

———— Osservatorio immobiliare 2026 ————

I QUARTIERI DI VERONA

VERONETTA E LE SUE PROSPETTIVE

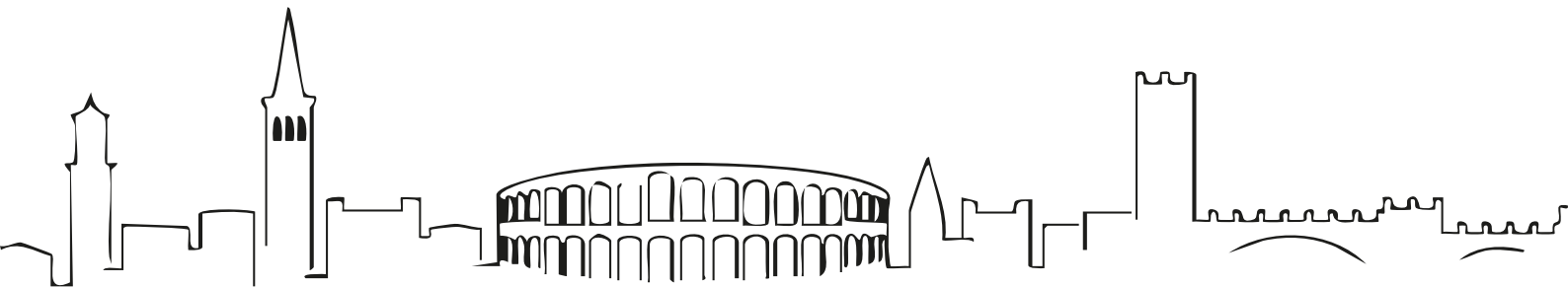


UFFICIO STUDI
L'IMMOBILIARE.COM



I QUARTIERI DI VERONA

VERONETTA E LE SUE PROSPETTIVE



Marzo 2026

INDICE

5	L'ufficio studi del Gruppo
6	Il progetto di analisi del mercato di Verona
7	Andamento del mercato immobiliare nazionale
9	Andamento del mercato immobiliare a Verona
11	La zona di studio
13	Il quartiere VERONETTA
17	Veronetta antica (1)
18	I luoghi principali
20	Il mercato immobiliare
22	La zona dei palazzi (2)
23	I luoghi principali
25	Il mercato immobiliare
27	La zona universitaria (3)
28	I luoghi principali
31	Il mercato immobiliare
32	Conclusioni



Editore L'i.com s.r.l. - P.le Medaglie d'oro, 1 - 20135 Milano - Direttore Responsabile: Jacopo Maria Grimaldi - Direttore Ufficio Studi: Guido Lodigiani • Progetto e redazione: Francesco Padovani • Hanno collaborato Paolo Padovani e Nicola Scappini • Mail: ufficio.studi@immobiliare.com • Website: www.limmobiliare.com • La presente ricerca è riservata. La riproduzione dei contenuti presenti nella rivista è concessa solo dietro autorizzazione scritta dell'editore. Per quanto i contenuti del rapporto siano stati curati con attenzione, l'editore non si assume alcuna responsabilità per la correttezza delle informazioni e riferimenti. Chiuso in redazione il 20/03/2026 • Finito di stampare nel mese di aprile 2026.

