

Verona, 17 novembre 2025

A Tutti i Componenti
della Commissione Centro Studi Urbanistici
Loro Sedi

Caro Collega,

la Commissione Centro Studi Urbanistici è convocata per **martedì 25.11.2025, alle ore 18:00**, presso la sede dell'Ordine, con il seguente o.d.g.:

- Valutazione della "VARIANTE N. 70 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) DEL COMUNE DI VERONA FINALIZZATA AL RIORDINO DELLE DESTINAZIONI D'USO, PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE IN PARTICOLARE DEL CENTRO STORICO MAGGIORE, SITO UNESCO, PATRIMONIO MONDIALE DELL'UMANITA'";
- Varie ed eventuali

Cordiali saluti.

Il Coordinatore Segretario
della Commissione Centro Studi Urbanistici
Ing. Marco ZANDOMENEGHI

N.B.: Sei pregato di avvisare la Segreteria dell'Ordine per comunicare la Tua assenza.



Via Santa Teresa, 12
37135 Verona
Tel. 045 80 35 959
Fax 045 80 31 634

E - mail ordine@ingegneri.vr.it
Web Site www.ingegneri.verona.it
PEC ordine.verona@ingpec.eu

Gentili Consigliere e Consiglieri,

il 30 novembre 2000, l'Assemblea Plenaria dell'*UNESCO World Heritage Committee* ha iscritto Verona nella *World Heritage List* (Lista dei Siti Patrimonio Mondiale dell'Umanità) con la denominazione *The city of Verona*. Il sito comprende l'intero Centro Storico Maggiore racchiuso dalle Mura Magistrali (di seguito, Centro Storico) con due motivazioni: per la sua eccezionale struttura urbana e per la sua architettura, che rappresenta uno sviluppo continuo e ininterrotto di oltre duemila anni, integrando elementi artistici di grande qualità di vari periodi; inoltre, Verona è un esempio eccezionale di città fortificata in diverse fasi, riflettendo la storia europea e le sue evoluzioni nel tempo.

Tale riconoscimento è un onore e un impegno per la Città tutta e per l'Ente comunale, *in primis*. Il patrimonio può essere salvaguardato e trasmesso alle generazioni future se il Centro Storico continua ad essere un luogo vivo e vitale, abitato dalla comunità delle cittadine e dei cittadini di Verona che hanno un legame stabile o duraturo con la Città e con gli spazi urbani, pubblici e privati; che partecipano attivamente alla vita della Polis e che, con la loro presenza e quotidianità nel Centro Storico, assicurano quelle funzioni di custodia, di mantenimento dell'identità dei luoghi, di vitalità socio economica, di ponte tra Centro Storico e gli altri quartieri della città. I cittadini e le cittadine residenti sono, infatti, le vere e i veri custodi del patrimonio materiale e immateriale della città. La loro quotidianità, le loro tradizioni e le loro attività economiche (come negozi di prossimità e di artigianato e per servizi alla persona) mantengono il tessuto sociale e culturale vivo. Senza le cittadine e i cittadini residenti in via permanente o duratura, il Centro Storico rischierebbe di trasformarsi in una sorta di "parco a tema" o "vetrina" per turisti, perdendo la sua autenticità. Sono le/i residenti che vivono e tramandano la storia del luogo, creando un senso di appartenenza che è cruciale per la sua vitalità e che alimenta, nel contempo, il volontariato e la partecipazione. La comunità locale è anche il motore dell'economia reale della città. I cittadini e le cittadine residenti sostengono l'economia locale in modo continuativo, frequentando negozi, mercati, ristoranti e servizi.

In altre parole, anche per preservare questo prestigioso ed esclusivo riconoscimento internazionale occorre, in primo luogo, salvaguardare la stabile presenza della comunità delle cittadine e dei cittadini, come residenti in via permanente o duratura e come frequentanti abituali il Centro Storico di Verona, regolamentando la compresenza della comunità turistica, in specie collegata al fenomeno delle locazioni turistiche, onde evitare che quest'ultima prevalga sulla prima con una pressione antropica non sostenibile dalla popolazione residente ed estrometta la prima dal Centro Storico così riducendolo ad una quinta scenica senza più anima e, nel contempo, favorire la funzione abitativa turistica anche nei quartieri limitrofi.

Va sottolineato che, come stabilito dalla Convenzione UNESCO sulla protezione del patrimonio mondiale culturale e naturale, tutti i Siti riconosciuti hanno l'obbligo di elaborare un Piano di Gestione per garantire la conservazione, la valorizzazione e la gestione sostenibile del Sito.

Nel 2005 venne redatto un primo Piano di Gestione; ora è in corso un suo aggiornamento, necessario alla luce dei cambiamenti epocali sopraggiunti.

Il nuovo Piano si fonderà su una visione che considera il riconoscimento UNESCO non come un vincolo, ma come una responsabilità collettiva e un'opportunità strategica per orientare in modo coerente e integrato le politiche urbane, culturali, educative e sociali della città.

Il percorso partecipativo avviato il 10 luglio 2025, che costituisce l'elemento fondante del processo finalizzato a costruire una visione strategica condivisa, ha già fatto emergere la consapevolezza che la sfida che Verona deve affrontare per salvaguardare e valorizzare il Centro Storico impone di coniugare la conservazione del proprio eccezionale valore universale con la vitalità delle usuali occupazioni quotidiane e delle dinamiche urbane più "familiari", che solo la presenza della popolazione locale può assicurare.

