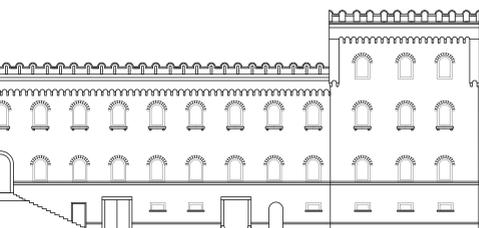
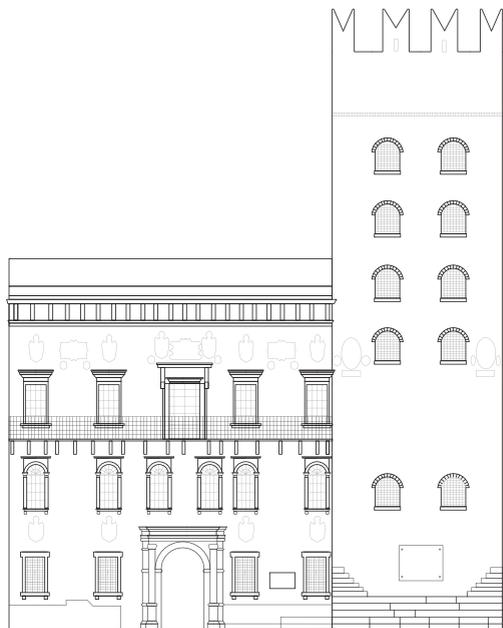
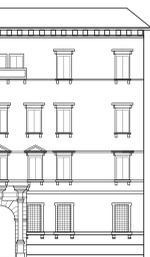


Marino Folin  
(coordinatore)  
Ezio Micelli  
Mario Spinelli

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

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





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	<b>0. INTRODUZIONE</b>
27	<b>1. ANALISI</b>
29	1.1. Cambiamenti economici e sociali
49	1.2. Struttura Urbana
57	<b>2. PROPOSTA</b>
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





S. EDOARDO





1. Ex sede di Banca Unicredit - via Garibaldi 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



BONBE



Small rectangular plaque or sign below the clock.



Small sign above a doorway in the distance.



5. Monte di Pietà





**SEC** VENUTA E MOLESTIA  
SISTEMI ANTIRUMORE E ANTIVIBRAZIONE  
S. GIOVANNI BATTISTA  
S. CARLO

**6. Palazzo del Capitano**





7. Castel San Pietro



# **1. ANALISI**

**1.1. Cambiamenti economici e sociali**

**1.2. Struttura Urbana**



## **1.1. Cambiamenti economici e sociali**

**La demografia del centro storico di Verona**

**Le forme di impiego del patrimonio immobiliare**

**Il mercato immobiliare alla prova della crisi**

**Le trasformazioni del settore del commercio**

**La crescita dell'industria dell'ospitalità**

## 1. 1. Cambiamenti economici e sociali

### La demografia del centro storico di Verona

La creazione di valore sociale ed economico-finanziario legata a un importante processo di valorizzazione immobiliare, quale quello intrapreso dalla Fondazione Cariverona, considera come passaggio ineludibile l'analisi dei determinanti demografici, patrimoniali ed economici del centro storico di Verona in relazione allo sviluppo complessivo della città e del territorio nel loro insieme.

La prospettiva che appare di maggiore utilità è legata al lungo periodo: è solo in questo modo che è possibile riconoscere tendenze chiare e stabili, dotate di tratti sufficientemente duraturi tali da permettere interpretazioni di adeguata solidità.

Ancora, il caso veronese non può essere considerato tanto nella sua unicità, quanto nella più ampia tendenza che caratterizza le città del Nord Est e del Nord in generale del Paese.

Alla luce di simili premesse, il confronto più utile appare quello del ventennio intercensuario tra il 1991 e il 2011, utilmente integrato con i dati dell'anagrafe cittadina e quindi con i valori più aggiornati oggi disponibili.

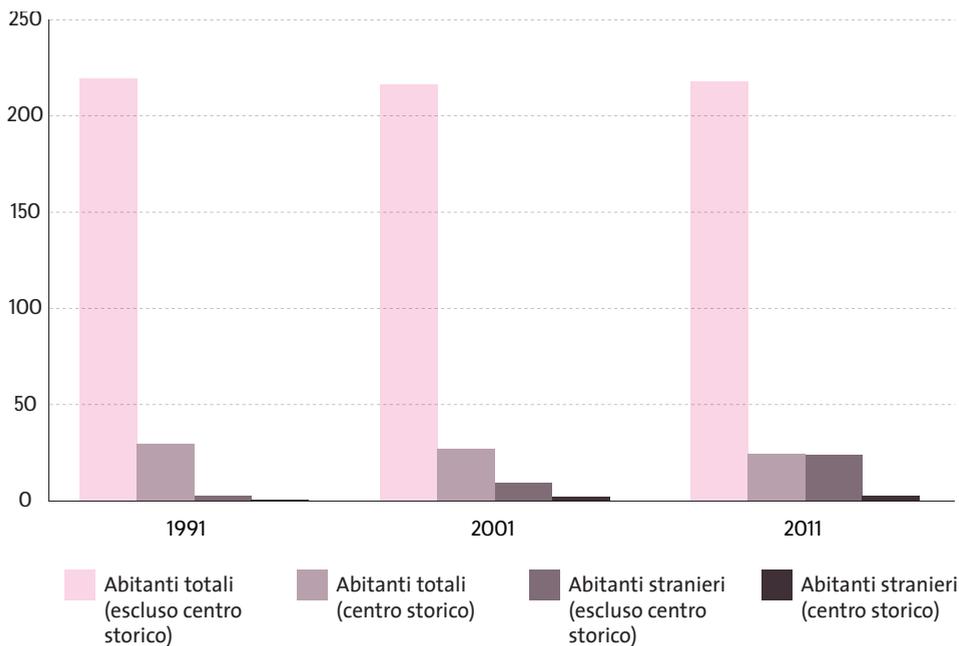
Una popolazione costante negli ultimi venticinque anni, con un rafforzamento costante e progressivo della componente straniera (aumentata di 17 volte tra il 1991 e il 2011): è questo il dato che emerge dalla lettura del dato aggregato della popolazione cittadina nel suo insieme.

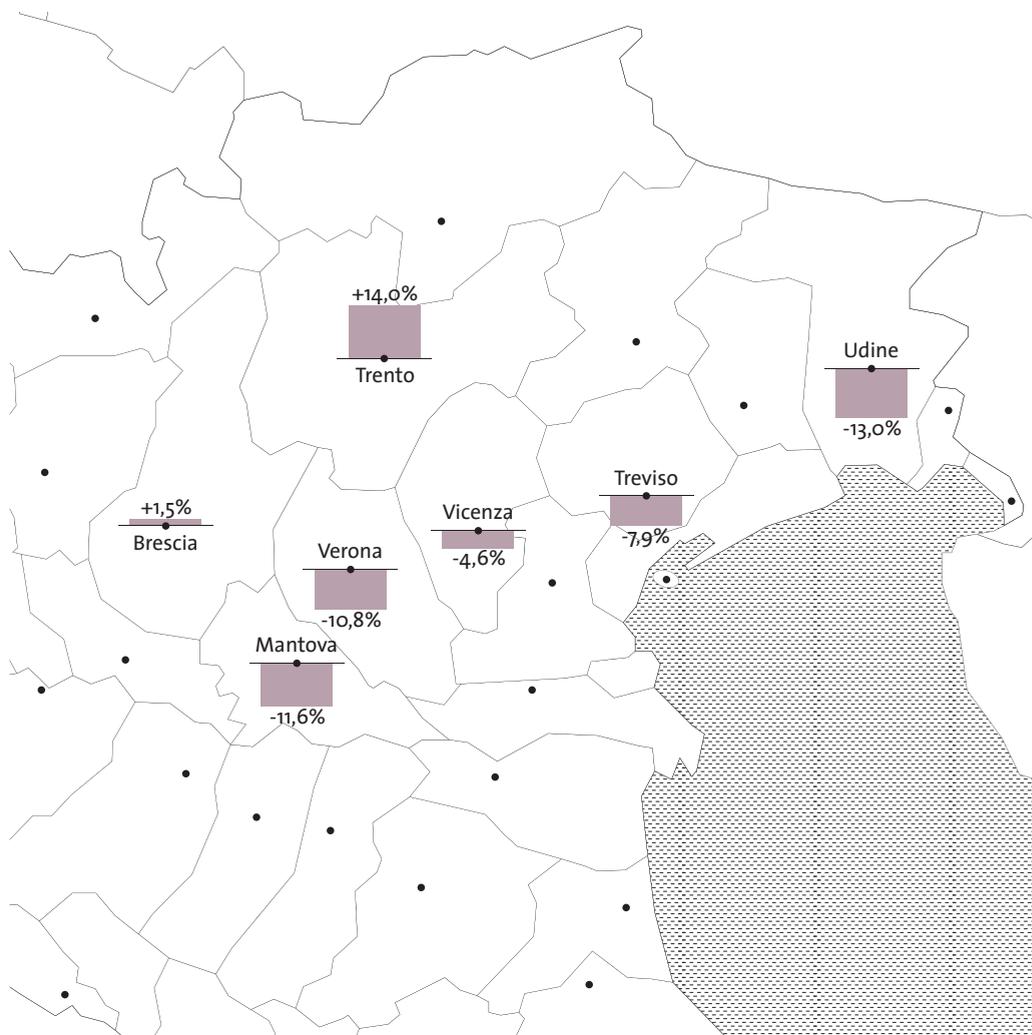
Il centro storico si comporta diversamente. Il calo della popolazione nella parte entro le mura diminuisce per una quota non

trascurabile, passando da 32.453 abitanti a poco meno di 29.000 abitanti, con una flessione di circa 11 punti percentuali. La presenza di residenti stranieri nell'area del centro storico è invece significativamente confermata e raggiunge, nel 2011, il 12,5% della popolazione complessiva dell'area. La relativa debolezza demografica del centro storico non è affatto prerogativa della città di Verona. Un'analisi comparata tra città di taglia e rango comparabile evidenzia tendenze simili in tutto il Nord Est allargato. Con poche eccezioni - riconducibili a dinamiche demografiche peculiari e originali, come nei casi di Brescia e di Trento - i centri storici risentono di dinamiche di flessione demografica che contrastano con il rilevante investimento collettivo di cui queste aree hanno beneficiato negli anni ed evidenziano una consistente popolazione straniera, a conferma di una *reverse gentrification* inattesa quanto oggi evidente in particolare in alcune delle parti della città antica.

**Grafico 1**

Popolazione residente (espressa in migliaia) nel Comune di Verona nel periodo 1991-2011. Fonte: Dati ISTAT.





**Grafico 2**  
 Variazione percentuale della  
 popolazione residente nei centri  
 storici nel periodo 1991-2011. *Fonte:*  
*Dati ISTAT.*

## Le forme di impiego del patrimonio immobiliare

L'analisi dell'impiego del patrimonio del centro storico di Verona segue all'indagine demografica. Se la flessione demografica contraddistingue il centro della città, allora anche le caratteristiche dello stock patrimoniale dovranno evidenziare i medesimi segni di abbandono.

Il numero delle abitazioni non utilizzate nel centro città a fini residenziali conferma il dato relativo alla popolazione: la parte delle abitazioni vuote o comunque non impiegate dai residenti - secondo la classificazione dell'ISTAT - supera il 15% delle abitazioni totali. In termini relativi, l'abbandono delle abitazioni da parte dei residenti è praticamente il triplo del resto della città dove tale percentuale si attesta al 6,6%.

Il trend dell'abbandono conferma tendenze in atto da tempo: se consideriamo la tendenza storica della città di Verona, sia il dato relativo al centro storico che quello relativo al resto della città sono in crescita - pur non in modo significativo - rispetto ai dati censuari del 1991.

Di nuovo, il fenomeno dell'abbandono del patrimonio a destinazione residenziale non è prerogativa della città scaligera.

Se confrontiamo il dato relativo alle abitazioni non impiegate di Verona con quello di altre città del Nord Est rileviamo un fenomeno ampiamente diffuso in tutta l'area, con punte di abbandono che raggiungono quasi i trenta punti percentuali nei casi di Treviso e Vicenza.

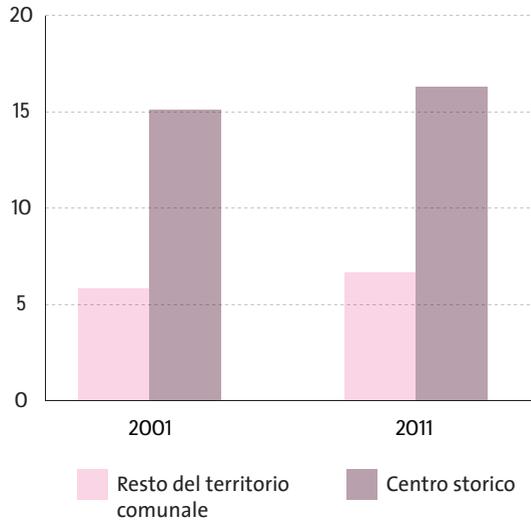
Il quadro che emerge da una analisi di medio lungo periodo evidenzia dunque un centro storico caratterizzato da fenomeni di indebolimento demografico a cui corrispondono speculari fenomeni di abbandono del patrimonio. Tuttavia questo trend è condiviso da tutti i centri storici

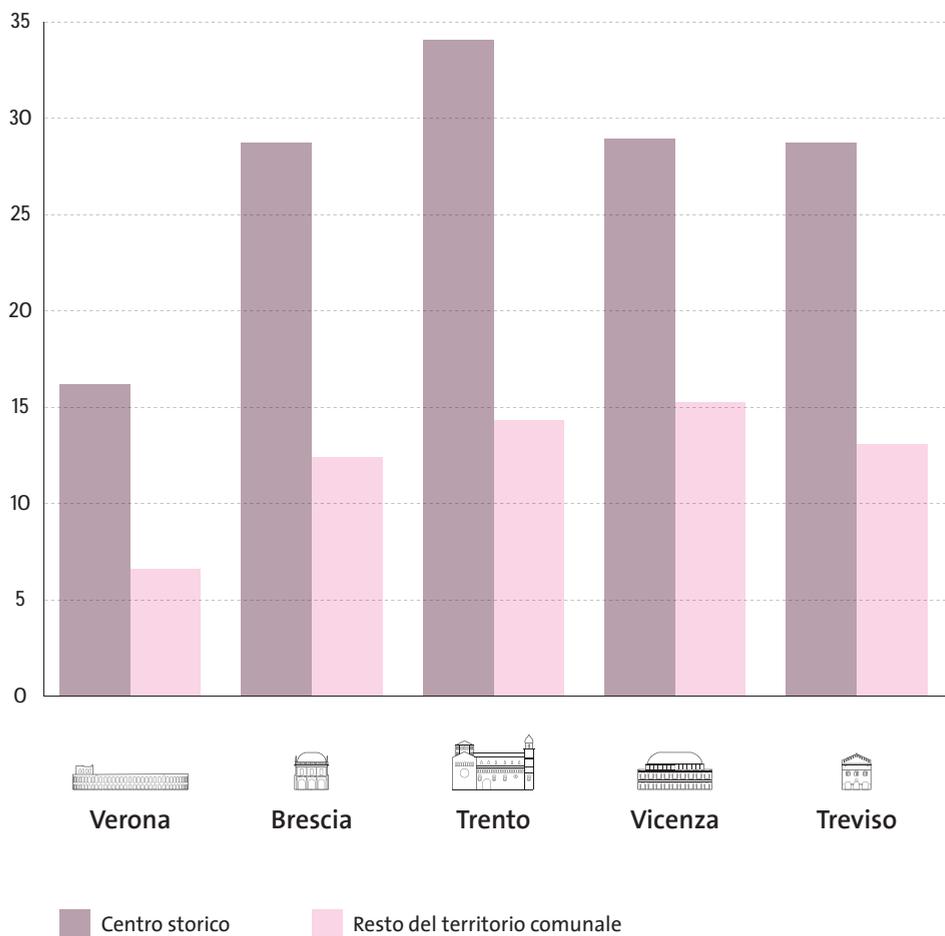
del Nord Est e si manifesta a Verona con una intensità che appare tutto sommato contenuta rispetto ad altre città che sembrano soffrire in modo più significativo simili tendenze.

Resta il dato di un centro cittadino che, pur con un'intensità inferiore ad altri centri, sembra aver perso capacità attrattiva per una parte non trascurabile dei residenti, lasciando spazio a fenomeni di sostituzione demografica che non possono essere trascurati ed evidenziano la delicata trasformazione di una parte di città simbolo dell'identità collettiva.

### Grafico 3

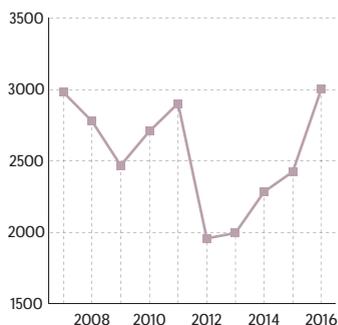
Abitazioni vuote (non occupate da residenti) nel Comune di Verona nel periodo 2001-2011. Percentuale sulle abitazioni totali. *Fonte: Dati ISTAT.*





**Grafico 4**  
 Percentuale delle abitazioni vuote  
 (o occupate da non residenti) nel  
 2011 sul totale delle abitazioni.  
 Fonte: Dati ISTAT.

## Il mercato immobiliare alla prova della crisi



**Grafico 5**  
Numero di transazioni normalizzate (NTN) nel Comune di Verona. Fonte: Agenzia delle Entrate.

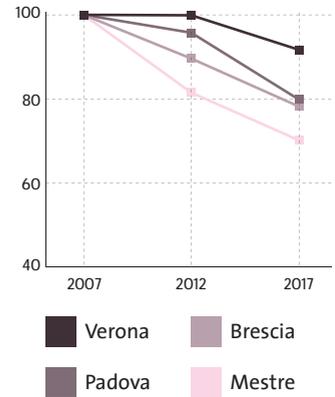
Una significativa resilienza e una evidente capacità di assorbire gli shock di questi ultimi anni: sono queste le indicazioni che emergono dalla analisi dei principali valori del mercato immobiliare. Per una sua corretta analisi, appare doveroso considerare l'ultimo decennio, caratterizzato dalla correzione profonda a seguito della bolla speculativa del 2008.

Sul fronte delle quantità, i dati dell'Agenzia delle entrate confermano la tenuta e la solidità relativa del mercato veronese rispetto alle altre città di taglia e rango analogo nel Nord Est. Se consideriamo le transazioni normalizzate, ovvero le transazioni immobiliari pesate per 1000 abitanti, il movimento appare chiaro: a seguito della flessione del mercato le compravendite scendono per qualche anno per poi risalire fino al 2011. La seconda flessione del mercato avvenuta nel 2012, appare con evidenza, ma altrettanto netta è la ripresa che porta a valori che attualmente segnano il pieno recupero delle quantità scambiate rispetto alla fase precedente alla crisi.

Il dato merita di essere confrontato con quello di altre città del Nord Est. Il confronto evidenzia la robustezza del mercato immobiliare veronese: se quest'ultimo non sembra risentire del crisi - o sembra essere pienamente in grado di riassorbire l'impatto dimostrando resilienza e capacità di adattamento - diversa è la situazione di altre città del Nord Est che, al contrario, sembrano ritrovare con fatica il precedente dinamismo degli scambi. Le altre città prese in esame segnano tutti indicatori negativi con punte ragguardevoli come nel caso di Mantova che segna un calo delle transazioni di oltre 8 punti percentuali nel segmento più rappresentativo dell'edilizia residenziale. Sotto il profilo dei valori, Nomisma riporta

informazioni che permettono di disporre di ulteriori conferme circa la tenuta del mercato immobiliare locale. Se infatti da 2007 al 2017 la flessione distingue il mercato con continuità e per tutti i segmenti in esame (residenziale, uffici e commerciale), è altresì vero che la flessione registrata appare contenuta rispetto ad altre città. La comparazione dei numeri indice mette in luce la forza del mercato immobiliare veronese rispetto alle città vicine (si consideri il confronto con Padova e Brescia che perdono oltre 20 punti percentuali rispetto ai 9 di Verona).

Il quadro dei valori immobiliari conferma la resilienza del sistema urbano: la flessione della demografia e dell'uso del patrimonio è presente, ma meno pronunciata rispetto alle altre città del Nord Est e la stessa capacità di reazione emerge dall'analisi del mercato immobiliare contraddistinto da quantità in ripresa e valori in calo contenuto.



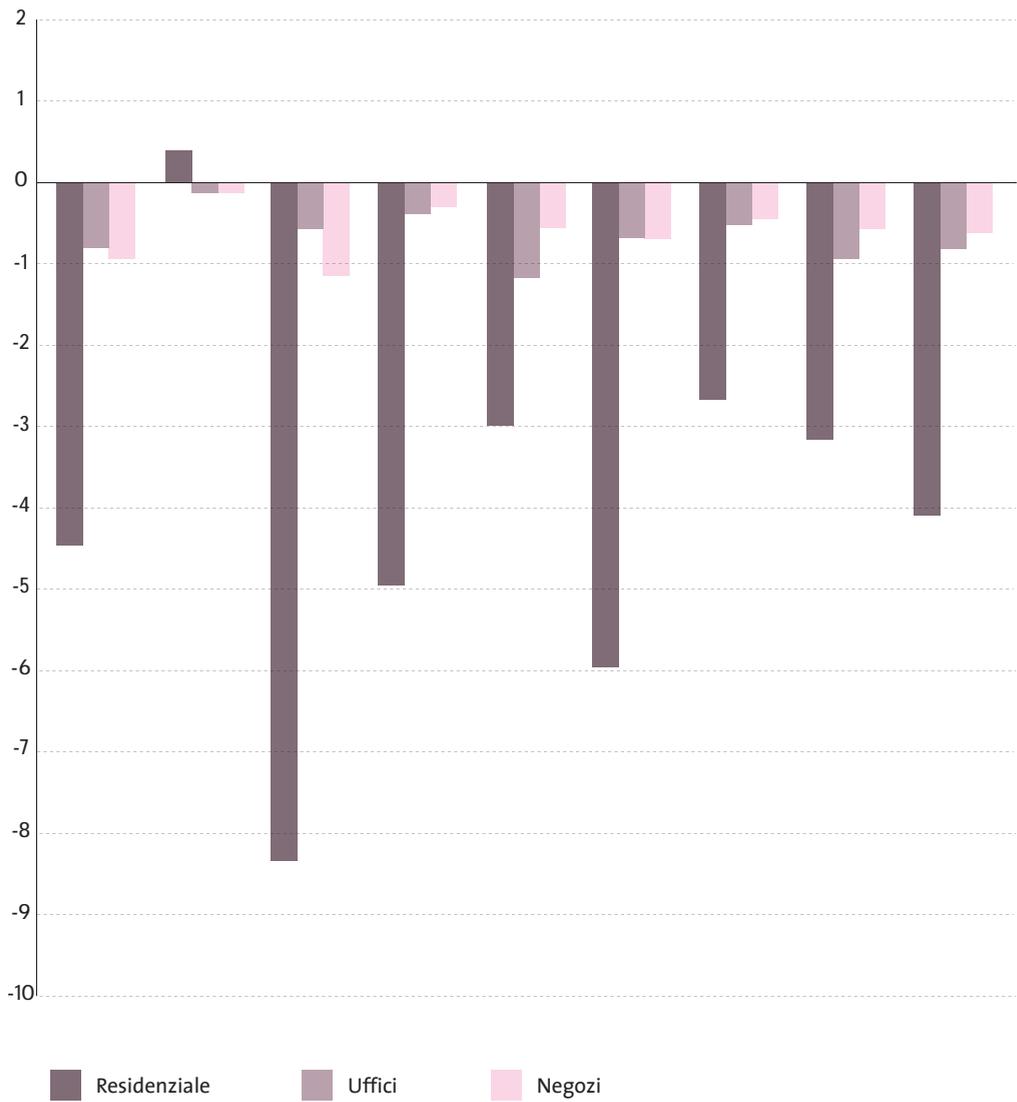
**Grafico 6**

Prezzi medi abitazioni usate nei centri urbani (index 2007=100).

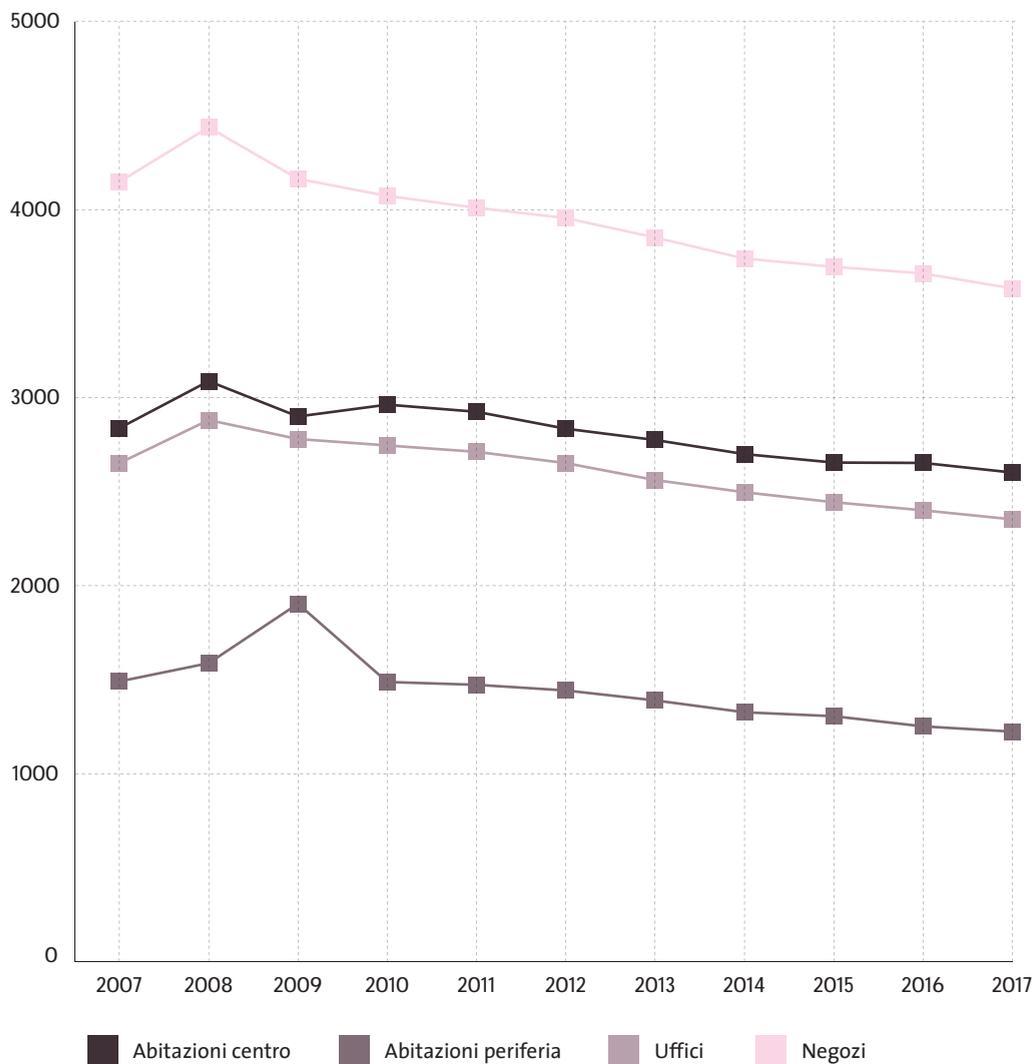
Fonte: Nomisma.