L'ufficio studi del Gruppo



Ing. Jacopo Grimaldi
L'immobiliare.com | Re4com
CEO e Founder

Lo scorso anno, in occasione dell'anniversario dei 60 anni di attività della nostra famiglia nel campo dei servizi immobiliari, abbiamo dato nuova luce allo storico Centro Studi nato a fine anni '70 e che oggi ha preso il nome di Ufficio Studi L'immobiliare.com|RE4Com (coordinato dal dott. Guido Lodigiani). Lo scorso anno è stata realizzata una prima sintetica ricerca sulle principali opere di recente rigenerazione urbana di Milano, in particolare su sei macro-zone di sviluppo. Tale ricerca è stata poi presentata durante il nostro consueto evento "Focus Immobiliare", che ha ricevuto la giusta attenzione anche dai principali canali di stampa. Sulla base di quella iniziativa e dall'iniziativa dei colleghi Paolo Padovani e Nicola Scappini (Member L'immobiliare.com di Verona Centro e Founder RE4Com), abbiamo condiviso la realizzazione di una serie di analisi che possano approfondire alcuni aspetti di varie città italiane, sia in termini quantitativi che qualitativi (vista la conoscenza trentennale del territorio cittadino). E la prima di queste ricerche riguarda proprio Verona, con uno dei suoi quartieri emergenti: Veronetta. Fra i temi successivi si parlerà delle aree in trasformazione di Roma, con una pubblicazione ed un evento nella Capitale a giugno. Il tentativo è quindi quello, a tappe, di toccare varie città e capoluoghi italiani, dando un contributo professionale e quantitativo, al fine di meglio interpretare le dinamiche in essere: questo con un livello di approfondimento e di dettaglio superiori alle normali informazioni reperibili sui Media. Analisi fatte da chi il mercato lo vive ogni giorno e ne comprende appieno le potenzialità. Voglio ringraziare quindi tutti i colleghi che in vario modo hanno contribuito alla realizzazione di questo interessante documento, che pensiamo possa dare validi spunti di riflessione: buona lettura.

Il coordinatore del progetto



Dott. Guido Lodigiani
L'immobiliare.com | Re4com
Resp. Ufficio Studi

Nato a Milano nel 1968, laureato in Marketing in Bocconi nel 1992, il Dott. Guido Lodigiani comincia la sua carriera all'interno dell'Ufficio Studi di Tecnocasa nel 1993; per questa società ha curato la pubblicazione dell'Osservatorio Immobiliare, di cui è stato Direttore Responsabile e, dal 1998, Lodigiani diventa in Tecnocasa anche Direttore Marketing. Nel 2007 Guido Lodigiani fa il suo ingresso nel gruppo Gabetti, dove ricopre la carica di Direttore Ufficio Studi e partecipa alla progettazione di Gabetti Valore. Dal 2008 collabora anche con Patrigest, società di consulenza del gruppo, che si occupa di ricerche di mercato e valutazioni. Negli anni successivi, a partire dal 2011, ha dato un contributo alla strutturazione dell'analisi dati e della georeferenziazione in Immobiliare.it, di cui è stato Direttore Corporate fino al 2022. Dal 2025 collabora con il gruppo L'immobiliare.com relativamente al coordinamento dell'Ufficio Studi interno, per fornire dati ed analisi sui diversi segmenti di mercato, nelle città in cui il gruppo è presente.

Il progetto di analisi del mercato di Verona

Quello che inizia con questo quaderno è un progetto di approfondimento del mercato immobiliare di Verona, che verrà affrontato per quartieri o zone omogenee. Non si vogliono dare valori assoluti, ma insistere su una chiave di lettura diversa dei mercati nei nostri territori che, a modesto parere degli scriventi, non possono essere sintetizzate in semplici tabelline (come spesso vengono rappresentate su vari veicoli di informazione); il mercato immobiliare, più di altri, è frutto dei movimenti e delle evoluzioni di quell'organismo complesso che si chiama Città. Nella Città ogni zona, ogni via o piazza ha le proprie peculiarità che cambiano con la viabilità, con opere infrastrutturali, con modifiche o miglioramenti urbanistici, anche con il degrado ambientale o sociale; elementi mai scontati, mai fermi, a volte pianificati e a volte no, che cambiano in continuazione influenzando, pur nell'ambito di valori "macro", il valore di ogni singola costruzione od unità immobiliare. Per questo motivo abbiamo dato attenzione al grande valore storico

artistico di ogni zona, sottolineandone talvolta l'evoluzione laddove ci sia stata (si pensi a Piazza Isolo), ma abbiamo anche sottolineato ed evidenziato quei temi più o meno attuali che sicuramente hanno influenzato, od influenzeranno, il mercato immobiliare; ad esempio la linea filobus di nuova installazione che attraverserà il quartiere, oppure alla recente riqualificazione urbanistica della ex caserma Passalacqua e della zona di Santa Marta. Abbiamo iniziato forse dal quartiere più difficile da "fotografare" essendo il più dinamico; qui si intrecciano degrado ed università, residenza e commercio, multiculturalità e testimonianze storiche meravigliose e palazzi storici degradati (altri ristrutturati): un mix che ne fa, senza ombra di dubbio, la zona di Verona con maggiori potenzialità di sviluppo per diventare il quartiere (od uno dei quartieri) più attraente della città, assecondando anche dinamiche sociali ed urbanistiche (note con il termine "gentrificazione") delle quali parleremo nelle conclusioni.



