupero dell'ex caserma austriaca e la riqualificazione dell'area circostante, destinata a diventare nuovo polo d'attrazione culturale e turistica per la città. La Fondazione ha acquisito l'immobile dal Comune e il progetto è firmato da un team guidato dallo studio padovano di **Stefano Gris**. Il progetto prevede la conservazione delle caratteristiche del manufatto storico, la costruzione di un nuovo volume ipogeo destinato a hall del museo e locali tecnici, la riqualificazione degli spazi esterni, il ripristino della funicolare esistente e la nuova stazione d'arrivo. La Fondazione ha incaricato i progettisti a metà 2007.

«La destinazione museale e culturale è già prevista nel piano particolareggiato comunale - precisa Elisabetta Bedeschi, studio Gris -. Il vincolo della Soprintendenza (che ha approvato il progetto) a conservare il compendio monumentale e a non realizzare volumi fuori terra, ci ha fatto sfruttare la pendenza naturale del piazzale per ricavarne un volume ipogeo per la hall, il guardaroba e spazi di servizio. In quest'area è stata ritrovata anche una cisterna alta 18 metri e di pari diametro, che verrà inglobata nella nuova architettura». È previsto il restauro conservativo



delle facciate. Per i nuovi materiali integrativi gli architetti stanno valutando l'acciaio corten, accostato a pannellature vetrate, o acciaio verniciato. La nuova parete curva che delimita la hall e la piazza verde sovrastante sarà in calcestruzzo; la parete che delimita l'ingresso al volume interrato della hall sarà vetrata.

EX STAZIONE FRIGORIFERA

Più arretrato l'iter di questo progetto, nel sedime degli ex magazzini generali, che prevede un investimento di 30 milioni da parte della Fondazione. La struttura a cupola della struttura nata negli anni Venti (con un diametro massimo di 100 metri) sarà conservata, ma completamente svuotata. Il progetto prevede anche un consistente sviluppo ipogeo che prevede uno scavo fino a -6,5 metri. Il recupero darà luogo a una serie di spazi e funzioni espositive e di intrattenimento tra cui uno spazio espositivo da 3mila mq, una sala banchetti da 1.000 mq e un anfiteatro da 2.000 posti, che è anche il cuore tecnologico del progetto: grazie a un sistema di tribune mobili, lo spazio potrà essere modulato e ampliato in funzione della tipologia dell'evento. Fondazione Cariverona ha voluto infatti una sala che potesse adeguatamente ospitare un spettacolo teatrale, un convegno, un defilé, un ballo o anche un mercato coperto. Per ingentilire l'esterno, Botta ha previsto un roseto lungo un fronte di 300 metri. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA