

175. 2

CONFEDERAZIONE GENERALE FASCISTA DELL'INDUSTRIA ITALIANA

FEDERAZIONE NAZIONALE FASCISTA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA



Sul Piano Regolatore di Verona



COLLANA DELLE PUBBLICAZIONI DELLA FEDERAZIONE — N. 65

CONFEDERAZIONE GENERALE FASCISTA DELL'INDUSTRIA ITALIANA
FEDERAZIONE NAZIONALE FASCISTA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

Sul Piano Regolatore di Verona



COLLANA DELLE PUBBLICAZIONI DELLA FEDERAZIONE — N. 65

PREFAZIONE

Verona, centro bimillenario di altissima importanza storica e artistica — oggi pervaso da un profondo movimento rinnovatore, sotto la propulsione delle correnti del nuovo clima creato dal Fascismo — pone il problema del Piano Regolatore come una necessità di vita da soddisfare senza indugi.

Avviata decisamente, come tutte le principali città d'Italia, verso un crescente sviluppo segnato da un ritmo sempre più ampio e serrato, Verona non poteva continuare a subire provvedimenti saltuari, frammentari e contingenti di sistemazione edilizia, senza correre il pericolo di pregiudicare, con le sue possibilità di espansione, il suo razionale assetto presente e futuro, danneggiando irreparabilmente il ricchissimo patrimonio di bellezze ambientali, formatosi attraverso secoli di gloriose vicende.

Consapevole di tale situazione, il comune di Verona, nel giugno 1931, bandiva un concorso per il progetto di Piano Regolatore della Città.

Impostato così il problema sul terreno dell'avviamento ad una soluzione totalitaria e organica, la locale Associazione Fascista della Proprietà Edilizia, in attuazione dei suoi doveri funzionali di tutela, di incremento e di miglioramento del patrimonio edilizio — materia prima essenziale dei piani regolatori — e di collaborazione con le Autorità alla soluzione dei problemi ad esso inerenti, deliberava di apportare un proprio contributo di studi e di direttive per la più razionale ed organica sistemazione, attuale e futura, della città.

Il Commissario Straordinario dell'Associazione, Comm. Col. Pio Brugnoli, costituiva a tale scopo, sotto la sua presidenza e con l'assistenza del Segretario dell'Associazione stessa, Sig. Bruno Zuliani, una Commissione di Tecnici e di Esperti della Città, col compito di eseguire uno studio accurato di tutti gli aspetti dell'importante problema e di formulare proposte circa i criteri generali, cui dovrebbe informarsi il progetto di Piano Regolatore, nella sua disciplina

tecnico-urbanistica e giuridica, per rispondere alle più razionali esigenze generali ed insieme ai legittimi interessi della Proprietà Edilizia.

In considerazione della grande importanza del problema, non soltanto dal punto di vista locale, e della necessità di coordinare le proposte di soluzione con le direttive generali della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia in materia di piani regolatori, a far parte della Commissione venivano chiamati anche l'Avv. Cav. Giuseppe Borrelli de Andreis e l'Ing. Arch. Cav. Uff. Paolo Rossi, rispettivamente Ispettore e Consulente tecnico della Federazione stessa ed in rappresentanza della medesima.

Non sembrerà fuor di luogo qui ricordare che la collaborazione offerta dall'Organizzazione sindacale della Proprietà Edilizia in materia di piani regolatori, già in altre occasioni (a Padova, ad Ancona, a Catanzaro, a Perugia, a Taranto, a Foggia, ecc.) ha incontrato i più favorevoli consensi ed ha dato anche — come nei riguardi dei Piani Regolatori di Bari e di Sassari — notevoli e proficui risultati di nuovi e migliori orientamenti tecnici e giuridici nella soluzione dei gravi e complessi problemi di sistemazioni edilizie.

Non minore risonanza di approvazioni e di consensi da parte delle Autorità, della Stampa e della Cittadinanza tutta ha avuto l'iniziativa dell'Associazione di Verona.

« Corporativismo in atto » commentava il « Gazzettino » e soggiungeva : « l'iniziativa dell'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia costituisce un atto concreto di sana collaborazione corporativa, che attesta e conferma ancora una volta come le Organizzazioni del Regime, superando, con spirito fascista, ogni egoistico e chiuso spirito di classe, orientino le loro attività verso i problemi di categoria, considerandoli in funzione dei superiori interessi generali.... Ben si comprende come la categoria dei proprietari edili, e per essa l'Organizzazione che li rappresenta, abbia una sensibilità particolare di taluni specifici aspetti del problema, per i riflessi che esso proietta sulle sorti della proprietà urbana, che dall'attuazione del piano regolatore subisce limitazioni e sacrifici o ne trae migliorie e maggior valore, nelle varie sue parti ».

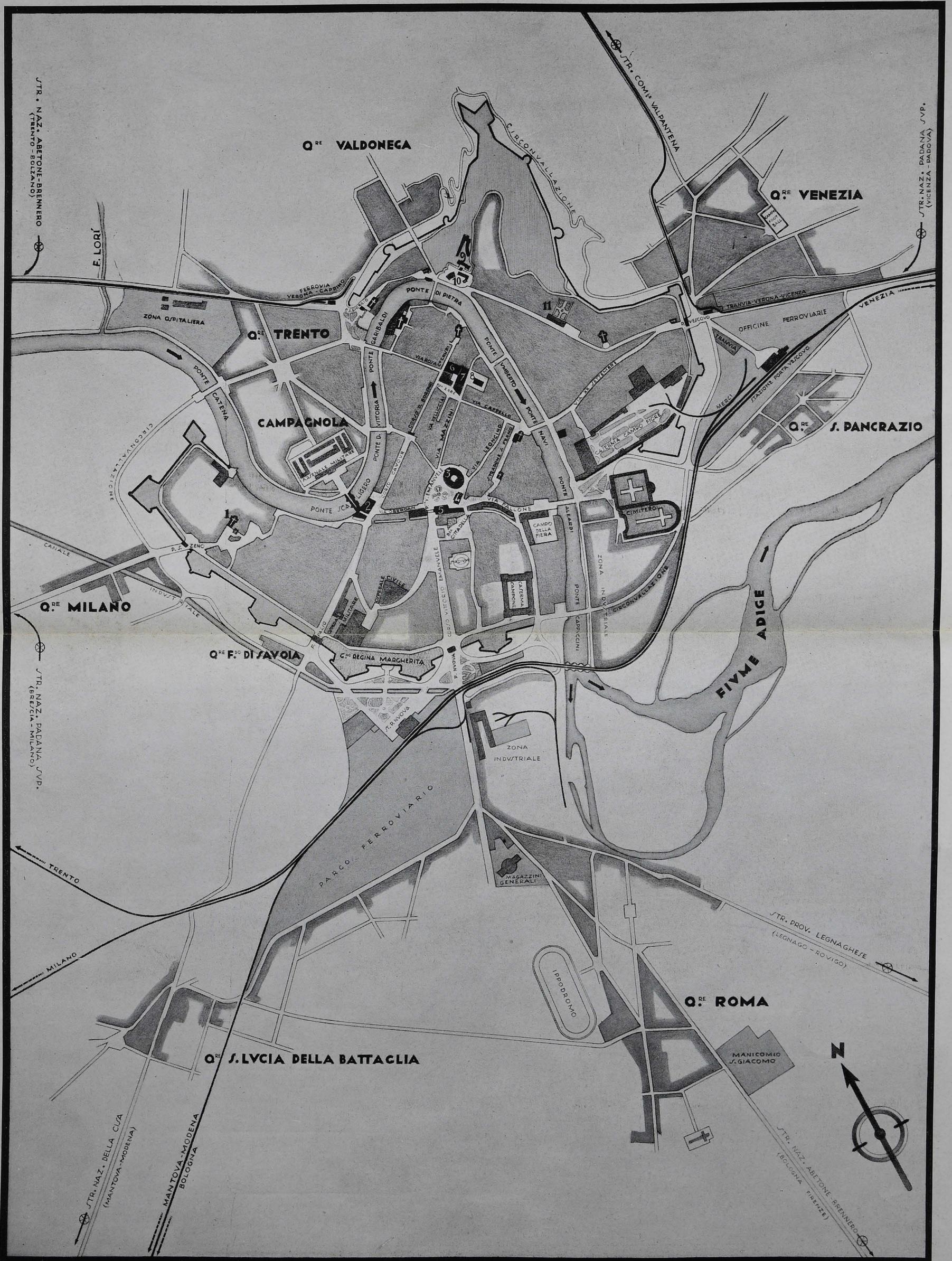
Incoraggiata e confortata da questi consensi, la Commissione iniziava il suo lavoro, e lo portava — attraverso un ampio e sereno dibattito di tutti gli aspetti del complesso problema — a compimento.

I risultati dei suoi studi sono esposti in questa « Memoria », che si rassegna alle Autorità e si addita agli studiosi e ai cittadini di Verona, quale modesto contributo all'assolvimento dell'arduo compito di dare, per oggi e per domani, un rinnovato volto e una nuova vita alla gloriosa Città.

Roma, Maggio 1932 - X.

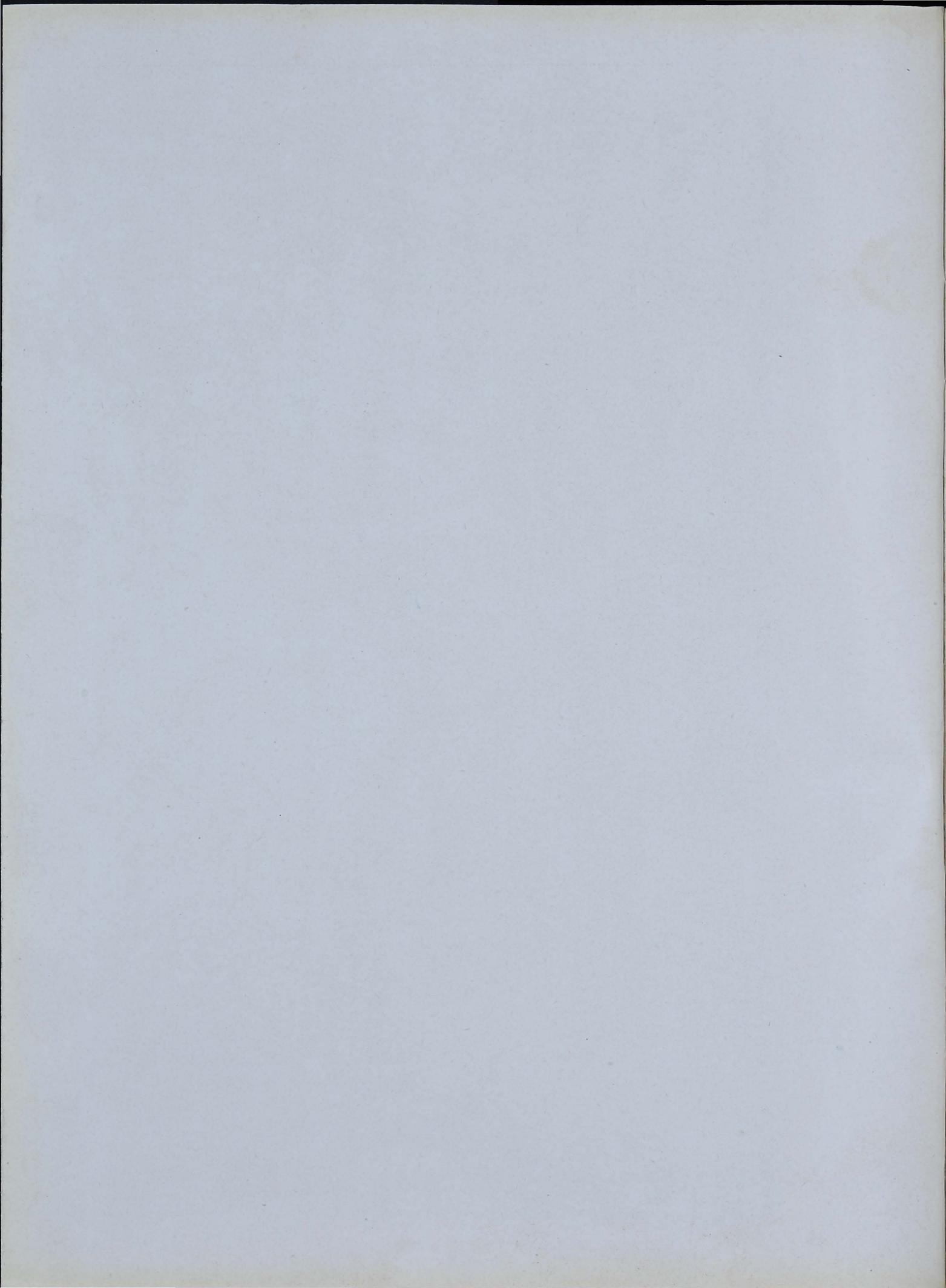
**PLANIMETRIA GENERALE
DELLA CITTÀ E DEI SOBBORGH**





PLANIMETRIA GENERALE DELLA CITTÀ E DEI SOBBORGH

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1. Chiesa di San Zeno. | 5. Palazzo della Gran Guardia. | 9. Castel San Pietro. |
| 2. Castello e Ponte Scaligeri. | 6. Palazzo della Provincia. | 10. Teatro Romano. |
| 3. Anfiteatro Romano (Arena). | 7. Palazzo di Giustizia. | 11. Giardino Giusti. |
| 4. Palazzo del Municipio. | 8. Palazzo delle Poste. | |



SUL PIANO REGOLATORE DI VERONA

PARTE PRIMA.

Elementi di studio del Piano regolatore

Impronta storica.

Verona vecchia conserva una netta impronta romana che la caratterizza nella scacchiera regolare delle sue strade: il Cardo e Decumano maggiori si individuano nelle vie Leoni-Cappello-S. Egidio e nei corsi Porta Borsari-Francesco Crispi; ed il foro in piazza delle Erbe.

« La direzione delle vie non è però regolare, cioè il Cardo non va da Nord a Sud, ma da N. O. a S. E. e il Decumano da N. E. a S. O. Questa deviazione originale è chiaramente in relazione con le condizioni create dal fiume e dai ponti che formano il nucleo della città. Infatti il Decumano è la via Gallica, che entrando in città a Porta Borsari, passava l'Adige sul Ponte, ora caduto, di fronte alle Absidi di S. Anastasia. La via stessa, che sarebbe diretta da ovest a est, dovè deviare presso la città per l'ansa descritta dal fiume, la quale comincia a Porta Catena e ha il suo vertice a Castelvecchio dove la via poteva finalmente dirigersi alla città ». (SIMEONI, *Verona*).

Alla dominazione Romana, succedeva quella dei Goti, con Teodorico, che la faceva capitale del primo regno italico, e che ricostruiva le mura ed il palazzo, il quale pare fosse nei pressi di Castel S. Pietro.

Quasi nulla è rimasto del periodo bizantino longobardo e carolingio e dei Re italici, e, infine, della dominazione imperiale, benchè molte chiese, poi ampliate ed abbellite, siano state fondate in quei tempi ed ancora ne portino le tracce.

Abbiamo invece molte testimonianze dell'epoca comunale e dell'arte romanica che la caratterizza e che a Verona ha lasciato il suo più puro gioiello, la basilica di S. Zeno, oltre alle chiese di S. Fermo, S. Lorenzo, S. Stefano, Duomo, ecc.

La signoria degli Scaligeri, sotto la quale Verona raggiunse funzione e dignità di capitale di un vasto stato, ha lasciato nella città la più forte impronta: ricordiamo solo il Palazzo, il Castello, il Ponte e la Chiesa e le Tombe (Arche), che dai signori di Verona prendono il nome.

La breve dominazione viscontea, successa alla scaligera, fu feconda di opere militari (la Cittadella, il Castel San Pietro, il Castel San Felice) delle quali rimangono solo alcuni ruderi.

La dominazione veneta inizia il Rinascimento che dà a Verona la loggia del Consiglio, le chiese di S. Maria in Organo, San Giorgio, S. Bernardino, ecc. e le Porte ed i Palazzi del Sammicheli e quello della Gran Guardia, ed il Palazzo Vescovile, mentre nelle abitazioni private si sovrappongono gli esempi del gotico veneziano; continua poi col barocco, di cui è bellissimo esempio il Palazzo Maffei.

Nulla lasciò la breve dominazione francese, mentre la successiva austriaca, facendo di Verona una munitissima piazzaforte, le diede molte costruzioni militari che talvolta deturparono monumenti antichi importanti; è però in questo periodo che il neoclassico architetto Barbieri poté lasciare le grandiose costruzioni del Cimitero Monumentale e del Palazzo del Municipio.

Liberata infine dalla dominazione austriaca, la città si andò sempre più estendendo: e di questo ultimo periodo sono i grandi muraglioni di arginatura dell'Adige, alcuni ponti ed il restauro dei vecchi monumenti.

Espansione della città.

Il perimetro delle mura romane è ancor oggi facilmente identificabile dai monumenti e ruderi rimasti. Si iniziava sulla sponda destra dell'Adige, là dove ora sbocca il Ponte della Vittoria, e, proseguendo sulla linea della superstite Porta Borsari parallelamente alla via Cantore, si dirigeva lungo il lato meridionale della via S. Nicolò, raggiungendo quasi l'imbocco della via Leoncino; qui svoltava ad angolo retto, in linea parallela al tracciato della strada stessa, andando a congiungersi all'altra Porta superstite dei Leoni, d'onde infine proseguiva per toccare nuovamente la sponda dell'Adige. Sulla sinistra del fiume, invece, le mura romane salivano verosimilmente a cingere il poggio di S. Pietro, sul quale forse era il Campidoglio, con i templi di Giove, Giunone e Minerva. I punti nei quali quest'ultime mura si congiungevano al fiume, pare fossero stati da un lato i pressi del Ponte della Pietra (lasciando fuori mura la Chiesa di S. Stefano) e dall'altro una località del Lungadige Re Teodorico press'a poco corrispondente a quella dove le scalee recentemente costruite nel muraglione scendono al fiume.

Più tardi poi, nel 265, Galieno vi incluse l'Anfiteatro, e più tardi ancora Teodorico le allargava alquanto sulla sponda sinistra dell'Adige.

Il Comune, poi, tra il 1130 ed il 1224 allargava nuovamente la cinta a sud, includendo tutto il terreno situato fra l'antica cinta e il corso dell'Adigetto, fra Castelvecchio e il Ponte Aleardi, per comprendere le case che l'espansione cittadina aveva spinto oltre le mura romane e teodoriciane.