Paolo Padovani
L'immobiliare.com Verona

Chi siamo

Paolo Padovani e Nicola Scappini, soci da oltre 30 anni, sono sia membri del Networking nazionale L'immobiliare.com, sia Founder Member del ramo corporate Re4Com (Real estate 4 Company); laurea in architettura ed urbanistica per il primo, già direttore commerciale per molti anni di importanti aziende di edilizia il secondo, hanno un background culturale e di passione per il territorio che favorisce un approccio analitico al mercato immobiliare. Lavori come questo nascono da passione e conoscenza del mercato immobiliare di Verona.

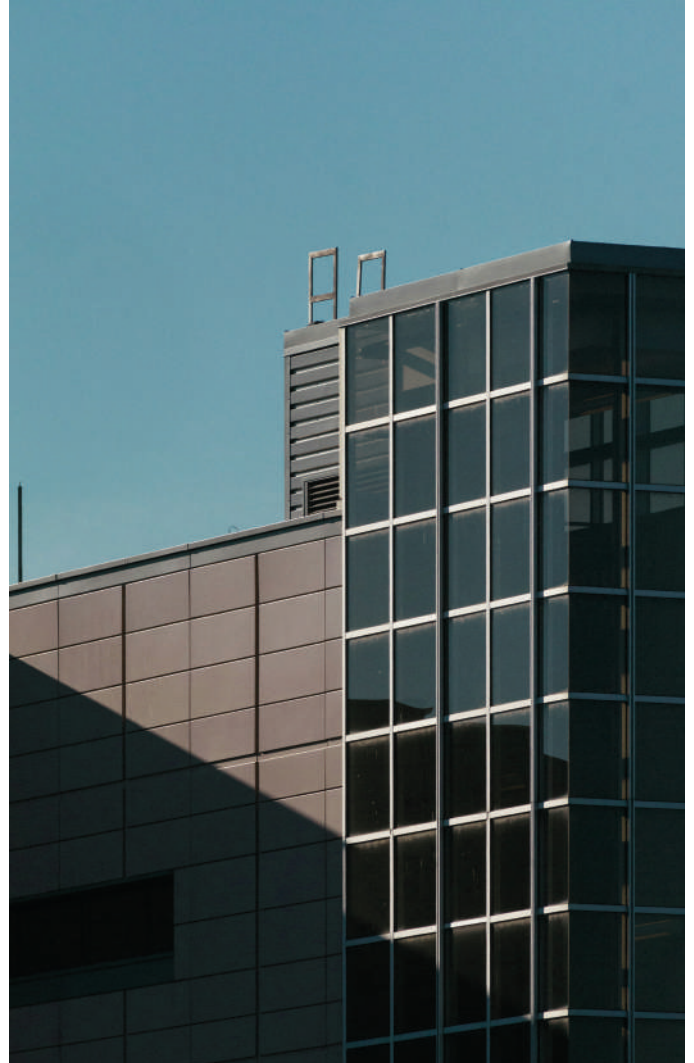


Nicola Scappini
L'immobiliare.com Verona

Andamento del mercato immobiliare nazionale

A marzo 2026 sono state pubblicate le rilevazioni dell'ultimo trimestre di mercato immobiliare del 2025 ecco i dati salienti:

- le compravendite di abitazioni sono state poco più di 218 mila. Rispetto allo stesso trimestre del 2024, si rileva a livello nazionale una flebile crescita, +0,4% tendenziale;
- la quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nell'ultimo trimestre del 2025, ritorna al di sotto del 45% in calo dopo tre trimestri consecutivi di crescita;
- il tasso di interesse medio applicato alla prima rata di mutuo continua a crescere e raggiunge il 3,5%, ben 16 punti base in più del precedente trimestre;
- il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera i 13 miliardi di euro, oltre 1,6 miliardi in più del capitale finanziato nello stesso trimestre del 2024, +14% circa;
- diminuisce anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che rimane prossima al 72%;