Brescia Verona Mantova Vicenza Padova Rovigo Venezia Treviso Udine



**Grafico 7**  
 Variazione percentuale 2007-2016  
 di NTN pesate per 1000 abitanti  
 nei comuni. Fonte: Nostra  
 elaborazione su Agenzia delle  
 Entrate.



**Grafico 8**  
 Prezzi medi (euro/mq) nel Comune di Verona nel periodo 2007-2017.  
 Fonte: Nomisma.



## Le trasformazioni del settore del commercio

Le attività che hanno luogo nei centri storici sono in corso di profonda trasformazione.

In tutte le città del Nord Est appare evidente una tendenza caratterizzata dalla fuoriuscita dal centro storico delle grandi aziende di carattere terziario e dalla trasformazione delle unità produttive in strutture più piccole e concentrate sui servizi alla persona e ai servizi turistici.

Il commercio in particolare appare profondamente trasformato, da un lato, dalla forza delle grandi imprese capaci di un'offerta concentrata di particolare peso e rilevanza e, d'altro lato, dall'affermazione crescente del commercio elettronico.

Il quadro del centro storico veronese non sfugge a queste tendenze: se consideriamo il dato relativo al commercio su sede fissa, la diminuzione delle unità è significativa.

In poco meno di dieci anni, dal 2008 al 2016, le unità sono diminuite di circa il 18%, lasciando spazio alle attività legate a forme di intrattenimento connesse ai settori *food and beverage* che, nello stesso arco temporale, hanno conosciuto un incremento del 5% circa.

La tendenza evidenziata dal comune scaligero è la medesima nel centro storico e nelle aree più esterne. E del resto i due trend confermano tendenze consolidate anche a livello nazionale con una diversità intensità - si noti lo scarti di circa 4 punti percentuali - sul fronte di bar ed esercizi pubblici legata probabilmente al diverso valore di stock di partenza.

Il dato che appare più significativo e che costituisce un elemento di radicale discontinuità rispetto anche al più recente passato è rappresentato dal calo del commercio tradizionale. A livello nazionale - e tutto sembra confermare tendenze di carattere assolutamente analogo anche a Nord Est e a Verona in particolare - in meno

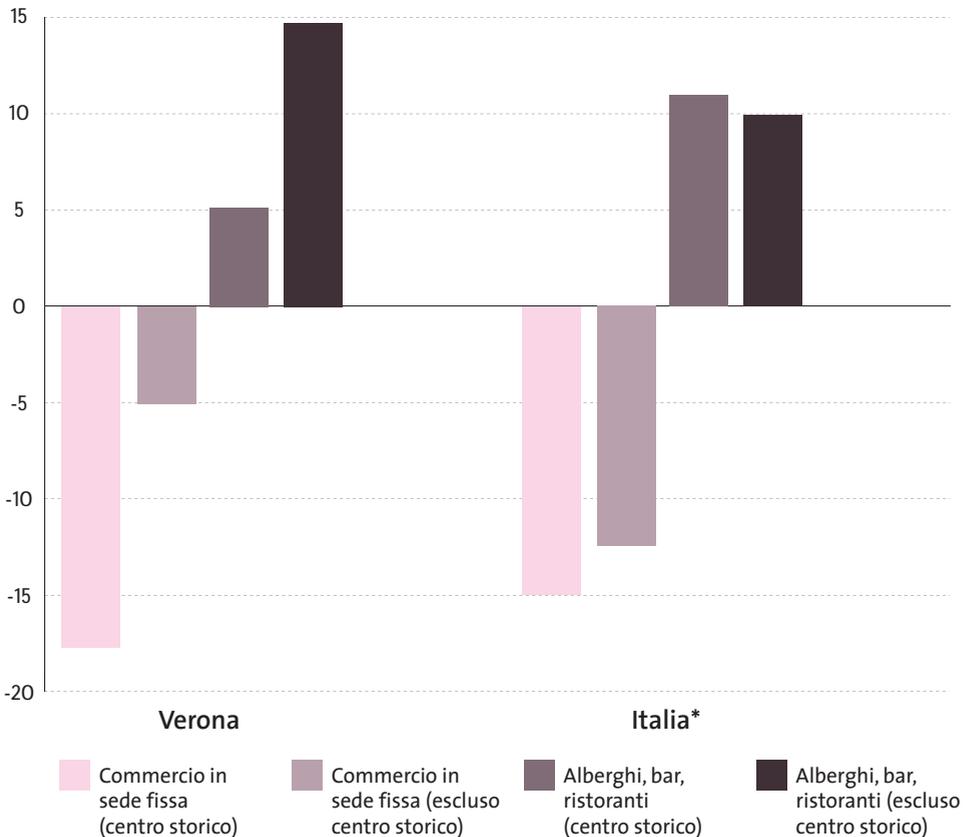
### Grafico 9

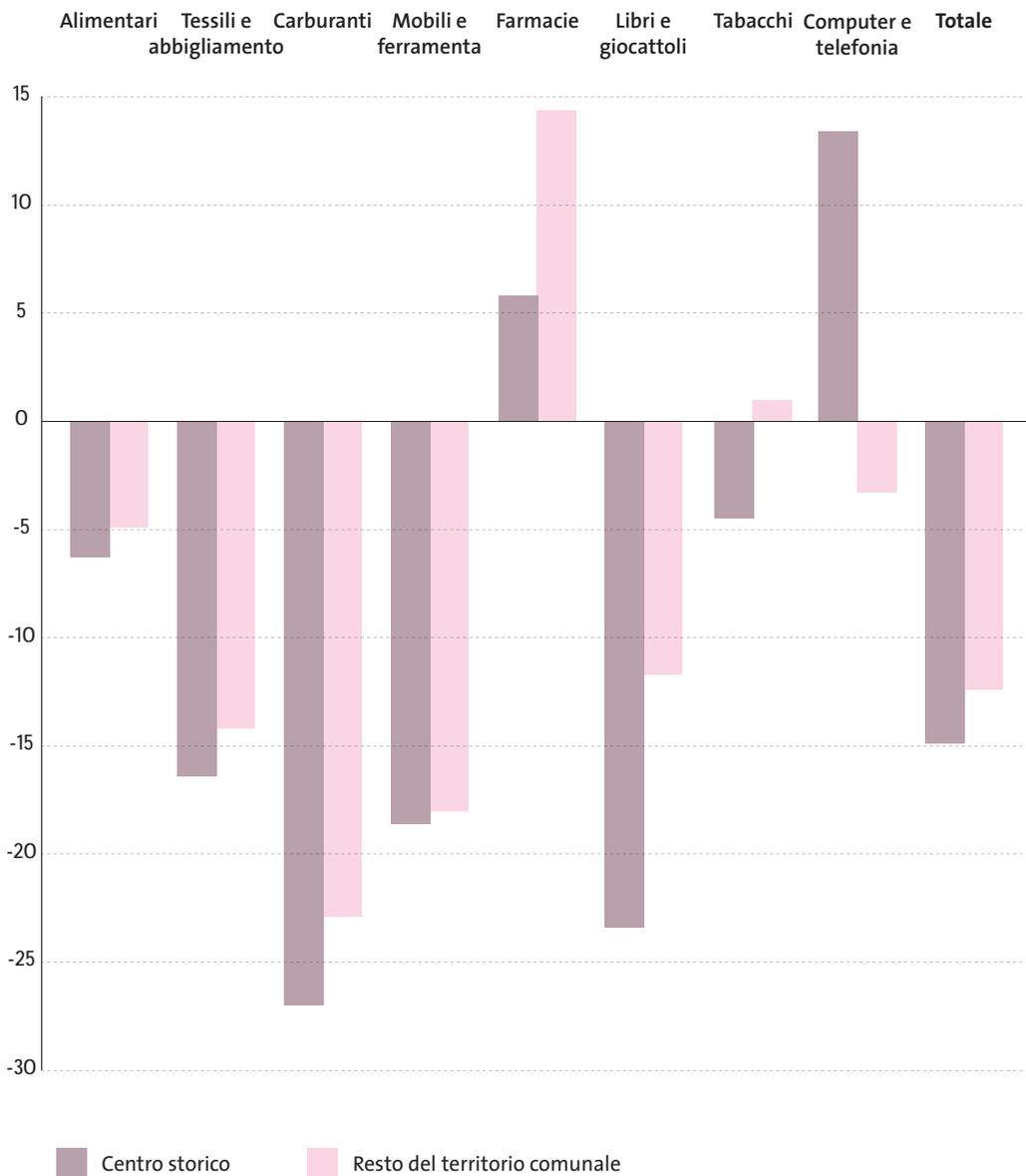
Variazione percentuale nel periodo 2008-2016 delle unità di vendita.

Fonte: Confcommercio.

\*: non sono disponibili dati che rilevino tutti i centri storici sul territorio nazionale. Qui si intende la media dei 40 centri urbani analizzati dal rapporto Confcommercio "demografia di impresa nei centri storici italiani". La media nazionale dell'aumento totale di alberghi, bar e ristoranti nel periodo 2008-2016 è stata di +8,3%.

di dieci anni un negozio di vestiario su sei è venuto meno, una libreria su quattro ha chiuso, su cinque negozi di mobili e ferramenta solo quattro continuano l'attività. La città storica ha per secoli rappresentato il cuore dell'offerta commerciale. A una velocità che non può non sorprendere, intere categorie merceologiche stanno oggi scomparendo lasciando spazio a luoghi che fanno dell'intrattenimento, del cibo e dell'ospitalità la nuova cifra distintiva delle parti più antiche della città.





**Grafico 10**  
 Variazione esercizi commerciali in sede fissa nel periodo 2008-2016 per 40 città italiane. Fonte: Rapporto Confcommercio "Demografia d'impresa nei centri storici italiani".



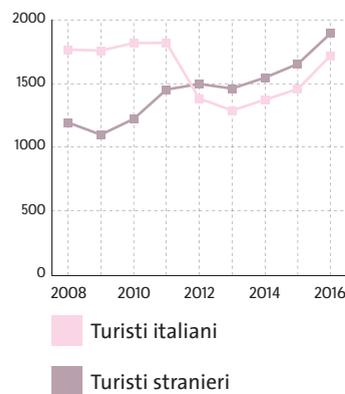
## La crescita dell'industria dell'ospitalità

La rapida trasformazione del centro storico di Verona si distingue per un ulteriore fenomeno in crescita significativa. Il turismo e l'ospitalità occupano una parte sempre maggiore dell'economia cittadina e i numeri confermano una crescita in alcuni casi tumultuosa del settore.

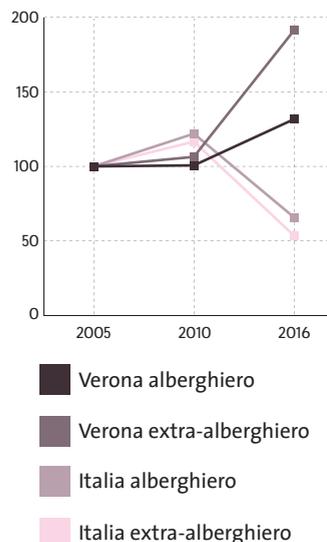
Consideriamo per prime le presenze in città. Due aspetti meritano di essere sottolineati. Il primo riguarda la loro crescita: in poco meno di dieci anni il numero delle presenze in città aumenta di oltre venti punti percentuali.

In anni in cui lo sviluppo economico del Paese non sembra evidenziare performance di rilievo, il turismo costituisce un motore potente della crescita. Il secondo riguarda la loro composizione: le presenze sono prevalentemente italiane nel 2008 - la componente nazionale pesava allora per il 60% del totale - mentre oggi le presenze straniere sono maggioritarie con il 53% del totale. Un settore dunque che si trasforma secondo una crescente apertura alla internazionalizzazione.

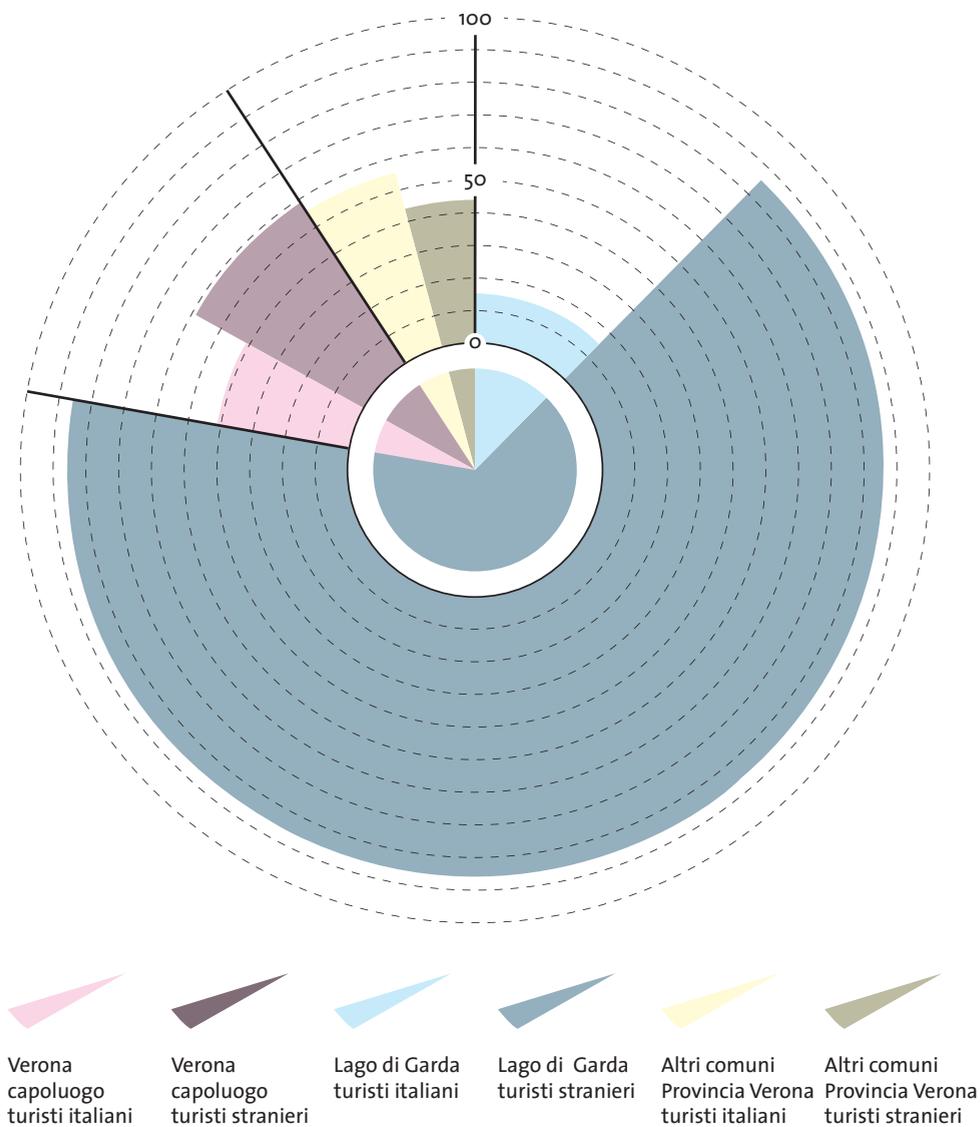
Parte di un sistema territoriale che deve all'ospitalità quote significative della produzione di ricchezza - basti considerare che le presenze in città rappresentavano il 12% del totale a fronte del 79% del Lago di Garda -, la città si è trasformata adeguando l'offerta degli spazi alla domanda emergente. L'offerta alberghiera ed extra-alberghiera a Verona ha seguito la crescente domanda nazionale e internazionale con una capacità di risposta rimarchevole soprattutto se proiettata sullo sfondo dei trend nazionali. L'offerta alberghiera è cresciuta di oltre 30 punti percentuali negli ultimi 10 anni e quella extra-alberghiera è aumentata dell'80% circa. Numeri che lasciano poca possibilità all'equivoco, soprattutto se posti in relazione alle tendenze nazionali che hanno visto la contrazione dell'offerta aggregata.



**Grafico 11**  
Variazione delle presenze turistiche a Verona (in migliaia) tra il 2008 e il 2016. Fonte: Regione Veneto.

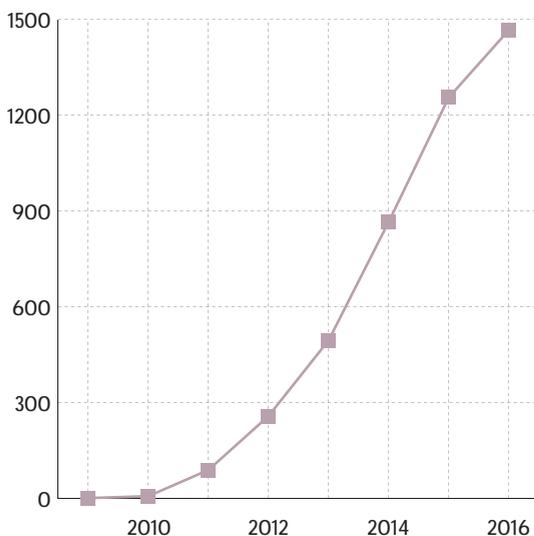


**Grafico 12**  
Presenze turistiche per offerta ricettiva, Comune di Verona e Italia, variazioni percentuali index 2005=100. Fonte: Regione Veneto e Istat



**Grafico 13**  
 Sistema territoriale turistico -  
 Composizione presenze turistiche  
 nella Provincia di Verona nell'anno  
 2015: percentuali in relazione  
 all'intera provincia (cerchio interno)  
 e percentuali relative alle tre  
 aree geografiche (settori circolari  
 esterni). *Fonte: Regione Veneto.*

Il dato senz'altro più interessante e che deve essere colto problematicamente riguarda la crescita dell'offerta privata che promuove alloggi in locazione temporanea grazie alle piattaforme digitali (in particolare AirB&B). La crescita può essere definita in questo caso tumultuosa: a fronte di un solo alloggio nel 2009, ve ne sono registrati quasi 1500 nel 2016. L'impatto è significativo soprattutto per le aree più centrali della città e dello stesso centro storico, oggetto di un crescente spostamento degli alloggi dal segmento della residenza tradizionale a quello delle locazioni temporanee, con importanti conseguenze sulla qualità della vita e sull'offerta di servizi di questa parte della città.



**Grafico 14**  
Alloggi AirBnB a Verona. *Fonte:*  
*Federalberghi*



## 1.2. Struttura urbana



## 1. 2. Struttura urbana

La struttura primaria della città è costituita da pochi ma forti elementi, sia naturali che prodotti dall'uomo nel corso della storia: il fiume Adige che la attraversa; il sistema orografico prealpino che la lambisce; la città di fondazione romana, di cui restano il tracciato viario e cospicui frammenti e che oggi costituisce il nocciolo più antico del centro storico; il sistema delle mura che la hanno cinta nel corso del tempo, di cui restano imponenti tracce che tuttora delimitano l'attuale centro storico.

Verona è, nello stesso tempo: *una città di fiume*, costruita sulle due ampie anse che compie l'Adige quando, provenendo da nord, esce dalla Vallagarina e, piegando bruscamente a est, entra nella Valle Padana; *una città di limite*, costruita sulla linea sinuosa lungo la quale il sistema orografico prealpino finisce sulla pianura padana, penetrando entro le mura del centro storico; *una città di incroci*, posta dove il sistema di valli attraversate in successione dal fiume Adige incrocia da nord la valle Padana; *una città di fondazione* e di rifondazioni successive, a partire dal primo insediamento di età neolitica ove ora si erge Castel San Pietro.

Verona è una città stratificata. Gli strati che la compongono, i loro frammenti che qua e là riemergono, i grandi monumenti che la punteggiano contribuiscono a formare l'identità di Verona, rendendola una città di rara e straordinaria complessità.

## MAPPA 2

### La struttura urbana di Verona

*La struttura primaria della città è costituita da pochi ma forti elementi, sia naturali che prodotti dall'uomo nel corso della storia: il fiume Adige che la attraversa; il sistema orografico prealpino che la lambisce; la città di fondazione romana, di cui restano il tracciato viario e cospicui frammenti, e che oggi costituisce il nocciolo più antico del centro storico; il sistema delle mura che la hanno cinta nel corso del tempo, di cui restano imponenti tracce che tuttora delimitano l'attuale centro storico.*

*Oggi la città è strutturata per grandi poli di produzione di beni materiali e di servizi, situati*

*tutti, ad eccezione del Polo Universitario di Veronetta, fuori dalle mura che delimitano il centro storico, lungo la fascia perimetrale compresa tra le linee ferroviarie e le autostrade. Oltre agli elementi della struttura primaria e degli attuali poli di produzione, la Mappa riporta alcune grandi architetture urbane, segni identitari della città e della sua lunga storia: l'Arena; il Palazzo del Capitanio; il Palazzo della Ragione; le Mura scaligere-veneziane-austriache; Castel San Pietro; l'Arsenale militare austriaco; l'ex Fabbrica del Ghiaccio agli ex Magazzini Generali.*

## MAPPA 2





0 1km

Polo  
universitario

Ex Magazzini  
Generali

Fiera

S.Giovanni  
Lupatoto

La posizione di Verona, all'incrocio delle grandi vie di comunicazione Nord-Sud e Est -Ovest, ne ha determinato, fin dall'epoca Romana, la base economica: città di commerci, a servizio di un entroterra di produzione agricola, soprattutto viti vinicola e olearia, di allevamenti e di cave di marmi; e città militare, a partire dal periodo Romano, per seguire con quelli Goto, Longobardo, Carolingio, Scaligero, Visconteo, Veneziano, Austriaco e, infine, Italiano.

Il ruolo di città militare di importanza strategica che Verona ha assunto per quasi 2000 anni, ne ha anche condizionato lo sviluppo: fino alla fine del secondo conflitto mondiale Verona era ancora quasi interamente racchiusa entro la cinta delle mura veneziane.

Così è stato anche per il suo ruolo di città crocevia: lo sviluppo edilizio del secondo dopoguerra ha dovuto fare i conti con le linee ferroviarie prima e con le autostrade poi, che la hanno chiusa a sud e a ovest, contribuendo a separare le nuove edificazioni a sud e a ovest dal centro storico.

*Iconografia Rateriana, copia del 1739, disegno a inchiostro e acquarello su pergamena, Verona, Biblioteca Capitolare, Cod. CXIV.*



Oggi la città è strutturata per grandi poli di produzione di beni materiali e di servizi, situati tutti, ad eccezione dei Poli universitari, fuori dalle mura che delimitano il centro storico, lungo la fascia perimetrale compresa tra le linee ferroviarie e le autostrade.

Tra i poli di produzione economica vi sono: il Quadrante Europa, il più grande interporto d'Italia; la ZAI Uno (storica), primo polo industriale di Verona, con oltre 600 aziende insediate e oltre 20.000 addetti; la Fiera, prima in Italia per numero di manifestazioni e tra le prime in Europa; gli ex Magazzini Generali, ora dismessi e in rapida trasformazione in centro direzionale di banche e uffici.

Nel processo di sviluppo che ha contrassegnato Verona a partire dal secondo dopoguerra, il centro storico ha progressivamente perduto gran parte delle sue attività produttive e direzionali, nonché ogni contatto funzionale con i poli della produzione economica, mantenendo al suo interno le attività dell'amministrazione pubblica, oltre a tutte quelle di carattere culturale ed accogliendo il Polo Universitario di Veronetta. La parte più antica del centro storico, quella risalente alla fondazione romana, fino a non molto tempo fa centro animato della città, ora sempre più centro di attrazione di un affollato turismo di passaggio, ha subito e continua a subire in misura crescente i processi di trasformazione economica e sociale descritti nel capitolo 1.

E' così successo che Verona, pur essendo tra le prime provincie d'Italia per industrializzazione, pur avendo una Fiera tra le prime in Europa, abbia finito per perdere, nel corso degli ultimi decenni, la propria storica identità. A una identità di straordinaria qualità e ricchezza, stratificata, complessa, ma pur sempre riconoscibile, si è venuta sostituendo una identità caotica e inconoscibile nella sua piatta uniformità, assai povera qualitativamente.

La città è stata penalizzata dalla marginalizzazione della sua parte storica. La rigenerazione di quest'ultima e la sua ri-funzionalizzazione in rapporto ai grandi poli produttivi urbani e agricoli che la circondano, oltre a dare nuova identità e struttura alla città nel suo insieme, può contribuire anche a risolvere criticità e disfunzioni e a favorire un migliore sviluppo economico e sociale della città e del suo territorio.