In seguito Alberto I della Scala allargava ancora la città sulla sinistra dell'Adige nel lato che guarda verso Vicenza, includendovi il Campo Marzio (zona della attuale Caserma di Campo Fiore) e la parte che, a monte di esso, si era andata popolando durante il periodo comunale. E infine Cangrande I cingeva Verona, dopo il 1324, di nuove mura, che avevano un perimetro corrispondente quasi completamente all'attuale, e che in seguito i Visconti, i Veneziani, i Francesi e gli Austriaci, succedutisi nel dominio della città, si limitavano a restaurare con solo qualche lieve modifica.

L'espansione urbana fuori di esso ha inizio dai primi anni del nostro secolo con la costituzione dei quartieri Venezia, S. Pancrazio, Roma, Milano, Ferdinando di Savoia, Trento e Valdonega, culminando nel 1927 con l'aggregazione di dieci comuni limitrofi: Avesa, Quinzano, Parona di Valpolicella, S. Massimo all'Adige, Ca' di David, S. Giovanni Lupatoto, S. Michele extra, Montorio, S. Maria in Stelle, e Quinto di Valpantena. Recentemente S. Giovanni Lupatoto è stato nuovamente escluso.

Topografia naturale della zona occupata dalla città e conseguenti ampliamenti di essa.

Verona è situata in pianura, sulle sponde dell'Adige e ai piedi delle colline che la chiudono a settentrione. Essa ha trovato due ostacoli alla sua espansione: il corso del fiume e la cinta dei monti.

L'Adige, attraversando Verona, compie due curve. Una, amplissima, con vertice a Castelvecchio, e l'altra, angusta, culminante al Ponte della Pietra; e disposte in senso inverso, in modo da formare un grande S. Nel cuneo formato dalla seconda curva, fu costruita la città Romana, mentre quello formato dalla prima, — la Campagnola — rimase fino a pochi anni or sono, completamente incostruito. Dal cuneo della città romana, completamente in pianura, Verona si allargò prima ad est, dove l'ostacolo naturale del fiume era sormontato dai ponti delle strade consolari, ed a sud, dove nulla ostacolava la sua espansione. L'ostacolo dell'Adige, non sufficientemente superato dal disagiata ponte Scaligero e dal ponte in ferro Garibaldi, impediva l'espandersi delle costruzioni nel grande cuneo a ovest pur vicinissimo al centro; mentre invece la città si andava estendendo ad est e ad ovest nei Quartieri Venezia e Milano, e a nord-ovest nel Quartiere Trento, le cui estreme costruzioni distano dal suo baricentro topografico oltre tre chilometri. Il nuovo ponte della Vittoria toglierà in gran parte l'inconveniente.

Altro ostacolo naturale all'espansione cittadina sono le colline a nord. Solo i mezzi moderni di trasporto possono consentire l'utilizzazione di località in forte dislivello, e già qualche tendenza in questo senso si manifesta: tendenza logica, che valorizzerà una magnifica zona residenziale. Esiste già un tratto di strada di circonvallazione che la percorre, ma con pendenze ancora troppo forti e curve troppo strette, che non possono permettere un traffico agevole.

Consistenza edilizia.

Come tutte le città antiche, Verona ha una consistenza edilizia fra le più varie, non facilmente classificabile.

Dagli edifici e ruderi romani, alle chiese, palazzi e case medioevali, del rinascimento, barocchi, dell'impero, — tutte le epoche e gli stili sono mirabilmente rappresentati in una rara fusione di ambiente. E, malgrado ciò, mai si verifica quell'ammassarsi e sovrapporsi ai monumenti di case vecchie e malsane che, se creano l'ambiente pittoresco, deturpano spesso le opere d'arte, e sempre nuociono all'igiene cittadina; nè si hanno strade eccessivamente strette e zone prive di aria e di luce. Anche nella zona più antica e più importante dal punto di vista monumentale — che comprende tutta la parte di abitato sulla sponda destra del fiume ed è limitata a ovest nord ed est dal fiume stesso e a sud dalla linea Castelvechio - Ponte Aleardi — lo spazio occupato da vie e piazze è considerevole.

Dopo i risanamenti edilizi e sociali del Ghetto, del Quartiere di S. Francesco e delle Maddalene, compiuti pochi anni or sono, ancora si verifica qualche addensamento di popolazione con condizioni igieniche poco favorevoli nei quartieri di S. Stefano, dei Filippini, della Cadrega, e, parzialmente, di S. Zenò. Ma trattasi quasi sempre di case che non superano i tre piani compreso il terreno, divise per lo più da strade piuttosto larghe, spesso intersecate da cortili, orti, giardinetti. Le case quasi sempre sono abbastanza solide e consistenti, ed il loro risanamento può essere ottenuto con poche, oculate opere di diradamento edilizio e soprattutto con l'applicazione severa del regolamento d'igiene.

In tutta la cinta delle mura le costruzioni non hanno carattere comune, pur preponderando la fabbricazione intensiva ma intesa in senso molto largo, sicchè le costruzioni sono sempre molto spaziate, e basse; troppo spaziate, anzi, e basse in taluni quartieri, dove le larghe strade permetterebbero una maggiore intensità di abitazione, con nessun danno igienico e molti vantaggi economici particolari e generali. Solo nei quartieri nuovi si è andata delineando una certa zonizzazione non imposta dai regolamenti, ma suggerita dalle circostanze e dall'ambiente; così il Quartiere Trento è costruito a ville e villini di tipo signorile: i Quartieri

Valdonega e Ferdinando di Savoia sono composti di villini di tipo civile; il Quartiere Milano è costituito da edifici di tipo civile ad appartamenti multipli; il Quartiere Roma e il Quartiere Venezia sono costruiti in parte come il Quartiere Milano e in parte con edifici ad appartamenti multipli di tipo operaio; con case di quest'ultimo tipo è composto il Quartiere S. Pancrazio; il Quartiere di S. Lucia della Battaglia (in gran parte antico) ha una consistenza edilizia simile a quella dei Quartieri Venezia e Roma; infine il Quartiere dei Postelegrafonici, in Campagnola, e il Quartiere anonimo, situato di fronte alla Colonia Raggio di Sole, sono costituiti da case a schiera di civile abitazione.

Nel complesso poi si può affermare che, salvo poche eccezioni, la consistenza edilizia di Verona è buona.

Disposizione dei nuovi quartieri rispetto alla vecchia città.

Verona, per essere divenuta nel primo quarto del secolo scorso — sotto il dominio austriaco — una fra le più poderose e munite piazzeforti d'Europa, fu gravemente ostacolata nel suo sviluppo industriale e commerciale dalle servitù militari, che, caduta poi la dominazione austriaca, ancora durarono, rimanendo Verona il più forte baluardo italiano contro il vicino confine.

Solo dopo il 1900 la città incominciò ad allargarsi fuori delle mura, con la formazione di quei nuovi Quartieri, che vedemmo sorgere irregolarmente a causa degli ostacoli naturali determinati dalla spalliera collinare e dal sinuoso corso dell'Adige.

Caratteristica iniziale e fondamentale dei nuovi Quartieri nati senza piano prestabilito lungo le maggiori strade di comunicazione regionali, è la disposizione longitudinale rispetto a queste, giustificata dalla mancanza di strade trasversali.

Il Quartiere Venezia sorse lungo un lato della strada di Vicenza, il Quartiere Trento ai lati della strada Trentina, il Quartiere Milano lungo la strada di Brescia e il quartiere Roma lungo quella di Legnago. Il vecchio Quartiere di S. Lucia della Battaglia era già disposto longitudinalmente rispetto alla strada di Mantova, e l'ampliamento moderno di esso fu costituito in gran parte da un suo prolungamento, sempre lungo questa strada, verso Verona. I Quartieri S. Pancrazio, e Ferdinando di Savoia sorsero invece paralleli all'andamento della cinta murale della città, mentre il Quartiere Valdonega andò ad occupare una valletta chiusa per tre lati dalle colline circostanti.

Questo irradiazione longitudinale portò i quartieri nuovi ad allungarsi per chilometri al di là del centro, e non permise la creazione di centri sussidiari, rendendo impossibile il collegamento fra quartiere e

quartiere, e portando tutti gli inconvenienti che una eccessiva estensione dell'abitato arreca, nei servizi pubblici, nelle manutenzioni stradali, nello svolgimento della vita.

Demografia e igiene.

Verona, per la sua grande importanza geografica e militare, fu in ogni tempo città notevolmente popolata. Nell'epoca romana, se si considera l'ampiezza della pianta topografica e più ancora quella del Teatro e dell'Anfiteatro, è legittimo pensare che la popolazione non dovesse essere inferiore a 100.000 abitanti. Per le epoche successive si dà qui sotto uno specchietto (tolto in parte dall'opera citata del Simeoni) i cui dati fino al 1841 debbono essere intesi come un semplice indice approssimativo.

Anni	Popolazione	Anni	Popolazione
1473	30.000	1795	49.000
1518	25.000	1841	52.035
1538	49.000 (?)	1845	52.170
1626	53.533	1850	52.091
1630	20.738 (dopo la peste)	1871	67.080
1633	26.219	1881	68.121
1652	32.355	1898	69.173
1738	48.946	1911	86.832
1766	43.000	1921	98.516
1770	53.087	1931	147.039

Come vedesi, per circa quattro secoli, dal 1473 al 1850 la popolazione, salvo qualche contrazione dovuta ad eventi straordinari, come la peste o la guerra, si è mantenuta stazionaria. Dopo l'unificazione del Regno incomincia — come del resto per quasi tutte le più importanti città d'Italia — l'incremento demografico progressivo che in mezzo secolo porta Verona verso i centomila abitanti e ai nostri giorni — sia pure per effetto dell'aggregazione di comuni vicini — verso i 150.000 abitanti.

Per quanto si riferisce alla mortalità e alla morbidità, si riportano i seguenti dati :

a) Mortalità generale e per tubercolosi dal 1911 al 1931.

Anno	Popolazione	Totale morti	Mortalità su 1000 abitanti	Mortalità per tubercolosi		Morti per tubercolosi su 1000 abitanti		% dei morti per tubercolosi, in rapporto alla mortalità
				Polmonare	Altre forme	Polmonare	Altre forme	
1911	86.832	1.902	21,90	202	69	2,33	0,79	14,18
1912	88.593	1.730	19,52	188	74	2,12	0,83	15,14
1913	88.286	1.870	21,19	159	39	1,82	0,44	10,55
1914	91.334	1.801	19,71	205	68	2,24	0,74	15,10
1915	106.747	2.198	20,59	198	62	1,85	0,57	11,83
1916	107.311	2.426	22,60	218	76	2,03	0,70	11,91
1917	106.838	2.655	24,82	338	79	3,16	0,73	15,78
1918	103.984	4.681	45,01	401	120	3,85	1,15	11,11
1919	108.874	2.775	25,49	324	103	3,41	0,86	15,00
1920	104.723	2.049	19,60	283	74	2,70	0,70	17,37
1921	98.516	2.004	20,34	245	60	2,46	0,60	15,21
1922	96.582	1.953	20,22	202	68	2,09	0,70	13,82
1923	95.110	1.683	17,69	143	57	1,50	0,57	11,88
1924	96.209	1.734	18,02	143	51	1,48	0,53	11,18
1925	95.892	1.861	19,41	155	51	1,61	0,51	11,06
1926	94.617	1.880	19,86	169	57	1,75	0,60	12,01
1927	147.152	2.045	13,89	134	48	0,91	0,32	8,89
1928	149.524	2.163	14,46	129	55	0,85	0,36	8,50
1929	153.577	2.150	13,99	213	65	1,38	0,42	12,93
1930	155.621	1.797	11,54	117	46	0,75	0,29	9,07
1931	153.401	2.291	14,93	194	51	1,26	0,33	10,68

b) Mortalità per difterite, scarlattina, tifo, dal 1925 al 1931.

DIFTERITE				SCARLATTINA				T I F O			
Anno	Casi denunciati	Mortalità		Anno	Casi denunciati	Mortalità		Anno	Casi denunciati	Mortalità	
		Totale	su 1000 abit.			Totale	su 1000 abit.			Totale	su 1000 abit.
1925	130	1	0,01	1925	59	0	—	1925	213	1	0,01
1926	132	2	0,02	1926	122	2	0,02	1926	289	24	0,25
1927	170	7	0,04	1927	157	5	0,03	1927	248	33	0,22
1928	224	9	0,06	1928	104	3	0,02	1928	205	33	0,22
1929	398	13	0,08	1929	137	6	0,04	1929	296	21	0,13
1930	523	12	0,07	1930	171	2	0,01	1930	159	25	0,16
1931	326	11	0,07	1931	53	2	0,01	1931	267	30	0,19

c) Mortalità distinta per età, dal 1911 al 1931.

Anno	Fino a 4 anni compiuti		Da oltre 4 fino a 60 anni compiuti		Da oltre i 60 anni compiuti		TOTALE
	Morti	% sul totale dei morti	Morti	% sul totale dei morti	Morti	% sul totale dei morti	
1911	448	23.931	695	37.126	729	38.942	1.872
1928	548	22.330	897	36.552	1009	41.116	2.454
1929	408	17.571	760	32.730	1154	49.698	2.322
1930	387	19.408	745	37.362	862	43.229	1.994
1931	444	19.848	780	34.868	1013	45.283	2.237

Nel 1911 però il Comune di Verona non comprendeva i 10 Comuni contermini che ad esso furono aggregati nel 1927.

Ciò premesso occorre tener presente che la composizione *qualitativa* della popolazione di Verona nel 1911 era alquanto diversa da quella degli anni 1928-29-30-31. Supposto per che esempio la popolazione sia composta di

impiegati, professionisti, operai e contadini, questi ultimi, mentre nel 1911 facevano parte della popolazione veronese con una percentuale esigua, invece, negli anni 1928-29-30-31 (cioè dopo l'aggregazione dei comuni contermini a popolazione quasi tutta rurale, per cui gli abitanti di Verona sono saliti da 94.617 a 147.152) vi entrarono a far parte per circa il 30 %.

Questa considerazione — avuto presente quanto il genere di vita (impiegato, possidente, operaio, contadino) influisce più o meno favorevolmente sulla longevità — suggerirebbe di usare le debite cautele nel raffronto fra gli aspetti della mortalità del 1911 e quella degli anni 1928-29-30-31 riguardo al Comune di Verona. Praticamente invece, da un'indagine eseguita dall'Ufficio Sanitario Comunale, è risultato che le percentuali 1928-29-30-31 sarebbero state (salvo qualche lievissima oscillazione trascurabile) quelle che sono esposte, anche senza l'aggregazione dei 10 Comuni in oggetto.

Fatta eccezione per i pochi vecchi quartieri già menzionati, la popolazione è distribuita in quasi tutto il resto della città, con agio e respiro considerevoli. E deve essere notato che la densità della popolazione rispetto alle abitazioni, è fra le più basse di ogni città italiana, aggirandosi sul rapporto di locali 1,003 per abitante.

Ma a questa condizione favorevole, cui deve essere aggiunta l'altra anche più felice di una perfetta salubrità naturale del luogo, fa riscontro una non trascurabile morbilità, di cui le cause vanno attribuite ad alcuni fattori importantissimi:

1° La città è sprovvista di fognatura, e per conseguenza il sottosuolo è in gran parte inquinato;

2° Nel letto dell'Adige, durante il suo corso nella città, si riversano, oltre ad una parte notevole delle acque luride delle abitazioni, le acque del fiumicello Lorì di Avesa, nel quale vengono lavate tutte le biancherie cittadine; i rifiuti del Macello; il fognone proveniente dall'interramento dell'Adigetto; e, infine, quello sboccante al Ponte della Ferrovia che raccoglie, tra l'altro, le acque nere dell'Ospedale Militare.

Tali condizioni di maggiore morbilità, non potranno certo migliorare se, per mancanza d'acqua, verrà a mancare, come sempre accade in inverno, la grande azione depuratrice e drenatrice dell'Adige.

3° Il Fiumicello di Montorio, che, passando per il quartiere Venezia, entra in città a Nord di Porta Vescovo, attraversa la zona di Campo Fiore e sbocca in Adige vicino al Cimitero, raccogliendo nel suo corso molte acque bianche ed acque di lavaggio.

Per ottenere quindi un miglioramento sensibile delle condizioni sanitarie urbane, più che ad opere di carattere edilizio (che potranno limitarsi a pochi e brevi diradamenti) occorrerà pensare a provvedimenti specifici di carattere igienico sanitario.

Clima.

Verona ha un clima più marittimo che continentale; e ciò non tanto per la sua relativamente breve distanza dal mare, quanto per la vicinanza del grande bacino del Garda e per il validissimo riparo dai venti freddi del nord che ad essa forma la barriera del Monte Baldo e dei Lessini; mentre l'essere sinuosamente attraversata dal secondo fiume d'Italia le reca, durante il periodo estivo, il beneficio d'una frequente ventilazione. Così, grazie alla sua felice ubicazione, Verona non è soggetta a venti dominanti. I più frequenti, che non raggiungono mai forti velocità, sono il Levante (Est) e lo Scirocco (Sud-Est).

Collegamenti esterni e regionali.

Linee ferroviarie ed automobilistiche :

Verona è uno dei principali centri ferroviari italiani, non solamente di scalo, ma anche di transito e di smistamento. Essa trovasi sul punto di incrocio delle due grandi linee Venezia-Milano-Torino e Brennero-Bologna-Firenze-Roma, di primissima importanza non solo nazionale ma anche internazionale, essendo tronchi delle grandi comunicazioni fra il nord e il sud e fra l'ovest e l'est d'Europa. Ad esse si aggiungono le due linee regionali di Mantova-Modena e Legnago-Rovigo. Alla stazione di Porta Nuova, da poco costruita ed elevata al rango di stazione principale, affluisce il grande traffico, mentre la stazione di Porta Vescovo è rimasta solo di transito per la linea di Venezia, e serve ad una zona limitata della città, pur continuando a mantenere grande importanza quale stazione merci, data la sua buona ubicazione rispetto a tutte la parte orientale della provincia, sicchè circa 6/10 delle merci spedite da Verona partono da P. Vescovo.