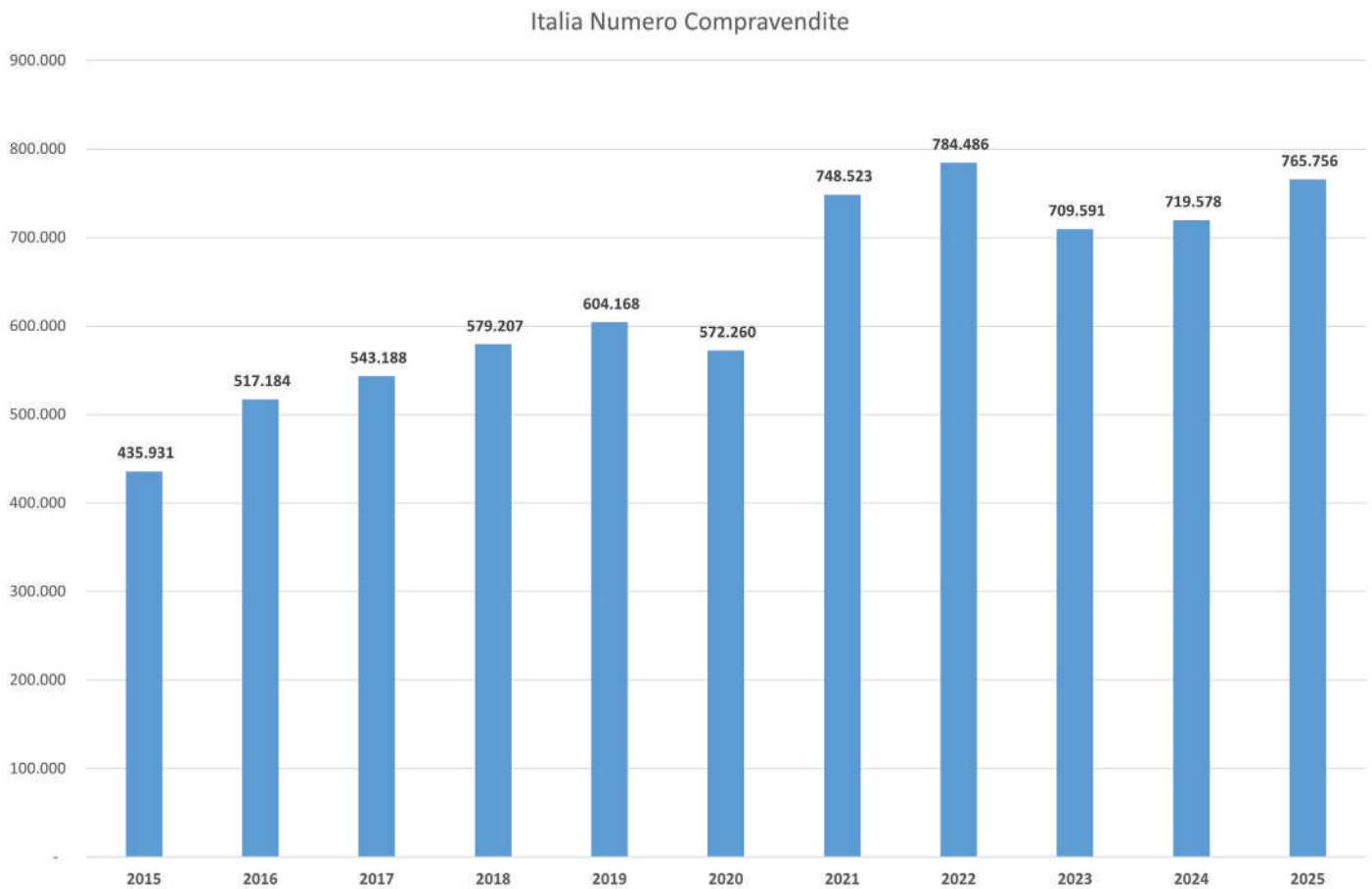
- la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione sale all'8% in questo trimestre;
- in aumento gli acquisti di abitazioni nelle grandi città, ad eccezione di Milano, Torino e Firenze.

L'andamento dei volumi non è omogeneo tra le diverse aree geografiche del paese, con differenze marcate anche tra capoluoghi, che segnano un decremento dell'1,7%, e comuni minori, dove gli scambi aumentano dell'1,3%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che il lieve aumento di transazioni registrato nel IV trimestre (+0,4%) deriva essenzialmente dalle variazioni positive rilevate nei mesi di ottobre e novembre (rispettivamente +3,9% e +4,7%), in quanto nel mese di dicembre si assiste ad un calo degli scambi pari al 5,9%. **I prezzi delle abitazioni in Italia:** secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2025 sono aumen-

tati del +0,6% rispetto al trimestre precedente e del +3,8% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,9% nel secondo trimestre 2025). La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano dell'1,4% (da +1,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni già esistenti che salgono del 4,2%, in leggera decelerazione rispetto al secondo trimestre (+4,4%).