# 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, Castelvecchio, 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.*

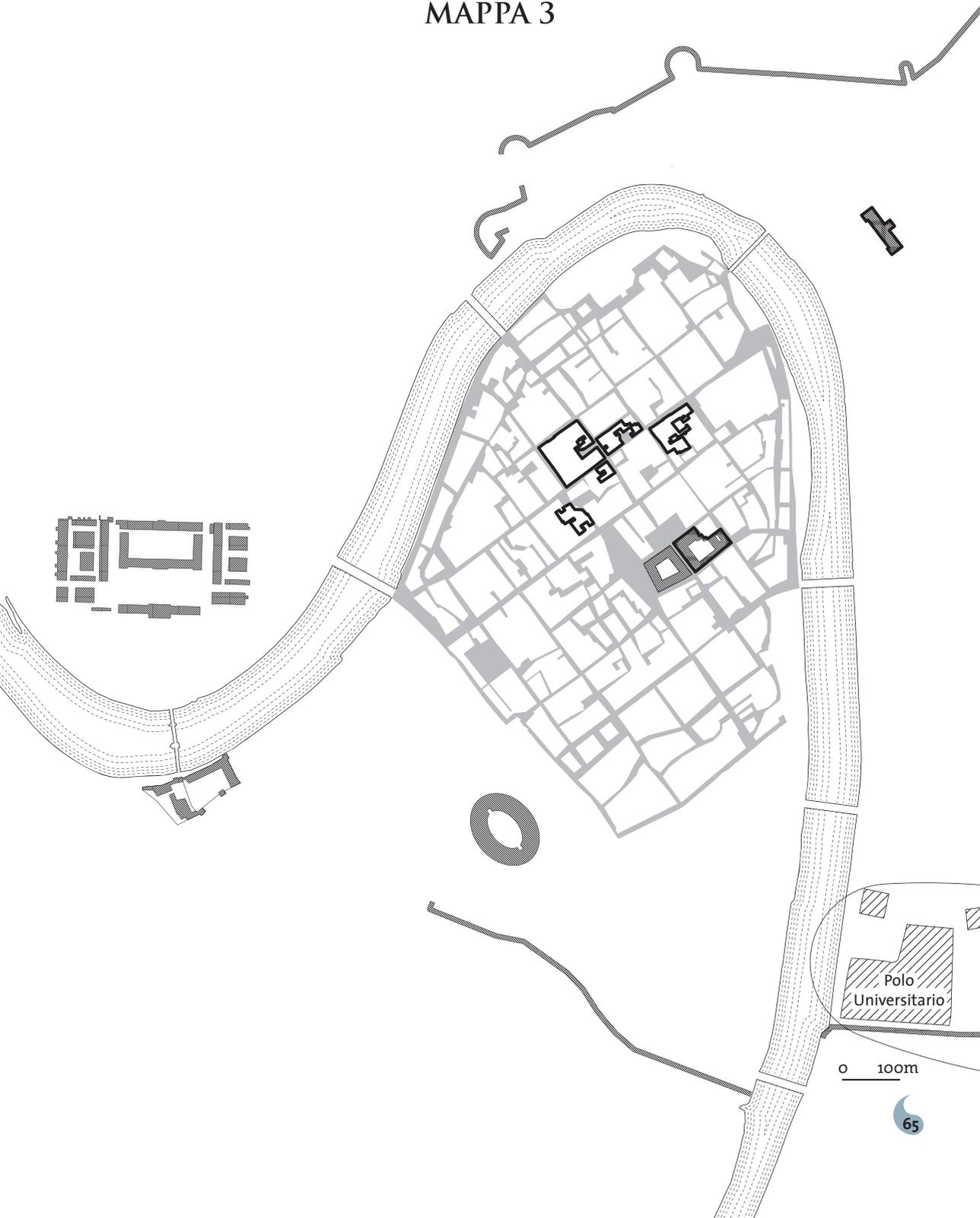


gli immobili oggetto  
dello studio



le grandi architetture  
urbane

# MAPPA 3



0 100m

# 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	City HUB
- Ex sede Banca Unicredit, in via Garibaldi 2	City HUB
- Palazzo Franco-Cattarinetti	City HUB
- Palazzo Forti	Attività museale ed espositiva
- Monte di Pietà	Residenza / laboratori di ricerca
- Palazzo del Capitano	LAB-Urbs
- Castel San Pietro	LAB-Urbs



City-HUB



LAB-Urbs

Destinazioni d'uso



enogastronomico



ricettivo



benessere



congressuale



espositivo/museale

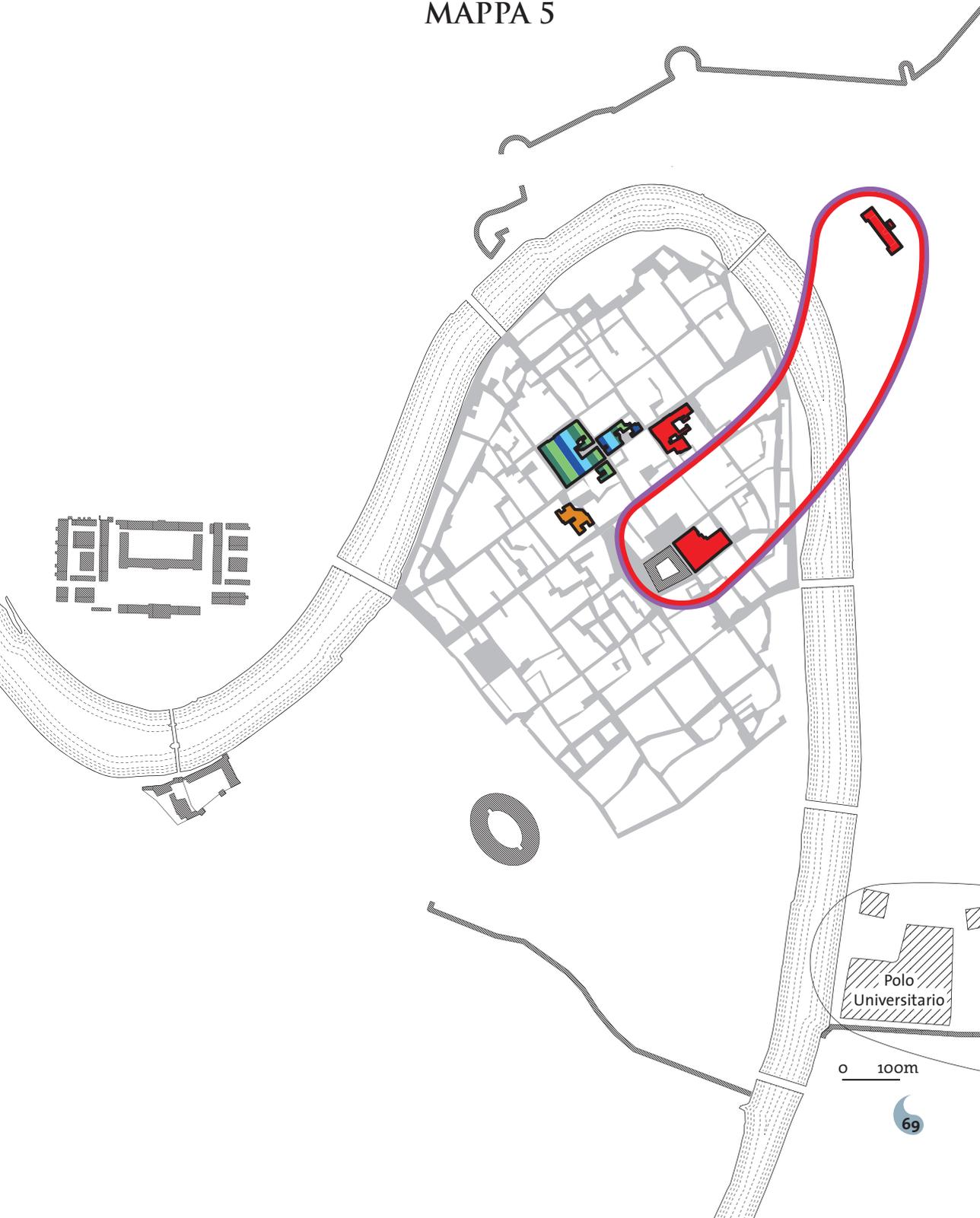


lettura/studio



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 Castelvecchio 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.*

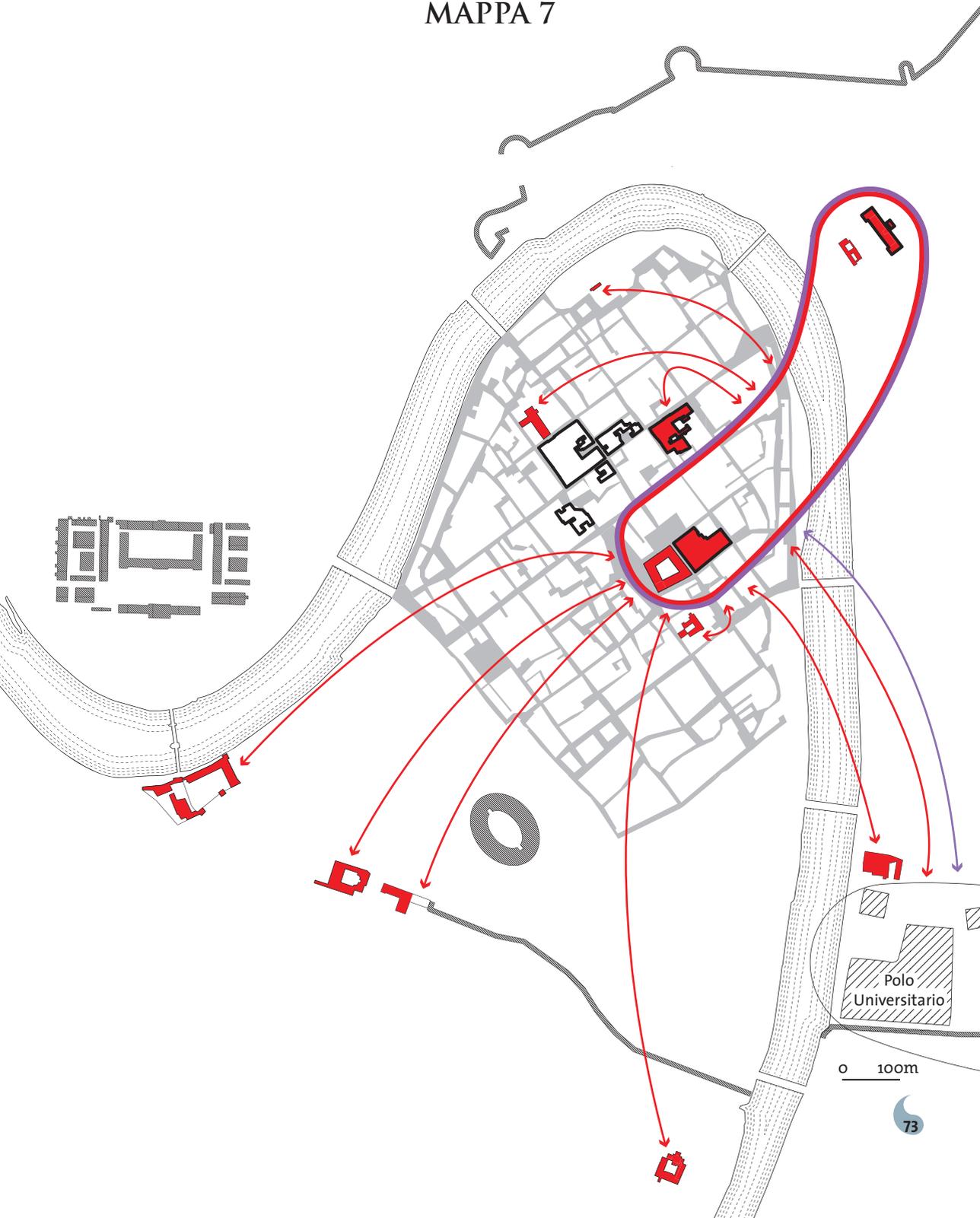


LAB-Urbs

— 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

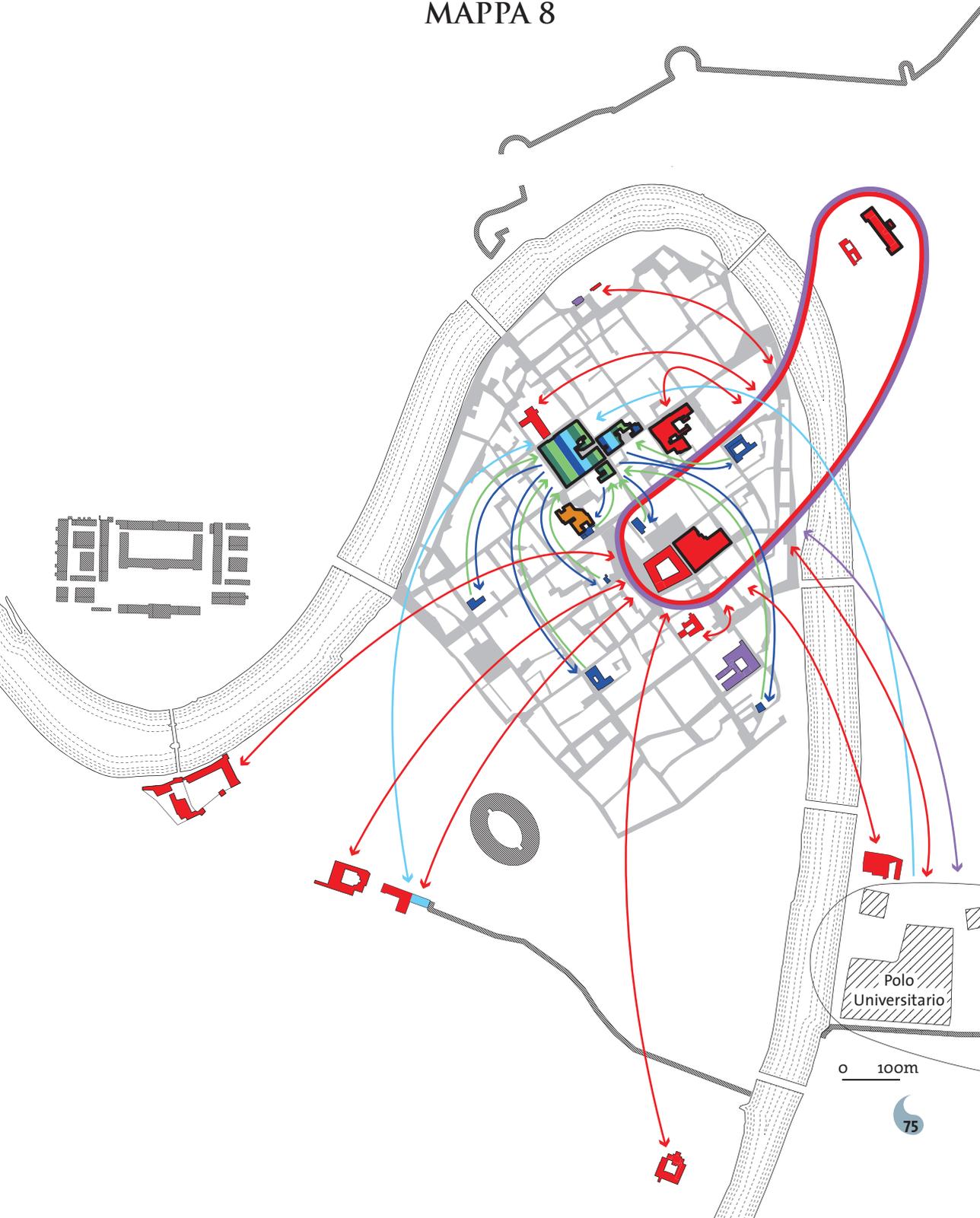


lettura/studio



ricerca&sviluppo

# MAPPA 8



0 100m

## MAPPA 9

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

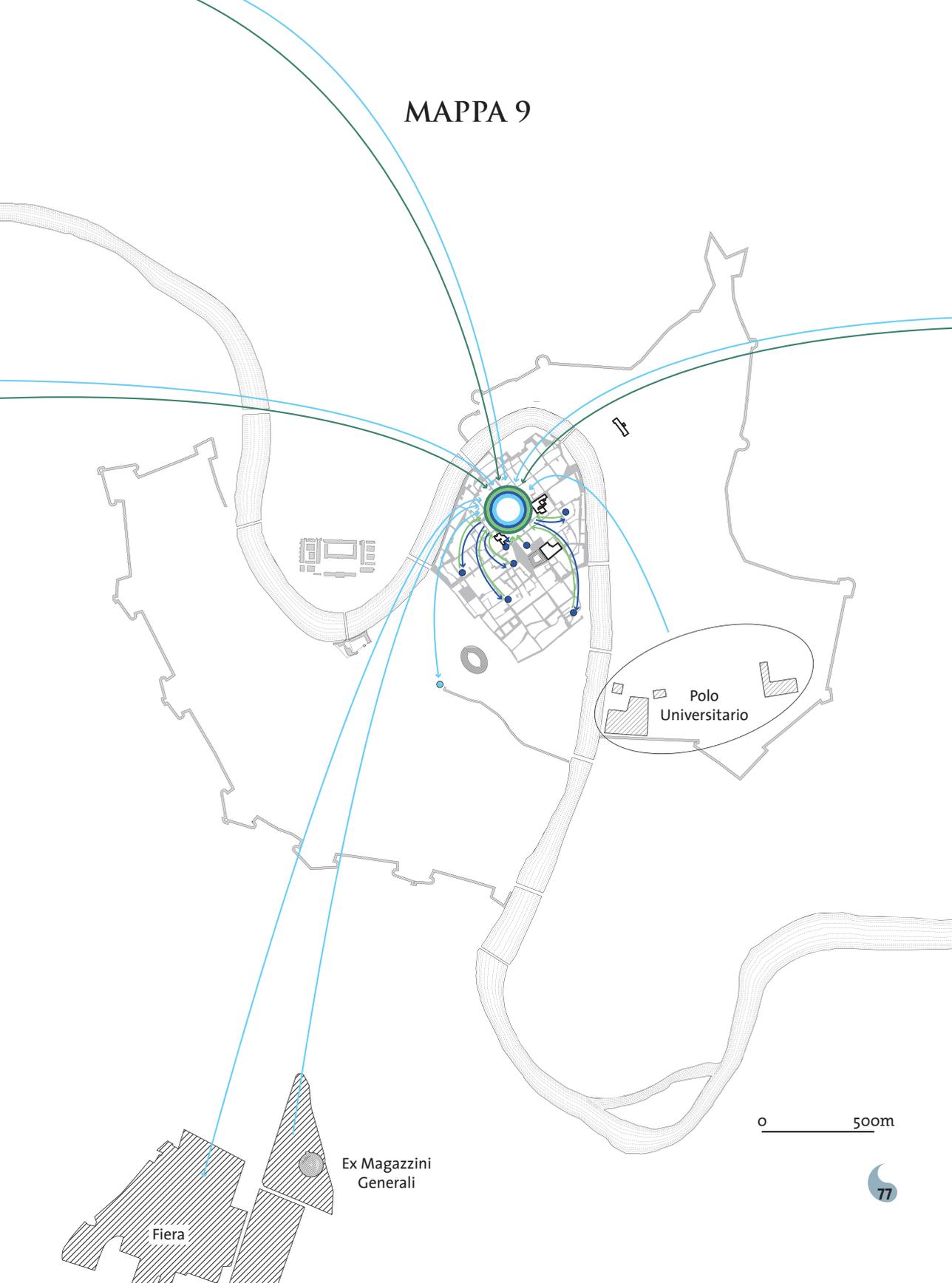
*La Mappa 9 allarga lo sguardo sui flussi e sulle relazioni generati dal City HUB ad una scala più ampia. Oltre a quelli segnati sulla Mappa 6 sono in particolare evidenziati flussi e relazioni del Centro Congressi e del Centro Eno-gastronomico con le grandi realtà economiche e produttive di Verona e 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



0 500m

Fiera

Ex Magazzini  
Generali

Polo  
Universitario

# 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.*

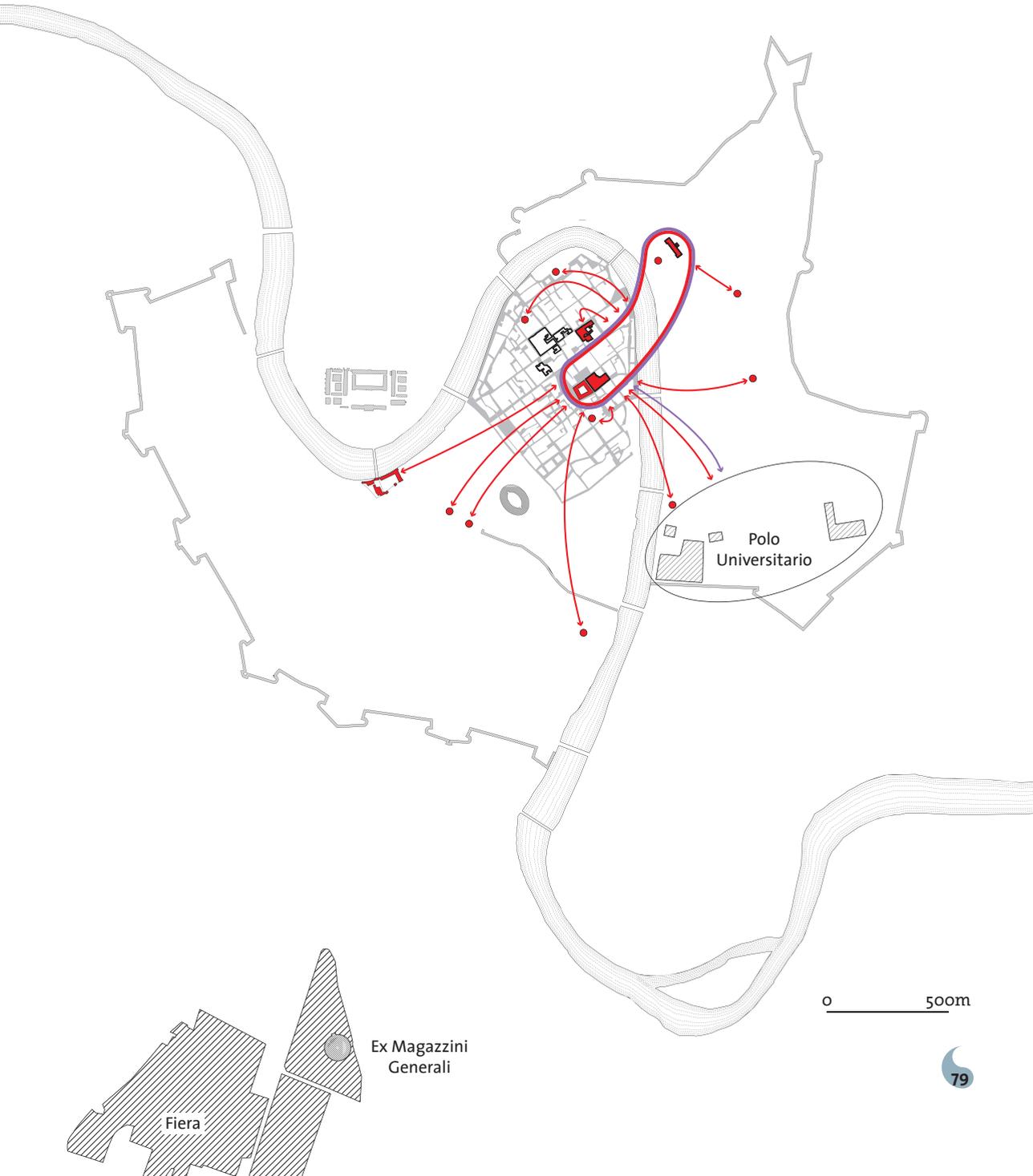


LAB-Urbs

— espositivo/museale

— lettura/studio

# MAPPA 10



0 500m

Fiera

Ex Magazzini  
Generali

# 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

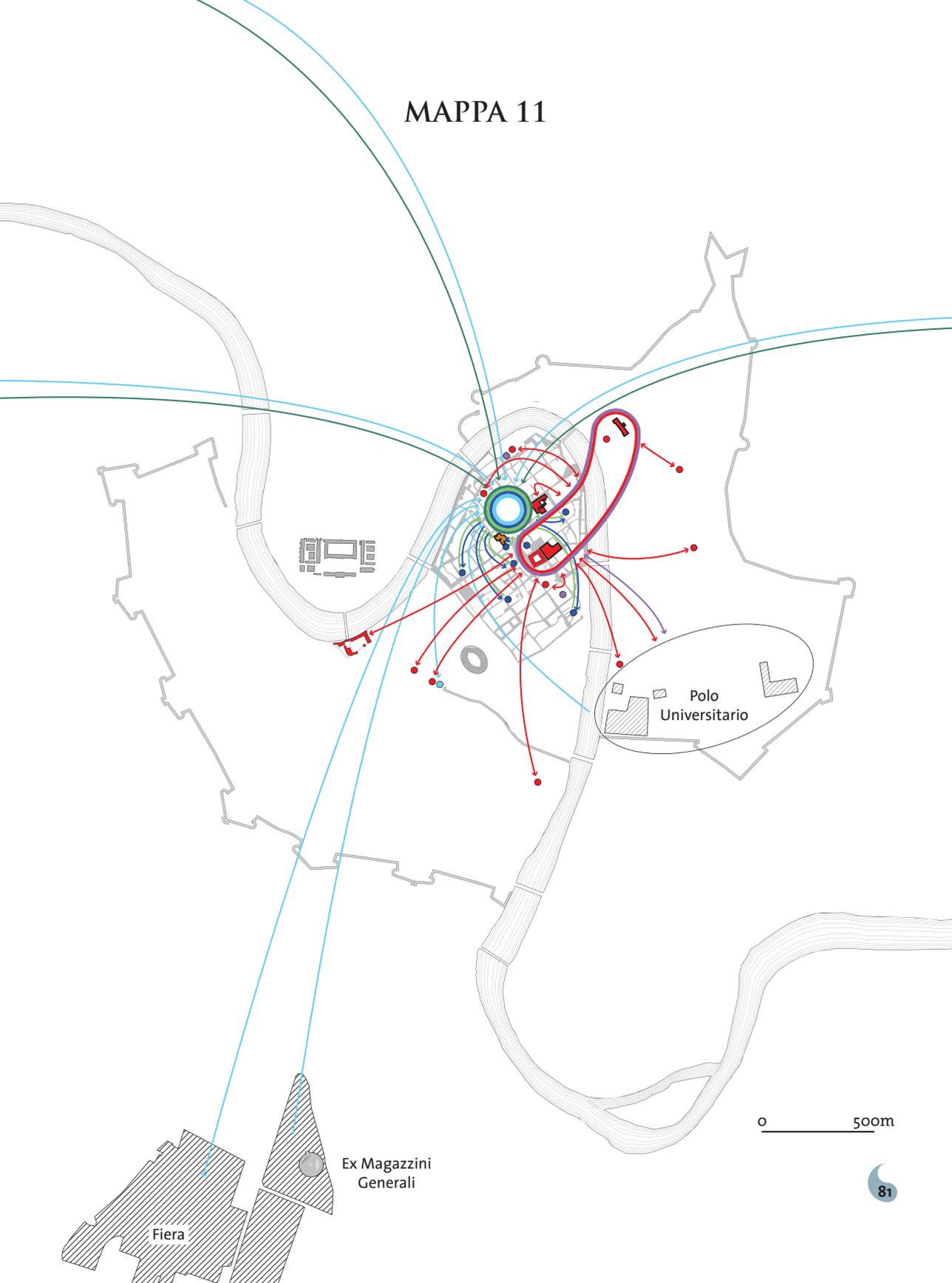


espositivo/museale



lettura/studio

# MAPPA 11



0 500m

Fiera

Ex Magazzini  
Generali

Polo  
Universitario



Dettaglio della *Carta detta dell'Almagià*, 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