Verona possiede poi altri due sistemi di collegamento ferroviario con la provincia, e cioè: la ferrovia secondaria Verona-Affi-Caprino-Garda ad ovest; e la tramvia elettrica Verona-S. Bonifacio-Cologna Veneta, ad est, con i tronchi laterali Verona-Grezzana-Caldiero-Tregnago, S. Bonifacio S. Giovanni Ilarione. Le stazioni delle due ferrovie, poste l'una fuori di Porta S. Giorgio e l'altra fuori di Porta Vescovo, non hanno fra loro quel collegamento che sarebbe utilissimo, facendovi ostacolo, non insuperabile però, l'abitato della città e la zona collinare.

Verona è poi collegata con la sua provincia per mezzo di una vasta rete di pubblici servizi automobilistici, comprendente 19 linee per una percorrenza totale di circa 600 chilometri; il punto di convergenza di esse è ora la Piazza Cittadella, presso Piazza Vittorio Emanuele.

Strade :

Le strade nazionali ordinarie, che toccano Verona, sono :

a) la Padana superiore (Torino-Mestre) che entra in città ad ovest dal Quartiere Milano e da Porta S. Zeno, e ad est da Porta Vescovo costeggiando il Quartiere Venezia. La parte più cospicua del traffico commerciale e turistico che riguarda la città, proviene dai due tronchi di questa strada, i quali producono anche la massima parte del traffico di transito;

b) la Brennero-Bologna, che entra in città a nord-ovest dal Quartiere Trento, e a sud dal Quartiere Roma. Il tronco nord ha un traffico prevalentemente turistico e quello sud prevalentemente rurale;

c) la Cisa (Verona-Mantova) che entra in città dal Quartiere di S. Lucia della Battaglia, con traffico essenzialmente rurale.

Delle strade provinciali ordinarie che percorrono il territorio della Provincia, una sola fa capo a Verona, la Legnaghese destra (Verona-Cerea-Legnago-Rovigo) che entra in città dal Quartiere Roma, pure essa con traffico in massima parte rurale.

Fra le strade Comunali che interessano Verona, giova menzionare:

a) la strada della Valpolicella che si innesta a Parona su quella del Brennero, ed ha un traffico rurale e turistico;

b) la strada della Valpantena, la quale entra in città da Porta Vescovo, pure essa con traffico rurale e turistico.

Servizi pubblici.

La città di Verona è attualmente dotata dei seguenti servizi pubblici:

a) tramviario o autotramviario, a cura dell'Azienda Tramviaria Comunale. Il primo è costituito da una rete urbana non molto ampia, con centro in Piazza Vittorio Emanuele e distribuita in modo non perfettamente razionale. Ad essa si aggiungono tre tronchi suburbani, che congiungono la città agli ex Comuni (annessi a Verona nel 1927) di Montorio, S. Michele-extra e Avesa. Il servizio autotramviario (autobus a benzina) unisce alle città le località: S. Giovanni Lupatoto, Cà di David, S. Massimo, Quinzano e Chievo.

b) illuminazione pubblica a elettricità fornita dall'Azienda Elettrica Comunale;

c) fornitura dell'acqua potabile e

d) fornitura del gas, da parte dell'Azienda Comunale dell'Acquedotto e del Gas;

e) servizio del ritiro delle spazzature, con sistema di pozzetti collocati nelle vie e nelle piazze.

Tipi di abitazione in rapporto alle preferenze locali ed ai Quartieri: superfici alberate, campi sportivi, ecc.

Non può dirsi che a Verona vi sieno vere e proprie preferenze in rapporto ai tipi di abitazione; delle preferenze locali abbiamo accennato parlando della distribuzione dei quartieri. In ogni modo, il tipo di case più idonee ai bisogni della città è quello ad appartamenti multipli, ma con proporzioni ridotte, tenendo conto delle abitudini alquanto individualistiche della popolazione.

Zone verdi estese non esistono a Verona, come non esiste un parco pubblico degno di questo nome. Tuttavia da pochi anni a questa parte l'amministrazione comunale ha provveduto alla creazione di qualche zona verde limitata, come il Parco Regina Margherita, usufruendo del tratto di bastioni fra Porta Nuova e Porta Palio; e recentemente si è proceduto all'alberatura di qualche strada più importante, dei viali di circonvallazione esterna, del piazzale della stazione di Porta Nuova; ma il centro della città non possiede alcun parco pubblico, e soltanto nelle Piazze Vittorio Emanuele e Indipendenza vi sono alcuni alberi e piccole zone a giardino.

Fatta poi eccezione del bellissimo e monumentale Giardino Giusti, non esistono in città giardini privati, benchè la massima parte dei palazzi di Verona sia fornita di piccoli giardini interni.

Quanto ai campi sportivi, la città attualmente ne possiede soltanto due, e cioè: lo Stadium Comunale (velodromo, campo di foot-ball) e il Campo di foot-ball dell'Associazione Calcio Verona. Il primo trovasi entro la vecchia città e abbastanza prossimo al centro, il secondo è sito oltre la cerchia delle mura, in Quartiere Venezia. Ma questi due campi, tanto per le loro modeste proporzioni, quanto per a struttura, non possono essere attualmente considerati veri e propri campi sportivi, nel senso completo e moderno, nè si prestano ad essere sistemati per diventarli.

Esistono poi un ipprodromo, nel quartiere Roma, ed un campo di aviazione, a Bosco Mantico, fuori Porta San Zeno.

PARTE SECONDA.

Problemi principali del Piano Regolatore**Premessa generale.**

I problemi più importanti che il piano regolatore di una città a carattere storico come Verona deve risolvere sono due:

Risanare e decongestionare la città vecchia;

Disciplinare, ordinare, predisporre la città nuova, in rapporto all'ordinamento della città vecchia, per soddisfare ai bisogni presenti e futuri della popolazione.

A Verona il risanamento edilizio è stato in gran parte compiuto: resta il decongestionamento della città vecchia che si va sempre più rinserrando, e la sistemazione della città nuova. Problemi strettamente collegati l'uno all'altro: nessuno pensa più che si possa studiare la sistemazione dei vecchi nuclei cittadini senza prima aver logicamente preparato lo schema di tutta la città moderna; ed è solo quando questo sia predisposto, ed in relazione e subordinatamente a questo, che si potrà procedere alla sistemazione del vecchio nucleo; sistemazione che, beninteso, non va pensata come demolizione e ricostruzione, ma come graduale sfollamento e lento passaggio del più intenso movimento da esso ai nuovi aggregati, che devono essere predisposti in modo da facilitare lo spostamento e renderlo quasi naturale e spontaneo.

Questa la logica teoria moderna urbanistica, in contrasto coi vecchi sistemi che hanno rovinato tante città italiane, distruggendo talvolta opere insigni, sfalsando il carattere ambientale che, specialmente in Italia, è individuale prerogativa di ogni città, creando centri fittizi ed inadatti allo sviluppo della vita futura.

Ma delle esperienze infelici, e talvolta addirittura catastrofiche, fatte altrove, il comune di Verona ha saputo trarre intelligente profitto. Dice infatti ottimamente il bando di concorso:

« Dovranno il più possibile essere evitate le trasformazioni e gli sven-
« tramenti, che si risolverebbero in gravi danni per le condizioni di arte
« e di ambiente della città, e sono solo da promuovere alcuni allargamenti
« e diradamenti in quelle località che richiedano un risanamento igienico
« e sociale e che d'altro lato non abbiano viva importanza artistica ».

E prosegue:

« Non è da escludersi che taluno di siffatti provvedimenti isolati (e cioè « allargamenti e diradamenti) possa avere anche per fine di valorizzare o « porre in luce antichi edifici nascosti ».

Ma non si intenda con ciò (il bando del resto parla chiaramente) fare il vuoto attorno ai monumenti importanti: questo sarebbe un inutile sperpero, dannoso ai monumenti stessi, ed all'ambiente a cui il monumento è intimamente collegato. Ricordiamo ciò che a tal proposito dice il Prof. Giovanni:

« Le condizioni di ambiente, che strettamente legano i monumenti maggiori alla minuta congerie delle costruzioni minori e che uniscono l'architettura e l'edilizia in un'unica manifestazione guidata da un concetto « logico e compatto, rappresentano elemento essenziale estrinseco per l'apprezzamento dei monumenti, sono la espressione del monumento ambiente, « o, se meglio vuoi, di un'architettura quanto mai tipica della città. Al-
« terare quest'insieme è cosa più grave che manomettere un monumento ».

Non, quindi, grandi sventramenti, non demolizioni dannose all'estetica, all'economia, all'igiene anche, quando — come spesso avviene — non possano essere seguite da una razionale ricostruzione. Ogni taglio, ogni diradamento notevole, significherebbe una inevitabile manomissione deturpatrice di quella integrità scenica tradizionale, che costituisce la singolare fisionomia di Verona. Questa deve essere mantenuta intatta, e quasi intatta deve perciò rimanere l'attuale città vecchia, riducendo al minimo le modificazioni interne, specialmente entro il perimetro della Città Romana, in cui più è caratterizzato l'ambiente cittadino.

Tuttavia la vita si intensifica, la popolazione ed il traffico aumentano, la circolazione si congestionata, e la vecchia città, così com'è, non può bastare alla vita moderna, non solo, ma le sue strade strette sono un intoppo alla viabilità ora, e ben presto diverranno una barriera insormontabile al futuro espandersi della vita cittadina.

Appare allora evidente la necessità di adottare il sano criterio urbanistico dello spostamento del centro. Questo si manifesta già chiaramente tendenziale in Verona: basterà favorirlo con opportuni provvedimenti, perchè insensibilmente, gradualmente, ma in modo certo e sicuro esso si compia.

E non si pensi che con ciò si venga a votare la decadenza del centro vecchio. Forse, anzi, questo è il solo modo per salvarlo; chè se lo spostamento non si disciplina e incanala regolarmente, esso forzatamente e prepotentemente si imporrà quando lo sviluppo della città lo abbia reso completamente insufficiente. Ed allora l'imposizione, non disciplinata dalla volontà, ma resa necessaria dalle contingenze, avverrebbe forse in modo irrazionale, certo in modo non organico; a meno che la nuova città avesse talmente circoscritto la vecchia, e chiuso e vincolato il centro, da obbligarne la localizzazione attuale, rendendone necessario l'ingrandimento, ottenibile,

allora, solo a mezzo di quelle grandi demolizioni che giustamente il bando di concorso vuol eliminare.

Spostamento, quindi, del centro, ma spostamento graduale, dolce, quasi insensibile, con collegamento continuo al centro attuale, che non dovrà decadere, ma rimanere quale elemento integrativo del centro futuro cittadino. Fortunatamente, dicevamo, a Verona, lo spostamento è già tendenziale, il nuovo centro già esiste, collegato al vecchio, urbanisticamente perfetto, e la soluzione appare semplice, chiara e di relativamente facile attuazione.

Spostamento del centro della città.

Il foro della Città Romana, all'incrocio tra il Cardo ed il Decumano maggiori, ha mantenuto, nei secoli successivi, le funzioni di centro cittadino, trasformandosi in quella Piazza delle Erbe che tutto il mondo conosce e che è una delle principali caratteristiche della vecchia Verona.

Solo nel secolo passato, tendendo la città ad ingrandirsi logicamente a sud, dove nessun sbarramento naturale ne impediva l'espansione, si è venuto lentamente formando un nuovo centro in Piazza Brà (ora Vittorio Emanuele) a fianco dell'Anfiteatro Romano (Arena) e collegato direttamente col vecchio centro per mezzo della via Nuova (ora Mazzini), strada di tipico aspetto veneziano, preclusa al traffico rotabile, e su cui si sono venuti raccogliendo i migliori negozi e molti importanti uffici, banche ed agenzie commerciali.

In tal modo il centro attuale di Verona da Piazza delle Erbe si è già andato lentamente, ma inevitabilmente, spostando lungo via Mazzini, con tendenza continua verso Piazza Vittorio Emanuele.

Il vecchio centro.

La Piazza delle Erbe era il baricentro della città Romana; ma nel medio Evo essa non era già più il baricentro della cinta delle mura, che si spostava circa all'Anfiteatro, dove si manteneva e diveniva, col successivo continuo allargarsi della città a sud, baricentro effettivo delle costruzioni in Piazza Vittorio Emanuele.

Così oggi la piazza delle Erbe ingolfata in un cuneo ristretto, chiuso e circuito per tre lati dall'Adige, si trova spostata verso nord. E mentre in genere Verona è dotata di ampie arterie, l'intera zona circostante la piazza è servita da vie che, mantenendo l'andamento regolare della scacchiera romana, sono tutte, senza eccezione, anguste e inadatte ad un intenso traffico moderno. Di queste, poi, quelle che sboccano nella piazza, qui si restringono tutte, nè potrebbero venire allargate poichè la piazza, quale prezioso monumento nazionale caratteristico, è intangibile ed intan-

gibili sono i suoi sbocchi. Essa così si trova nel reticolato più angusto della rete stradale, senza possibilità di futuro sufficiente ampliamento: ma ancora in essa rimane il mercato principale, nelle sue immediate vicinanze o su di essa prospettano alcuni edifici pubblici importanti (palazzo del Governo e della Provincia, palazzo di Giustizia, palazzo delle Poste, Consiglio dell'Economia, ecc.); e ad essa affluisce tutto il transito che non si è spostato dalle vecchie sedi, ma le congestionava e congestionava la piazza. Per di più essa ha una superficie molto piccola, corrispondente a meno di un quinto della piazza Vittorio Emanuele, ed essendo tre quarti della sua area in permanenza occupati dal mercato della verdura, agli effetti della circolazione è ridotta a una striscia, che gira da un lato solo, larga come una modesta strada della scacchiera romana.

Il nuovo centro.

La Piazza Vittorio Emanuele fino a tutto il primo quarto del secolo XIX rimase incompiuta nel lato sud-orientale, e in massima parte sprovvista di pavimentazione, perchè ancora adibita a campo di esercitazione delle milizie. Completata poi con la grandiosa costruzione del Palazzo del Municipio, pavimentata, dotata nel centro di bei giardini, divenne una fra le più belle, ampie e monumentali piazze d'Italia. Da un lato la ciclopica massa dell'Anfiteatro romano, cui fa degno riscontro, dalla parte opposta, il poderoso Palazzo della Gran Guardia; sullo sfondo il Palazzo del Municipio, e lungo il lato più ampio, una bella fuga di palazzi, in parte con portici, fronteggiati dall'ampio marciapiede detto venezianamente « liston », su cui danno molti caffè importanti e si svolge il passeggio elegante della città, in continuazione della Via Mazzini.

In Piazza Vittorio Emanuele risiedono ora il Municipio, la Borsa, la Fiera Nazionale dell'Agricoltura (che si spinge lungo gli edifici del Pallone fino all'Adige); e vi si tiene il mercato settimanale granario. Nelle sue vicinanze vi è la maggior parte delle autorimesse e dei più rinomati alberghi della città, ed il Teatro Filarmonico, uno dei più belli d'Italia, mentre l'Anfiteatro funge da sede delle grandi adunate patriottiche, e tiene il primato internazionale degli spettacoli lirici all'aperto, che si svolgono annualmente da metà luglio a metà agosto. Va poi notato che nell'attigua Piazza Cittadella fanno capo quasi tutte le linee automobilistiche pubbliche, che fino a pochi anni fa convergevano a Piazza Indipendenza, nei pressi di Piazza Erbe.

In Piazza Vittorio Emanuele poi sbocca il grande Corso omonimo che porta direttamente alla stazione ferroviaria di Porta Nuova, la quale da poco tempo ha assunto il ruolo di principale, togliendolo all'antica stazione di Porta Vescovo, dall'altra parte della città, oltre Piazza Erbe. E delle sei grandi linee di comunicazione esterna, già quattro convergono naturalmente in Piazza Vittorio Emanuele, e da questa solo con giri viziosi e forzati giungono a Piazza Erbe.

Infine, data la condizione topografica del terreno e l'ubicazione del nodo ferroviario, la città di Verona tende logicamente ad espandersi a sud, fra i quartieri Roma e S. Lucia della Battaglia, saldandoli in unico nucleo urbano, e a sud-ovest, entro la grande ansa descritta dalla linea ferroviaria del Brennero, tutte località molto lontane dal centro di Piazza Erbe; mentre l'altra zona di immediato sviluppo edilizio futuro è costituita dalla parte meridionale del cuneo della Campagnola, che, per i due ponti Scaligero e della Vittoria, gravita o graviterà su Piazza Vittorio Emanuele.

Convenienza dello spostamento del centro.

Da queste considerazioni appare evidente non solo la tendenza del centro a spostarsi, ma l'opportunità che ciò avvenga. Il centro a Piazza Vittorio Emanuele, grandiosa, ben localizzata, baricentrica rispetto alla città attuale, di facile immediato accesso dall'esterno, assicura l'avvenire di Verona, dando a questa ampio respiro e mantenendo possibilità centralizzatrici per un indefinito ingrandimento cittadino. Essa resterà collegata direttamente con Piazza Erbe per mezzo di Via Mazzini, che manterrà il suo carattere attuale, e che deve essere in ciò rispettata integralmente dal Piano Regolatore; e Piazza Erbe rimarrà a fiancheggiarla come centro caratteristico, sempre vitale, ma decongestionato e calmo, libero dal traffico rumoroso moderno, che non si confà nè al suo carattere ambientale nè alla sua ristrettezza.

Chi volesse a tutti i costi costringere il centro cittadino a Piazza delle Erbe, ne decreterebbe la distruzione. Essa con qualche ripiego momentaneo, potrebbe forse servire ancora per alcuni anni, ma ben presto la vita intensificata e la popolazione aumentata la renderebbero inadatta. Ed allora, pregiudicata ogni altra soluzione di spostamento di centro, costretto e localizzato questo in essa, ed essa troppo esigua, verrebbe necessariamente soppressa la sua intangibilità. E si dovrebbero sventrare le vie di accesso alla piazza per rendere possibile il transito e l'afflusso ad essa; e questa, a sua volta, dovrebbe venire allargata, distruggendosi così uno dei più mirabili ambienti architettonici del mondo. E tutto ciò, poi, inutilmente per un più remoto avvenire, poichè questo centro artificioso troverebbesi sempre più decentrato a nord, nella sola direzione in cui lo sviluppo cittadino è impossibile, per la barriera di colline che lo racchiude.

Mezzi per ottenere lo spostamento del centro e conseguente sviluppo della città.

Il centro di una città è il cuore a cui convergono e da cui si diramano tutte le arterie principali. Spostare il centro non vuol dire, perciò, disegnare sul piano regolatore una nuova piazza, e decretare che là esso deve essere. Un centro così creato sarebbe morto prima di nascere. Ma vuol dire, in-

vece, favorirne lo spostamento, quando già è tendenziale come a Verona, col modificare gradatamente le condizioni e gli elementi che lo determinano, in modo che naturalmente e solo come logica conseguenza di ciò esso si sposti.