Il mercato delle locazioni: le abitazioni con un nuovo contratto di locazione registrato sono state quasi 278 mila nel IV trimestre del 2025, +0,6% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'aumento è imputabile alla tipologia di contratti a canone concordato, mentre diminuiscono i contratti ordinari di lungo periodo e transitori. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 2,1 miliardi di euro, +5% circa su base tendenziale, con incrementi rilevati in tutti i segmenti, ad eccezione dei canoni nei contratti ordinari di lungo periodo.

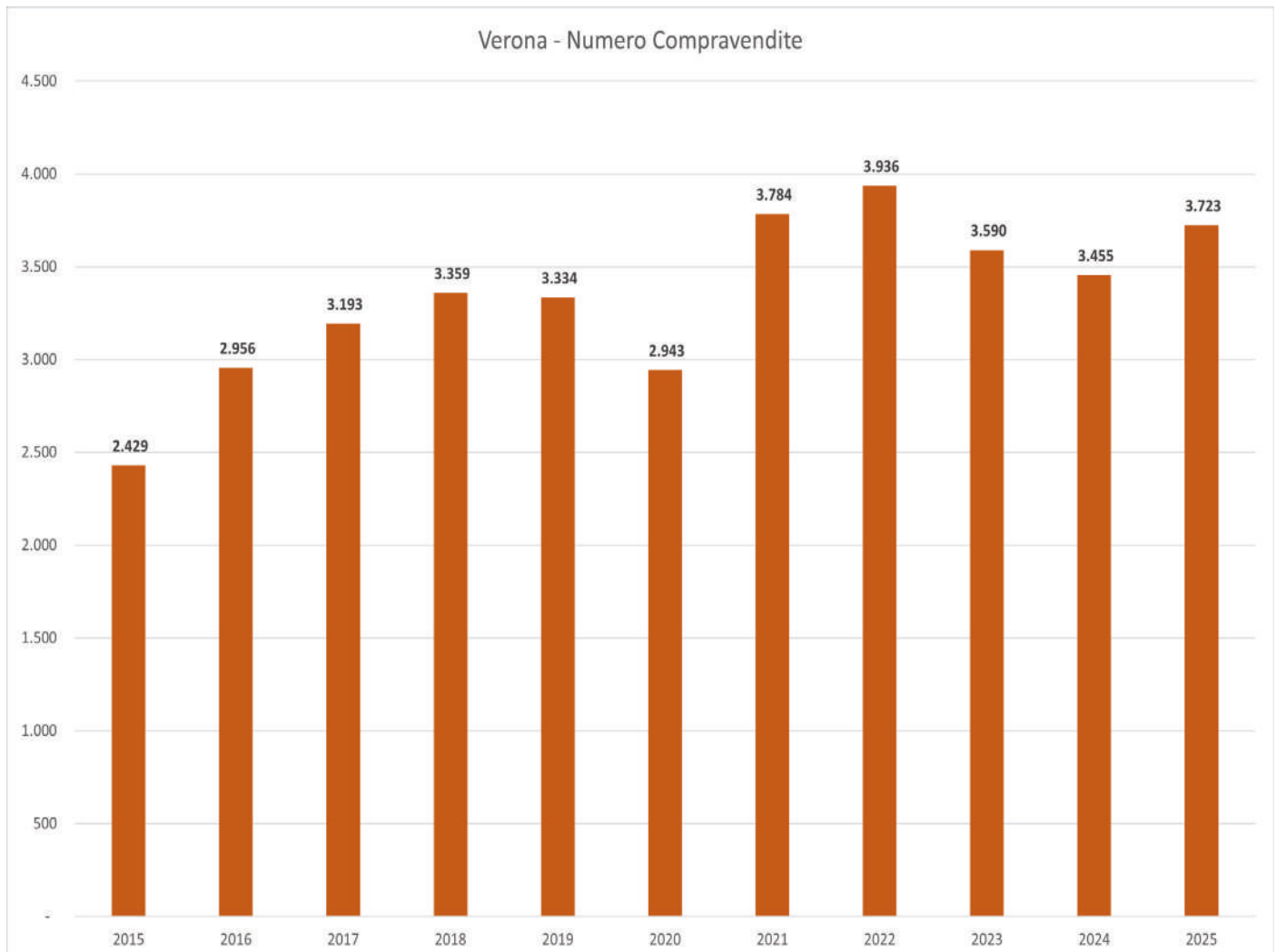


Andamento del mercato immobiliare a Verona

Per il sesto anno di seguito le transazioni in Italia supereranno le 700 mila transazioni a testimoniare un mercato che si è strutturalmente spostato su numeriche superiori rispetto al decennio scorso e ai periodi precedenti, beneficiando di tassi di mutui, non ai minimi, ma sostenibili. Non è quindi solo l'effetto post Covid del 2022 e la domanda non soddisfatta del periodo pandemico, c'è di più, la struttura della famiglia italiana e il mercato del lavoro sono diventate meno stabili. L'aumento del numero di single, dei divorzi e la flessione della famiglia tradizionale da un lato, la delocalizzazione produttiva, la nascita di poli logistici e di start up hanno favorito il dinamismo e il turn over del mercato immobiliare. Se a questi elementi sommiamo le crescenti