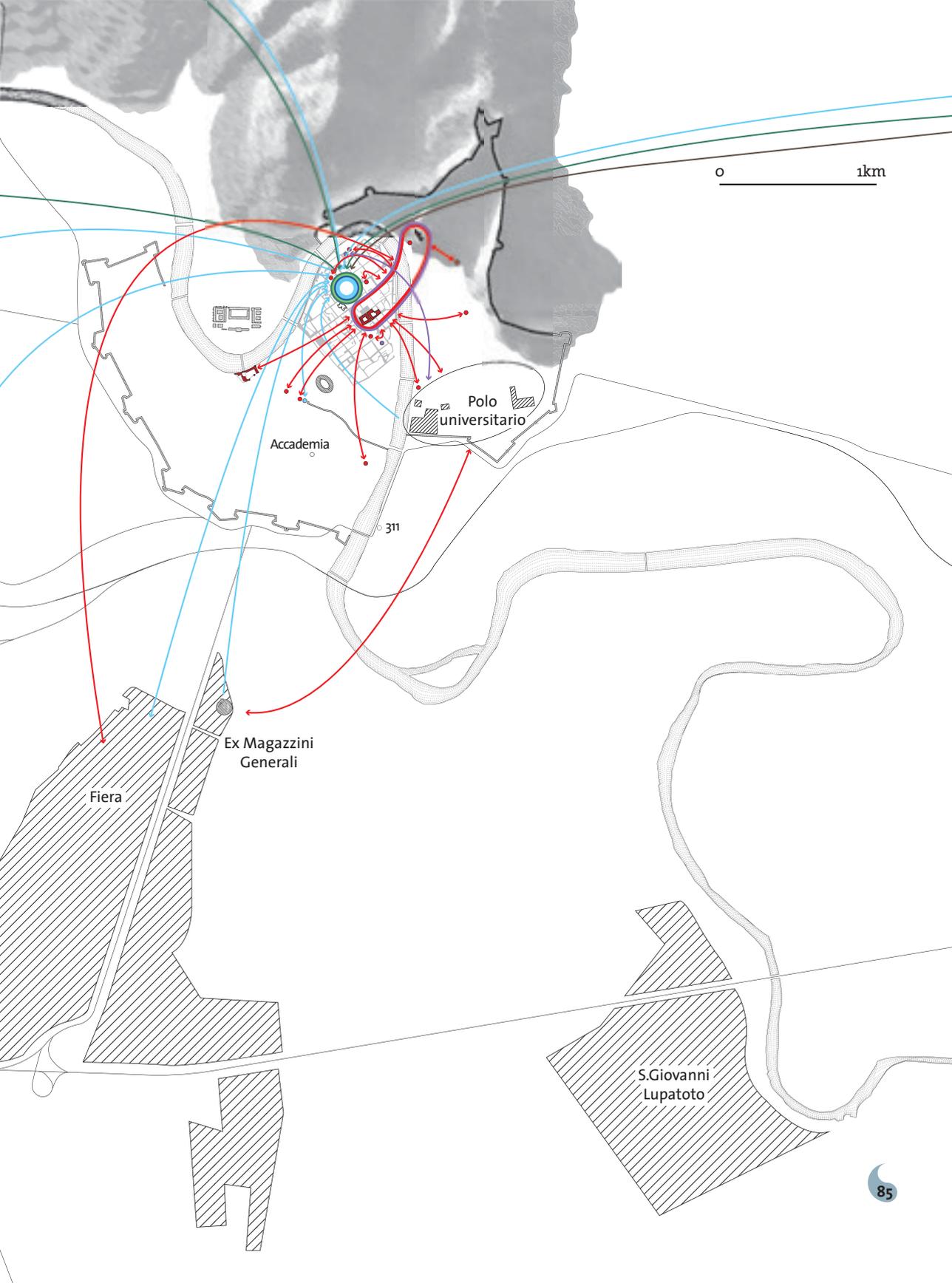
espositivo/museale



lettura/studio

# MAPPA 12





0 1km

Accademia

Polo  
universitario

311

Ex Magazzini  
Generali

Fiera

S. Giovanni  
Lupatoto



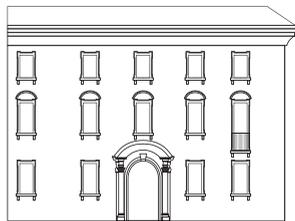
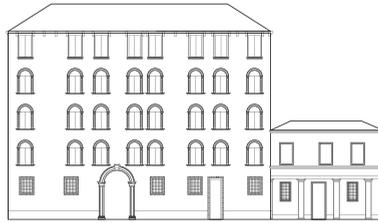
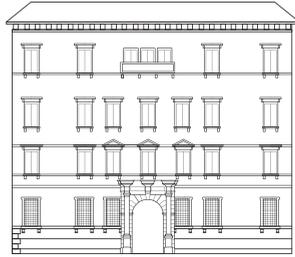
## **2. 2. Verifiche funzionali e dimensionali**

**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)**



# City HUB

## Proposta di progetto

All'incrocio tra via Emilei e via Garibaldi, a cento metri da Piazza delle Erbe, al centro dell'ansa dell'Adige, si fronteggiano tre immobili di complessivi 33.000 mq, un complesso straordinario per dimensione, posizione e qualità architettoniche. Si tratta del Quadrilatero (Garibaldi 1), dell'ex sportello Unicredit (Garibaldi 2) e di Palazzo Franco-Cattarinetti, differiscono tra loro per caratteristiche distributive e opportunità trasformative, ma insieme offrono ambienti di pregio di epoche diverse ed in qualche modo uno spaccato di duemila anni di storia cittadina. Il complesso può diventare un fulcro in cui si organizzano alcune importanti attività di servizio urbano ed attorno a cui si articolano molteplici relazioni con un territorio anche più ampio.

Nel cuore del quadrilatero può trovare collocazione una moderna sala congressi di grande dimensione, attrezzata e circondata da una serie di sale minori, uffici e aree di studio, tali da farne un importante organismo della attività convegnistica. Un tunnel sotto via Garibaldi, inoltre, consente di raggiungere facilmente la bella sala nell'interrato dello sportello unicredit, che completerebbe l'offerta con 1.600/1.800 posti a sedere complessivi, divisi tra una plenaria da 700 posti (estensibile a 900 con una galleria superiore), una sala da 200 posti, una da 150 posti, otto salette tra i 50 e i 100 posti e tutti gli spazi di servizio, di studio e di magazzino necessari e conseguenti.

Negli interrati dello stesso quadrilatero e dell'adiacente ex sportello, tra resti della città romana e antiche cantine dei palazzi nobiliari può trovare posto un grande, moderno e attrezzato centro benessere. In più di 3.000 mq si possono articolare piscine di acqua calda e fredda, saune, bagni, sale per terapie e massaggi, luoghi dello stare e luoghi del curare. Una grande attrezzatura collettiva dello star bene, del curare il proprio corpo, un incrocio tra un moderno onsen giapponese e le antiche terme romane, tra un bagno turco ed una sauna finlandese, nascosto nel sottosuolo del centro della città ed aperto ai residenti, ai convegnisti ed ai turisti di tutto il sistema ricettivo veronese.

Il piano terra ed il primo piano dell'ex sportello unicredit

sono uniti da un volume ellittico a doppia altezza, la sala clienti, con decori modernisti ed una straordinaria cascata di vetri di murano nel lampadario centrale, uno spazio espositivo e di rappresentanza ideale per una casa del vino di Verona. Una moderna enoteca di più di 2.000 mq che può ospitare le produzioni locali e nazionali, che può mostrare, illustrare, spiegare la complessità del mondo enologico, la varietà dei territori e dei vitigni, la sapienza degli operatori, la qualità dei risultati. Un luogo dove si possa godere del vino, sentirlo, gustarlo, dove si possa celebrare la cultura enogastronomica tipica, tradizionale. Negli angoli sud e nord del quadrilatero, in ambienti di pregio di palazzetti storici, al piano terra, possono trovare collocazione due ristoranti, che, insieme ad un wine bar nelle cantine di Palazzo Franco-Cattarinetti, potrebbero completare una offerta enogastronomica che dia conto della straordinaria cultura materiale del vivere e del godere veronese.

Ai piani superiori del quadrilatero, così come nei più recenti ambienti degli ultimi tre piani dell'ex sportello, può trovare collocazione una moderna struttura ricettiva di 140 camere circa, con caratteristiche molto differenziate tra le parti, con ambienti storici e decorati nei palazzetti patrizi, con ambienti ampi ed austeri nei corpi degli anni '30, con arredi e finiture moderniste nell'ex sportello. In Palazzo Franco-Cattarinetti potrebbero poi trovare spazio una decina di grandi studi e suites per una clientela che vuole godere di permanenze più lunghe nel tempo ed in ambienti più che alberghieri, piuttosto residenziali, nella cornice intima e tranquilla di un palazzetto nobiliare.

### **I dati**

A titolo puramente indicativo si forniscono i seguenti dati metrici e quantitativi che sintetizzano quanto sopra descritto per gli immobili costituenti il City Hub:

#### *Garibaldi 1 e 2*

- Superficie lorda mq 30.300

- Superficie netta congressi mq 3.000, totale posti a sedere 1.600-1.850

(6 salette per 50-100 posti, una nuova sala da 150-200 posti nello scoperto a fianco la chiesetta, una grande sala da 700 posti -estendibile a 900 posti con una galleria superiore, numerose salette e studioli per incontri riservati e organizzazione; al primo e secondo piano 2 salette di pregio

- per 50-80 posti nel corpo sud)
- Superficie netta benessere mq 3.000  
(sauna, bagno turco, piscine, negli interrati storici, ingresso con scalone dall'atrio principale)
  - Superficie netta enogastronomia mq 3.100  
(due ristoranti, casa del vino)
  - Superficie netta ricettiva mq 7.000  
(140 camere doppie ad alto standard)

#### *Palazzo Franco-Cattarinetti*

- Superficie lorda mq 2.000
- Superficie netta enogastronomia mq 260  
(enoteca in cantina storica del Palazzo)
- Superficie netta ricettiva mq 1.200  
(piano terra e piani 1-2-3 , 10 suites e grandi studi)

### **Le funzioni**

Ma è evidente che al di là dei numeri e dei valori delle singole funzioni, la grande opportunità che offre un complesso di queste caratteristiche è nell'interazione tra le parti e tra l'insieme e la città. La collocazione del City HUB nelle reti urbane e territoriali è già stata descritta, ma altrettanto importanti sono le relazioni interne che creano un nuovo modello di struttura collettiva, una piccola città dell'ospitalità, della cura della persona, dell'offerta della tradizione, della cultura materiale del vivere, dello studio e del confronto collettivo.

L'Hub si configura come un fulcro che, sulla valorizzazione delle culture locali, costruisce una nuova accoglienza, una diversa attenzione alla persona, un più lento modello dello stare, del conoscere, del creare. L'Hub è nel cuore della città, della sua cultura, della sua identità, il suo cliente, percorre le strade intorno, gode della sua architettura, si ferma nei negozi, visita i musei, vive la città, non è nel consueto deserto suburbano in cui oggi si collocano le grandi strutture collettive.

L'ingresso principale dell'Hub è in via Garibaldi 1, il grande atrio, in quattro differenti isole, offre al cliente informazioni e servizi ed è il punto di partenza alla conoscenza della struttura.

Al primo banco si accede al sistema congressuale, si ricevono informazioni sui convegni in corso, ci si iscrive, si prenotano le sale, si pianificano eventi. Da lì si raggiunge direttamente la grande sala plenaria ricavata nel centro

dell'isolato, 700 posti distribuiti in leggera pendenza sotto un tetto giardino. La sala potrebbe essere ampliata con un galleria da ulteriori 200 posti.

Tutto attorno, quasi a raggera si articolano altre sei sale, la maggiore a fianco della chiesetta, ad est, con una copertura leggera per 150-200 posti e le altre 5 attorno nei corpi di fabbrica esistenti. L'angolo ovest tra via san Egidio e via san Mamaso è integralmente dedicato ad area convegni con ingressi indipendenti su ambedue le vie, atrii, sale riunioni, uffici.

Ai piani superiori dell'angolo sud, in ambienti con finiture lignee raffinate, trovano posto altre due salette riservate, per eventi che richiedono un alto livello di privacy ed una immagine diversa. Dall'ingresso di via Garibaldi 2, pochi passi fuori dell'atrio, si raggiungono le scale per l'interrato che ospita una pregevole sala modernista da 200-250 posti e intorno una delle più affascinanti testimonianze archeologiche dell'arte muraria romana.

Al secondo banco si accede al sistema enogastronomico, ci si informa, si prenota, si assaggia quanto si può trovare nei due ristoranti nell'angolo sud e nord del quadrilatero, nella casa-bottega del vino di Garibaldi 2 e nelle cantine lapidee di Palazzo Franco-Cattarinetti. I due ristoranti, accessibili anche dall'esterno, sono al piano terra, in ampi ambienti di antichi palazzi patrizi. Dalla elegante piazzetta su via Emilei si entra negli ambienti a piano terra ed al primo piano di via Garibaldi 2, una grande sala a doppia altezza potrebbe ospitare, tra le sue forme curve della migliore architettura veronese modernista una grande esposizione di vini, spazi di degustazione, uffici di rappresentanza, mostre temporanee, una vera casa della cultura enologica, una bottega da duemila metri quadri dove ritrovare il meglio della produzione locale e di tutte le regioni italiane, una grande enoteca che rappresenti il ruolo di Verona come centrale hub nazionale del vino.

Al terzo banco si accede al sistema del benessere che si estende nei tre interrati di Garibaldi 1 e 2. Il grande scalone lapideo adiacente all'atrio potrebbe essere l'ingresso principale del più avanzato ed attrezzato luogo della cura del corpo, molti altri elementi di distribuzione verticale potrebbero consentire di accedere direttamente ad aree di cura specialistiche, o di uscire da una piscina ed in accappatoio arrivare nella propria camera un paio di piani più in alto.

Al quarto banco si accede al sistema ricettivo distribuito lungo gli ampi corridoi dei piani superiori del quadrilatero; al primo piano gli ambienti sono spaziosi e spesso ricchi di decori, poi sono progressivamente più sobri, luminosi e con begli scorci sulla circostante vita cittadina. Corpi di fabbrica di differenti profondità, con quote variabili, varchi e finestre sempre diversi, offrono la possibilità di realizzare le più differenti tipologie di camere, sempre con standard dimensionali assai generosi e standard estetici fuori del normale. I piani superiori di Garibaldi 2 poi hanno strutture moderne a travi e pilastri e quindi totale libertà di disposizione delle camere e dei servizi.

### **L'accessibilità**

L'Hub si colloca nel cuore del centro, è quindi comodamente accessibile per i pedoni, in dieci minuti lo si raggiunge da tutte le principali mete cittadine; ovviamente non è dotato di un parcheggio e non dispone di superfici libere per questo scopo, quindi l'accessibilità carrabile può essere solo di transito e deve essere dotato di posti macchina in remoto per gli ospiti con mezzo proprio. È necessario conseguentemente garantire uno o più punti di comodo carico e scarico per l'accesso degli ospiti e l'approvvigionamento.

La soluzione più semplice per gli ospiti è l'accostamento e lo sbarco a raso in posizione antistante l'atrio principale, su via Garibaldi (vedi Planimetria 16A). La larghezza della carreggiata, considerato anche lo slargo esistente subito prima della chiesetta, sarebbe sufficiente a garantire il rallentamento e la sosta di alcuni automezzi senza bloccare il transito. Bisognerebbe certamente proteggere con un'ampia copertura trasparente un tratto della via per rendere utilizzabile l'accesso, che comunque non potrebbe sopportare afflussi particolarmente intensi se non a costo di un uso quasi esclusivo di via Garibaldi. Gli approvvigionamenti commerciali dovrebbero ovviamente usare altri accessi, su via san Mammaso e via s. Egidio, ma con limitazioni analoghe.

Una soluzione certamente più complessa dal punto di vista autorizzativo e costruttivo, ma più sicura ed efficiente dal punto di vista funzionale, è rappresentata da un accesso di transito sotterraneo, con una rampa di discesa da via Garibaldi ed una di risalita con sbocco su via S. Mammaso (vedi Planimetria 16B). Un tunnel sotterraneo potrebbe quindi attraversare trasversalmente l'isolato, in una

zona che ad oggi appare quasi libera da costruzioni ed avere due comode e distinte aree di sbarco per ospiti e merci, facilmente ricongiungibili in interrato al sistema di distribuzione dell'isolato. Gli ospiti potrebbero quindi sbarcare dai loro mezzi comodamente al coperto, in uno spazio climatizzato, e raggiungere in pochi istanti l'atrio al piano superiore, come succede in qualsiasi moderna struttura ricettiva.

Considerata la complessa stratificazione storica del sottosuolo cittadino la realizzazione della struttura in interrato non è operazione semplice, ma con la dovuta attenzione è certamente realizzabile.

# City HUB

## Stato di fatto

### *Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1*

#### **Aspetti fisici**

L'immobile occupa un intero isolato urbano, un quadrato di circa ottanta metri di lato, luogo dell'aggregazione progressiva di molteplici unità originariamente indipendenti.

Dall'angolo sud, tra via Emilei e via di S.Egidio, si susseguono i Palazzi Spolverini, Dal Verme e Tommasi, poi l'ampio fabbricato della cassa di risparmio degli anni 30 dall'angolo est a metà via san Mammaso, poi i Palazzi Castellani e Rogger all'angolo nord, alcune unità minori e la chiesetta di S. Pietro, un varco carrabile e la vecchia sede di rappresentanza della Cassa in Palazzo Gherardini. La cortina edilizia è continua, l'isolato appare compatto ed è quasi completamente saturato all'interno da corpi edilizi minori.

La struttura è prevalentemente tradizionale a muratura portante, con molteplici trasformazioni ed integrazioni anche moderne a pilastri e travi in calcestruzzo.

Sono quattro i piani fuori terra, solo sul fronte di via Garibaldi i due corpi agli angoli estremi raggiungono il quinto livello. Ampio e complesso si articola l'interrato, continuo sui due fronti a sud, parziale e con locali di minore importanza sui due fronti nord di via Garibaldi e S.Mammaso.

Copertura tradizionale a falde in coppi sull'intero complesso, con alcuni terrazzi lastricati sui corpi interni ed una copertura vetrata sulla hall di Palazzo Gherardini.

#### **Quadro generale dei materiali e livello di degrado relativo**

I fronti esterni hanno materiali e cromie che si identificano chiaramente con l'assetto originario, i palazzi storici sull'angolo sud sono intonacati a tutti i livelli con varie tonalità di verde e di terre (su via Emilei tracce di decori più antichi), il corpo novecentesco tra via S.Egidio e S.Mammaso ha bugne rustiche al piano terra e intonaco giallino ai superiori e la porzione centrale è tutta lapidea con tre grandi archi ed uno schematico ordine monumentale. I palazzetti a seguire su via S.Mammaso e poi via Garibaldi sono intonacati e poi con parziale paramento lapideo al piano terreno, fino alla chiesetta, infine una cancellata

monumentale e Palazzo Gherardini con un piano terra lapideo di pregio ed i piani superiori intonacati. Ogni unità, ogni Palazzo, ha portali e finestre al piano terra e, ai piani superiori, finestre, bifore, balconcini o grandi vetrate con finiture lapidee di pregio, in un piccolo abaco degli ordini e delle figure, dal tardo gotico al barocco, dal neoclassico all'ecclettico, al razionalista moderno.

Gli interni sono prevalentemente intonacati in bianco o tinte chiare con alcune significative eccezioni. Palazzo Spolverini, fortemente rimaneggiato in epoca moderna, ha pregiate finiture lignee su pavimenti, pareti e soffitti, con dettagli in ferro battuto, un atrio ed una corte al piano terra di grande fascino con legni e ferri dalle tinte scure e calde. Palazzo Gherardini, sede storica di rappresentanza della Cassa, offre un ingresso monumentale al pian terreno ed una sala luminosa e dal decoro di una sobria eleganza ormai desueta e quasi irripetibile, con marmi e pietre di pregio.

Una bella sala interamente lignea con complessi intarsi e finestre piombate in puro ed elegante stile neogotico è al primo piano in un corpo quasi al centro dell'isolato. Scaloni lapidei sono in ogni corpo di fabbrica (palazzo Spolverini ha una scalinata lignea di fattura raffinata), le moderne finiture lignee degli uffici e delle sale, in particolare al primo piano sono sobrie e spesso di pregio. Gli infissi sono, come a Palazzo Spolverini, in parte storici, quasi sempre di qualità, le porte interne, lignee, in particolare al primo piano sono di pregio.

#### **Quadro generale di infrastrutturazione, valori e fungibilità**

Sui corpi d'angolo del quadrilatero vi sono punti di distribuzione verticale e altrettanto in posizione intermedia vi sono altri corpi scale e ascensori. Questa puntuale distribuzione verticale è completata da un sistema di corridoi, portici e saloni che consentono di percorrere da una estremità all'altra il semianello inscritto nel quadrilatero, che poggia su via S. Egidio e abbraccia la cappella di S. Pietro a nord. Le unità che esternamente si colgono ancora indipendenti sul perimetro, sono state progressivamente integrate, in una singolare aggregazione che rende ormai il quadrilatero intero un'unica edificio complesso, quasi un grande corpo a corte centrale. Reti di infrastrutturazione impiantistica complete e funzionanti servono l'edificio.

L'immobile ha una superficie lorda totale di circa mq 22.500, divisi tra un ampio piano interrato e quattro fuori terra. Considerato il pregio e lo stato di conservazione delle parti edilizie, della finiture e di tutte le infrastrutture, considerate le qualità distributive, considerata la qualità degli affacci verso le strade e gli isolati contermini, il valore dell'immobile è di fascia alta, certamente è raro incrociare un complesso edilizio di questa dimensione con con una qualità costruttiva e funzionale così alta e diffusa. Unico disvalore è nella eccessiva densità edilizia interna che tende quasi a saturare le corti e riduce la luminosità ai piani più bassi.

Il quadrilatero è stato completamente in uso, denso di attività e popolato da centinaia di utenti fino a pochi anni fa, era un grande corpo direzionale dotato di ambienti di rappresentanza, di incontro e di lavoro attrezzati adeguatamente, la cui stratificazione storica aveva consentito un'accumulazione singolare di qualità architettonica nel tempo e nell'ultimo secolo in particolare. Oggi appare come una piccola città fantasma, perfettamente pronta all'uso, quasi in attesa di un futuro prossimo venturo.

#### **Aspetti normativi e storici**

Palazzo Gherardini ospita ancora oggi una agenzia Unicredit, con grande sala clienti al piano terra e uffici ai piani superiori, il resto, circa quattro quinti del quadrilatero è in disuso.

L'intero complesso ospitava fino a pochi anni fa' una direzione di banca Unicredit, una grande agenzia aperta al pubblico e molteplici uffici e sale per attività connesse, oltre ai servizi necessari, inclusa una piccola autorimessa, tutti i locali tecnici ed impiantistici, i caveau e gli archivi.

Nei secoli passati una serie di palazzi e palazzetti indipendenti, abitati da differenti famiglie aveva caratterizzato l'isola, tagliata in due da uno stretto vicolo che fiancheggiava la chiesetta di S. Pietro.

#### **Prescrizioni e vincoli, condizioni e linee evolutive**

Il quadro attuale delle prescrizioni fisiche, tra previsioni urbanistiche e regolamentari, vincoli paesaggistici e architettonici e vincoli storico artistici, è totalmente conservativo per quanto riguarda i fronti esterni e l'assetto volumetrico complessivo. Sono consentite solo modeste modifiche interne per esigenze strutturali e infrastrutturali. Sono consentite modeste demolizioni dei

corpi minori interni all'isolato.

Il conseguente quadro delle prescrizioni funzionali è altrettanto conservativo, oltre alle recenti funzioni bancarie consentite solo ai piani bassi, a piccole attività commerciali ed artigianali ed a centro congressi sempre ai piani bassi, per il resto è consentito realizzare su tutti i piani solo residenza e/o ricettivo non commerciale

Questo immobile complesso ha un valore, d'uso e di mercato, tale da richiedere di interpretare e modificare il profilo conservativo dalle prescrizioni normative. Una reale tutela e valorizzazione dell'immobile richiedono una più alta attenzione alle parti monumentali, ai decori antichi, a quello straordinario abaco di arredi e finiture, di infissi e apparati lapidei che popola il quadrilatero ed insieme maggiore capacità di individuare cosa demolire o trasformare dei corpi interni di servizio privi di interesse. È necessario individuare quale complesso di funzioni possa adeguatamente interpretare ed abitare un manufatto di tale valore, quali destinazioni d'uso siano più corrette socialmente e più utili per l'esercizio economico e redigere una conseguente scheda urbanistica, concordata con i soggetti pubblici competenti, che possa essere approvata e formalizzata dal punto di vista normativo.

### **Suscettività alla trasformazione**

Tutti i fronti principali su strada presentano grandi portali di accesso, due su via Emilei, tre su via S.Egidio e numerosi su via Garibaldi e via S.Mammaso; solo l'angolo nord tra le ultime due vie presenta grandi fornici o vetrine affacciate sulla pubblica via. Sulle stesse vie sono gli unici due varchi carrabili in essere. Il corpo di fabbrica si presenta quindi accessibile capillarmente, ma introflesso, con una vita fortemente rivolta all'interno, con pochi spazi che si rivolgono all'esterno. La cortina edilizia si presenta ancora fortemente improntata al modello del palazzetto patrizio con alte finestre al piano terra e solo il portale aperto sulla pubblica via.

La comoda distribuzione orizzontale a semi anello (oggi interrotta solo dalla chiesetta di S. Pietro e dalla via di accesso carrabile), attraverso saloni, portici, gallerie e larghi corridoi valorizza l'unitarietà dell'immobile; è una vera e propria strada interna che, dal piano terra al terzo piano, consente di raggiungere serie di stanze e saloni, con prestigiosi affacci, caratteristiche diverse, livelli di eleganza e pregio differenti. Molteplici corpi scala, alcuni decorati o signorili, connettono gli anelli dei vari piani, spesso

con accessibilità diretta su strada attraverso atri e portali monumentali.