Queste condizioni e questi elementi, vere forze determinanti, derivano da rapporti di vita tra i vari punti della Città e tra questa e gli altri aggregati suburbani e regionali, e generano correnti che si esplicano in comunicazioni e trasporti attraverso le strade principali, lungo determinate linee di traffico. Il convergere in un punto di queste, determina il centro della città.

Basterà, quindi, che il punto di convergenza si sposti, perchè il centro venga automaticamente a spostarsi: e questo spostamento meccanico sarà vitale se favorito da un conseguente spostamento di ambiente, determinato da una adeguata delimitazione dei quartieri ed ubicazione degli uffici pubblici futuri, e dallo studio previdente dei servizi pubblici di trasporto.

Occorre perciò studiare:

la convergenza al nuovo centro delle linee di comunicazione esterna;
 il riordinamento del traffico di transito rispetto al nuovo sistema;
 l'unione dei quartieri vecchi col nuovo centro;
 il deconcentramento del vecchio nucleo cittadino;
 la sistemazione razionale in rapporto alle nuove arterie dei quartieri periferici e dell'ampliamento della città;
 l'ambiente del nuovo nucleo cittadino con tutti i problemi degli edifici e servizi pubblici, comunicazioni, parchi, ecc.

Convergenza delle linee di comunicazione esterna.

Si è già detto più sopra che la maggior parte delle grandi linee di comunicazione esterna converge naturalmente a Piazza Vittorio Emanuele.

Le tre strade di Mantova, Rovigo e Bologna si uniscono sul Viale di Porta Nuova col traffico ferroviario e per Corso Vittorio Emanuele sboccano su questa piazza; mentre la strada di Milano, che entra in città da Porta S. Zeno, giunge per le Regaste di S. Zeno a Castel Vecchio e da qui direttamente a Piazza Vittorio Emanuele per il Corso Roma (già via Teatro Filarmonico).

La strada di Trento invece si dirige a Porta S. Giorgio e a Ponte Garibaldi, e da qui a Piazza Erbe. Ma già la costruzione del nuovo Ponte della Vittoria ne determina uno spostamento a sud che facilmente e necessariamente, se si vuole che il nuovo Ponte serva al suo scopo, dovrà essere indirizzato verso Piazza Vittorio Emanuele.

La strada di Venezia entra in città da Porta Vescovo e poi, attraversata Via Venti Settembre e il Ponte Navi, si biforca dirigendosi per l'angusta Via Cappello a Piazza Erbe, e per Via Leoncino a Piazza Vittorio Emanuele. Non sarà difficile incanalare il traffico verso Piazza Vittorio Emanuele, disciplinandolo attraverso i larghi e signorili stradoni S. Fermo

e Scipione Maffei, come sarà facile avviare per la Circonvallazione esterna una parte di questo traffico, specie quello dei veicoli pesanti ed ingombranti, provvedendo al rinforzamento o alla ricostruzione del vecchio Ponte Aleardi.

Il traffico di transito rispetto al nuovo centro.

Ottenuta la convergenza di tutte le principali linee esterne verso il nuovo centro, si dovrà pensare ad allontanare da esso il traffico di transito con provenienza e destinazione esterne, affinché il nuovo centro non sia da questo facilmente congestionato. Ora, mentre la maggioranza dei transiti possono agevolmente svolgersi sulle strade di circonvallazione (purchè si provveda a creare il progettato collegamento tra Ponte S. Francesco e la Via Francesco Torbido) quelli ovest-est (Brescia-Vicenza) e nordovest-est (Trento-Vicenza) toccano (e il secondo necessariamente) il corpo della città.

Il primo passa per Piazza Vittorio Emanuele, attraverso il Corso Roma, molto stretto e con sbocco nella Piazza vicinissimo all'altro sbocco inamovibile del Corso Vittorio Emanuele, e crea qui un necessario congestionamento. Il secondo, per Via Cappello e per Via Rosa attraversa Piazza delle Erbe. Ma mentre quest'ultimo potrebbe venire incanalato attraverso le arterie in gran parte esistenti al piede dei colli sulla sinistra dell'Adige, con facili sistemazioni poco dannose alla proprietà edilizia, per il primo occorrerà, e non sarà difficile, studiare una via di arrocamo esterno in proseguimento della circonvallazione, oltre a qualche altra sussidiaria più vicina al centro, quale potrebbe ad esempio aversi occupando il corso interrato dell'Adigetto, tra Castel Vecchio e Ponte Rofiole, per ottenere una strada che servirebbe anche ad alleviare la circolazione in Corso Roma e Piazza Vittorio Emanuele.

Va però notato che questi problemi di viabilità provinciale si devono collegare ad uno studio di piano regionale che regoli e preveda l'unione razionale ed organica dei centri vicini più importanti con Verona: ed in relazione a questo studio —, che potrebbe anche eventualmente modificare e correggere, specialmente negli imbocchi in città, qualcuna delle grandi linee di comunicazione — si dovranno regolare i congiungimenti al centro ed i transiti periferici.

Unione dei quartieri vecchi al nuovo centro.

Tutta la parte meridionale, occidentale ed orientale della città è già unita, più o meno direttamente, col nuovo centro e al di fuori del vecchio, per Corso Vittorio Emanuele Via degli Alpini, Via Leonecino, Corso Roma; e la parte nord-ovest avrà una comoda comunicazione diretta con Piazza Vittorio Emanuele, quando con questa si sia direttamente collegato il Ponte della Vittoria.

Solo i quartieri nord e nord-est rimangono staccati dal nuovo centro, al di là di Piazza Erbe. Ma, prescindendo dalla Via Mazzini, che non si deve considerare come via di comunicazione e che obbligherebbe l'attraversamento di Piazza Erbe, tutte le vie parallele ad essa della scacchiera romana vanno a nord-est e sboccano, se non a Piazza Vittorio Emanuele, nelle linee di comunicazione est-ovest che ad essa conducono; basterà provvedere ad alcune soluzioni locali di sistemazione perchè anche la zona settentrionale sia in collegamento sufficiente con il centro.

Il collegamento, poi, del nuovo centro col vecchio e con ciò che esso rappresenta e deve continuare a rappresentare, è già disimpegnato in parte da Via Mazzini. Ma ad essa sarà utile dare una ausiliaria carrozzabile che, quale strada di carattere sussidiario, si snodi lungo la linea di minor resistenza tra gli isolati, a mezzo di sottopassaggi anzichè di sventramenti, come potrebbe ottenersi prolungando la Via Pellicciai fino alla strada che dal Ponte della Vittoria condurrà a Piazza Vittorio Emanuele.

Deconcentramento del vecchio nucleo cittadino.

Il vecchio nucleo centrale cittadino ha il suo fulcro nella Piazza delle Erbe che, per il suo carattere di mercato permanente, ha uno spazio assai limitato per la circolazione. Essa oggi ospita un traffico di veicoli quasi totalmente di transito. La convergenza delle linee di comunicazione in Piazza Vittorio Emanuele in parte diminuirà il congestionamento del traffico nel poco spazio lasciato alla circolazione in Piazza Erbe; ma solo in parte, perchè Piazza Erbe sarà sempre un centro vitale, e per lungo tempo ad essa affluirà il traffico interno.

Occorrerà, quindi, provvedere ad un decongestionamento provvisorio, in attesa del definitivo che si avrà solo in un secondo tempo, quando Piazza Vittorio Emanuele si sia completamente trasformata in centro principale. Esso potrà consistere in opportune modifiche ai servizi pubblici (rete tramviaria, autobus, ecc.); in disposizioni oculate di regolamento del traffico; nella creazione di qualche zona di respiro nelle adiacenze della piazza; e nell'eseguire, infine, alcune sistemazioni definitive che, con la provvisorietà degli effetti, raggiungano una stabile sistemazione interna del vecchio centro, ovviando definitivamente alla necessità di attraversare la piazza per passare dalla parte orientale alla parte occidentale della città romana. Esse potranno consistere nell'allacciamento di qualche parallela alla via Cappello con le vie nord-sud, mediante un razionale diradamento, che, oltre alla viabilità, potrebbe giovare a mettere in valore i caratteri ambientali della vecchia città e qualche vecchia costruzione che in essa resta da valorizzare.

Sistemazione dei quartieri periferici e dell'ampliamento della città.

I quartieri periferici sono sorti l'ultimo trentennio fuori della cinta murale della città, per il naturale bisogno di espansione urbana e per sopprimere ai bisogni delle zone da essi occupate; ed in generale si sono sviluppati logicamente là dove era utile e conveniente si sviluppessero.

Così, i quartieri operai Venezia e San Pancrazio sono una diretta conseguenza della Stazione e delle Officine Ferroviarie di Porta Vescovo; ed il quartiere anonimo situato di fronte al bastione di S. Trinità è sorto in seguito alla costruzione della nuova Stazione Principale di Porta Nuova, e tende ad aumentare per lo spostamento della stazione principale di Porta Vescovo a Porta Nuova; come il Quartiere Roma, pure operaio, sorse lungo il Canale Industriale, nella zona occupata da parecchie industrie veronesi. Invece i Quartieri Trento e Valdonega, situati in località amena ed appartata, pur se vicina e direttamente collegata al centro, sono abitati da popolazione civile e signorile, e costituiscono la zona residenziale moderna. Altri quartieri sono sorti senza precipua destinazione, o sulle vie di grande comunicazione, come il Quartiere Milano, sulla Via di Brescia, occupato da ceto medio ed operaio, ed il Quartiere di S. Lucia, sulla via di Mantova, occupato da popolazione operaia e rurale. Altri, infine, sono stati costruiti per speciali destinazioni, ma in località scelte a caso, come il quartiere Ferdinando di Savoia e quello dei Postelegrafonici, costituiti il primo da villini ed il secondo da casette a schiera, sorti rispettivamente di fronte a Porta Palio ed in località nord-est di Campagnola, per servire da alloggio a ufficiali dell'esercito e postelegrafonici.

Il piano regolatore nello studio del completamento della città, dovrà considerare particolarmente i caratteri di ogni quartiere, mantenendo, quando risulti buona e logica, l'attuale destinazione, ma sistemandone la rete stradale in connessione alla rete generale delle principali arterie, in modo che il collegamento dei quartieri periferici, fra loro e col centro, sia agevole.

E va ancora notato che la consistenza edilizia della città attuale entro le cerchia delle mura è alquanto rada, e che, ad esclusione della città romana già satura di costruzioni, la maggior parte dei quartieri interni permette una maggiore intensificazione edilizia, che non sarà dannosa all'igiene, ma invece utile all'economia ed all'estetica cittadina. Di ciò dovrà esser tenuto conto importante nella previsione della espansione cittadina, ad evitare che sia prospettata un troppo gravoso ed inutile allargamento dei nuovi quartieri.

Naturalmente la sistemazione di ogni quartiere, oltre che al reciproco collegamento tra loro e col centro, va studiata particolarmente ed in modo tale che ognuno di essi sia reso armonico e vitale, dotandolo di quelle piazze e servizi pubblici che la vita moderna e lo sviluppo locale richiedono.

Studio dell'ambiente del nuovo nucleo cittadino: edifici pubblici e problemi inerenti i servizi pubblici (fognatura, mezzi di comunicazione interna, campi sportivi, parchi, passeggiate, ecc.).

Sistemata la viabilità in rapporto al nuovo centro, occorre creare attorno a questo l'ambiente atto a renderlo vitale ed a favorirne lo sviluppo: e si vuol con ciò parlare della razionale predisposizione e previsione attorno ad esso degli edifici pubblici più importanti, che dovranno essere costruiti in un più o meno vicino avvenire, e della conseguente sistemazione di tutti i servizi pubblici cittadini.

Per gli edifici pubblici, si ricorda che a Verona mancano ancora di degna sistemazione: la sede dell'Intendenza di Finanza (con gli uffici: Imposte, Tecnico, Catasto e Registro); la sede dell'Ente per la Fiera Nazionale dell'Agricoltura; una stazione per le linee automobilistiche provinciali; il Palazzo di Giustizia, che in seguito dovrà essere definitivamente sistemato in una più ampia sede.

E si vuol pure ricordare tutte le caserme ed altre aree militari che, prima eccentriche, ora si trovano nel corpo della città e dovranno in un secondo tempo non molto lontano essere spostate in località periferiche, lasciando disponibili bellissime aree, talvolta alberate, di cui il piano regolatore sarà bene preveda un logico utile sfruttamento.

Quanto ai servizi pubblici, ricordiamo:

a) *Fognatura*: Ne abbiamo parlato nella prima parte; e basta confermare la necessità di prevedere alla sua costruzione.

b) *Mezzi di comunicazione interna*: Si è toccato questo argomento a proposito della liberazione di Piazza Erbe dal traffico interno. Il piano regolatore dovrà studiare la attuale ed anche la futura rete di comunicazioni, in modo che il rapido e facile collegamento dei quartieri periferici tra loro e col centro sia razionalmente incanalato per le arterie principali, così da sfollare rapidamente la zona centrale, per non creare in essa inutili ingombri.

c) *Campi sportivi*: Verona non possiede un campo sportivo nel senso moderno e completo della parola, e la creazione di esso s'impone come necessità immediata. Occorre che la scelta della località sia oculata e motivata, in relazione ai quartieri di abitazione, ai mezzi di trasporto ed ai collegamenti coi nuclei suburbani e urbani circostanti.

d) *Cimiteri*: Esiste un bellissimo cimitero recentemente ingrandito; ma sarà bene preventivarne uno sussidiario per i nuovi quartieri, specialmente per quelli che occupano la zona sud e ovest della città.

e) *Parchi e zone verdi*: Si è segnalata la scarsezza di giardini e di zone alberate nella città ed è questo un problema importante di cui il piano regolatore deve preoccuparsi e largamente occuparsi.

Sarebbe possibile, con spesa minima, dotare Verona nel suo lato sud occidentale di una fascia di giardini lungo le mura, costituendo una larga zona verde in continuazione a quella felicemente iniziata, e che s'intitola al nome della Regina Margherita. Inoltre la spalliera dei colli che circonda la città a nord e la protegge dai venti freddi, si presta mirabilmente ad un bellissimo sviluppo di passeggiate panoramiche, che darebbero agio di creare un quartiere di abitazione signorile ed ameno, venendo così a valorizzare una delle più caratteristiche bellezze di Verona, quella panoramica, che ancora è rimasta completamente ignorata.

Questo quartiere signorile poi potrebbe essere completato da un parco pubblico che lo unisca alla città ed a questa pure serva; parco che potrebbe trovare sede bellissima in quella zona, ora occupata quasi esclusivamente da orti e giardinetti privati, che, entro la cerchia delle mura e a monte del Teatro Romano, unisce questo con Castel S. Pietro e si prolunga verso il Giardino Giusti. Ceduto il Castel S. Pietro dall'Autorità militare (di ciò si sta ora trattando) e più degnamente trasformato, si potranno mettere in valore i resti del Castello di Teodorico, e forse altri resti Romani, e tutto unire in un parco arioso ed elevato, avente ai piedi l'ampia distesa dell'Adige, chiuso e riparato dalla cerchia delle mura, ed in vista superba di tutti i monumenti d'arte della città.

La zona verde a nord potrà essere completata dalla sistemazione della circonvallazione interna fra S. Carlo e S. Toscana: l'agevole abbattimento di muri divisionali dal piazzale di Forte S. Felice verso S. Zeno in Monte, può dare visuali panoramiche stupende; come pure l'adattamento di qualche rondella veneziana, sempre fra S. Felice e S. Toscana, potrebbe aprire magnifici balconi sulla Valpantena.

Le varie zone verdi potranno poi essere tra loro collegate da una razionale alberatura delle piazze più larghe e delle strade più spaziose. Essa, oltre ad aumentare la capacità polmonare della città, potrà completarne l'ambientamento artistico; purché sia logica e ben proporzionata, cosicché non abbia a ripetersi quella inutile e ridicola sfilata di alberelli da presepio ricorrentisi lungo il Corso Vittorio Emanuele che, per la sua ampiezza, comporterebbe e richiederebbe logicamente ed esteticamente una alberatura ampia e maestosa.

f) Ippodromo e campo di aviazione: Già sono costruiti ed efficienti il primo in quartiere Roma, il secondo a Bosco Mantico, fuori porta San Zeno. Occorrerà tenerne conto per una più perfetta loro sistemazione e per la loro importanza in rapporto alla viabilità ed al futuro sviluppo cittadino.

PARTE TERZA.

**Aspetti economici, finanziari, amministrativi e giuridici
del Piano Regolatore**

Premesse.

Lo studio di un problema di Piano Regolatore, specialmente quando abbia — come quello di Verona — una notevole vastità di disegno, per quanto riguarda l'ampliamento, non può prescindere dall'esame di quegli elementi economici, finanziari, amministrativi e giuridici, che sono inerenti all'attuazione delle opere previste nel progetto.

Come si è visto, il nostro studio, per la sua indole, e per le sue finalità, è stato deliberatamente circoscritto, quanto alla parte tecnico-urbanistica, alla indicazione dei lineamenti generali, cui è sembrato debba informarsi la sistemazione attuale e futura dell'importante centro urbano di Verona, con la precisazione, qua e là — peraltro in via molto generica e comunque esemplificativa — di talune soluzioni di punti e di problemi particolari.

Analogo carattere indicativo e generico avranno quindi le considerazioni, che esporremo in ordine agli aspetti economico-giuridici che presenta il problema.

Il costo del Piano.

Secondo i concetti ormai generalmente accolti, il Piano Regolatore dovrebbe essere concepito in duplice forma, come piano di massima senza limiti di tempo per l'esecuzione, nè preventivo di costo, e come complesso di piani dettagliati, di carattere esecutivo, sottoposti a brevi limiti di tempo e corrispondenti ad una effettiva disponibilità di mezzi finanziari.

Non è questa la sede per approfondire se tale concezione risponda effettivamente a criteri logici e razionali e ad esigenze di carattere pratico o non richieda invece di essere saggiata ad un vaglio più accurato, al fuoco anche di esperienze concrete, varie essendo, e di non scarso valore, le ragioni per dubitare se non convenga piuttosto accedere alla con-

cezione unitaria ed organica di un *piano generale*, che preveda con precisione le opere da eseguire, entro un largo, ma determinato periodo di tempo, lasciando ai *piani parziali* di curare soltanto la progettazione dei minuti dettagli di esecuzione.