Tale visione implica una gestione sostenibile, dunque attiva e consapevole del fenomeno turistico da parte di tutti gli operatori della filiera, pubblici e privati, affinché l'attrattività crescente della Città non comprometta l'integrità del Sito UNESCO, né la qualità della vita urbana, regolando i flussi e promuovendo una fruizione più equilibrata e sostenibile del patrimonio e della destinazione turistica. In questa direzione, è cruciale contenere le spinte speculative, rinunciare al "tutto e subito", per cercare di perseguire un turismo di qualità e contenere le dinamiche di un turismo di massa, con l'obiettivo di giungere ad un duplice risultato: da un lato, mantenere e accrescere l'attrattività della Città nei confronti del pubblico nazionale ed internazionale, attraverso un'offerta culturale ampia, diversificata e qualificata; dall'altro, garantire alle cittadine e ai cittadini la possibilità di abitare e vivere in Centro Storico, anche ampliando l'attuale residenzialità permanente o duratura, e alla comunità delle turiste e dei turisti di scoprire o riscoprire l'intera Città, valorizzando anche quartieri, luoghi e spazi oggi poco frequentati perché scarsamente promossi o inaccessibili o semplicemente oscurati dalla visibilità del Centro Storico con le sue icone monumentali.

Quanto emerso dal recente percorso partecipativo del Piano di Gestione UNESCO conferma e avvalorata nella diversa prospettiva quanto descritto nel Documento Preliminare del nuovo Piano di Assetto del Territorio, adottato con DGC n. 1359 del 30 dicembre 2024, che – all'esito di un'ampia fase partecipativa con la cittadinanza condotta in collaborazione con le Circoscrizioni - dedica un'intera sezione alla Città Storica, descritta in una delle 8 visioni di Città – e 8 conseguenti scelte strategiche – di cui si compone la prospettiva urbanistica strutturale e strategica per Verona.

Si legge nel Documento Preliminare, infatti: *"Verona necessita di un progetto complessivo sulla città storica, azioni capaci di promuovere e combinare politiche verso obiettivi di rigenerazione e vivibilità. Un insieme di politiche integrate, urbane e urbanistiche, che abbia un forte impatto sull'abitabilità e sui modi di vivere e di fruire gli spazi"*.

Viene poi evidenziata la questione relativa al turismo, che coinvolge particolarmente il Centro Storico, polo attrattore principale degli itinerari turistici, che per una parte considerevole dell'anno soffre il c.d. *overtourism*. *"Questo fenomeno innesca squilibri ambientali, economici e sociali, riconducibili principalmente a un peggioramento delle condizioni di vivibilità dei residenti, un appiattimento della varietà delle attività e una modificazione della dinamica immobiliare, carenza di alloggi ad uso abitativo e conseguente aumento dei valori. Da qui "La promozione e lo sviluppo di un turismo sostenibile, basato su strumenti di regolazione e controllo che frenino il dilagare di un'offerta turistica poco bilanciata (come quella delle locazioni turistiche), e supportato da servizi ed infrastrutture di accoglienza, unitamente ad altre politiche di carattere culturale, rappresentano un'opportunità per rafforzare l'attrattività della città, salvaguardando e favorendo la presenza di cittadine e cittadini che partecipano alla vita locale, presidiano e curano gli spazi urbani..."*.

Quanto rilevato rispetto al fenomeno dell'*overtourism* viene confermato dai dati relativi alla ricettività a Verona, che attestano un aumento esponenziale delle locazioni turistiche in città: si passa da una trentina nel 2012 a ben 3000 nel 2024, di cui 2000 solo nel Centro Storico.

Anche al *workshop* sul turismo, organizzato dall'Assessorato e dalla Direzione Pianificazione Urbanistica e tenutosi il 30 maggio 2025 nella fase di confronto in vista della elaborazione del nuovo PAT, al quale hanno partecipato aziende e associazioni di categoria, è emerso in modo chiaro il desiderio di rendere Verona sempre più interessante e attrattiva per un turismo di qualità, decentrato negli altri quartieri della Città, con nuovi servizi sia di trasporto sia di prossimità; per un turismo culturale; per un turismo congressuale; nonché una disciplina urbanistica del fenomeno delle locazioni turistiche oltre alla richiesta di disponibilità per la destinazione alberghiera nel Centro Storico.

Ciò premesso, nella consapevolezza che la strategia recepita nel Documento Preliminare del nuovo PAT ed emersa anche nel percorso di partecipazione relativo al nuovo Piano di Gestione UNESCO,

si debba e si possa attuare attraverso più strumenti e misure di programmazione, regolamentazione e pianificazione, oltre che attraverso il nuovo Piano Regolatore Comunale in corso di elaborazione a partire dalle disposizioni strutturali, si ritiene necessario intervenire sin d'ora sulla vigente normativa del Piano degli Interventi con un riordino complessivo e, in particolare, con una disciplina della destinazione d'uso delle locazioni turistiche che non siano già state attivate con l'acquisizione del relativo codice identificativo, riguardante principalmente il Centro Storico; si ritiene che tale prima azione, da un lato possa bilanciare e riequilibrare l'offerta di unità abitative alla popolazione turistica, che potrà interessare soprattutto alcuni quartieri limitrofi al Centro Storico, e dall'altro che possa portare ad una rinnovata vivibilità e autentica residenzialità del Centro Storico cittadino, nel contempo tutelando e valorizzando il prestigioso riconoscimento quale Sito UNESCO di cui si pregia e si fregia la Città di Verona.