Un tale assetto permette una gestione unitaria del complesso, una distribuzione unitaria, pur con accessibilità molteplici e quindi un frazionamento degli usi, una frazionabilità delle parti secondo la necessità del momento.

### **Localizzazione e accessibilità in essere e potenziale**

Il quadrilatero occupa un intero isolato della maglia romana, fronteggia quindi altri quattro isolati, analoghi per cortina continua e pregio dei fronti; i suoi angoli riguardano ciascuno altri tre angoli e due strade; aspetto e dimensioni delle quattro strade circostanti non sono troppo dissimili, via Emilei sostiene un traffico più sostenuto ed in parte anche via Garibaldi, assi di attraversamento della città romana, S.Egidio e S.Mammaso hanno rango più locale.

Il fronte su via Garibaldi è caratterizzato al centro da una piccola cappella, S.Pietro, sala oggi ad uso civile, non interessata dal presente studio come per il piccolo corpo di fabbrica residenziale adiacente alla sua destra.

Uno stretto marciapiede corre tutto intorno l'isolato.

I marciapiedi che dalle strade tangenti afferiscono al quadrilatero sono altrettanto ridotti, la mobilità pedonale è disagiata pur essendo quasi l'unico mezzo di accesso agli immobili. Macchine e cicli parcheggiati a bordo strada non migliorano la fruibilità degli spazi.

Un futuro riuso del complesso edilizio, considerate le dimensioni, indurrà un forte aumento della frequentazione pedonale e carrabile; nel primo caso è semplice allargare le superfici percorribili almeno in corrispondenza degli accessi principali e potenziare la rete pedonale circostante almeno su alcuni assi. Nel secondo caso sarà necessario individuare almeno un accesso carrabile passante per il solo carico/scarico di persone o cose ed un parcheggio remoto dedicato, non essendo possibile dedicare superfici utili ai posti auto in loco.

### **Necessità di ristrutturazione, restauro, conservazione**

I fronti esterni, frutto della progressiva aggregazione di palazzi storici, potrebbero rivelare interessanti stratificazioni e più alti valori nella tessitura muraria e dei decori parietali, devono quindi essere indagati profondamente in fase di restauro. Gli ambienti eclettici e neoclassici del piano terra e primo, in

particolare, rappresentano un'importante testimonianza dell'architettura veronese e hanno un grande valore storico, possono quindi essere adeguatamente e utilmente valorizzati.

Gli interrati potrebbero nascondere ulteriori interessanti sorprese in campo archeologico ed i futuri progetti potranno sicuramente valorizzare gli eventuali ritrovamenti.

### **Determinanti dei costi di gestione e manutenzione**

L'intervento è conservativo, si tratta di conservare e infrastrutturare un vasto complesso per poterlo adeguatamente valorizzare. Lo studio, la progettazione, la realizzazione di ogni fase di restauro, demolizione o ricostruzione, infrastrutturazione, deve essere redatta misurando i costi nel tempo, per cui per ogni parte deve essere individuata la modalità di gestione e programmata la manutenzione.

Povertà e ricchezza dei materiali, durabilità e degradabilità, efficienza e flessibilità delle infrastrutture, comportano costi diversi nella vita di un manufatto; l'intervento deve mirare ad una sostenibilità complessiva anche a lungo termine.







## *Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2*

### **Aspetti fisici**

L'immobile occupa quasi metà dell'originario isolato urbano romano, una grande unità di circa ottanta metri per quaranta che si apre su via Forti in una piazzetta esagonale. Si configura come un sobrio corpo di fabbrica ottocentesco di cinque piani fuori terra, con volumi a superficie proporzionalmente decrescente in altezza ed una frammentazione conseguente del fronte.

La struttura originariamente tradizionale a muratura portante, è stata profondamente trasformata negli anni 60-70 ed integrata internamente da una nuova struttura a pilastri e travi in calcestruzzo.

Si articola su due piani l'interrato, del tutto nuovo con straordinarie murature romane a grandi blocchi lapidei sui limiti d'ambito, ai confini con via Garibaldi e via Forti. La copertura è tradizionale a falde in coppi sull'intero complesso, con alcuni terrazzi lastricati sui corpi interni.

### **Quadro generale dei materiali e livello di degrado relativo**

I fronti esterni sono intonacati, con parziale paramento lapideo al piano terreno, la piazzetta ha sobri ordini neoclassici con paraste e capitelli. Portali e finestre al piano terra e ai piani superiori, hanno finiture lapidee.

Gli interni sono prevalentemente intonacati in bianco o tinte chiare con alcune significative eccezioni. Il piano interrato con la sala conferenze e l'atrio antistante ha preziose finiture moderniste in legno e metallo, in stile analogo sono il salone clienti al piano terra e gli ambienti del primo piano intorno alla bella balconata ellittica che segna lo spazio a doppia altezza al centro del salone. Quegli stessi ambienti sono segnati da grandi pilastri a sezione circolare e da una straordinaria scala con una grande chiocciola che li lega insieme.

### **Quadro generale di infrastrutturazione, valori e fungibilità**

Sugli angoli dell'isolato vi sono tre punti di distribuzione verticale ed uno in posizione centrale, a fianco del taglio ellittico del solaio tra piano terra e primo. La distribuzione verticale è quindi generosa (4 corpi scala e 4 ascensori) e consente di servire i piani anche per blocchi con funzioni differenziate, rendendo i piani superiori autonomi dal piano terra e primo. Reti di infrastrutturazione impiantistica complete e funzionanti servono l'edificio. L'immobile ha una superficie lorda totale di circa mq

7.600, divisi tra due piani interrati e cinque fuori terra. Considerato il pregio e lo stato di conservazione delle parti edilizie, della finiture e di tutte le infrastrutture, considerate le qualità distributive, considerata la qualità degli affacci verso le strade e gli isolati contermini, il valore dell'immobile è di fascia alta.

### **Aspetti normativi e storici**

L'immobile ospita ancora oggi alcuni uffici bancari al piano terra ed al quarto, il resto, la quasi totalità, è in disuso. Il palazzo è stato completamente in uso fino a pochi anni fa', era una agenzia bancaria dotata di ambienti di rappresentanza, di incontro e di lavoro attrezzati adeguatamente con i servizi necessari, inclusa una piccola autorimessa, tutti i locali tecnici ed impiantistici, i caveau e gli archivi.

### **Prescrizioni e vincoli, condizioni e linee evolutive**

Il quadro attuale delle prescrizioni fisiche, tra previsioni urbanistiche e regolamentari, vincoli paesaggistici e architettonici e vincoli storico artistici, è totalmente conservativo ed analogo è il conseguente quadro delle prescrizioni funzionali, così come già visto a proposito del quadrilatero e quindi valgono le medesime considerazioni sia sulle necessità di tutela, sia sulle opportunità di valorizzazione.

### **Suscettività alla trasformazione**

I fronti principali su strada presentano grandi portali di accesso, sia su via Garibaldi, che su via Forti, anche l'affaccio secondario su vicolo S. Pietro presenta grandi fornici o vetrine sulla pubblica via. Il corpo di fabbrica si presenta quindi accessibile capillarmente, con una grande trasparenza e visibilità al piano terreno, quindi la massima disponibilità per funzioni a forte godimento collettivo. La ridondanza degli elementi di distribuzione verticale e la loro strategica collocazione consente di ipotizzare usi disgiunti delle parti pur insieme con una eventuale gestione unitaria. La distribuzione orizzontale ai piani secondo e superiori può essere liberamente ripensata in relazione alla funzione, considerata la semplicità strutturale di una pianta a pilastri e solai in calcestruzzo.

### **Localizzazione e accessibilità in essere e potenziale**

L'ex agenzia Unicredit occupa metà isolato della maglia

romana, fronteggia il quadrilatero su via Garibaldi, quindi in merito valgono le medesime considerazioni su accessibilità e localizzazione, con una preziosa opportunità in più determinata dalla presenza della piazzetta esagonale su via Forti che potrebbe rappresentare un affaccio di grande valore per attività di carattere collettivo anche ad elevato livello di frequentazione ed affollamento pubblico.

#### **Necessità di ristrutturazione, restauro, conservazione**

I fronti esterni, frutto dell'aggregazione di parti autonome più di secolo fa, potrebbero rivelare interessanti stratificazioni e più alti valori nella tessitura muraria, devono quindi essere indagati profondamente in fase di restauro. Gli ambienti modernisti del primo interrato, del piano terra e primo rappresentano un importante testimonianza della migliore architettura contemporanea veronese e hanno uno straordinario valore estetico, possono quindi essere adeguatamente e utilmente valorizzati. I piani dal secondo al quinto appaiono, ora, della semplice nudità di un tipico ambiente di uffici contemporaneo, ma potrebbero offrire finiture di pregio e forme di qualità, con particolare riferimento alla grande scala ed ai pilastri circolari.

Gli interrati potrebbero nascondere ulteriori interessanti sorprese in campo archeologico ed i futuri progetti potranno sicuramente valorizzare gli eventuali ritrovamenti

#### **Determinanti dei costi di gestione e manutenzione**

Valgono le medesime considerazioni già svolte per il quadrilatero.







## *Palazzo Franco-Cattarinetti, in via Rosa*

### **Aspetti fisici**

L'immobile occupa l'angolo tra via Emilei e via Rosa (la prosecuzione di via Garibaldi), è un palazzetto patrizio di tre piani fuori terra ed una serie di cantine in interrato. La struttura è tradizionale a muratura portante con solai lignei, con parziali consolidamenti novecenteschi a travi metalliche ed in copertura anche in calcestruzzo. La copertura è tradizionale a falde in coppi, con alcuni terrazzi lapidei nella corte interna.

### **Quadro generale dei materiali e livello di degrado relativo**

I fronti esterni sono intonacati, il grande portale d'ingresso e le finestre al piano terra e ai piani superiori, hanno finiture lapidee di pregio.

Gli interni sono prevalentemente intonacati in bianco o tinte chiare con alcune significative eccezioni. In una sala a piano terra che non ha subito interventi da molti decenni si intravedono intonaci e decori storici di grande qualità, al primo e secondo piano si intravedono antichi terrazzi alla veneziana, soffitti decorati e portali lapidei. Finestre e porte interne ed esterne sono lignee ed in parte storiche.

Le finiture interne sono complessivamente degradate, le dipinture spesso in distacco, i controsoffitti forati in più punti e talvolta mancanti.

### **Quadro generale di infrastrutturazione, valori e fungibilità**

Vi è un solo punto di distribuzione verticale in posizione barcentrica, a fianco del salone centrale d'ingresso, lo scalone si sviluppa poi a fianco della corte che si apre ai piani superiori, con lunghe rampe che si affacciano sui terrazzi lapidei a servire le varie unità. Una scala storica in pietra conduce alle cantine di pietra a vista e voltate.

Le reti di infrastrutturazione impiantistica sono vetuste e parziali.

L'immobile ha una superficie lorda totale di circa mq 2.000, divisi tra un piano interrato e tre fuori terra, con alcuni mezzanini ed una altana in bella posizione panoramica.

Considerato lo stato di conservazione delle strutture, la possibilità di recupero di parti edilizie e finiture di pregio, considerate le qualità distributive, considerata la qualità degli affacci verso le strade e gli isolati contermini, il valore dell'immobile è di fascia alta.

### **Aspetti normativi e storici**

L'immobile è in disuso. Il palazzo è stato occupato fino a un paio di decenni fa da un circolo aziendale ai primi piani e da residenze ai piani superiori.

### **Prescrizioni e vincoli, condizioni e linee evolutive**

Il quadro attuale delle prescrizioni fisiche, tra previsioni urbanistiche e regolamentari, vincoli paesaggistici e architettonici e vincoli storico artistici, è totalmente conservativo ed analogo è il conseguente quadro delle prescrizioni funzionali, così come già visto a proposito del quadrilatero e dell'exagenzia uncredit e quindi valgono le medesime considerazioni sia sulle necessità di tutela, sia sulle opportunità di valorizzazione, ovviamente più stringenti, considerato che il palazzetto ha subito minori trasformazioni nell'ultimo secolo.

### **Suscettività alla trasformazione**

I fronti principali su strada presentano un solo grande portale di accesso, su via Rosa, secondo il classico modello del palazzetto patrizio con alte finestre al piano terra e solo il portale aperto sulla pubblica via, che dà accesso ad un grande atrio su cui si affacciano e distribuiscono tutti gli ambienti, un corpo quindi introflesso, con una vita fortemente rivolta all'interno, poco adatto ad una funzione ad alta frequentazione collettiva.

Il sistema di distribuzione atrio-scalone-ballatoi su corte implica una gestione unitaria, con l'unica eccezione per gli spazi in interrato e parzialmente a piano terra che potrebbero ospitare una funzione autonoma.

### **Localizzazione e accessibilità in essere e potenziale**

Il palazzo fronteggia il quadrilatero su via Emilei, quindi in merito valgono le medesime considerazioni su accessibilità e localizzazione.

### **Necessità di ristrutturazione, restauro, conservazione**

Lo stile di intervento, considerata la semplicità e la chiarezza di assetto del Palazzo, può essere più tradizionale, leggere gli strati dell'edificio, delle sue pelli, delle sue strutture, delle sue funzioni, per valorizzare ambienti, finiture, arredi, la storia di un pezzo della Verona patrizia.





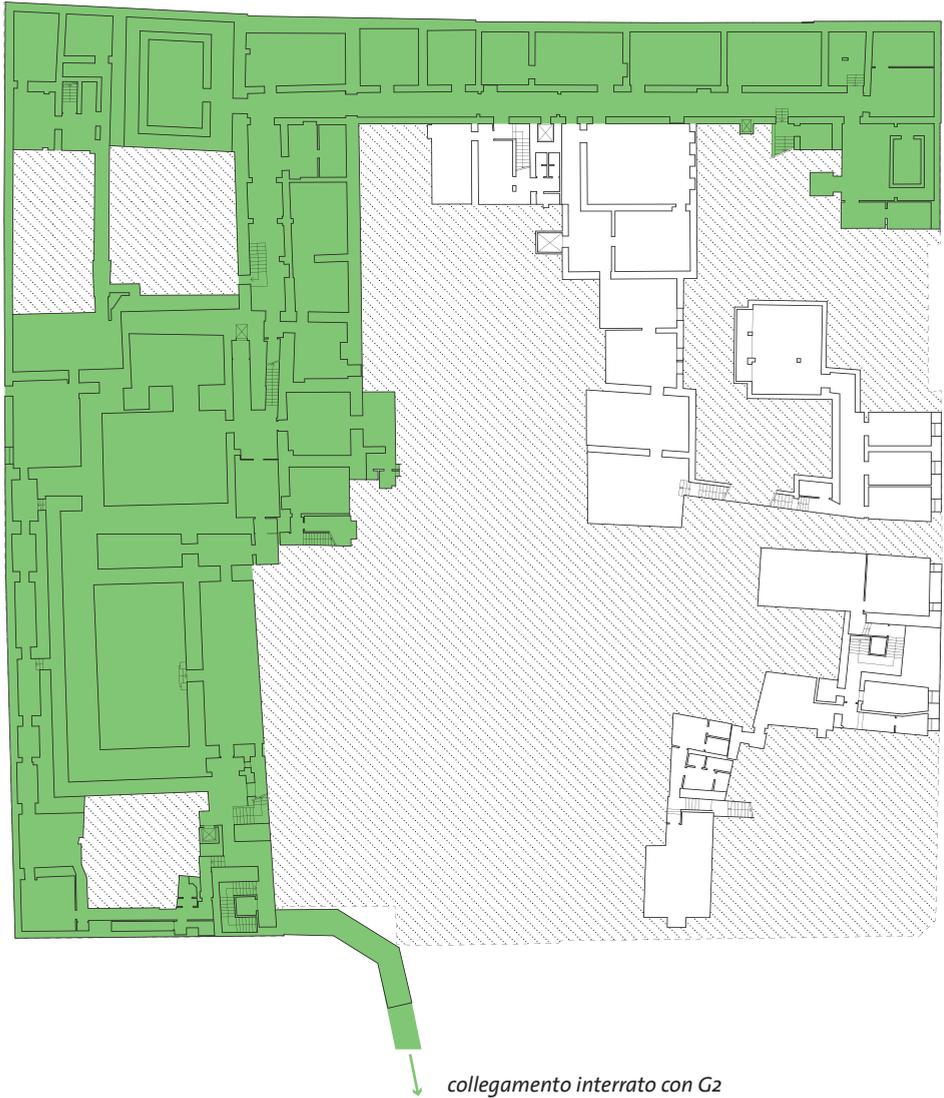
# PLANIMETRIA 1

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1**  
**Piano interrato**

*Negli interrati del quadrilatero e dell'adiacente ex sportello, tra resti della città romana e antiche cantine dei palazzi nobiliari può trovare posto un grande, moderno e attrezzato centro benessere. In più di 3.000 mq si possono articolare piscine di acqua calda e fredda, saune, bagni, sale per terapie e massaggi, luoghi dello stare e luoghi del curare.*

 benessere

# PLANIMETRIA 1



0 5m

## PLANIMETRIA 2

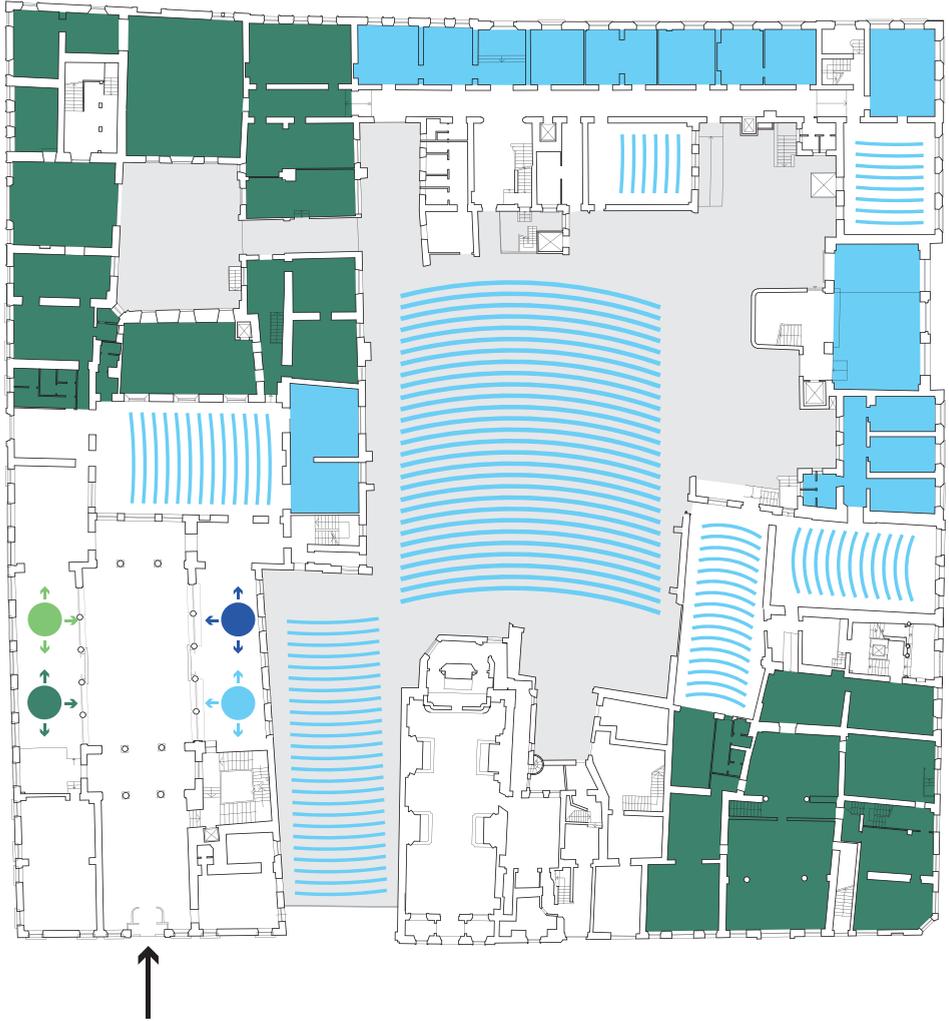
**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1**  
**Piano terra**

*L'ingresso principale dell'Hub è in via Garibaldi 1, il grande atrio, in quattro differenti isole, offre al cliente informazioni e servizi ed è il punto di partenza alla conoscenza della struttura.*

*Nel cuore del grande quadrilatero una moderna sala congressi di grande dimensione, attrezzata e circondata da una serie di sale minori, uffici e aree di studio, un grande organismo della attività convegnistica. Negli angoli sud e nord del quadrilatero, in ambienti di pregio di palazzetti storici, due ristoranti.*

-  benessere
-  enogastronomico:
-  congressuale
-  ricettivo

# PLANIMETRIA 2



0 5m

## PLANIMETRIA 3

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1**  
**Primo piano**

*Ai piani superiori del quadrilatero può trovare collocazione una moderna struttura ricettiva di 100 camere circa, con caratteristiche molto differenziate tra le parti, con ambienti storici e decorati nei palazzetti patrizi, con ambienti ampi ed austeri nei corpi degli anni '30, con arredi e finiture moderniste.*

 congressuale

 ricettivo

# PLANIMETRIA 3



o 5m

# PLANIMETRIA 4

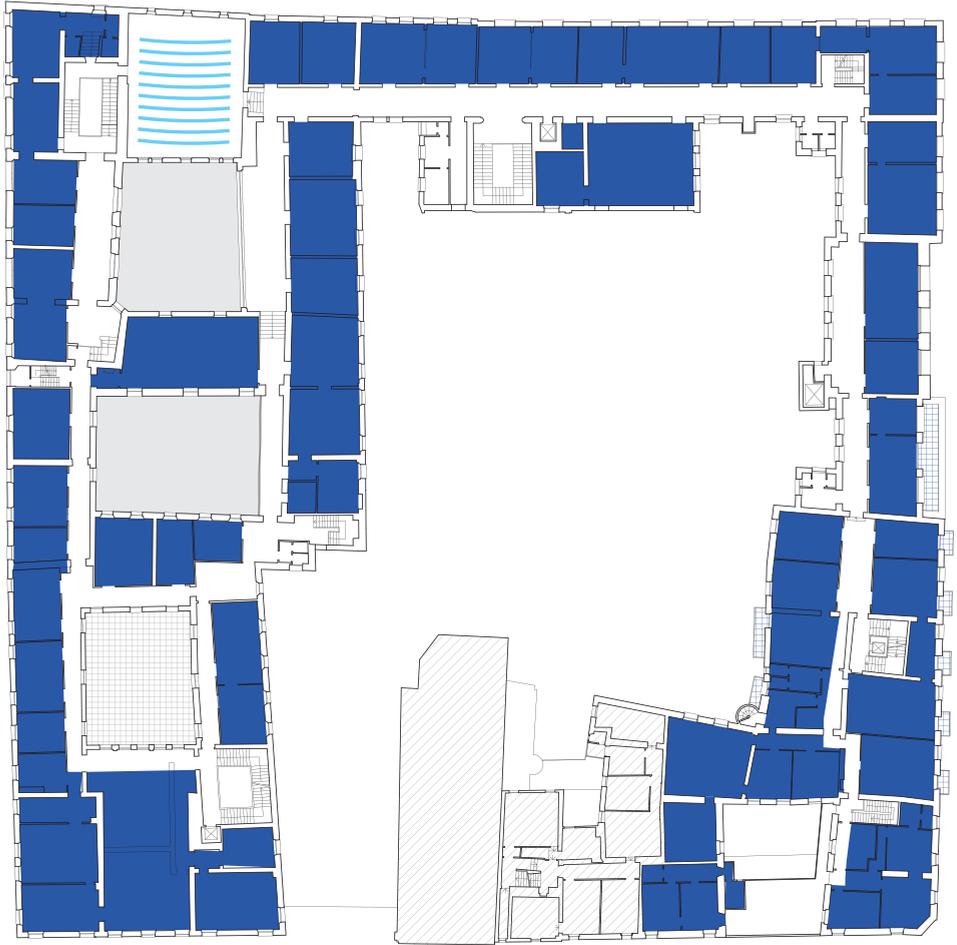
**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1**  
**Secondo piano**

*Il sistema ricettivo è distribuito lungo gli ampi corridoi dei piani superiori del quadrilatero; al primo piano gli ambienti sono spaziosi e spesso ricchi di decori, poi sono progressivamente più sobri, luminosi e con begli scorci sulla circostante vita cittadina.*

 congressuale

 ricettivo

# PLANIMETRIA 4



o 5m

# PLANIMETRIA 5

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 1**  
**Terzo piano**

*Corpi di fabbrica di differenti profondità, con quote variabili, varchi e finestre sempre diversi, offrono la possibilità di realizzare le più differenti tipologie di camere, sempre con standard dimensionali assai generosi e standard estetici fuori del normale.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 5



o 5m

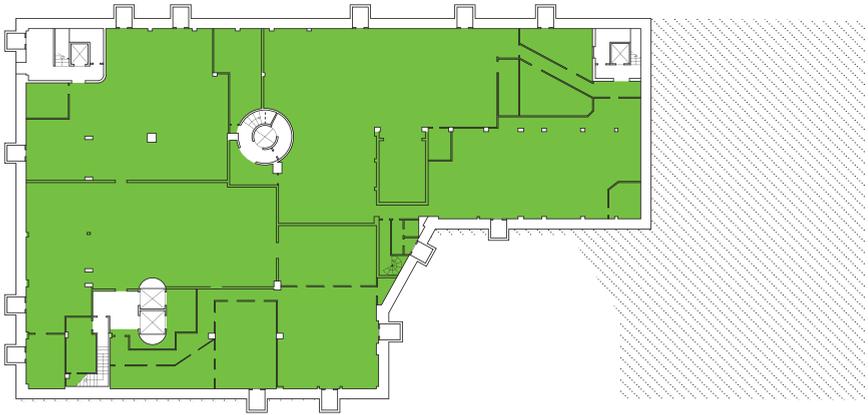
# PLANIMETRIA 6

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Piano interrato -2**

*Gli ambienti in continuità con gli interrati del quadrilatero costituiscono una grande attrezzatura collettiva dello star bene, del curare il proprio corpo, un incrocio tra un moderno onsen giapponese e le antiche terme romane, tra un bagno turco ed una sauna finlandese, nascosto nel sottosuolo del centro della città ed aperto ai residenti, ai convegnisti ed ai turisti di tutto il sistema ricettivo veronese.*

 benessere

# PLANIMETRIA 6



0 5m

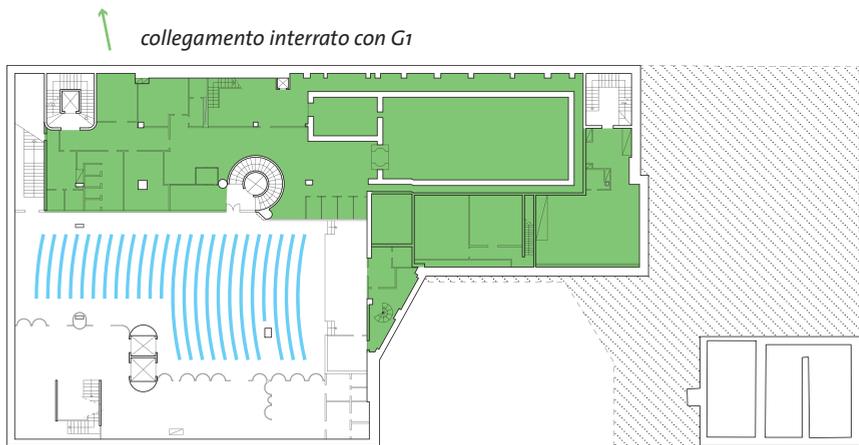
# PLANIMETRIA 7

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Piano interrato -1**

*Dall'ingresso di via Garibaldi 2, pochi passi fuori dell'atrio, si raggiungono le scale per l'interrato che ospita una pregevole sala modernista da 200-250 posti e intorno una delle più affascinanti testimonianze archeologiche dell'arte muraria romana.*