Tale concezione consentirebbe di calcolare, sia pure in via di larghissima approssimazione, e quindi senza pericolo di cedere a facili utopie, il costo globale delle opere, e di proporzonarlo alle effettive possibilità finanziarie nel previsto periodo di tempo.

Quello che qui preme di affermare — come additamento a coloro che progetteranno il Piano Regolatore di Verona e alle Autorità che dovranno decidere — è che il Piano ha da essere impostato sulle reali possibilità finanziarie dell'Amministrazione civica e di tutta la economia cittadina, proiettate nel periodo di tempo largamente, ma precisamente preventivato per l'attuazione di tutto il piano generale, e senza sperequazioni di distribuzione dell'onere, senza confische, senza forzati spostamenti di ricchezza.

Soluzioni più economiche.

Non abbiamo nè l'intendimento, nè la pretesa di sostenere che le considerazioni sul costo del piano costituiscano colonne d'Ercole a quelle sistemazioni e a quello sviluppo urbano, cui la nobilissima città di Verona, per il suo passato, per le sue tradizioni, per le sue esigenze attuali e future di traffico, di decoro, di igiene, ha incontrastabile diritto.

Ma non possiamo astenerci dall'accennare a due concetti: il primo, che la legge del minimo mezzo debba costantemente presiedere ad ogni decisione, sicchè, mentre ogni sforzo debba tendere a trovare la soluzione più economica, non si abbia mai ad esitare, fra più soluzioni possibili, a prescegliere quella che conduca ad un minor impiego di mezzi finanziari e ad un minor sacrificio della proprietà edilizia esistente; la quale è frutto di lavoro e di risparmio, e, oltre a rappresentare un bene privato, è ricchezza nazionale e sociale da conservare e da difendere.

Il secondo concetto — sul quale ci intratterremo più diffusamente e di proposito quando parleremo dell'indennità di espropriazione — è che tutta la collettività debba essere chiamata alla reintegrazione del patrimonio espropriato nell'interesse di essa. A questo concetto accenniamo qui, sotto il profilo che esso possa funzionare come mezzo di moderazione e di moralizzazione, mettendo in guardia contro i facili e iniqui miraggi di servirsi dell'espropriazione come arma legale di parziale spoliazione e di manovre speculative in danno dei proprietari privati espropriati.

Accordi e speculazione.

Attraverso accordi o convenzioni con società speculative, le quali, spesso anche senza avere la necessaria potenzialità finanziaria, si impegnano alle ricostruzioni secondo il piano, e alla cessione gratuita al Comune

delle strade e delle piazze, talora anche completamente sistemate per il traffico e per i servizi pubblici di sottosuolo, le pubbliche amministrazioni contano spesso di potere eseguire i piani regolatori senz'alcun onere finanziario.

I margini della convenienza di tali accordi sono dati dalla differenza fra il basso costo delle case espropriate con indennità irrisorie e l'elevatissimo costo delle aree di risulta, per effetto delle nuove sistemazioni secondo il Piano Regolatore. Fra il sacrificio, con ingiustizia, dei privati espropriati e il plusvalore, senza merito, della nuova ricchezza ricavata, si asside e prospera la speculazione.

In taluna delle passate congiunture di mercato e di economia generale, il sistema, che contrasta comunque alle più elementari esigenze di giustizia e di politica economica, può avere dato i risultati sperati; ma si è spesso rivolto contro lo stesso Ente espropriante.

Laddove, infatti, il preventivato plusvalore delle aree è venuto poi meno o ha presentato margini tali da non coprire il costo dell'esproprio e il rischio delle nuove costruzioni, la speculazione ha battuto ritirata, e il Comune si è trovato col danno delle case distrutte, che sono, quanto meno, materia di imponibile fiscale, e senza il vantaggio delle nuove costruzioni e delle nuove sistemazioni secondo il piano regolatore.

L'esempio di Padova ammonisca.

Conclusione.

Riassumendo, il Piano Regolatore dovrebbe avere, a nostro avviso, un costo preventivamente fissato, naturalmente con larghissima approssimazione, che sia proporzionato alle possibilità finanziarie dell'Amministrazione e della economia cittadina entro il termine massimo di attuazione, e calcolato col criterio rigoroso del minimo mezzo e senza coefficienti di minorazione sperati dalla parziale spoliazione degli espropriati o dalla speculazione.

L'indennità di espropriazione.

Il tema della determinazione dell'indennità di espropriazione occupa indubbiamente una posizione centrale nello studio del Piano Regolatore sotto l'aspetto amministrativo-giuridico.

Non staremo qui a ripetere le vicende attraverso le quali il problema è passato nella nostra legislazione.

L'indennità "de iure condito",.

Messo da parte il criterio stabilito dalla legge fondamentale del 1865 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità, il criterio, cioè del « giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera

contrattazione di compra-vendita», la legge 15 gennaio 1885 sul risanamento della città di Napoli instaurava, com'è noto, il criterio speciale della media «fra il valore venale e i fitti coacervati dell'ultimo decennio», che doveva poi trionfare in tutti i piani regolatori, con manifesta ingiuria dei più elementari principi di giustizia e di equità.

Negli ultimi anni, sotto l'influsso del Regime Fascista, la nuova coscienza giuridica ha reagito contro l'iniquo sistema e ne è scaturito il criterio della media fra il valore venale e il reddito netto imponibile capitalizzato ad un saggio oscillante, generalmente, fra il 3,50 e il 7,50 per cento. (Leggi speciali per il Piano Regolatore di Brescia, di Torino, di Bari, di Roma, ecc.).

Ma insieme con questa meno ingiusta concezione dei diritti della proprietà privata si è, in questo scorcio di tempo, andata affermando la necessità imprescindibile e urgente di non lasciare ulteriormente la disciplina giuridica dei piani regolatori, e quindi anche il criterio di determinazione dell'indennità di espropriazione, a leggi speciali, sancite di volta in volta sotto l'influenza, spesso pretestata, di esigenze contingenti, e di creare invece una legge organica generale regolatrice di tutta la materia dei piani regolatori (1).

(1) Il Commissario Straordinario preposto alla Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia Nob. Comm. Enrico Parisi, già da tempo ha costituita una speciale Commissione con l'incarico di studiare, con particolare riguardo ai Piani Regolatori, l'unificazione e la riforma della legislazione sulla espropriazione per pubblica utilità. La Commissione è così composta: Cav. di gr. cr. prof. Vincenzo Giuffrida, Docente nella R. Università di Roma, Presidente; e membri i Sigg.: gr. uff. dott. Filippo Allemand, Vice Commissario Straordinario all'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia con sede a Roma; ing. Olinto Arganini, della Federazione Nazionale Fascista Costruttori Edili, Imprenditori di Opere Pubbliche e Private e Industriali Affini; avv. Battista Bardanzellu, Consulente Legale della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia; comm. avv. Luigi Bamonti, Vice Direttore Generale dell'Associazione fra le Società Italiane per Azioni; gr. uff. prof. Alberto Calza Bini, Deputato al Parlamento, Presidente dell'Istituto Case Popolari di Roma, Presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, Segretario del Sindacato Nazionale Fascista Architetti; comm. ing. Edmondo Del Bufalo, Deputato al Parlamento, Presidente del Sindacato Nazionale Fascista Ingegneri; comm. dott. Bernardo Attilio Genco, Segretario Generale della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia; prof. avv. Arturo Carlo Jemolo, Ordinario nella R. Università di Bologna; conte gr. uff. ing. Carlo Radice Fossati, Commissario Straordinario all'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia con sede a Milano; avv. Gaetano Re David, Deputato al Parlamento, Commissario Straordinario all'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia con sede a Bari; cav. uff. arch. Paolo Rossi, Consulente Tecnico della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia; comm. ing. Massimo Settimi; comm. avv. Giuseppe Soster, Commissario Straordinario all'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia con sede a Venezia; avv. Franco Spinelli, Commissario Straordinario all'Associazione Fascista della Proprietà Edilizia con sede a Napoli; comm. prof. avv. Edoardo Tommasone, Capo dell'Ufficio Legale del Governatorato di Roma; ing. Guido Vitali, Presidente della Federazione Nazionale Fascista Costruttori Edili, Imprenditori di Opere Pubbliche e Private e Industriali Affini.

Successivamente, sono stati chiamati a far parte di detta Commissione, in qualità di Esperti l'avv. Domenico Delli Santi e il dott. ing. Michele Tucci.

Intanto l'On. Ministro dei LL. PP. in occasione della discussione sul disegno di legge per il Piano Regolatore di Roma, ha dichiarato che il Governo è venuto nella determinazione

L'indennità " de iure condendo „

In ordine al problema dell'indennità la nuova legge generale dovrebbe sancire il principio che l'indennità di espropriazione deve essere ragguagliata al valore dell'immobile espropriato alla stregua delle condizioni di mercato nel luogo nel quale è situato l'immobile stesso e al momento dell'espropriazione. È questo l'unico criterio attuabile sotto l'aspetto politico-economico, se non si vuole che l'espropriazione degeneri in una parziale confisca.

Il provvedimento speciale, col quale si dovrà approvare il Piano Regolatore di Verona — qualora com'è prevedibile, non fosse già intervenuta la nuova legge generale — potrebbe anticipare l'applicazione dell'accennato criterio più logico, più razionale, e veramente rispondente alle esigenze fondamentali della giustizia.

Non è da tacere come occorra precisare, poi, quali debbono essere gli elementi da prendersi a base per la determinazione del valore di mercato, ma a ciò potranno soccorrere speciali e razionali criteri di estimo (2).

Senza addentrarci in particolari, ci basti qui manifestare l'avviso che nelle disposizioni, che dovranno disciplinare la materia giuridica e amministrativa del Piano Regolatore di Verona, si debba ripudiare, nonostante che esso rappresenti un miglioramento rispetto ai precedenti, il criterio, in

di dare una disciplina organica ai Piani Regolatori e che, allo scopo di predisporre il relativo progetto di legge, presso lo stesso Ministero dei Lavori Pubblici è stata nominata un'apposita Commissione.

S. E. Di Crollalanza, nell'annunciare alla Camera che, nel Regolamento per la legge del Piano Regolatore di Roma, sarà consentita la procura alla Federazione della Proprietà Edilizia, da parte dei proprietari espropriati, per la tutela dei loro diritti dinnanzi alla Commissione incaricata dell'esame dei ricorsi, ha dichiarato: « Questa sarà anche una nuova prova di fiducia e di simpatia verso la Federazione Nazionale della Proprietà Edilizia, della cui collaborazione, in materia di piani regolatori non intendo privarmi. Anche recentemente, avendo nominata una Commissione per la compilazione della legge organica sui piani regolatori, non ho mancato di comprendere nella Commissione il rappresentante della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia ».

Lo stesso Ministro successivamente con lettera 18 aprile 1932, comunicava al Nob. Comm. Parisi: « La Commissione sarà composta di autorevoli rappresentanti degli enti più direttamente interessati, compreso un rappresentante di codesta Federazione, designato dalla Confederazione Generale Fascista della Industria.

Codesta Organizzazione, pertanto, la quale, secondo quanto V. S. Ill.ma partecipa, ha già affidato per suo esclusivo conto a persone particolarmente versate, il compito di predisporre gli elementi dell'importante problema, potrà mediante il suo rappresentante comunicare il risultato dei propri studi alla Commissione ministeriale, allorchè questa sarà insediata ».

S. E. Rocco aveva in precedenza scritto, in data 11 dicembre 1931-IX al Commissario Straordinario della Federazione: « Questo Ministero non può vedere che con piacere gli studi di codesta Federazione Nazione sull'importante e delicato problema della riforma delle leggi riguardanti la espropriazione per cause di pubblica utilità.

Nel procedere a tali studi codesta Federazione potrebbe utilmente prendere in esame anche il progetto predisposto dalla Commissione Reale nominata con decreto 18 febbraio 1926 ».

(2) Secondo talune proposte in esame presso la Commissione di Studio dei Piani Regolatori, istituita dalla Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia (proposta del Commissario

questi ultimi tempi prevalso, di mediare il valore venale dell'immobile con un secondo termine del tutto eterogeneo costituito dalla capitalizzazione dell'imponibile a tasso variabile, e attenersi invece al criterio puro del *valore di mercato*, che — come si legge nella relazione della Commissione Reale per la riforma della legge sulle espropriazioni per pubblica utilità — «risponde ad una esigenza fondamentale di giustizia e di politica economica; di fare cioè contribuire la collettività alla reintegrazione del patrimonio espropriato nell'interesse di essa, per non far degenerare la espropriazione in confisca e per mantener fermo il principio della equa ripartizione dei pubblici carichi che è uno dei cardini del nostro sistema tributario».

Il diritto di priorità dei proprietari espropriati, nelle ricostruzioni secondo il Piano. I Consorzi fra i proprietari espropriati.

In una speciale relazione sui piani regolatori presentata il 1° ottobre 1931-X dalla Federazione della Proprietà Edilizia alla Confederazione dell'Industria Italiana è stata affermata ancora una volta la necessità — propugnata da tempo dall'Organizzazione — che ai proprietari venga concesso, da una nuova legge generale sui piani regolatori, la preferenza nell'esecuzione delle ricostruzioni secondo i piani. « Questa alta finalità — si legge nella Relazione — per la quale si dà modo ai proprietari investiti dal piano regolatore, di rimanere comproprietari delle future unità ricostruite e di compensare il sacrificio di oggi col vantaggio del domani, *dovrebbe essere assunta a fondamento della nuova legge* ».

Ma, in attesa che maturi l'auspicata nuova legge, non sono mancate anticipazioni legislative particolari, che hanno attuato, sia pure imperfettamente, il nuovo principio.

Citiamo, fra tutti, in considerazione della sua importanza, anche per le dichiarazioni cui ha dato luogo in sede di discussione per la conversione in legge avanti i due rami del Parlamento, il R. D. legge 6 luglio 1931, n. 981, sul piano regolatore di Roma, che all'art. 8 dispone testualmente:

« Il Governatorato di Roma è autorizzato a comprendere nelle espropriazioni per l'esecuzione di opere pubbliche da indicarsi nei piani particolareggiati anche i beni attigui alle aree designate ad uso pubblico, l'oc-

Soster) l'indennità dovrebbe essere equivalente alla capitalizzazione dell'annuo reddito netto, al saggio corrispondente al rendimento effettivo medio dei titoli di debito consolidato dello Stato nell'ultimo triennio, aumentato o diminuito fino all'1% a seconda delle condizioni di mercato e delle particolari condizioni dell'immobile. Il reddito dovrebbe essere costituito dal fitto annuo corrisposto in base a contratti scritti di data certa da non oltre tre annate locative anteriori a quella in corso, diminuito dell'importo dei tributi reali. In mancanza di contratti scritti di data certa il fitto verrebbe desunto in via di comparazione con quello di parti dello stesso immobile o di altri immobili in condizioni analoghe.



cupazione dei quali beni giovi ad integrare le finalità dell'opera e a soddisfare le prevedibili esigenze future.

Prima di procedere alla espropriazione delle dette zone dovrà però il Governatorato farne notifica ai proprietari degli immobili e contemporaneamente invitarli a dichiarare entro un termine fissato se o meno intendano essi stessi addivenire alla edificazione o ricostruzione sulla loro proprietà (singolarmente se proprietari dell'intera zona da sistemarsi, o riuniti in Consorzio) secondo le norme estetiche ed edilizie che il Governatorato stabilirà in relazione ai vincoli del piano ed alle prescrizioni del regolamento edilizio ».

Lineamenti del diritto di priorità.

Non vi è chi non veda, però, come il nuovo istituto della prelazione, così genericamente regolato, non possa trovare pratica attuazione, senza la integrazione di norme precise e particolareggiate, che ne disciplinino esattamente il congegno e assicurino ai proprietari espropriati la possibilità di un effettivo e utile esercizio del diritto di preferenza loro riconosciuto.

Il provvedimento, che dovrà disciplinare il piano regolatore di Verona, potrebbe, anche su questo punto, costituire una preziosa primizia legislativa, con la precisazione di tutti quegli elementi, che valgano a sagomare gli aspetti concreti di quello, che dovrà essere un nuovo istituto nella complessa e delicata materia della disciplina giuridica dei piani regolatori.

Non sembrerà quindi fuor di luogo che qui siano sinteticamente tracciati i principali lineamenti, cui potrebbe informarsi la regolamentazione legislativa in questo campo speciale.

A nostro parere, occorrerebbe anzitutto rifarsi al complesso *istituto del comparto*, apparso nella nostra legislazione in occasione del terremoto calabro-siculo, e riassunto con nuove modalità, nel progetto della Commissione Reale per la riforma delle leggi sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Basterebbe, a tal fine, che fosse stabilito che *nei piani regolatori parziali di esecuzione debbano, a cura del Comune, formarsi comparti costituenti unità fabbricabili con speciali norme e modalità di costruzione o di adattamento*. Ciò varrebbe a precisare la materia obiettiva, sulla quale dovrebbe esercitarsi dai proprietari espropriati compresi nel comparto il diritto di prelazione.

Per la ricostruzione o l'adattamento di fabbricati compresi nel comparto *il Comune dovrebbe notificare patti e condizioni, garanzie od eventuali conguagli, a cui intenda subordinare la concessione delle opere ai proprietari degli immobili compresi nel comparto*.

L'offerta di concessione si intenderà rifiutata se non sarà accettata dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio entro un congruo termine.

Il diritto di priorità così stabilito a favore dei proprietari compresi nel comparto, diritto, per il quale essi, valutate le circostanze, possano liberamente scegliere tra l'indennità di espropriazione o la ricostruzione dei loro stabili (e ciò prima che intervenga la speculazione di terzi estranei) sarebbe il miglior modo per contemperare l'interesse pubblico con quello privato.

Non si può invero dubitare che così si facilita l'esecuzione dei piani, eliminando, da una parte, l'onere delle espropriazioni, ed evitando, dall'altra, il danno dell'intervento della speculazione, senza tuttavia imporre alla privata proprietà l'esecuzione obbligatoria delle ricostruzioni.

Non sembrerà illusoria la fiducia del benefico effetto prodotto nei privati da questo rimedio alla gravità della lesione inferta dall'interesse pubblico al diritto di proprietà: effetto che dovrebbe tradursi nella scelta da parte di essi del minore dei sacrifici: quello che produce la trasformazione della proprietà, migliorandola.

Piena libertà è lasciata al Comune di determinare patti, condizioni e garanzie, che dovranno far parte della convenzione coi proprietari interessati. Soltanto l'Ente espropriante può e deve apprezzare caso per caso le svariate circostanze, che si possono presentare nel terreno della pratica, e ad esse adeguare le sue esigenze.

Qui si ripresenta il quesito, importante e delicato, se, cioè, per poter esercitare il diritto di prelazione occorra l'accordo di *tutti* i proprietari degli edifici compresi nel comparto o basti che una parte di essi soltanto dichiarino di avvalersene, e quali, nell'ipotesi di tale soluzione, sarebbero le conseguenze.

A noi sembra che ragioni di praticità ed anche l'interesse generale richiedano di prescindere dalla necessità dell'accordo di tutti i proprietari — accordo difficilmente raggiungibile — e consiglino invece di attribuire l'esecuzione delle opere nel comparto anche ad una sola parte dei proprietari interessati.

In tale ipotesi il Comune dovrebbe procedere all'espropriazione dei beni dei dissenzienti a favore dei proprietari che accettino di eseguire le opere.

Naturalmente l'assolutezza di tale soluzione troverebbe un temperamento nella statuizione di un minimo di valore di immobili, rappresentato dai proprietari aderenti, quale condizione indispensabile per la concessione, nonchè nella statuizione di un termine entro il quale i dissenzienti possano, in secondo tempo, recedere dal loro proposito e aderire alla convenzione col Comune.

Disciplina giuridica dei Consorzi.

Molto complessa e delicata si presenta la regolamentazione giuridica dei Consorzi da costituirsi per l'esercizio del diritto di prelazione, di cui trattiamo.

Essi, a nostro parere, dovrebbero essere *volontari*. I Consorzi obbligatori, analoghi a quelli di bonifica, potrebbero istituirsi in una fase successiva di evoluzione del nuovo istituto, quando cioè la coscienza giuridica dei proprietari edili sarà più matura e permeata dei necessari elementi pubblicistici.

Per la costituzione del Consorzio non dovrebbe essere richiesta — per le ragioni sopraccennate — la totalità dei proprietari interessati, ma ritenersi sufficiente un numero, anche ristretto, di aderenti: soluzione, anche qui, da temperarsi col criterio di un minimo di valore e della possibilità di successiva adesione dei dissenzienti, i quali, mantenendo il loro dissenso, dovrebbero essere dal Comune espropriati a favore e per conto del Consorzio.

In ossequio al superiore interesse, che l'esecuzione dell'opera rappresenta, deve apparire giustificato il diritto attribuito ad una minoranza, che abbia spirito d'iniziativa e mezzi adeguati, di dar vita al Consorzio e di ottenere l'esproprio dei beni della maggioranza, *i diritti della quale sono però fatti salvi* alla stessa guisa di quelli di un qualunque altro proprietario espropriato.

Bisogna a tale riguardo tener presente che la necessità della costituzione del Consorzio ricorre quasi sempre dove il piano contempra il vecchio centro della città; quivi la proprietà è assai frazionata e di conseguenza i comparti comprenderanno un notevole numero di proprietari; donde difficoltà di spontanei amichevoli accordi diretti, complessità di rapporti da risolvere, necessità di sostituire a piccoli edifizî grandi costruzioni.

Elementi pubblicistici del nuovo istituto.

Dovrebbe il Consorzio avere la forma di una società privata — in nome collettivo, anonima per azioni o cooperativa — oppure avere veste di un Ente di diritto pubblico?

Gli elementi pubblicistici, che stanno a base del nuovo istituto — che dovrebbe crearsi in vista, soprattutto, di esigenze di interesse generale, quali sono quelle della più rapida, economica e razionale sistemazione dei centri urbani — giustificano pienamente l'avviso, verso il quale noi propendiamo, che il Consorzio sia riconosciuto e costituito come Ente di diritto pubblico, avente vita per il tempo necessario al fine da raggiungere.

Di conseguenza il Consorzio dovrebbe:

a) essere costituito anche ad iniziativa del Comune e dell'Associazione sindacale della Proprietà Edilizia;

b) avere personalità giuridica propria, da conferirsi dal Prefetto della Provincia;

c) essere sottoposto alla vigilanza dell'Associazione sindacale della Proprietà Edilizia;

d) essere passibile, in caso di irregolarità, di amministrazione da parte di un commissario prefettizio, o di liquidazione coatta.

Quanto al capitale consorziale, esso potrà essere formato dalle quote di partecipazione dei singoli proprietari, risultanti dal valore attribuito agli stabili di proprietà di ciascun consorziato mediante una regolamentazione amichevole oppure rimessa ad un collegio arbitrale, dei reciproci diritti.

Compite le ricostruzioni o gli adattamenti, il Consorzio dovrebbe porsi in liquidazione assegnando in proprietà ai singoli consorziati gli edifici nuovi o trasformati, e ciò, possibilmente, secondo un reparto preventivamente progettato e accettato dai consorziati all'atto della costituzione del Consorzio.

Speciali norme dovrebbero poi regolare i diritti dei terzi garantiti da ipoteche o da trascrizioni di precetti sugli immobili compresi nel comparto.

Ed infine — sempre in considerazione delle finalità di interesse pubblico inerenti alla esecuzione delle costruzioni e opere di piano regolatore — speciali agevolazioni fiscali dovrebbero essere concesse.

Dovrebbero perciò essere registrati e trascritti con tassa fissa tutti gli atti inerenti alla convenzione col Comune, alla costituzione del Consorzio, trapassi di proprietà al Consorzio, aumenti del capitale, mutui da esso contratti, scioglimenti, assegnazioni ai proprietari consorziati di quote di partecipazione o degli immobili costruiti o trasformati, vendita dei medesimi in tutto o in parte e liquidazione coatta.

L'imposta di ricchezza mobile sui redditi derivanti da mutui contratti dal Consorzio dovrebbe essere ridotta, con facoltà del Ministero delle Finanze di abbonarla.

L'imposta di consumo sui materiali da costruzione occorrenti per i nuovi edifici o per gli adattamenti dovrebbe essere pure ridotta.

I nuovi stabili costituenti il comparto, anche se risultanti da trasformazione o modificazione degli immobili, dovrebbero essere esenti da imposta e sovraimposte comunali e provinciali per 25 anni.

Questi, per sommi capi, i criteri generali cui dovrebbe essere informato il provvedimento concernente il nuovo piano regolatore di Verona, nel punto riguardante la preferenza dei proprietari espropriati, singoli o riuniti in Consorzio, nelle nuove costruzioni e trasformazioni. Diritto di preferenza che — è bene ancora ribadire — risponde ai dettami dell'etica e ai principi della giustizia, ed insieme a fondamentali esigenze di interesse generale e di sana politica economica.

La collaborazione dell'Organizzazione sindacale della Proprietà Edilizia.

S. E. Di Crollanza, Ministro dei Lavori Pubblici, in occasione della discussione alla Camera dei Deputati sul Piano Regolatore di Roma, ebbe a dichiarare che « *non intendeva privarsi della collaborazione della Federazione della Proprietà Edilizia* ».

Da questo alto, autorevole riconoscimento del valore del contributo di studi e di proposte, che può dare l'Organizzazione in materia di piani regolatori, prendiamo le mosse per talune precisazioni circa le forme di collaborazione della Categoria organizzata dei proprietari edili alla risoluzione del problema del piano regolatore di Verona e alla sua attuazione pratica.

Già questo studio è, per sè stesso, la prima manifestazione concreta dello spirito di consapevole e leale cooperazione con le Autorità, dal quale è animata l'Organizzazione della Proprietà Edilizia.

Ma altre e più dirette e proficue forme di collaborazione potrebbero attuarsi, per facilitare, con l'apporto continuativo delle iniziative e delle attività dei proprietari edili e della loro Organizzazione sindacale, il compito di dare alla città di Verona un degno assetto edilizio e assicurarne il grandioso sviluppo.

Commissione speciale e collaborazione diretta.

La complessità e la delicatezza dei problemi di minuta esecuzione, che bisognerà risolvere, specialmente per quanto ha tratto alle opere relative al vecchio centro, consiglierebbe, a nostro avviso, di prevedere, fra le altre norme e disposizioni, la costituzione di una speciale Commissione presso il Comune, con facoltà più estese della Commissione edilizia Comunale. In questa Commissione un rappresentante dell'Associazione della Proprietà Edilizia potrebbe spiegare un compito altamente utile ed efficace.

Ricordiamo che per l'esecuzione del piano regolatore del vecchio abitato della Città di Bari, il regolamento approvato con R. D. L. 5 novembre 1931-X, n. 1479, istituisce con l'art. 2 una speciale Commissione composta del Podestà che ne ha la presidenza, di esperti, di rappresentanti di diversi Ministeri e di *un rappresentante della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia, da designarsi annualmente dal Presidente della Federazione stessa.*

Non sembrerà fuor di luogo riportare qui di seguito le attribuzioni e i compiti di tale importante Commissione, la quale — ripetiamo — dovrebbe, con funzioni analoghe, essere costituita anche per l'esecuzione del piano regolatore di Verona. La Commissione (art. 3):

a) ha le attribuzioni della Commissione Comunale Edilizia, alla quale si sostituisce nei limiti della zona compresa nel Piano Regolatore di Bari vecchia;

b) coadiuva, sia il Comune, sia i privati, con pareri e proposte nell'attuazione del Piano Regolatore ed assume la compilazione dei progetti per conto dei privati, quando questi ne abbiano fatto richiesta al Comune;

c) dà pareri o fa proposte a richiesta degli interessati, ed ove occorra anche di ufficio, sui lavori di parziale ricostruzione degli edifici o dei soli prospetti, e sulle opere di sistemazione per il risanamento interno degli edifici e degli isolati (ampliamento e collegamento di cortili, parziale demolizione di sopraelevazioni, apertura di finestre su spazi comuni e su proprietà estranee e simili) e sulle modalità di reparto della spesa fra i cointeressati;

d) determina il perimetro dei comprensori *per la costituzione dei consorzi dei proprietari*;

e) formula alla Amministrazione Comunale le proposte di ogni altro provvedimento che ravviserà opportuno per realizzare gli scopi di sistemazione igienico-edilizia del Piano ».

Forme varie di collaborazione.

Oltre a questa collaborazione diretta ed ufficiale con il Comune, all'Associazione sindacale della Proprietà Edilizia potrebbero essere affidati altri importanti compiti nei riguardi dell'attività dei proprietari interessati alle nuove costruzioni e trasformazioni edilizie secondo il piano.

Nel tracciare i criteri informativi delle norme che dovrebbero regolare la costituzione e il funzionamento dei Consorzi, abbiamo accennato anche a taluni compiti che dovrebbero in questa materia essere affidati all'Organizzazione.

Noi riteniamo che l'Associazione della Proprietà Edilizia dovrebbe essere la naturale matrice di questi nuovi Enti.

Ad essa dovrebbe essere quindi riconosciuto per legge, in questa materia, una funzione preminente di propulsione, di coordinamento e di controllo delle attività dei privati, secondo, del resto, i principii basilari del corporativismo.

Apposite disposizioni — che auspichiamo possano essere sancite per la prima volta nei riguardi del piano regolatore di Verona — dovrebbero stabilire:

a) che l'Associazione della Proprietà Edilizia abbia la facoltà di promuovere la costituzione dei Consorzi;

b) che l'adunanza dei proprietari di immobili compresi nel comparto ai fini della costituzione dei Consorzi, sia per iniziativa dell'Associazione

sia per iniziativa dei proprietari, debba essere tenuta nella sede dell'Associazione stessa e presieduta dal suo legale rappresentante;

c) che l'offerta del Comune ai proprietari per l'esercizio del loro diritto di priorità nell'esecuzione delle opere comprese nel comparto debba essere fatta e debba essere comunicata anche all'Associazione e pubblicata nella sede dell'Associazione stessa (v. disposizione analoga contenuta nell'art. 5 del Regolamento per il piano regolatore del vecchio abitato di Bari, approvato con R. D. L. 5 novembre 1931-X, n. 1979);

d) che l'Associazione debba esercitare la vigilanza sul Consorzio con piena facoltà di controlli e di ispezioni (funzione d'interesse pubblico, intesa anche a garantire che il Consorzio non esorbiti dalle sue finalità);

e) che l'Associazione debba concorrere a contribuire con un proprio rappresentante alla costituzione di eventuali organi arbitrali, previsti per la composizione delle controversie fra i consorziati (funzione conciliativa, cui l'Associazione è particolarmente adatta);

f) che, in caso di liquidazione coatta del Consorzio, la liquidazione debba essere affidata all'Associazione (l'Ente sindacale che rappresenta tutti i proprietari dà le maggiori garanzie di obiettività e di imparzialità).

Abbiamo così tracciato il quadro generale delle forme principali di collaborazione che l'Associazione della Proprietà Edilizia di Verona potrebbe offrire al Comune per contribuire all'alta finalità di dare un degno assetto edilizio, nel presente e nel futuro, alla nobilissima Città.

Collateralmente alle accennate forme più concrete e precise di cooperazione, l'Associazione non potrà non esplicare, nell'esercizio delle sue normali funzioni statutarie, ed in linea assistenziale, una vasta ed assidua opera di incitamento, di persuasione, di conciliazione di opposti interessi, presso i proprietari incisi dal nuovo piano regolatore, in modo che questo possa attuarsi con un ritmo più facile, nell'interesse non meno della collettività che della Proprietà Edilizia.

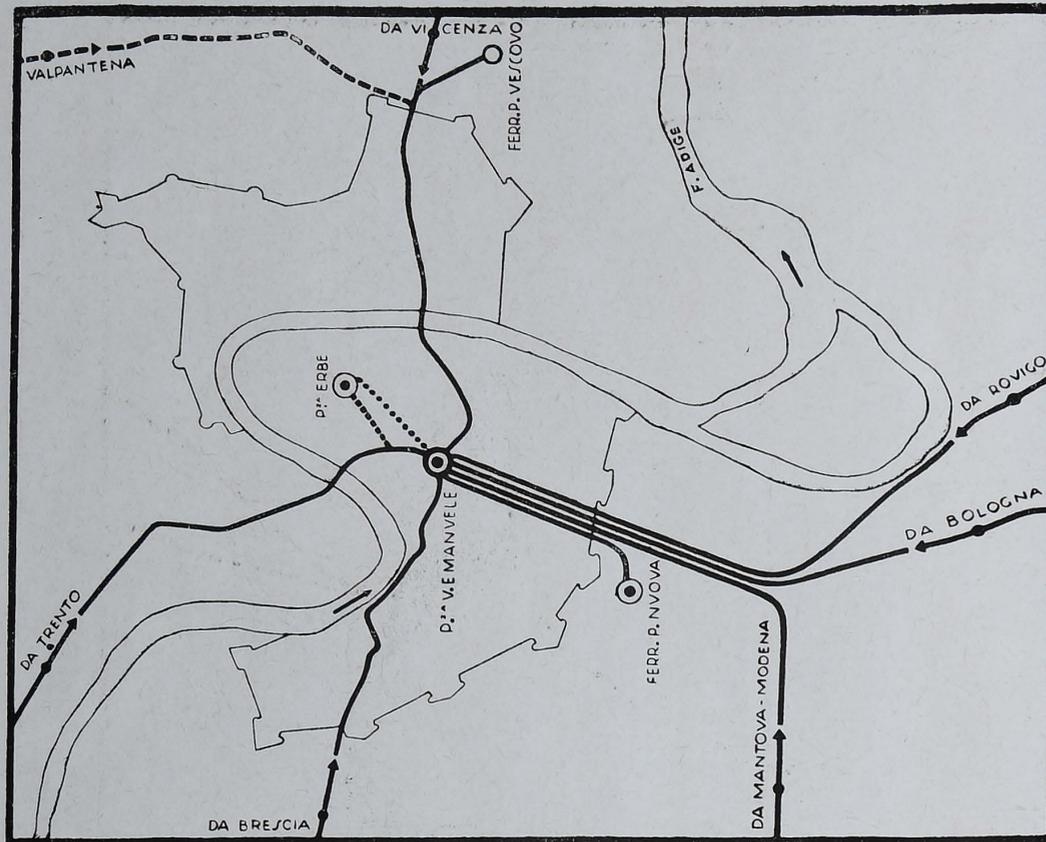
Così anche in Verona, la Proprietà Edilizia organizzata nel sistema sindacale-corporativo — oggi, più che mai, indicato al mondo intero come chiave di volta della situazione politico-economica dei popoli — potrà segnare un solco profondo e duraturo nel terreno delle migliori realizzazioni del Regime Fascista.

TAVOLE

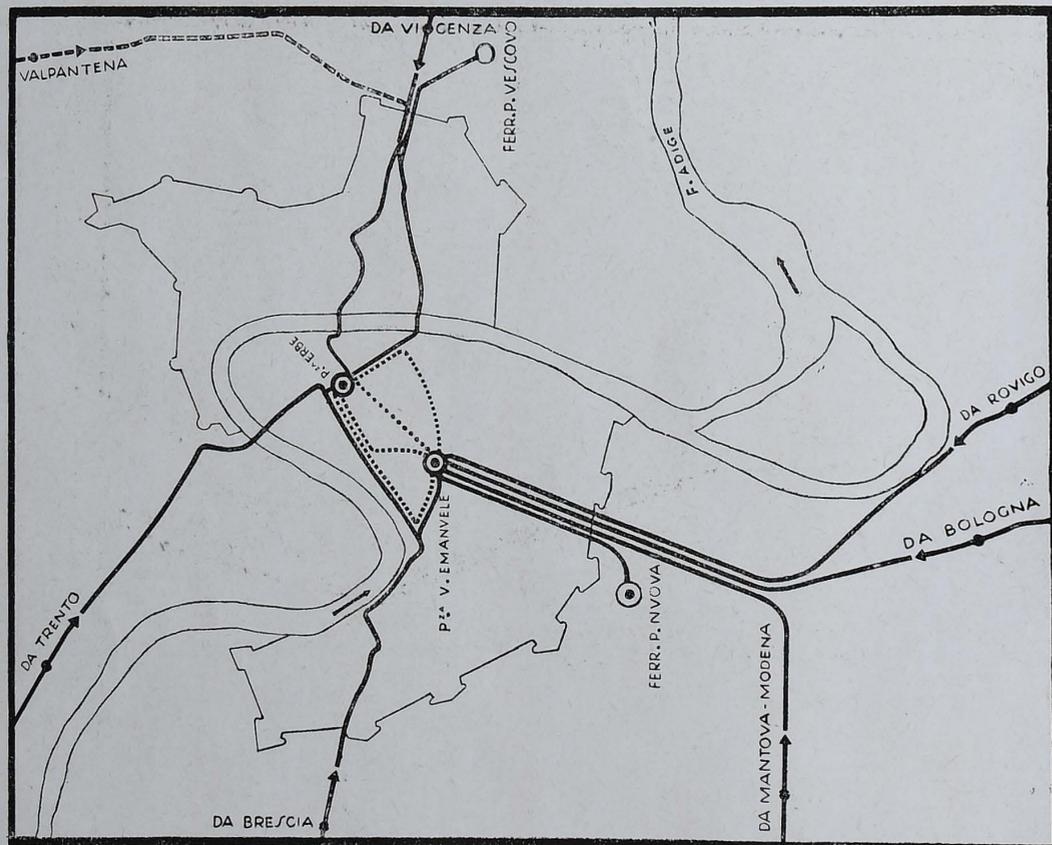


LA POSIZIONE GEOGRAFICA DELLA CITTÀ ED IL SUO SVILUPPO STORICO.