-  benessere
-  congressuale

# PLANIMETRIA 7



o 5m

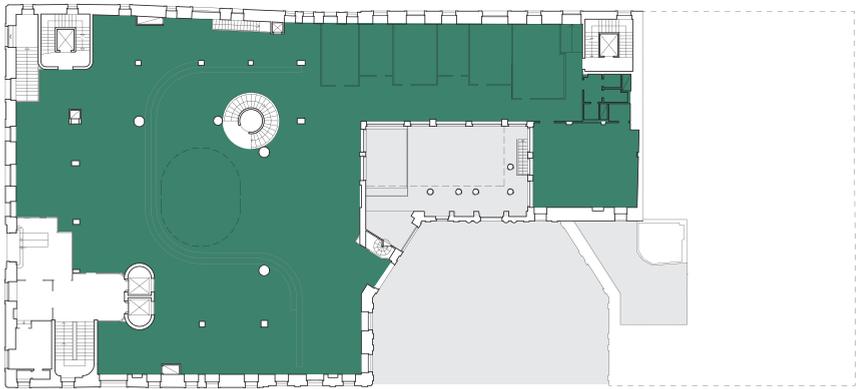
# PLANIMETRIA 8

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Piano terra**

*Il piano terra ed il primo piano dell'ex sportello Unicredit sono uniti da un volume ellittico a doppia altezza, la sala clienti, con decori modernisti ed una straordinaria cascata di vetri di Murano nel centro, uno spazio ideale per una casa del vino. Una grande esposizione di vini, spazi di degustazione, uffici di rappresentanza, mostre temporanee, una grande enoteca che rappresenti il ruolo di Verona come centrale hub nazionale del vino.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 8



o 5m

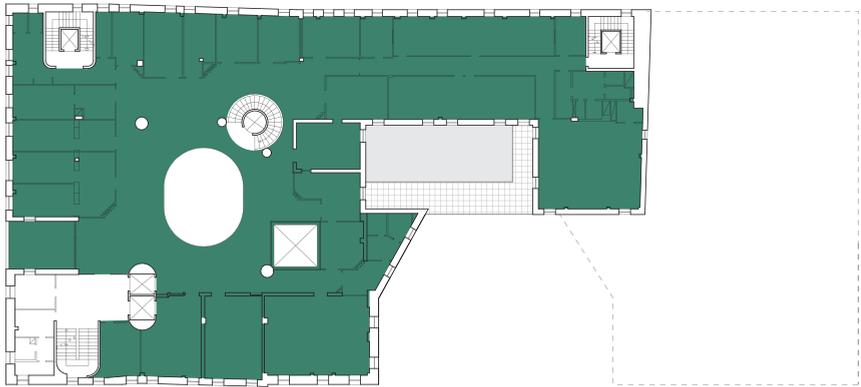
# PLANIMETRIA 9

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Primo piano**

*Una moderna enoteca di più di 2.000 mq che può ospitare le produzioni locali e nazionali, che può mostrare, illustrare, spiegare la complessità del mondo enologico, la varietà dei territori e dei vitigni, la sapienza degli operatori, la qualità dei risultati. Un luogo dove si possa godere del vino, sentirlo, gustarlo, dove si possa celebrare la cultura enogastronomica tipica, tradizionale.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 9



o 5m

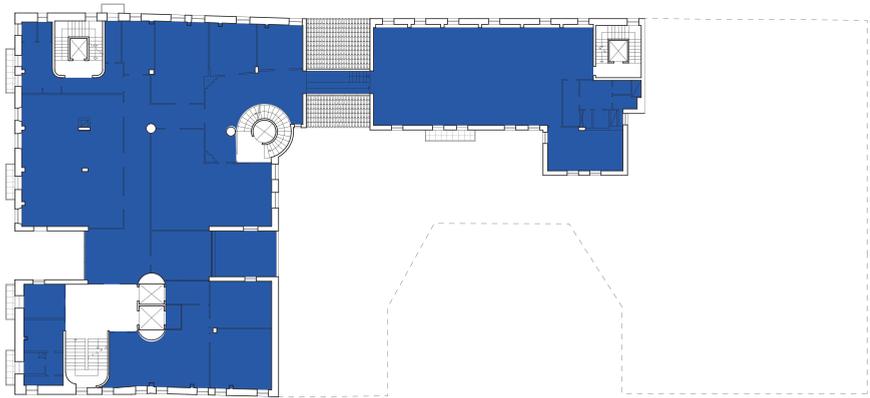
# PLANIMETRIA 10

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Secondo piano**

*Nei più recenti ambienti degli ultimi tre piani dell'ex sportello, con una relazione diretta con il quadrilatero, può trovare collocazione una moderna struttura ricettiva di 40 camere circa, con caratteristiche molto differenziate tra le parti, con ambienti storici e decorati o con arredi e finiture moderniste.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 10



o 5m

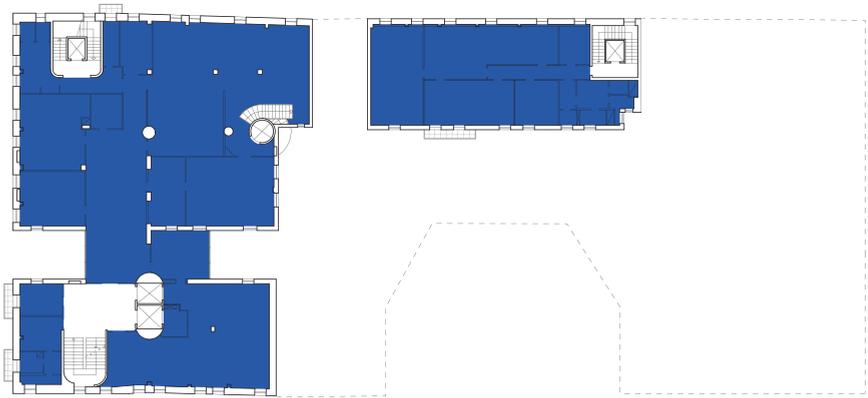
# PLANIMETRIA 11

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Terzo piano**

*Sugli angoli dell'isolato vi sono tre punti di distribuzione verticale ed uno in posizione centrale, a fianco del taglio ellittico del solaio tra piano terra e primo. La distribuzione verticale è quindi generosa (4 corpi scala e 4 ascensori) e consente di servire i piani anche per blocchi con funzioni differenziate, rendendo i piani superiori autonomi dal piano terra e primo.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 11



o 5m

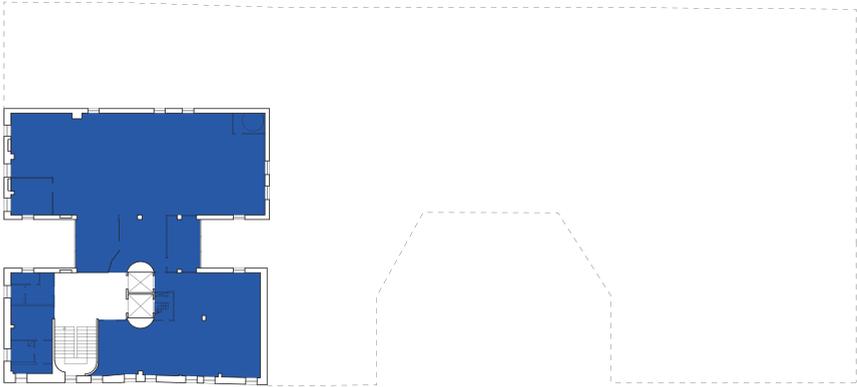
# PLANIMETRIA 12

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Ex sede Banca Unicredit - via Garibaldi 2**  
**Quarto piano**

*I piani superiori hanno strutture moderne a travi e pilastri e quindi totale libertà di disposizione delle camere e dei servizi, appaiono, ora, della semplice nudità di un tipico ambiente di uffici contemporaneo, ma potrebbero nascondere finiture di pregio e forme di qualità, come la grande scala a chiocciola, i pilastri circolari, gli elementi di distribuzione verticale.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 12



o 5m

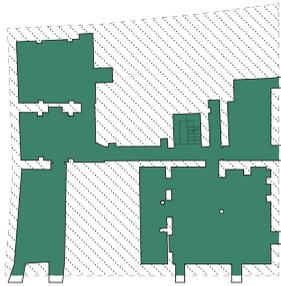
# PLANIMETRIA 13

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Palazzo Franco-Cattarinetti - Via Rosa 7**  
**Piano interrato**

*Un wine bar nelle antiche cantine del palazzo, insieme ai due ristoranti nei palazzetti storici degli angoli sud e nord del quadrilatero, potrebbe completare una offerta enogastronomica che dia conto della straordinaria cultura materiale del vivere e del godere veronese.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 13



o 5m

# PLANIMETRIA 14

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Palazzo Franco-Cattarinetti - Via Rosa 7**  
**Piano terra**

*In Palazzo Franco-Cattarinetti potrebbero trovare spazio una decina di grandi studi e suites per una clientela che vuole godere di permanenze più lunghe nel tempo ed in ambienti più che alberghieri, piuttosto residenziali, nella cornice intima e tranquilla di un palazzetto nobiliare. I fronti esterni sono intonacati, il grande portale d'ingresso e le finestre al piano terra e ai piani superiori, hanno finiture lapidee di pregio.*

 enogastronomico

 ricettivo

# PLANIMETRIA 14



o 5m

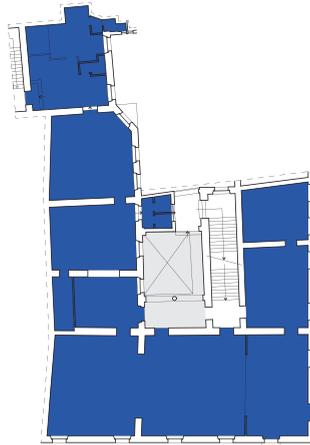
# PLANIMETRIA 15

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Palazzo Franco-Cattarinetti - Via Rosa 7**  
**Primo piano**

*Gli interni sono prevalentemente intonacati in bianco o tinte chiare con alcune significative eccezioni. In una sala a piano terra che non ha subito interventi da molti decenni si intravedono intonaci e decori storici di grande qualità, al primo e secondo piano si intravedono antichi terrazzi alla veneziana, soffitti decorati e portali lapidei. Finestre e porte interne ed esterne sono lignee ed in parte storiche.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 15



o 5m

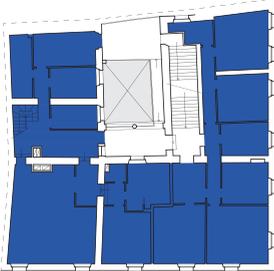
# PLANIMETRIA 16

**City HUB: Proposta di progetto**  
**Palazzo Franco-Cattarinetti - Via Rosa 7**  
**Secondo piano**

*Vi è un solo punto di distribuzione verticale in posizione barcentrica, a fianco del salone centrale d'ingresso, lo scalone si sviluppa poi a fianco della corte che si apre ai piani superiori, con lunghe rampe che si affacciano sui terrazzi lapidei a servire le varie unità fino ai mezzanini e all'altana in bella posizione panoramica.*

 ricettivo

# PLANIMETRIA 16



o 5m

# PLANIMETRIA 16A

## City HUB: Proposta di progetto Accesso carrabile a raso su Via Garibaldi Piano terra

*La soluzione più semplice per garantire l'accessibilità carrabile è l'accostamento e lo sbarco a raso in posizione antistante l'atrio principale, su via Garibaldi, un'ampia copertura trasparente su un tratto della via è necessaria per rendere utilizzabile l'accesso, che comunque non potrebbe sopportare afflussi particolarmente intensi se non a costo di un uso quasi esclusivo di via Garibaldi. Gli approvvigionamento commerciali, su via san Mammaso e via s. Egidio, con limitazioni analoghe.*

-  benessere
-  ristoranti e casa del vino
-  congressuale
-  ricettivo
-  area di ingresso pubblico protetta
- ingresso pedonale
-  hall di ingresso
- ....> ingresso e uscita carrabile

# PLANIMETRIA 16A



0 10m

# PLANIMETRIA 16B

## City HUB: Proposta di progetto Accesso carrabile interrato dedicato Piano interrato

*Una soluzione complessa dal punto di vista autorizzativo e costruttivo, ma sicura dal punto di vista funzionale, è un accesso di transito sotterraneo, con rampa di discesa da via Garibaldi e risalita su via S. Mammaso. Un tunnel sotterraneo, attraverso l'isolato, con comode e distinte aree di sbarco per merci e ospiti, che potrebbero sbarcare dai loro mezzi al coperto, in uno spazio climatizzato, e raggiungere in pochi istanti l'atrio al piano superiore, come in una moderna struttura ricettiva.*

-  benessere
-  wine bar
-  congressuale

 area di ingresso pubblico protetta

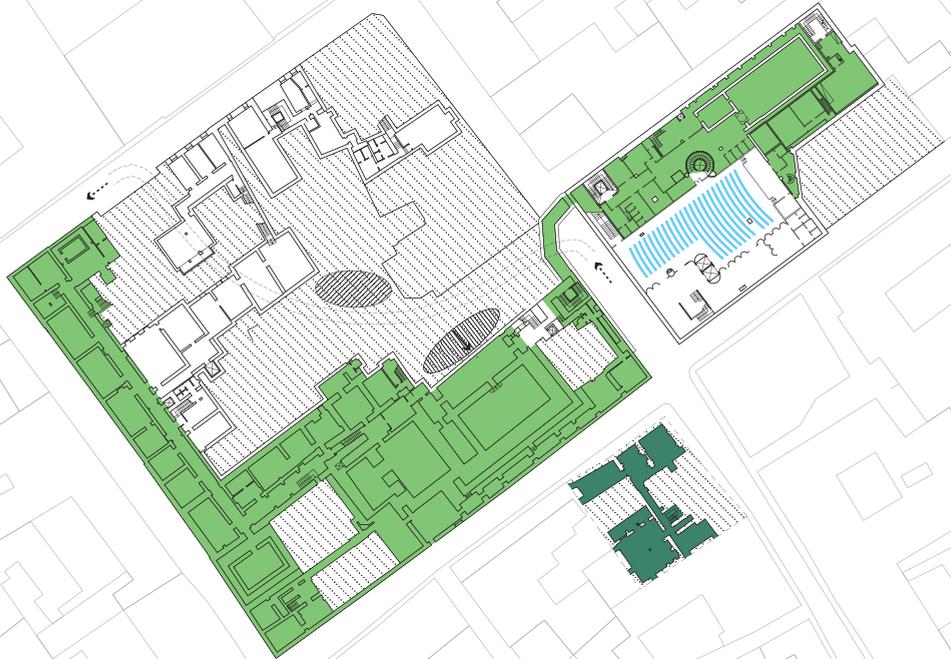
→ ingresso pedonale

 area approvvigionamenti

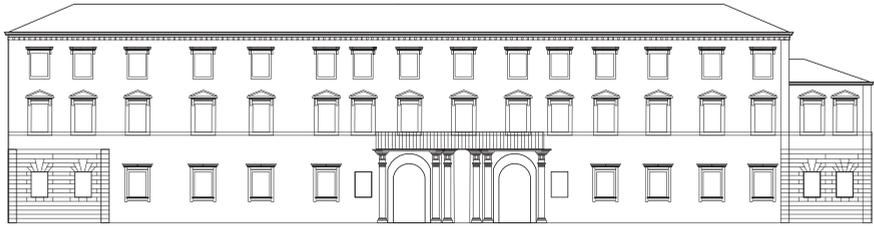
....→ ingresso e uscita carrabile

..... percorso carrabile interrato

# PLANIMETRIA 16B



0 10m



# Palazzo Forti

## Proposta di progetto

Palazzo Forti è uno dei palazzi patrizi più importanti e significativi della città, con un lungo fronte monumentale su via Forti e l'ingresso principale con il grande portale che dà accesso all'atrio, allo scalone e al cortile interno. L'altro ingresso monumentale sul fronte minore di via Massalongo serve una seconda scala di distribuzione ai 4 piani superiori. La posizione, in adiacenza a corso S. Anastasia è centralissima, il palazzo, dotato anche di un esteso e complesso interrato, ha una superficie di circa 6.500 metri quadrati, con ambienti storici di grande pregio al piano nobile e forti sistemazioni moderniste negli interrati, in parte del piano terra ed agli ultimi piani. È attualmente sede, purtroppo non con un grande successo di pubblico, di spazi espositivi permanenti e temporanei ai vari livelli.

La collezione Forti, pregevole testimonianza veronese della modernità, quadreria di una famiglia colta e facoltosa, segno di una attenzione e di una comprensione straordinaria degli eventi culturali ed artistici del mondo circostante è un pezzo significativo della storia della città, una lente assai acuta attraverso cui leggere il panorama culturale veronese. La collezione, per dimensione e caratteristiche dei pezzi, potrebbe in futuro più degnamente ospitata nelle sale in cui e per cui fu concepita e composta, piuttosto che negli spazi troppo grandi, maestosi per certi versi, e brutali, nelle attuali grezze finiture, di palazzo della Ragione.

### I dati

- Superficie lorda mq 6.600, cortili mq 900
- Superficie netta espositiva, collezione permanente mq 1.700 (piano terra e primo, sale di pregio)
- Superficie netta esposizioni temporanee mq 2.000 (piano interrato, piani 2-3-4, saloni di grandi dimensioni ed altezza nel sottotetto)
- Superficie netta ristorante mq 220 (piano terra)

### Le funzioni

Il palazzo è una sede espositiva prestigiosa, se adeguatamente allestito e migliorato nella sua dotazione

impiantistica può reinserirsi in un forte sistema museale comunale e tornare ad essere uno degli elementi di spicco dell'offerta culturale cittadina. In altre città ed in altre occasioni, simili palazzi patrizi hanno conservato anche parti degli arredi e delle sistemazioni più antiche, consentendo al visitatore di meglio comprendere il contesto sociale e culturale d'altri tempi e le ragioni, il senso di opere e collezioni, di modelli e stili di vita. Certamente il piano nobile di Palazzo Forti, con decori e finiture storici, insieme alle belle sale del piano terra, potrebbe quindi ospitare la collezione permanente, la cui collocazione andrebbe studiata in relazione alla qualità degli spazi e in relazione alla memoria di quello che era. Lo scalone monumentale, dall'atrio su via Forti, potrebbe tornare a condurre l'ospite nelle auliche sale del primo piano, in un percorso di scoperta, di iniziazione alle forme, alle straordinarie qualità di un'architettura classica del passato veronese.

Ai piani superiori, fino ai grandi sottotetti, si potrebbero dedicare più adatte esposizioni temporanee, in un ideale percorso di visita che si potrebbe concludere nei bellissimi cortili a piano terra, con i pregevoli allestimenti modernisti ed un tuffo nel passato remoto dei reperti archeologici dell'interrato.

Verona, come poche città al mondo può mostrare duemila anni di storia anche in un solo palazzo, una straordinaria sedimentazione di architetture, una stratificazione di forme, che qui deve solo essere ben presentata, offerta e illustrata al visitatore.

Al piano terra un bookshop specializzato sulla Verona moderna potrebbe accogliere lo studioso o il curioso ed un ottimo bistrot in ambienti storici potrebbe completare il quadro delle conoscenze della cultura del territorio. 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.

## Stato di fatto

Si tratta di un tipico palazzo patrizio della Verona moderna, di grandi dimensioni, con struttura a muratura portante e solai lignei, con significativi interventi di consolidamento di pochi decenni fa' sulle coperture, sui solai e sugli interrati. Vi sono quattro piani fuori terra ed un interrato, un grande cortile e tre corti. La copertura è tradizionale a falde, con manto di coppi.

Le facciate principali su via Forti e via Massalongo sono monumentali, lapidee, quelle interne, intonacate o con muratura fugata a vista. Le finiture interne sono di grande pregio e storiche al piano nobile, sullo scalone, in alcuni ambienti al piano terra; sono moderniste e quindi con materiali grezzi a vista, nell'interrato, al piano terra nelle corticine laterali, in alcuni ambienti del grande sottotetto, intorno ai nuovi elementi di distribuzione verticale.

Altrimenti vi sono pareti e soffitti intonacati e finiti secondo le necessità di allestimento e pavimenti di grande sobrietà.

Infissi e allestimenti fissi sono di straordinario livello formale, in puro stile modernista veronese, non sempre perfettamente finiti, nello straordinario interrato archeologico e nelle corti ad esso connesse, sono storici e di pregio a piano terra, al piano nobile, e in parte ai piani superiori.

Molteplici corpi scala, storici e recenti ed alcuni ascensori distribuiscono gli ambienti, gli impianti relativamente recenti non sono all'altezza della complessità e del pregio dell'immobile.





# PLANIMETRIA 17

## Palazzo Forti: proposta di progetto Piano interrato

*Un tuffo nel passato remoto dei reperti archeologici nella straordinaria sistemazione modernista dell'interrato. Verona, come poche città al mondo può mostrare duemila anni di storia anche in un solo palazzo, una straordinaria sedimentazione di architetture, una stratificazione di forme, che qui deve solo essere ben presentata, offerta e illustrata al visitatore.*

- espositivo/museale/ formazione/  
ricerca/ uffici rappresentativi

# PLANIMETRIA 17



o 5m

# PLANIMETRIA 18

## Palazzo Forti: proposta di progetto Piano terra

*Il palazzo è una sede espositiva prestigiosa, se adeguatamente allestito e migliorato nella sua dotazione impiantistica può reinserirsi in un forte sistema museale comunale e tornare ad essere uno degli elementi di spicco dell'offerta culturale cittadina. Al piano terra un bookshop specializzato sulla Verona moderna ed un ottimo bistrot, in ambienti storici, potrebbero completare il quadro delle conoscenze della cultura del territorio.*

- espositivo/museale/ formazione/  
ricerca/ uffici rappresentativi
- enogastronomico

# PLANIMETRIA 18



o 5m

# PLANIMETRIA 19

## Palazzo Forti: proposta di progetto Primo piano

*Il piano nobile di Palazzo Forti, con decori e finiture storici, potrebbe ospitare la collezione permanente, la cui collocazione andrebbe studiata in relazione alla qualità degli spazi e in relazione alla memoria di quello che era. Lo scalone monumentale, dall'atrio su via Forti, potrebbe tornare a condurre l'ospite nelle auliche sale del primo piano, in un percorso di scoperta, di iniziazione alle forme, alle straordinarie qualità di un'architettura classica del passato veronese.*

- espositivo/museale/ formazione/  
ricerca/ uffici rappresentativi

# PLANIMETRIA 19



o 5m

## PLANIMETRIA 20

### Palazzo Forti: proposta di progetto Terzo piano

*Al piano terzo si potrebbero dedicare più adatte esposizioni temporanee, in un ideale percorso di visita che si potrebbe concludere nei bellissimi cortili a piano terra, con i pregevoli allestimenti modernisti ed un tuffo nel passato remoto dei reperti archeologici dell'interrato.*

- espositivo/museale/ formazione/  
ricerca/ uffici rappresentativi

# PLANIMETRIA 20



o 5m

# PLANIMETRIA 21

## Palazzo Forti: proposta di progetto Quarto piano

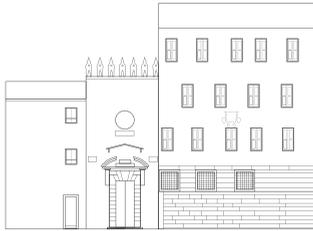
*Al piano quarto, fino ai grandi sottotetti, si potrebbero dedicare, come già al piano terzo, più adatte esposizioni temporanee, in un ideale percorso di visita che si potrebbe concludere nei bellissimi cortili a piano terra, con i pregevoli allestimenti modernisti ed un tuffo nel passato remoto dei reperti archeologici dell'interrato.*

- espositivo/museale/ formazione/  
ricerca/ uffici rappresentativi

# PLANIMETRIA 21



o 5m



# Monte di Pietà

## Proposta di progetto

La sede dell'antico Monte di pietà, nell'insula che chiude a nord piazza delle Erbe, si affaccia su piazzetta Monte e poi su vicoli, volti, corti e corticelle, tipici del centro più antico, del tessuto insediativo medievale, in una delle zone più affascinanti e tipiche della città. Il complesso edilizio aveva una funzione cruciale di erogatore di credito nei secoli passati; alla sua posizione centrale, nella città, corrispondeva una funzione altrettanto centrale e certamente rappresenta ancora oggi un elemento importante nello sviluppo storico dell'economia e della cultura materiale della città.

Di quella cultura materiale del vivere potrebbe ancora essere una parte importante nella Verona contemporanea, potrebbe infatti ospitare un innovativo condominio del lavoro creativo, un ufficio collettivo e condiviso dove inventare le nuove forme dell'economia, della produzione materiale e immateriale, un luogo fertile e centrale dove interlocutori diversi interagiscono tra loro e con il tessuto circostante per definire la nuova cultura del fare e del vivere veronese. In una superficie di più di 5.000 metri quadri, distribuita su quattro piani fuori terra, si possono individuare due aree differenti per forma e vocazione, la maggiore, al piano terra e parzialmente ai piani alti, dedicata ad attività di ricerca e sviluppo, in forma di coworking, con servizi e spazi collettivi comuni, una seconda, tutta ai piani superiori, di unità residenziali autonome, luoghi del vivere e del creare più privati, più appartati.