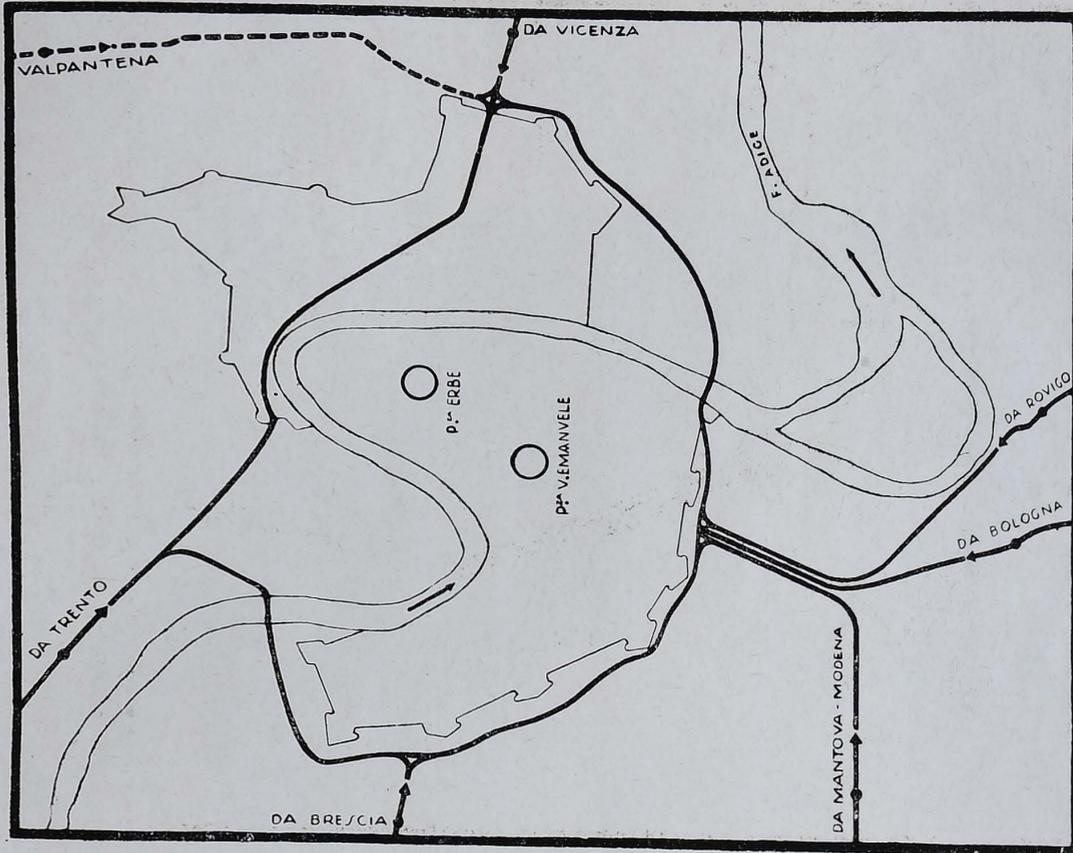
- | | | | |
|-----|-----------------------------|-----|--------------------|
| A | Porta Borsari. | I-I | Decumano maggiore. |
| B | Porta Leoni. | L | Porta Palio. |
| C | Ponte della Pietra. | M | » Nuova. |
| D | Castel San Pietro. | N | » Vescovo. |
| E | Piazza delle Erbe. | O | » S. Giorgio. |
| F | Ponte e Castello Scaligero. | P | » S. Zeno. |
| G | Anfiteatro Romano (Arena). | Q | » Vittoria. |
| H-H | Cardo maggiore. | | |



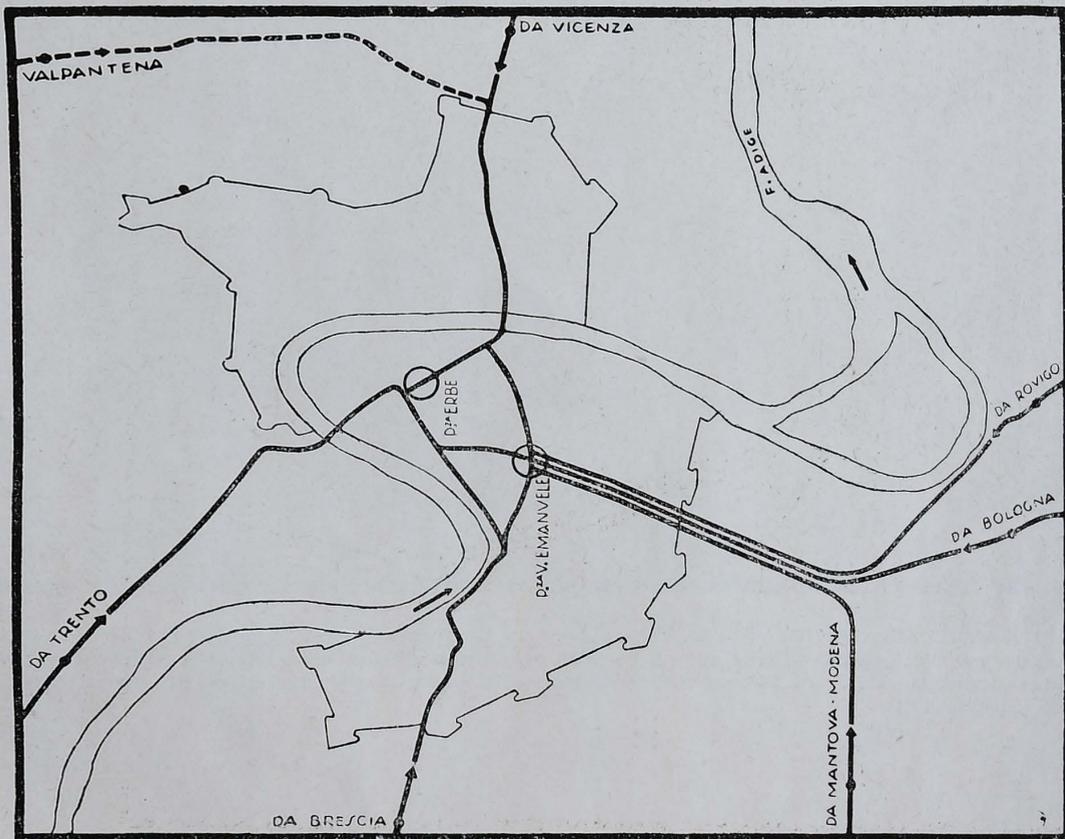
CONVERGENZA RAZIONALE DELLE LINEE DI TRAFFICO A PIAZZA VITTORIO EMANUELE. — La convergenza è facile e piana senza intralci o sovrapposizioni. Piazza delle Erbe rimane unita a Piazza Vittorio Emanuele con linee di traffico locali indipendenti.



CONVERGENZA ATTUALE DELLE LINEE DI TRAFFICO A PIAZZA DELLE ERBE. — La convergenza è forzata e difficile. Le linee di traffico sud, per passare da Piazza Vittorio Emanuele a Piazza delle Erbe, si incrociano e sovrappongono con quelle delle altre direzioni.



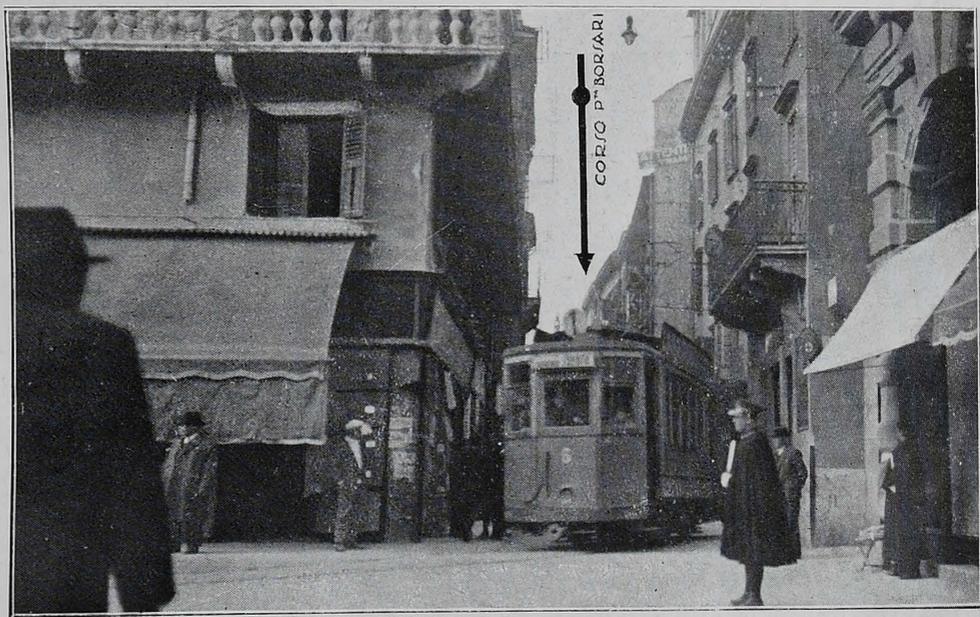
DISPOSIZIONE RAZIONALE DELLE LINEE DI TRANSITO. — Il centro rimane perfettamente isolato, ed il transito si svolge perfettamente ad anello.



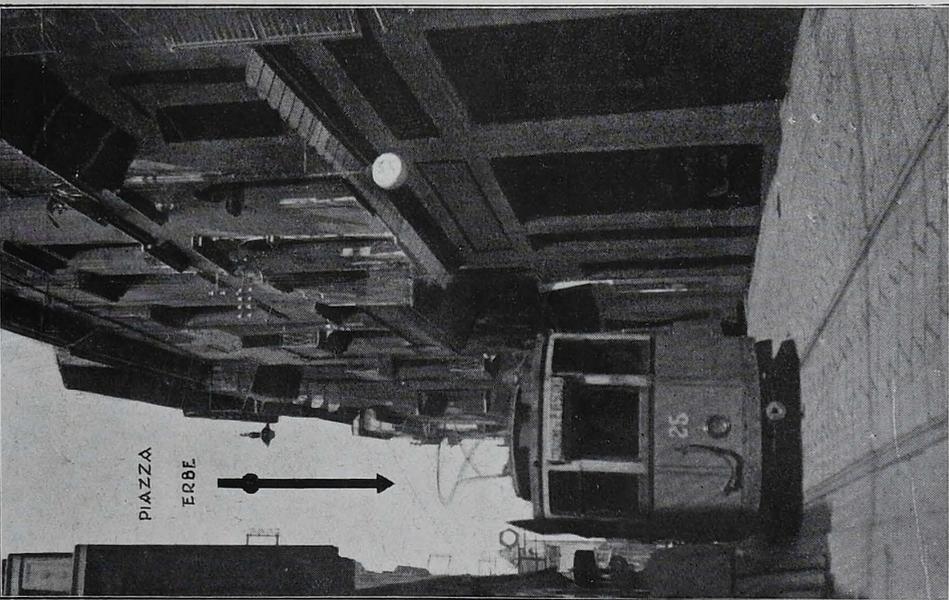
DISPOSIZIONE ATTUALE DELLE LINEE DI TRANSITO. — Tutte le linee attraversano il centro, intralciandosi e sovrapponendosi alle linee di traffico.



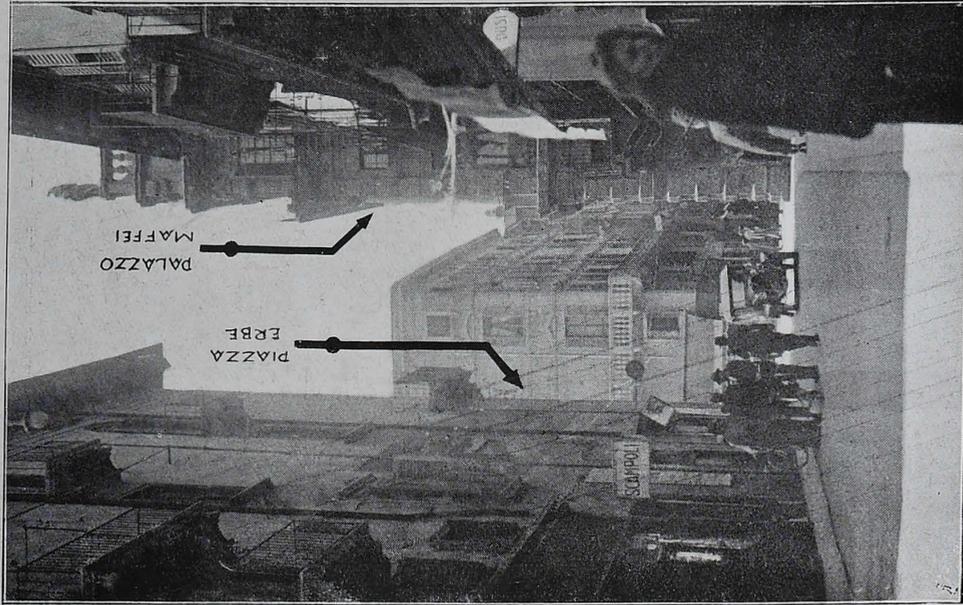
La Piazza delle Erbe è occupata per tre quarti dal mercato; la zona riservata al transito si riduce ad una striscia larga quanto una comune strada.



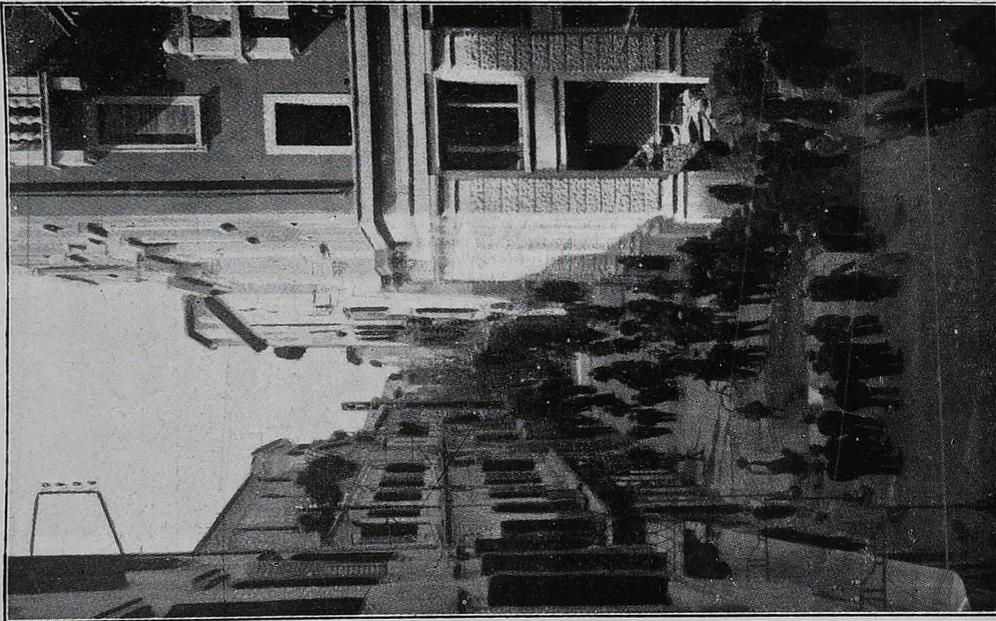
Il solo imbocco carrozzabile in Piazza delle Erbe per il traffico da sud e da ovest è strettissimo, nè si può allargare.



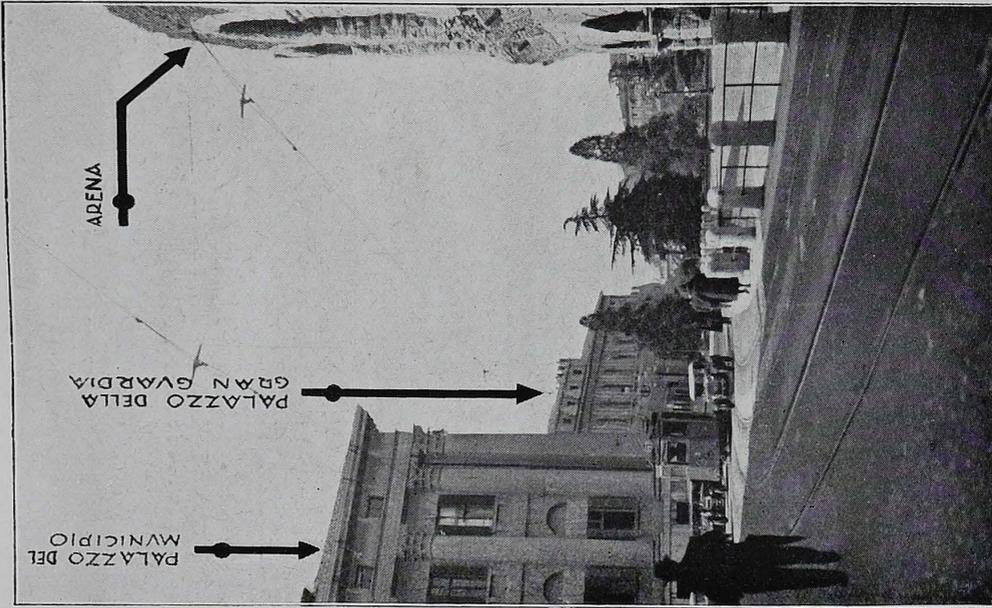
La Via Cappello, che porta a Piazza delle Erbe tutto il traffico da est, è poco più larga di una carrozza triamviaria.



Il Palazzo Maffei strotza Corso Crispi (traffico da nord) all'imbocco di Piazza delle Erbe.



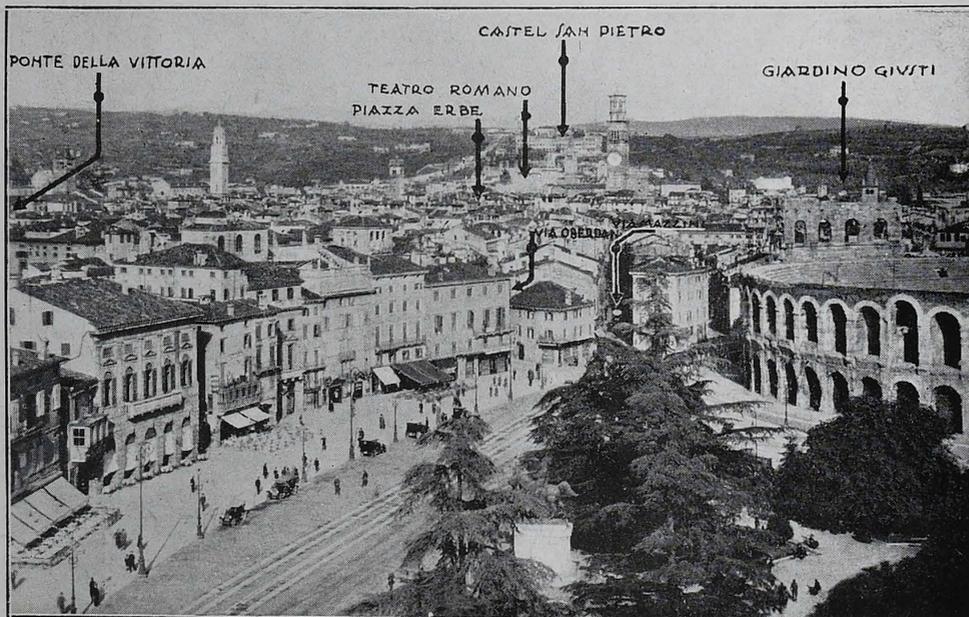
La Via Mazzini, riservata ai pedoni, unisce con una signorile zona di silenzio la Piazza Vittorio Emanuele con Piazza delle Erbe.



I palazzi ed i monumenti che circondano la Piazza Vittorio Emanuele formano un insieme grandioso e bellissimo.



La Piazza Vittorio Emanuele, signorile, vastissima, ha possibilità centralizzatrici per un indefinito sviluppo della città.



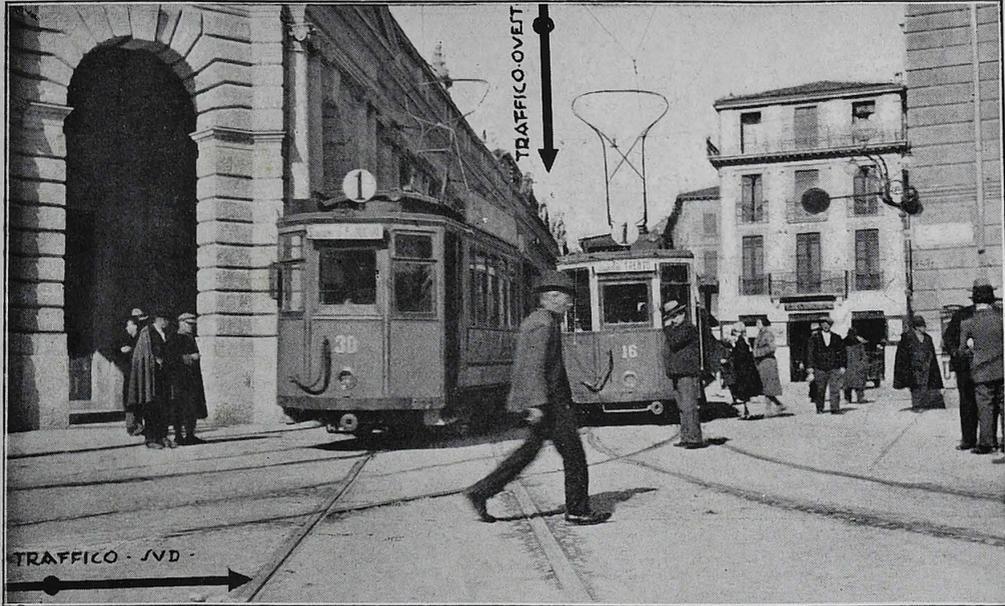
Essa è strettamente unita alla città vecchia e può venire facilmente collegata ai quartieri residenziali occidentali.



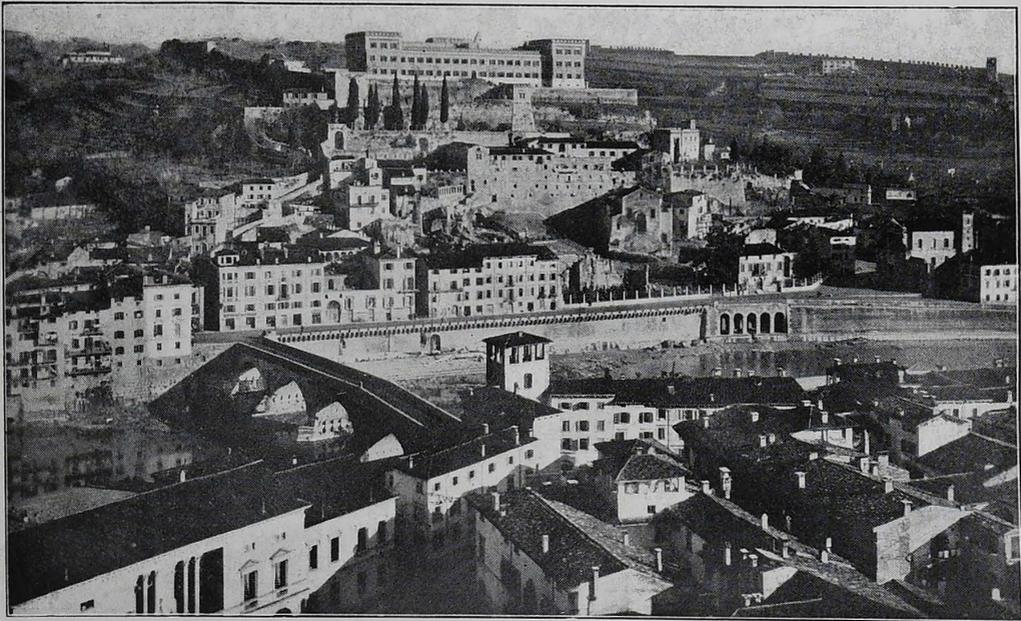
Il larghissimo Corso Vittorio Emanuele contiene facilmente tutte le linee del traffico da sud, ed unisce la Piazza ai nuovi quartieri meridionali.



Lo Stradone S. Fermo, seguito dallo Stradone Scipione Maffei, può dare un signorile e comodo accesso a Piazza Vittorio Emanuele da est.



La Via Teatro filarmonico, che dà accesso a Piazza Vittorio Emanuele da ovest, è ora ingombata dal difficile transito del traffico proveniente da sud e diretto a Piazza delle Erbe.



La collina sulla sinistra dell'Adige, a ridosso del Teatro Romano e di Castel S. Pietro, è una ridente zona sgombra di abilitazioni che si presta ottimamente allo sviluppo di un parco pubblico e di un quartiere di abitazione signorile.

I N D I C E

PREFAZIONE.	<i>Pag.</i> 3
PLANIMETRIA GENERALE DELLA CITTÀ E DEI SOBBORGH.	
PARTE PRIMA — Elementi di studio del Piano Regolatore . . . »	5
PARTE SECONDA — Problemi principali del Piano Regolatore . . . »	17
PARTE TERZA — Aspetti economici, finanziari, amministrativi e giuridici del Piano Regolatore »	28
TAVOLE	» 41
ILLUSTRAZIONI	» 47

ACCADEMIA AGRICOLTURA
SCIENZE LETTERE
VERONA

inv. _____

03014

Collana delle Pubblicazioni della Federazione

1. — Statuto della Federazione Fascista della Proprietà Edilizia (approvato con R. D. 17 gennaio 1929 - A. VII, n. 102, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 26 febbraio 1929 - A. VII, n. 48) — Prime Istruzioni per l'attuazione dello statuto dell'Organizzazione . . . L. 2 —
2. — Contratto nazionale di lavoro per i portieri (Testo del contratto concordato e approvato) L. 2 —
3. — ALFREDO ROCCO: Il problema della Proprietà Edilizia nel Regime Fascista (Riv. 1929, 5-6) (*Esaurito*).
4. — LUIGI PIGNATELLI DELLA LEONESSA: La Proprietà Commerciale (Riv. 1929, 5-6) (*Esaurito*).
5. — Ciò che il proprietario di stabili deve sapere — Opuscolo di propaganda organizzativa (*Esaurito*).
6. — Guida del contribuente proprietario di fabbricati (*di prossima pubblicazione*).
7. — I problemi del portierato (Dalle origini alla stipulazione del Contratto Nazionale. L. 4 —
8. — ENRICO PARISI: I nuovi fitti nelle presenti condizioni del mercato edilizio (Riv. 1929, 7-8) (*Esaurito*).
9. — La riforma dei tributi locali (Memoriale presentato dalla Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia al Ministro delle Finanze) (*Esaurito*).
10. — ENRICO PARISI: Aspetti finanziari del problema delle abitazioni in Italia (Comunicazione al XII Congresso Internazionale dell'Abitazione e dei Piani Regolatori. (Roma, settembre 1929 - VII) (*Esaurito*).
11. — ENRICO PARISI: Il ritorno alla libertà dei fitti in Italia e l'Organizzazione sindacale della Proprietà Edilizia (Comunicazione al VI Congresso della *Union Internationale de la Propriété Foncière Bâtie*, Berlino, settembre 1929) (*Esaurito*).
12. — La Giurisprudenza della Proprietà Edilizia nel 1929 L. 3 —
13. — Sulla cosiddetta « Proprietà Commerciale » (Memoriale della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia) . . . L. 2 —
14. — ALFONSO SERMONTI: La Rappresentanza della Proprietà Edilizia nei Consigli tecnici e politici, con Nota della Direzione (Riv. 1929, 11-12) (*Esaurito*).
15. — La Proprietà Edilizia nei Congressi internazionali di Roma e di Berlino . . . L. 2 —
16. — V. GIUFFRIDA: Sul Credito Edilizio (Riv. 1930, 1).
17. — La rilevazione statistica del mercato edilizio L. 3 —
18. — B. A. GENCO: Proprietà Edilizia e Piani Regolatori (orientamenti attuali della giurisprudenza amministrativa) (Riv. 1930, 3) (*Esaurito*).
19. — ENRICO PARISI: L'abolizione del dazio consumo e l'imposta di consumo sui materiali da costruzione (Riv. 1930, 4) . . . L. 2 —
20. — LUIGI PIGNATELLI DELLA LEONESSA: La revisione generale dei redditi edili, con Nota della Direzione (Riv. 1930, 4) . . . L. 2 —
21. — ALESSANDRO MILITELLO: Il Piano Regolatore di Roma, con Nota della Redazione (Riv. 1930, 4) (*Esaurito*).
22. — ENRICO PARISI: L'edilizia in Italia (Riv. 1930, 5) L. 2 —
23. — ENRICO PARISI: La Proprietà Edilizia nella economia corporativa italiana (Comunicazione al VII Congresso della *Union Internationale de la Propriété Foncière Bâtie*, Spagna, maggio 1930).
24. — ENRICO PARISI: La finanza locale e la proprietà edilizia (Riv. 1930, 6-7) . . . L. 2 —
25. — LUIGI PIGNATELLI DELLA LEONESSA: Le finanze locali (Riv. 1930, 6-7) (*Esaurito*).
26. — La riforma della finanza locale, con gli articoli del Nob. Comm. E. Parisi e del Principe Pignatelli ed il resoconto della discussione parlamentare (Riv. 1930, 6-7) . . . L. 3 —
27. — VII Congresso Internazionale della Proprietà Edilizia — Spagna: 17-28 maggio 1930-VIII (Riv. 1930, 6-7) (*Esaurito*).
28. — B. A. GENCO: Lo sviluppo dell'organizzazione della Proprietà Edilizia L. 2 —
29. — La fine del vincolismo degli affitti (Relazione della Federazione Nazionale Fascista della Proprietà Edilizia) L. 5 —
30. — I provvedimenti a favore dei paesi colpiti dal terremoto del Vulture (*Regio Decreto-Legge 3 agosto 1930-VIII, n. 1065*) — Guida pratica con note e formulari, e con l'aggiunta delle Nuove Norme tecniche ed igieniche di edilizia per le località sismiche (*Regio Decreto-Legge 3 aprile 1930-VIII, n. 682*) L. 2,50
31. — CARLO IVANCICH: Imposta sui materiali da costruzione, e contributi di miglioria e di fognatura nel progetto di riforma dei tributi locali (Riv. 1930, 10-11) (*Esaurito*).
32. — L'assistenza ai proprietari edili danneggiati dal terremoto del Vulture (Riv. 1930, 10-11) L. 2 —
33. — I provvedimenti a favore dei paesi colpiti dai terremoti del Vulture e delle Marche (*Regio Decreto-Legge 3 agosto 1930-VIII, n. 1065*), (*Regio Decreto-Legge 10 novembre 1930-IX, n. 1447*) — Guida pratica con note e formulari, e con l'aggiunta delle Nuove Norme tecniche ed igieniche di edilizia per le località sismiche (*Regio Decreto-Legge 3 aprile 1930-VIII, n. 682*) . . . L. 5 —
34. — B. B.: Sentenza della Corte di Cassazione sulla cosiddetta « proprietà commerciale » (Riv. 1930, 12) L. 1 —

Le indicazioni della Rivista si riferiscono all'Organo Ufficiale della Federazione « La Proprietà Edilizia Italiana ».



35. — B.A. GENCO: Fitti e imposte (Riv. 1931, 1) L. 1 —
 36. — Sui piani regolatori (Un interessante dibattito al Senato) (Riv. 1931, 1) . . . L. 1 —
 37. — Proprietà edilizia ed alberghi (a proposito della relazione presentata dalla « Federazione Nazionale Fascista Alberghi e Turismo » alla Segreteria Generale del Consiglio Nazionale delle Corporazioni) L. 2 —
 38. — B. A. GENCO: La politica dell'abitazione nell'ora attuale (Riv. 1931, 2) (*Esaurito*).
 39. — B. A. GENCO: La Proprietà Edilizia nell'« Annuario della Confederazione dell'Industria » (Riv. 1931, 2) L. 1 —
 40. — CH. RAMARONY: La proprietà commerciale in Europa (Riv. 1930, 11-12) . . . L. 1 —
 41. — B. A. GENCO: Le modalità di pagamento dei fitti e un nuovo modulo di contratto-tipo di locazione (Riv. 1931, 3) L. 1 —
 42. — La Giurisprudenza della Proprietà Edilizia nel 1930. L. 3 —
 43. — Sul Piano Regolatore di Sassari . . . L. 5 —
 44. — CORRADO MASI: La cosiddetta « Proprietà commerciale » dinanzi al Senato francese (Rivista 1931, 6) L. 1 —
 45. — ENRICO PARISI: La riforma delle Finanze locali (Riv. 1931, 7-8) L. 2 —
 46. — Giurisprudenza Tributaria per le Imposte Dirette nel 1929 L. 5 —
 47. — Sui Piani Regolatori (Relazione all'On. Confederazione Generale Fascista dell'Industria Italiana). L. 5 —
 48. — ENRICO PARISI: La proprietà edilizia nella Russia Sovietica (Riv. 1931, 9). . . L. 1 —
 49. — MICHELE LA TORRE: Sulla riforma della finanza comunale e provinciale (Sovrimposte-Controlli) (Riv. 1931, 10) L. 1 —
 50. — B. A. GENCO: Proprietà Edilizia e Risparmio, con Nota della Red. (Riv. 1931, 11-12) L. 1 —
 51. — MICHELE LA TORRE: I contributi di miglioria (Riv. 1931, 11-12) L. 1 —
 52. — D. R. PERETTI GRIVA: La rovina dell'edificio e la responsabilità civile del Proprietario (Riv. 1931, 1-4-10-12) L. 2 —
 53. — La Giurisprudenza della Proprietà Edilizia nel 1931 (*Esaurito*).
 54. — La Giurisprudenza tributaria per le Imposte Dirette nel 1931 (*Esaurito*).
 55. — E. PARISI: La crisi mondiale e la Proprietà Edilizia (Riv. 1932, 1) L. 1 —
 56. — R. MALINVERNO: Nuovi sviluppi del diritto corporativo? con Nota della Direzione (Riv. 1932, 1) L. 2 —
 57. — P. ROSSI: Urbanistica e Proprietà Edilizia (Riv. 1932, 1) L. 1 —
 58. — E. SCANDALE: L'imposta di consumo sui materiali da costruzione (Riv. 1932, 1) L. 1 —
 59. — B. A. GENCO: Proprietà capitale lavoro nel pensiero di Enrico Corradini (Riv. 1932, 2) L. 1 —
 60. — GIOVANNI PETRACCONI: La proprietà commerciale (Riv. 1932, 3) L. 2 —
 61. — MICHELE LA TORRE: L'imposta sul valore locativo (Riv. 1932, 3) L. 1 —
 62. — BERNARDO ATILIO GENCO: La Proprietà Edilizia in alcune recenti manifestazioni di stampa (Riv. 1922, 3) L. 1 —

LA PROPRIETÀ EDILIZIA ITALIANA

RIVISTA MENSILE

ORGANO DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE FASCISTA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA
 E DELLE DIPENDENTI ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

DIRETTORE: BERNARDO ATILIO GENCO

pubblica mensilmente articoli di competenti in materia economica, giuridica,
 sociale e tributaria, riguardanti la proprietà immobiliare urbana.

ABBONAMENTI ANNUI

a) Per le Associazioni Territoriali e per i loro Soci	L. 30
b) Per i non Soci	» 40
c) Per l'estero	» 80

Un numero separato L. 5 - Doppio L. 10

(Gli abbonamenti scadono il 31 dicembre)

Direzione e Amministrazione: ROMA (21) - Via S. Martino della Battaglia, 4 - Tel. 481-028