### I dati

- Superficie lorda mq 5.600
- Superficie netta coworking mq 1.750 (piano terra e piani 1-2-3, 20-25 unità di dimensione variabile con grandi spazi e servizi comuni)
- Superficie netta residenziale mq 1.200 (piani 1-2-3, 13-15 appartamenti di pregio)

### Le funzioni

L'ingresso principale è su piazzetta Monte, un grande portale conduce ad una corte interna, luogo di incontro e di scambio protetto, privato, poi il grande ingresso vetrato

e il moderno scalone di distribuzione ai due piani superiori attorno a cui si aggregano una ventina di unità di differenti dimensioni, per 1.300 metri quadrati complessivi circa. Sempre al piano terra hanno poi un secondo accesso direttamente dall'esterno alcune altre unità che si affacciano, con vetrine e portoni vetrati, su corte e corticella Sgarzerie, circa 400 metri quadri di grande visibilità, di grande trasparenza, quasi una vetrina rivolta al pubblico, una superficie di comunicazione ed offerta ad un passo da piazza delle Erbe.

Due corpi scala indipendenti servono, da piazzetta Monte e da corticella Sgarzerie, le superfici residenziali ai tre piani superiori, si tratta di 13 unità, parzialmente frazionabili, luminose, con affacci decorosi e discreti, del tutto attrezzate ed infrastrutturate, in ambienti di pregio, il cui uso può essere, o meno, strettamente connesso agli adiacenti ambienti di lavoro.

## Stato di fatto

Il complesso si configura come aggregazione di corpi con progressiva integrazione funzionale, le strutture sono a muratura portante, spesso massiccia ed arcaica, solai lignei con significative trasformazioni nell'ultimo cinquantennio, con uso di calcestruzzo e metallo. Sono quattro piani fuori terra ed un complesso interrato che denuncia presenze archeologiche significative; la copertura è tradizionale a falde, con manto di coppi. Le facciate esterne sono intonacate, con dettagli lapidei. Tutte le finiture interne, gli infissi e gli impianti sono state rinnovati negli ultimi decenni, sono quindi in efficienza e recenti.





## PLANIMETRIA 22

### Monte di Pietà: proposta di progetto Piano terra

*Su piazzetta Monte, un grande portale conduce ad una corte interna, luogo di incontro e di scambio protetto, poi l'ingresso vetrato e il moderno scalone di distribuzione ai due piani superiori attorno a cui si aggregano una ventina di unità di differenti dimensioni, per 1.300 metri quadrati, alcune altre unità si affacciano, su corte Sgarzerie, circa 400 metri quadri di grande visibilità, trasparenza, quasi una vetrina rivolta al pubblico, una superficie di comunicazione ed offerta ad un passo da piazza delle Erbe.*

 ricerca&sviluppo

# PLANIMETRIA 22



o 5m

## PLANIMETRIA 23

### Monte di Pietà: proposta di progetto Primo piano

*Un innovativo condominio del lavoro creativo, un ufficio collettivo e condiviso dove inventare le nuove forme dell'economia, della produzione materiale e immateriale, un luogo fertile e centrale dove interlocutori diversi interagiscono tra loro e con il tessuto circostante per definire la nuova cultura del fare e del vivere veronese.*

 ricerca&sviluppo

 ricettivo

# PLANIMETRIA 23



o 5m

# PLANIMETRIA 24

## Monte di Pietà: proposta di progetto Secondo piano

*In una superficie di più di 5.000 metri quadri, distribuita su quattro piani fuori terra, si possono individuare due aree differenti per forma e vocazione, la maggiore, al piano terra e parzialmente ai piani alti, dedicata ad attività di ricerca e sviluppo, in forma di coworking, con servizi e spazi collettivi comuni, una seconda, tutta ai piani superiori, di unità residenziali autonome, luoghi del vivere e del creare più privati, più appartati.*

 ricerca&sviluppo

 ricettivo

# PLANIMETRIA 24



o 5m

# PLANIMETRIA 25

## Monte di Pietà: proposta di progetto Terzo piano

*Due corpi scala indipendenti servono, da piazzetta Monte e da corticella Sgarzerie, le superfici residenziali ai tre piani superiori, si tratta di 13 unità, parzialmente frazionabili, luminose, con affacci decorosi e discreti, del tutto attrezzate ed infrastrutturate, in ambienti di pregio, il cui uso può essere, o meno, strettamente connesso agli adiacenti ambienti di lavoro.*

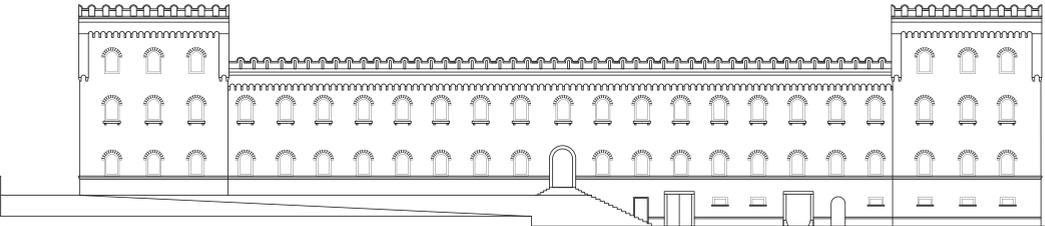
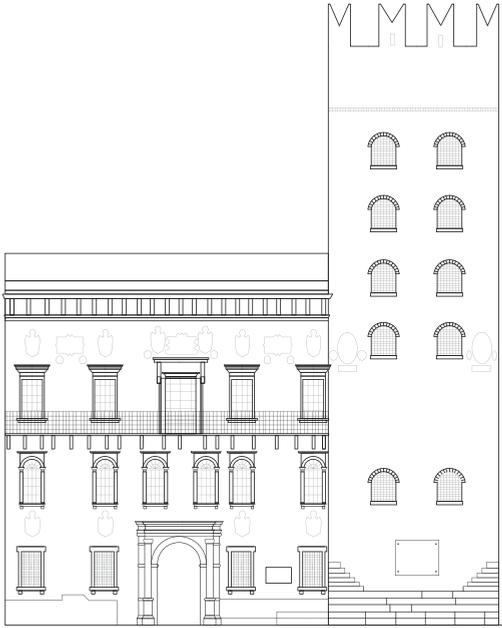
 ricerca&sviluppo

 ricettivo

# PLANIMETRIA 25



o 5m



## LAB-Urbs

### Proposta di progetto

Palazzo del Capitano, tra le Arche scaligere, e piazza dei Signori è, con l'adiacente Palazzo della Ragione, il cuore della Verona medievale e moderna, sono i palazzi del governo di una città capitale, di uno dei principali centri culturali ed economici della cultura urbana del nord Italia. Poggiano le proprie fondazioni, ergono le loro tipiche murature in mattoni e pietra su un imponente pezzo di città romana che nel sottosuolo li unisce, li denuncia come un tutt'uno, quasi un unico manufatto che ancora deve disvelarsi come tale.

Castel San Pietro è una fortezza austriaca di metà ottocento, costruita sul colle che, subito a nord-est del punto più alto dell'ansa dell'Adige, guarda e domina l'intera città storica, tutta la piana che si stende ai suoi piedi ed il sistema collinare a cornice, in alto. Le fondazioni del castello poggiano su resti paleocristiani, romani, preromani, infine sui primi insediamenti paleolitici, poggiano sulle origini della civiltà di questo territorio. È naturale che questi tre manufatti con le loro fondazioni in un passato remoto e le loro torri che spaziano su tutto il territorio, diventino la porta d'ingresso al nuovo sistema museale cittadino, si configurino come un LAB Urbs dedicato alla conoscenza, allo studio, allo sviluppo della civiltà veronese.

Il più alto, S. Pietro guarda, per un verso, a Fumane, culla dei primi insediamenti del neolitico, per altro verso a Pal Pompei con i suoi fossili che descrivono una natura ancora antecedente alla civiltà, una natura preumana. Il castello può diventare la porta per l'antichità preistorica ed insieme il punto di vista privilegiato per intravedere e comprendere lo sviluppo storico della civiltà sui colli e nella piana antistante.

I due palazzi possono diventare il centro di documentazione e di studio del successivo sviluppo urbano, il luogo in cui capire la straordinaria storia di una città che si è costruita per strati successivi, di un organismo che di ogni epoca mantiene traccia, che fonda ogni sviluppo su solide masse murarie antecedenti. Il laboratorio di una speciale cultura materiale del vivere, dell'abitare di una piccola capitale d'Italia, che ha fatto dell'accumularsi di tracce, del sovrapporsi di segni, un tratto distintivo del proprio essere, del proprio progetto.

## *Palazzo del Capitano*

Il Palazzo del Capitano al piano terra si apre con grandi portici su piazza dei Signori, sulle Arche scaligere e su via Dante, il suo grande cortile monumentale è in realtà, per tradizione, una piazza pubblica, bellissimi ambienti vi si affacciano, voltati, affrescati, con straordinarie strutture lignee e masse murarie imponenti.

Al primo e secondo piano si dispongono trenta saloni, alcuni di grandi dimensioni che possono ospitare il cuore del Lab-Urbs veronese, un dispiegarsi di mappe storiche, di disegni della città, di ricostruzioni digitali, di grandi modelli fisici di parti, di plastici territoriali tridimensionali. Tutte le opere che rappresentano l'organismo urbano, che lo indagano, lo documentano, dai bassorilievi, alle incisioni, ai quadri, alle stampe, alle fotografie, ai film, alle rappresentazioni digitali, che illustrano la vita urbana, nella storia moderna e contemporanea devono essere offerti in queste sale.

Il laboratorio deve arricchirsi progressivamente delle opere e dei documenti, coinvolgendo gli studiosi, i centri di ricerca, i cittadini, in una elaborazione collettiva della storia urbana per definire basi e condizioni dell'esistenza e dello sviluppo della città.

Il Capitano, se opportunamente connesso con pal della Ragione, ha le dimensioni e le caratteristiche per diventare una nuova forma di museo della città e di urban center insieme, centro di incontro e di confronto, tanto sul passato, quanto sul futuro di Verona.

La torre del palazzo, con il suo succedersi di ambienti quadri ed il suo terrazzo merlato in cima, può diventare una caffetteria, dove soffermarsi al margine delle sale museali e i grandi ambienti a piano terra possono ospitare luoghi della ristorazione, intorno alla grande corte, terminale di uno dei più piacevoli e frequentati succedersi di piazze e luoghi collettivi della città.

## *Castel S.Pietro*

Castel S.Pietro confina in basso con l'area del museo archeologico e del teatro romano ed in alto con il sistema delle mura scaligere collinari, si può comprendere come insieme rappresentino uno straordinario parco archeologico e storico, il cui godimento unitario, la cui fruizione pubblica sono segnati da molteplici percorsi e strade pedonali antiche e dalla moderna funicolare. Solo una visione unitaria del complesso, dell'intero parco può consentire una reale valorizzazione delle parti, una fruizione collettiva di una grande area museale attrezzata anche per lo studiare, per lo stare e per il godere.

Il manufatto del castello può ospitare nelle 24 grandi sale voltate al piano terra ed al primo piano spazi tematici sulle origini della civiltà, alcune sale potranno essere l'accesso virtuale ad altre testimonianze di questa storia, il luogo dove intravedere altri patrimoni, altre istituzioni museali, la porta da cui esplorare con strumenti digitali e programmare altri viaggi ed altre conoscenze. Alcune potranno ospitare reperti dei primi insediamenti del paleolitico veronese e ricostruzioni dei paesaggi preistorici. Al piano superiore le grandi finestre in testa a ciascuna sala guardano a sud le varie parti della città, possono inquadrare e permettere di ritrovare, di collocare, ogni strada, ogni piazza, ogni monumento della città, di comprenderne la forma, la disposizione, la crescita. Quegli ambienti devono fornire gli strumenti, digitali ed analogici per scrutare la città ed il territorio circostante, per intravedere come la città si perde, si confonde nella campagna, per capire quali straordinari confini, limiti ed ordinamenti, rappresentino le cinte murarie che progressivamente segnano il territorio.

Sui terrazzi e sulle tre torri, luoghi straordinari di contemplazione del paesaggio, strutture leggere devono attrezzare lo spazio per potersi fermare a guardare, per poter rimanere comodamente qualche tempo su un divano con un aperitivo o ad un tavolo imbandito di ogni pietanza che ci parlino di questo territorio.

Al piano seminterrato un attrezzato bookshop deve offrire guide, libri, carte, disegni dei luoghi per lo studioso e per il curioso, strumenti per la visita e la conoscenza dei luoghi, informazioni sui mezzi per raggiungerli, sui modi di goderne.

## I dati

I dati metrici e quantitativi che sintetizzano quanto sopra descritto sono i seguenti:

### *Palazzo del Capitano*

- Superficie lorda mq 11.000 (inclusa la grande corte e accessori)

- Superficie netta spazi espositivi mq 2.900 (lab urbs a piano primo e secondo con 30 grandi sale)

- Superficie netta enogastronomia mq 1.400 (1.140 mq bar/ristoranti a piano terra con affacci pregiati, 260 mq caffetteria nella torre)

### *Castel S. Pietro*

- Superficie netta spazi espositivi mq 1.900 (lab urbs a piano terra e primo con 24 grandi sale)

- Superficie netta bar-ristorante mq 900 (nuovi volumi in copertura con terrazzi antistanti e sulle torri mq 1.000)

- Superficie netta bookshop mq 220 seminterrato

Del *Palazzo della Ragione*, che non è specificatamente parte del presente studio, non si citano i dati metrici.

## Stato di fatto

Questo capitolo dovrebbe descrivere la consistenza e la trasformabilità degli immobili oggetto del rapporto, analizzandone in dettaglio gli aspetti fisici dello stato di fatto, gli aspetti normativi e storici ed infine la suscettività alla trasformazione, ma questo non è possibile, né utile, nel caso di Palazzo del Capitano e di Castel S. Pietro. Ambedue gli edifici infatti godono oggi di uno stato di consistenza assai particolare, essendo occupati da importanti cantieri di restauro, e sono già del tutto proiettati in una coerente e corretta ipotesi di trasformazione.

In ambedue i casi sono infatti in corso di realizzazione importanti progetti di recupero, i cui obiettivi e le cui caratteristiche sono del tutto coerenti con quanto enunciato nel presente studio.





# PLANIMETRIA 26

## LAB-Urbs: proposta di progetto Palazzo del Capitanio Piano interrato

*Palazzo del Capitanio, con l'adiacente Palazzo della Ragione, il cuore della Verona medievale e moderna, sono i palazzi del governo di una città capitale, poggiano le proprie fondazioni, ergono le loro tipiche murature in mattoni e pietra su un imponente pezzo di città romana.*

 espositivo/museale

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 26



o 5m

# PLANIMETRIA 27

## LAB-Urbs: proposta di progetto Palazzo del Capitano Piano terra

*Palazzo del Capitano al piano terra si apre con grandi portici su piazza dei Signori, sulle Arche scaligere e su via Dante, il suo grande cortile monumentale è in realtà, per tradizione, una piazza pubblica, bellissimi ambienti vi si affacciano, voltati, affrescati, con straordinarie strutture lignee e masse murarie imponenti.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 27



o 5m

# PLANIMETRIA 28

**LAB-Urbs: proposta di progetto**  
**Palazzo del Capitano**  
**Piano ammezzato**

*I grandi ambienti a piano terra, con i sovrastanti mezzanini possono ospitare luoghi della ristorazione, intorno alla grande corte, terminale di uno dei più piacevoli e frequentati succedersi di piazze e luoghi collettivi della città.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 28



o 5m

## PLANIMETRIA 29

**LAB-Urbs: proposta di progetto  
Palazzo del Capitano  
Primo piano e secondo ammezzato**

*Al primo e secondo piano trenta grandi sale possono ospitare il cuore del LAB Urbs veronese, un dispiegarsi di mappe storiche, di disegni della città, di ricostruzioni digitali, di grandi modelli fisici, di plastici territoriali tridimensionali. Tutte le opere che rappresentano l'organismo urbano, che lo indagano, lo documentano, bassorilievi, incisioni, quadri, stampe, fotografie, film, rappresentazioni digitali, che illustrano la vita urbana, nella storia moderna e contemporanea.*

 espositivo/museale

# PLANIMETRIA 29



0 5m

# PLANIMETRIA 30

**LAB-Urbs: proposta di progetto  
Palazzo del Capitano  
Secondo piano e terzo ammezzato**

*Il laboratorio deve arricchirsi progressivamente di opere e documenti, coinvolgendo gli studiosi, i centri di ricerca, i cittadini, in una elaborazione collettiva della storia urbana per definire basi e condizioni dell'esistenza e dello sviluppo della città. Il Capitano, se opportunamente connesso con pal della Ragione, ha dimensioni e caratteristiche per diventare una nuova forma di museo della città e di urban center insieme, centro di incontro e di confronto sul passato e sul futuro di Verona.*

 espositivo/museale

# PLANIMETRIA 30



0 5m

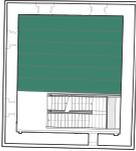
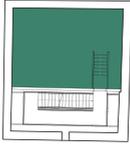
# PLANIMETRIA 31

## LAB-Urbs: proposta di progetto Palazzo del Capitano Torre

*La torre del palazzo, con il suo succedersi di ambienti quadri ed il suo terrazzo merlato in cima, può diventare una caffetteria, dove soffermarsi al margine delle sale museali; dalle finestre, tra i merli si intravede soltanto la città, tra quattro pareti di mattoni a vista, nella penombra, ci si può allontanare per momento dalla città contemporanea.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 31



o 5m





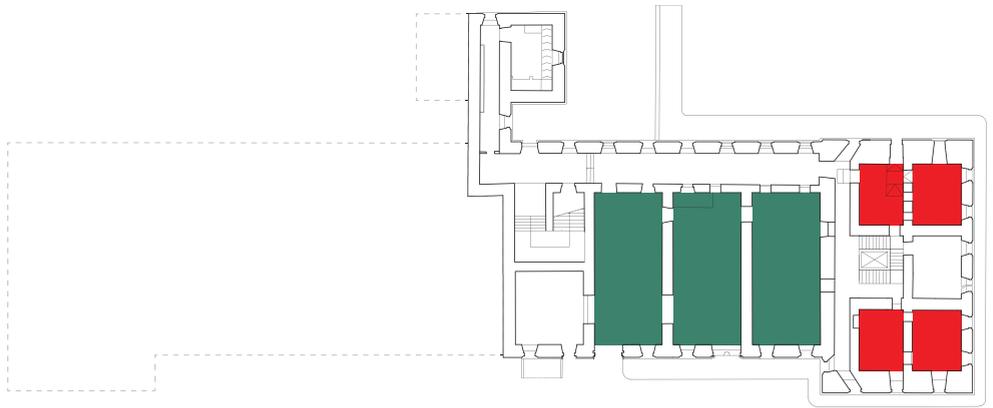
# PLANIMETRIA 32

## LAB-Urbs: proposta di progetto Castel S.Pietro Piano interrato

*Castel San Pietro è una fortezza austriaca di metà ottocento, le fondazioni poggiano su resti paleocristiani, romani, preromani, sui primi insediamenti paleolitici, poggiano sulle origini della civiltà di questo territorio. Con Palazzo del Capitano e della Ragione formano il LAB Urbs dedicato alla conoscenza, allo studio, allo sviluppo della civiltà veronese. Al piano seminterrato un attrezzato bookshop con guide, libri, carte, strumenti per la visita e la conoscenza dei luoghi.*

-  espositivo/museale
-  enogastronomico

# PLANIMETRIA 32



0 5m

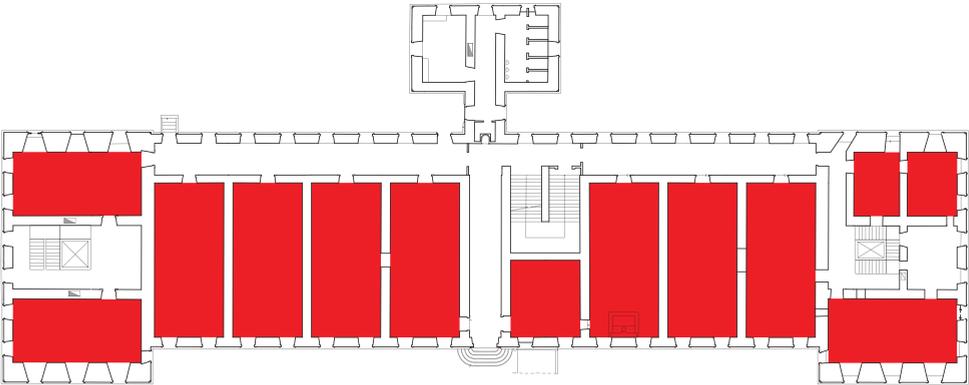
# PLANIMETRIA 33

**LAB-Urbs: proposta di progetto**  
**Castel S.Pietro**  
**Piano terra**

*Al piano terra e al primo piano può ospitare, nelle 24 grandi sale voltate, spazi tematici sulle origini della civiltà, reperti dei primi insediamenti del paleolitico veronese e ricostruzioni dei paesaggi preistorici, alcune sale potranno essere l'accesso virtuale ad altre testimonianze, il luogo dove intravedere altri patrimoni, altre istituzioni museali, la porta da cui esplorare con strumenti digitali e programmare altri viaggi ed altre conoscenze.*

 espositivo/museale

# PLANIMETRIA 33



o 5m

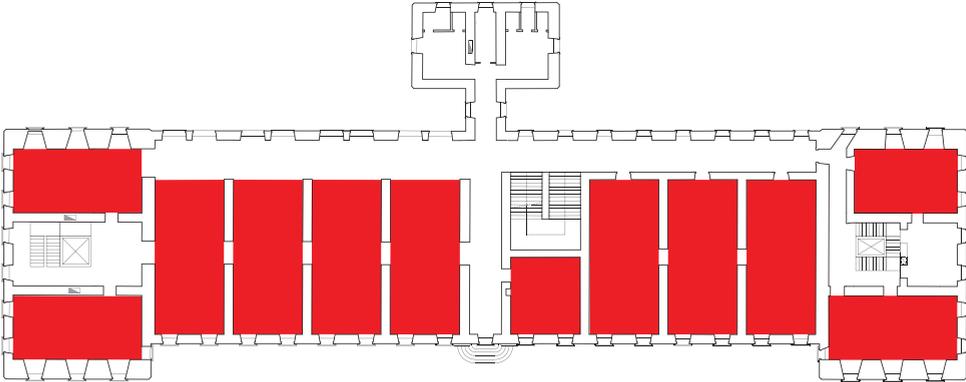
# PLANIMETRIA 34

**LAB-Urbs: proposta di progetto  
Castel S.Pietro  
Primo piano**

*Le grandi finestre in testa a ciascuna sala guardano a sud varie parti della città, possono inquadrare e permettere di ritrovare, di collocare, ogni strada, ogni piazza, ogni monumento della città, di comprenderne forma, disposizione, crescita. Quegli ambienti devono fornire strumenti, digitali ed analogici per scrutare la città ed il territorio circostante, per intravedere come la città si perde, si confonde nella campagna, con le cinte murarie che progressivamente segnano il territorio.*

 espositivo/museale

# PLANIMETRIA 34



o 5m

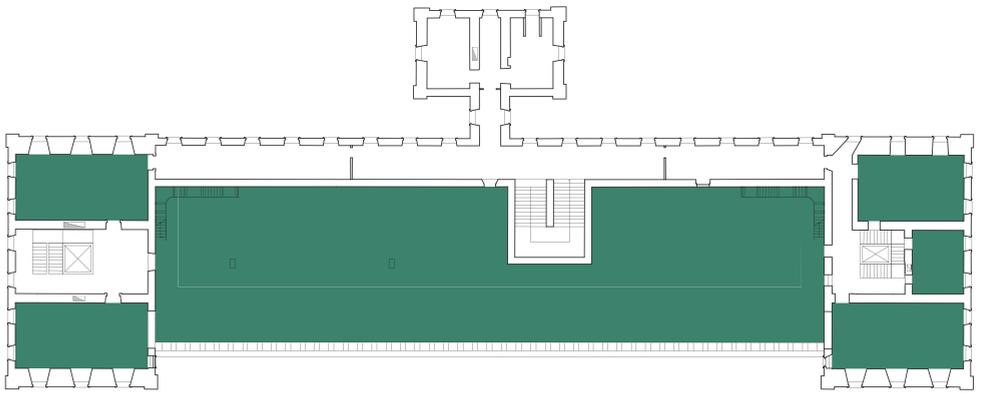
# PLANIMETRIA 35

**LAB-Urbs: proposta di progetto  
Castel S.Pietro  
Secondo piano**

*Sui terrazzi e sulle tre torri, luoghi straordinari di contemplazione del paesaggio, strutture leggere devono attrezzare lo spazio per potersi fermare a guardare, per poter rimanere comodamente qualche tempo su un divano con un aperitivo o ad un tavolo imbandito di ogni pietanza che ci parli di questo territorio.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 35



o 5m

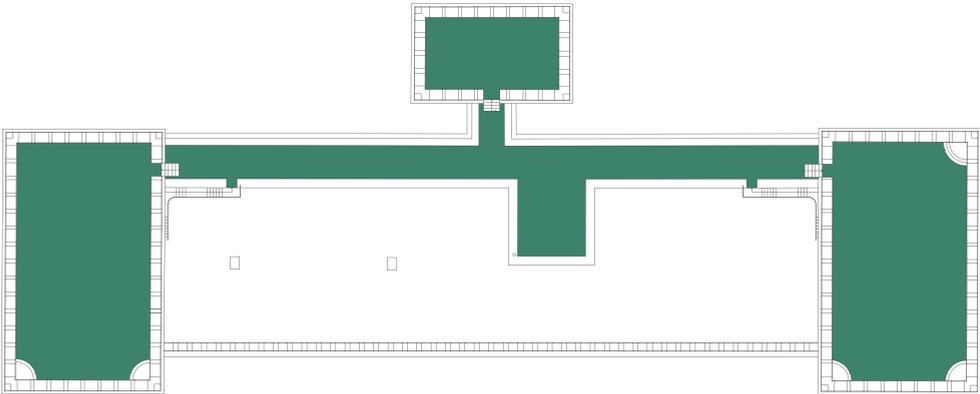
# PLANIMETRIA 36

**LAB-Urbs: : proposta di progetto**  
**Castel S.Pietro**  
**Terzo piano**

*In alto, S.Pietro guarda, per un verso, a Fumane, culla dei primi insediamenti del neolitico, per altro verso a Palazzo Pompei con i suoi fossili che descrivono una natura ancora antecedente alla civiltà, una natura preumana. Il castello può diventare la porta per l'antichità preistorica ed insieme il punto di vista privilegiato per intravedere e comprendere lo sviluppo storico della civiltà sui colli e nella piana antistante.*

 enogastronomico

# PLANIMETRIA 36



o 5m

# PLANIMETRIA 36A

**LAB-Urbs: proposta di progetto  
Castel S.Pietro - Parco Archeologico  
Piano terra**

*Castel S.Pietro confina con l'area del museo archeologico e del teatro romano e con il sistema delle mura scaligere collinari, nell'insieme, uno straordinario parco archeologico e storico, segnato da molteplici percorsi e strade pedonali antiche e dalla moderna funicolare. Solo una visione unitaria del complesso, dell'intero parco può consentire una reale valorizzazione delle parti, la fruizione collettiva di una grande area museale attrezzata anche per lo studiare, per lo stare e per il godere.*

 City HUB: Castel S.Pietro, Museo Archeologico, Teatro romano

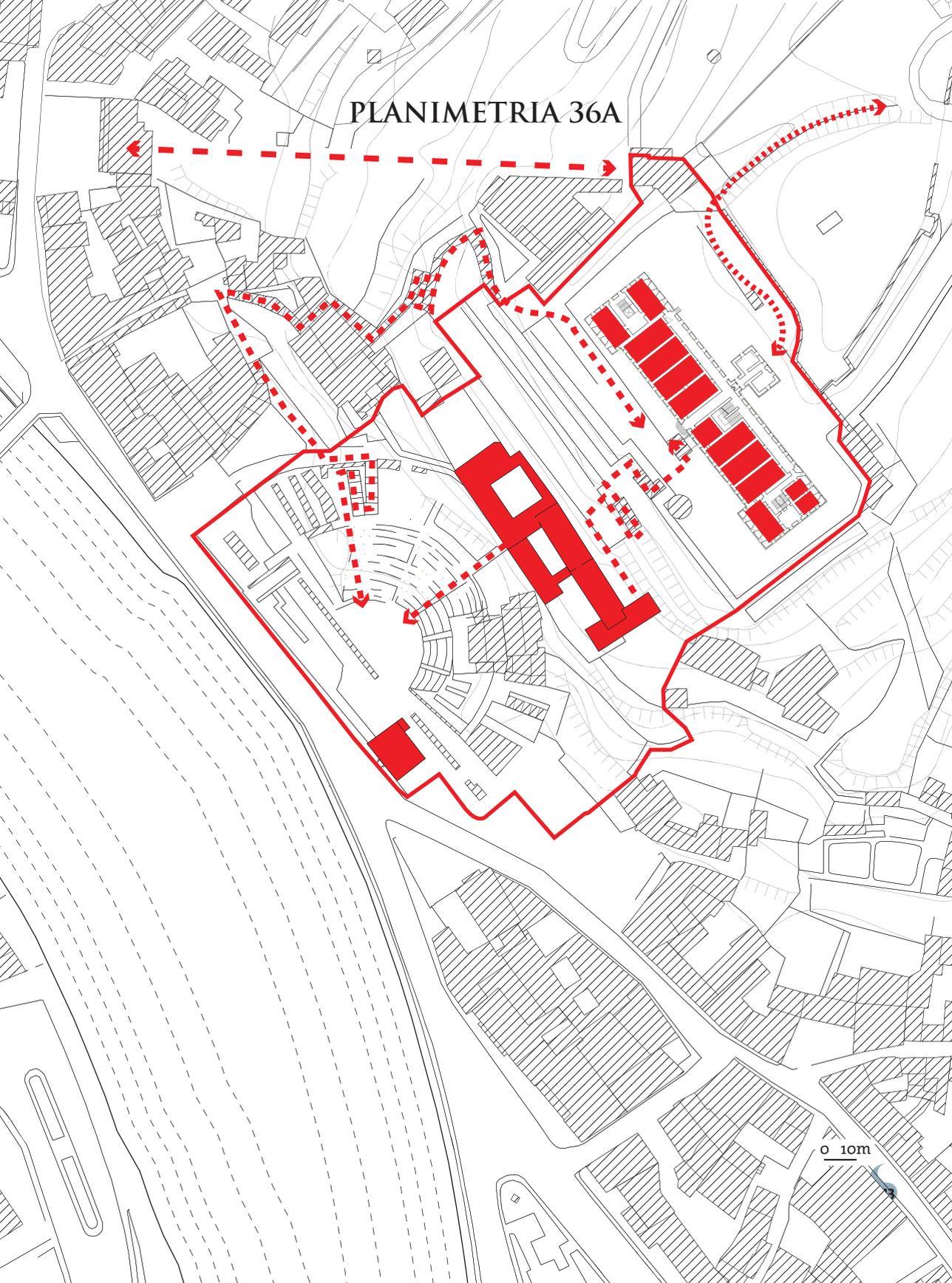
 area parco archeologico

 percorso mura scaligere

 percorsi storici

 funicolare

# PLANIMETRIA 36A



0 10m



## **2.3. Sostenibilità economica e sociale**

**L'industria dell'ospitalità e delle manifestazioni per il futuro del centro di Verona**

**Cultura, partecipazione e sviluppo delle città**

**L'impresa al centro: I luoghi del lavoro condiviso nei centri urbani**

**Redditività e ritorno al centro: nuovi modelli dell'offerta residenziale**

**Progetti e fattibilità economica: una prospettiva unitaria**

## 2. 3. Sostenibilità economica e sociale

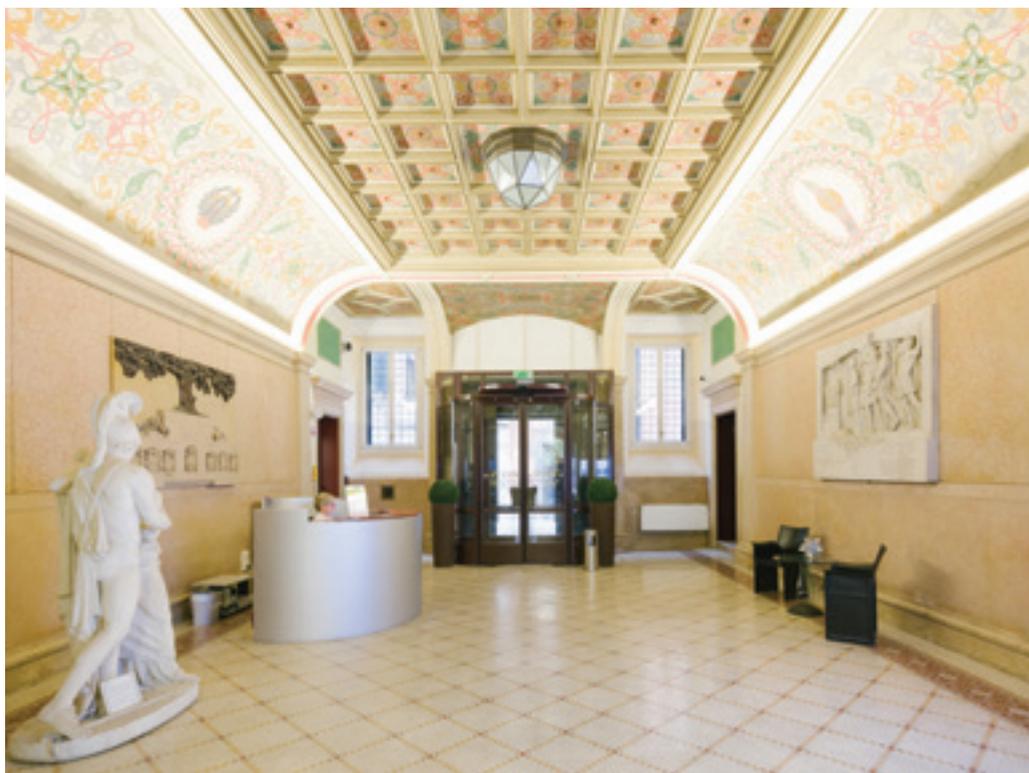
### L'industria dell'ospitalità e delle manifestazioni per il futuro del centro di Verona

La verifica della sostenibilità economica e sociale dei progetti delineati in questo studio prende le mosse dall'intervento che coniuga una nuova offerta alberghiera con una importante struttura a servizio di eventi e congressi.

Se i dati relativi alla crescita delle visite e delle presenze non lasciano adito a dubbi circa le opportunità di cui qualificate strutture alberghiere potrebbero beneficiare, più articolato appare il ragionamento in merito a una struttura destinata a eventi e congressi.

Correlata all'attività economica generale, l'attività congressuale conosce attualmente una fase di ripresa dopo

Dettaglio del complesso di Via Garibaldi 1, entro il quale esistono le condizioni ottimali per la realizzazione di un centro congressi.



un lungo periodo di calo. Se l'investimento in una simile infrastruttura appare in termini generali razionale sotto il profilo economico, più problematica risulta la scelta relativa al centro storico.

La localizzazione periurbana sembra essere la scelta logica per strutture raggiungibili prioritariamente con l'auto privata. In realtà, i nuovi trend della domanda segnano una discontinuità delle preferenze con una nuova attenzione ai centri storici e alle opportunità che questi ultimi offrono: la scelta dei centri antichi delle città permette un accesso ai beni del patrimonio storico-architettonico e alle opportunità che là sono presenti, fra cui spiccano servizi commerciali altamente qualificati, con una offerta di ristorazione e di servizi annessi che non trova un corrispettivo nelle aree di corona della città e manifestazioni culturali senza confronto per varietà e qualità.

L'accessibilità alla struttura deve poggiarsi su solidi servizi di mobilità capaci di rappresentare una valida alternativa alla mobilità individuale su gomma. Nel caso di Verona una simile opzione appare assai credibile in ragione della specifica collocazione geografica, che consente al capoluogo scaligero un posizionamento privilegiato nella direttrice Nord Sud, tra Roma e il mondo tedesco, e in quella Est Ovest, lungo la direttrice Trieste Torino.

La pre-analisi di fattibilità ha messo in luce come la redditività dei centri destinati ad attività congressistiche debba essere ricercata nell'integrazione con i servizi accessori (bar, ristorazione, albergo, navette di trasporto, etc.) per le quali il gestore del centro congressi stipula specifici accordi commerciali, internalizzando un valore altrimenti destinato a soggetti terzi. È doveroso sottolineare come tra i beneficiari della realizzazione di un centro congressi in centro storico vi sarebbe tutta l'industria alberghiera locale, capace in questo modo di assicurare nuove presenze nella fascia alta di mercato, a bilanciare in questo modo lo sviluppo del turismo *low cost* promosso attraverso le piattaforme web dedicate.

Sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche e intrinseche del bene, perché la struttura abbia successo è fondamentale la diversificazione delle sale, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere utilmente differenziate. Insieme alla sala principale devono trovare spazio altre sale per attività complementari destinate ad attività di gruppo e incontri più ristretti, la cui dimensione aggregata può superare quella degli spazi principali.

Che un centro storico come quello di Verona possa essere sede di un centro congressi di rango è suggerito anche da esperienze che nel nostro Paese si stanno significativamente affermando. Situato all'interno della ottocentesca Villa Vittoria, il Palazzo dei Congressi di Firenze ospita 15 sale con capienza variabile dai 50 agli 80 posti, cui si aggiunge una grande sala che può contenere fino a 200 persone. Questi spazi capitalizzano tutto il valore di una *location* storica di grande prestigio: tutte le sale conservano il fascino originario della storica dimora, con volte al piano terreno, soffitti a cassettoni al primo piano, pavimenti a mosaico in marmo e cotto, portali in pietra e tarsie marmoree.

La ragione del successo di una simile struttura risiede nella sua stretta vicinanza alla stazione ferroviaria di Firenze Santa Maria Novella (appena 150 metri) e nella sinergia con l'adiacente Fortezza da Basso, importante polo fieristico gestito unitariamente insieme allo stesso Palazzo dei Congressi.

## Cultura, partecipazione e sviluppo delle città

È un riflesso automatico quello che associa gli immobili destinati a usi culturali a beni del patrimonio pubblico o assimilabili ad esso: immobili destinati a usi importanti per la collettività, capaci di produrre un rilevante valore collettivo, ma sterili da un punto di vista della redditività in quanto le attività culturali sono centri di costo e non costituiscono una fonte di benefici economici e finanziari. Per le amministrazioni o le istituzioni proprietarie il problema non è di poco conto: si tratta di investimenti di indiscusso valore che tuttavia comportano esborsi che non si limitano alla realizzazione del bene patrimoniale, ma riguardano la spesa corrente in ragione di deficit operativi legati alla assenza di risorse adeguate.

Il modello assunto a riferimento è quello dei musei che riuniscono collezioni di rilievo e che custodiscono in questo modo il patrimonio della collettività.

Il tema della redditività dei luoghi destinati alla cultura si rivela delicato, anche quando è riferito al solo pareggio di bilancio rispetto ai costi di funzionamento della struttura. Spesso, la prospettazione di voci di entrata è legata a usi commerciali dell'immobile e dei beni che vi sono custoditi. Gli impieghi di carattere commerciale fanno tuttavia emergere una contraddizione difficilmente sanabile tra i valori artistici e testimoniali custoditi dalla comunità e



Una delle sale del Palazzo del Capitano, che potrà diventare uno dei nuovi epicentri della vita culturale veronese.

il controverso sfruttamento dei luoghi della cultura allo scopo di restituire maggiore solidità ai bilanci degli enti proprietari.

Un percorso innovativo che tenga insieme produzione culturale e una redditività accettabile passa per l'adozione di una nuova prospettiva ai luoghi deputati alla cultura. Se tradizionalmente questi ultimi sono i luoghi di una fruizione passiva, ora i nuovi luoghi della produzione culturale si trasformano in luoghi in cui i soggetti partecipano alla ideazione e alla condivisione di performance, servizi, progetti. Restano dunque a servizio di una comunità, ma si trasformano in piattaforme aperte alla partecipazione e alla condivisione, con un ruolo a volte attivo a volte passivo di chi li frequenta.

Entro un contesto culturale diversissimo da quello

scaligero, e apparentemente poco disponibile alle innovazioni nell'ambito delle produzioni culturali, il Social Club di Des Moines (Iowa, Stati Uniti) è uno spazio culturale innovativo che ha trovato posto in un ex caserma dei vigili del fuoco.

La superficie è relativamente limitata, ma contiene numerosi spazi di varie taglie e funzioni che vanno dalle residenze per artisti ai luoghi della produzione artistica, dalle sedi destinate a spettacoli dal vivo alla caffetteria. Le attività principali non si limitano alla esposizione di opere e alla esposizione di mostre temporanee, ma consistono in corsi o seminari, che possono essere lezioni di recitazione, di pittura, di yoga o di altre numerose attività.

Nel solo 2016 il Social Club ha registrato 260.000 visitatori, più di 600 eventi, ha stipendiato 650 artisti e ha ricavato 1 milione e mezzo di dollari (per il 70% dai corsi offerti, la restante parte da varie operazioni di *fundraising*).

Promuovere una diversa e produttiva visione della cultura significa valorizzare il ruolo propositivo della comunità in un percorso di coinvolgimento capace di arricchire significativamente il capitale umano e quello sociale della comunità, e restituendo accettabili livelli di redditività per quanto attiene la gestione patrimoniale.

## L'impresa al centro: I luoghi del lavoro condiviso nei centri urbani

La continua trasformazione del mondo del lavoro porta al cambiamento non solo delle figure professionali e delle competenze capaci di creare valore, ma anche alla mutazione dei luoghi stessi in cui le persone promuovono le più diverse attività economiche.

La mobilità fisica delle nuove professioni del terziario avanzato, unita alla possibilità di disporre di immensi archivi informativi in oggetti di modesto ingombro, ha determinato la formazione di lavoratori altamente mobili che tuttavia necessitano di luoghi fisici per poter svolgere le proprie attività.

Ancora, è spesso labile il confine tra attività terziarie e attività artigianali e produttive. Lo sviluppo di processi produttivi efficienti anche a scale molto limitate - come avviene grazie all'ibridazione delle tecnologie digitali con quelle della manifattura - permette a designer, artigiani e piccoli imprenditori di occupare spazi diversi per taglia e natura rispetto al passato.

Nuovi luoghi del lavoro riflettono simili aspetti della

produzione. Col nome generico di co-working designiamo luoghi in cui professioni diverse convivono con piccole imprese e artigiani della manifattura - spesso dal rilevante contenuto tecnologico – e condividono gli spazi del lavoro con le professioni delle industrie creative e del terziario avanzato.

I luoghi del co-working, a differenza degli incubatori di impresa, non forniscono ai propri fruitori assistenza nell'amministrazione d'impresa, consulenze, servizi di gestione della contabilità o simili. Più semplicemente si limitano a fornire spazio fisico a chi saprà poi gestire autonomamente il proprio lavoro. Non si tratta di casi sporadici e isolati. A fine 2016 in Italia si registravano circa 300 spazi attivi dedicati a tali funzioni.

Nel centro di Milano troviamo lo spazio forse più rappresentativo degli spazi del lavoro condiviso. Con 6.000 mq negli ex stabilimenti Ansaldo di via Borgognone, Base è uno spazio innovativo e pietra miliare dei nuovi luoghi della produzione: una combinazione funzionale tra ristorazione, esposizioni temporanee, laboratori, uffici

Un interno del Monte di Pietà, per posizione e configurazione degli spazi sede ideale per attività di ricerca e co-working.



per co-working, spazi per riunioni ed eventi aziendali. La proprietà del bene è dell'amministrazione comunale che tuttavia, per meglio valorizzare le potenzialità di un formato comunque a elevato tasso di innovazione, ha ritenuto utile essere affiancata da una società dedicata, specializzata in queste attività. Al beneficio collettivo, che deriva dalla realizzazione di un *format* immobiliare in grado di dare spazio alle industrie creative e ai giovani professionisti, si unisce un reddito finanziario netto che mette in luce la possibilità di perseguire congiuntamente obiettivi di carattere collettivo insieme a redditività tipiche di investitori sociali.

Il centro storico di Verona rappresenta senz'altro un ambito di potenziale sperimentazione per formule originali che danno spazio alle nuove forme di impresa e del lavoro, senza tuttavia impedire il raggiungimento di pur contenuti livelli di redditività.

### **Redditività e ritorno al centro: nuovi modelli dell'offerta residenziale**

Il ritorno della residenza nei centri storici può rappresentare un obiettivo credibilmente perseguito solo a condizione di sciogliere i nodi che hanno determinato l'abbandono da parte della popolazione, in particolare le fasce più giovani dei residenti.

In assenza di politiche sussidiate dalla mano pubblica, i temi sono due: la possibilità di disporre di una abitazione che sia effettivamente in grado di aderire alle esigenze dei nuovi potenziali residenti, con caratteristiche tipologiche e tecnologiche aderenti ai progetti di vita delle fasce di popolazione più giovane; la possibilità di disporre di abitazioni a prezzi che si rivelino coerenti con le attuali disponibilità di accumulazione, messe a dura prova dalla crisi seguita al 2008.

La possibilità di coniugare varietà e differenziazione a prezzi comunque coerenti con le effettive disponibilità di una domanda dalla modesta capacità di risparmio, prevede un salto di qualità nelle strategie dell'offerta e nell'innovazione di imprese e developer.

Lo snodo del ragionamento può essere individuato nella strategia tradizionale degli operatori e nelle possibilità offerte da modelli alternativi. Il modello push è stato largamente dominante e ha previsto un'offerta standardizzata a costi crescenti per effetto del peso della componente fondiaria e della debole produttività delle



costruzioni.

L'acquirente finale è stato considerato come soggetto passivo in posizione di strutturale debolezza rispetto all'offerta di sviluppatori e imprese. E ciò non ha aiutato il processo di ascolto, di cura e di ascolto che ha contraddistinto altri comparti della manifattura, concorrendo in parte non minore a una produzione di modesta qualità, oggi non casualmente ancora invenduta a distanza di anni dalla sua produzione.

La tecnologia digitale permette un nuovo approccio alla filiera e consente di organizzare la domanda sulla base di preferenze e capacità di spesa condivise. Se attraverso specifiche modalità di aggregazione della domanda è possibile organizzare la formulazione del progetto e delle sue caratteristiche tecniche in funzione delle esigenze e dei desideri dei futuri acquirenti, lo sviluppo immobiliare smette di essere legato a un modello push ma approssima forme *pull* tipiche di altri settori dell'economia.

Il risultato è quello di ridurre il rischio del developer

Dettaglio del complesso di Via Garibaldi 2, entro al quale sono collocate ampie superfici per un'offerta residenziale di pregio.

che estrae valore dalla stessa domanda, capitalizza la conoscenza allo scopo di ridurre il rischio dell'operazione e ritrova il corretto equilibrio con la redditività dell'operazione promossa.

A conferma che progetti di co-progettazione possono anche essere realizzati nei centri urbani di grande taglia, addirittura all'interno di condomini residenziali tradizionali con la loro rigida organizzazione degli spazi, è utile ricordare il caso di Co22 a Milano.

Dentro una palazzina liberty che occupava un intero isolato di corso XXII Marzo, sono stati ricavati 60 appartamenti di varie tipologie e metrature, progettati insieme ai futuri inquilini secondo le loro esigenze. Al Co22, oltre agli spazi esterni, vi sono 180 mq di spazi comuni coperti che includono una sala polifunzionale, una lavanderia, una piccola foresteria con stanze da letto per gli ospiti, un'area giochi per bambini e uno spazio di co-working.

Pur avendo soluzioni tecnologiche d'avanguardia e una certificazione energetica in classe A, la condivisione di parti comuni è riuscita a tenere il prezzo medio degli appartamenti a 4.400 €/mq, decisamente conveniente se si considera che la zona si attesta su un valore medio di 6.200 €/mq per le abitazioni.

Coniugare redditività e perseguimento di obiettivi di natura collettiva appare un'operazione possibile, a condizione di procedere con innovazioni che modificano in profondità il modello di business proposto. Il settore delle costruzioni e dell'immobiliare ha per molto tempo considerato di essere al riparo dalle modifiche strutturali che hanno riguardato molti altri settori dell'economia. Ora è tuttavia necessario prefigurare nuove soluzioni, soprattutto se le finalità non si limitano al semplice perseguimento del profitto di impresa ma si ritiene anche necessario perseguire delle finalità che riguardino la collettività nel suo insieme.

## **Progetti e fattibilità economica: una prospettiva unitaria**

La verifica delle condizioni di fattibilità economica e finanziaria dei diversi progetti illustrati potrà essere oggetto di approfondimento una volta definita la decisione in merito al futuro degli immobili oggetto di indagine. Alcuni aspetti tuttavia meritano di essere anticipati. E questo allo scopo di mettere in luce l'unitarietà della strategia complessiva messa a punto in questo documento.

È utile partire dal City Lab. Le condizioni per un nuovo albergo sono senz'altro presenti oggi a Verona. Il turismo cresce in tutto il Paese a un tasso che è doppio rispetto alla crescita del prodotto interno lordo e il Veneto si è rivelato capace di diversificare la propria offerta con esiti significativi per lo sviluppo del settore.

In assenza di una logica di arricchimento funzionale del centro storico, tuttavia, un nuovo albergo potrebbe rivelarsi un errore. Potrebbe rappresentare la conferma di una specializzazione funzionale nella direzione di un mero soddisfacimento della domanda turistica esistente. Lo sviluppo monofunzionale del centro storico potrebbe rivelarsi finanziariamente corretto nel breve periodo, ma avere effetti nefasti per questa parte della città nel medio e lungo periodo.

La presenza di un nuovo polo congressuale in centro storico aggiunge in realtà una funzione nuova e complementare. Pone in relazione il centro con le altre parti della città e permette una crescita della domanda di fascia media ed elevata a beneficio non solo della nuova struttura ricettiva, ma anche di quelle già esistenti.

Il perseguimento di una adeguata redditività per la Fondazione e per il fondo partecipato dalla Fondazione stessa è del tutto coerente, in questa prospettiva, con strategie e politiche tese ad arricchire di nuove attività il centro storico della città e a differenziare flussi turistici altrimenti schiacciati sulla fascia più bassa del mercato. La complementarità dei progetti può essere estesa anche agli interventi del Lab-Urbs previsti tra Castel San Pietro e il Palazzo del Capitano. Le funzioni previste sono quelle di un *urban centre* e del museo della città. Sarebbe tuttavia errato pensare a funzioni legate alla mera presentazione della storia della città, eventualmente arricchite da un punto di informazione circa le più importanti iniziative del presente. Le due strutture si configurano invece in relazione virtuosa con la crescita del turismo in città e permettono ai visitatori di accedere al suo patrimonio tangibile e intangibile. Se la funzione museale consente al turista di comprendere la complessa stratificazione storica della città e del suo paesaggio, quella dell'*urban center* permette al visitatore di cogliere la visione futura di Verona e di apprezzarne l'evoluzione.

Si tratta in entrambi i casi di funzioni principalmente collettive. Opere fredde oppure tiepide, nel linguaggio della finanza di progetto, e quindi a modesta redditività. I flussi reddituali sono rappresentati dalle attività profit

- ristorazione, caffè, book shop - che completano l'offerta culturale ed espositiva dei due poli.

Con il Lab-Urbs non è solo in gioco un rapporto diverso tra visitatori e città. Un'esperienza più qualificata della città è uno strumento potente per fidelizzare chi scopre la città di Verona, per saldare un legame che si trasforma in un più ricco rapporto con la città. La qualificazione dell'offerta e della domanda turistica non può che passare da simili nuove infrastrutture a sostegno di una più consapevole condivisione delle ricchezze del territorio e delle sue opportunità, evitando così la pericolosa deriva del turismo mordi e fuggi contro cui si battono cui città medie e grandi, non solo in Italia ma in tutta Europa.

Le valutazioni relative alla fattibilità finanziaria dei progetti del centro storico di Verona non può prescindere dalle opportunità del settore del turismo. Nondimeno, si è voluto senz'altro ribadire la centralità dei benefici non solo finanziari, ma anche economici per la città di Verona di una strategia che sia capace di arricchire il centro cittadino e di connetterlo alle altre funzioni e aree della città. Ed è in questa prospettiva che i progetti, unitariamente intesi, operano in una strategia di connessione e riqualificazione della città, il vero aspetto qualificante della strategia proposta in questa sede.