dinamiche di immigrazione, emigrazione e il ritorno di numerosi expat attirati dai benefici fiscali loro riservati nelle metropoli più ricche, capiamo meglio i numeri attuali. Le quotazioni sono in leggera crescita e anche le previsioni per il 2026 vanno in questa direzione, con percentuali più alte nei capoluoghi e nelle aree meno centrali. Verona è una di queste realtà, considerate interessanti nel panorama italiano. Le compravendite residenziali in città nel 2025 hanno infatti raggiunto un numero di 3.723 circa, rispetto alle 3.455 dell'anno precedente. Sul fronte prezzi, dopo gli incrementi di quest'anno è attesa con una crescita più significativa: 6,4% mentre Roma si ferma al 1,1% e Milano al 2% (Fonte: immobiliare.it).

Fonte: Ufficio Studi L'immobiliare.com - Milano





UFFICIO STUDI
L'IMMOBILIARE.COM

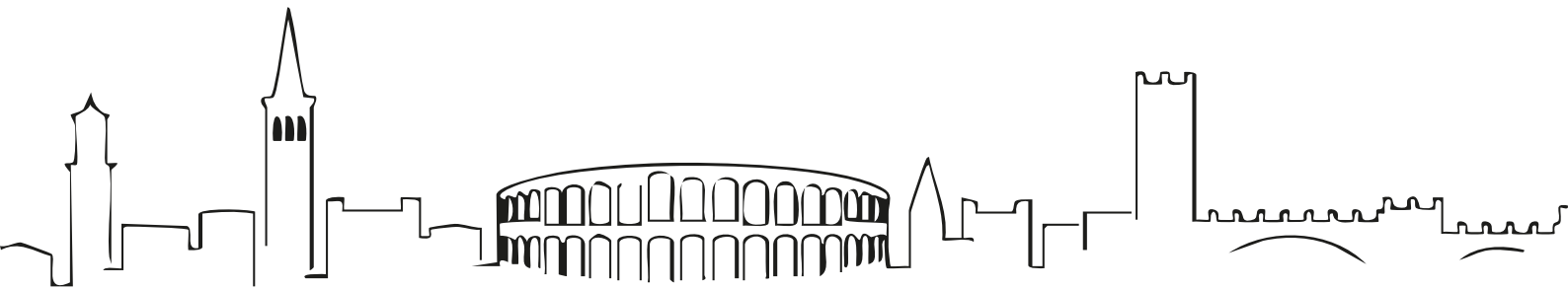
QUOTAZIONI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE

	SIGNORILE		
	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
BORGO MILANO	€ 3.500	€ 2.500	€ 1.800
BORGO ROMA	€ 2.500	€ 2.000	€ 1.600
BORGO TRENTO	€ 5.600	€ 3.800	€ 2.700
BORGO VENEZIA	€ 3.500	€ 2.800	€ 2.000
CENTRO STORICO	€ 6.000	€ 5.000	€ 3.500
P.TE CRENCANO-PINDEMONTE	€ 3.800	€ 2.900	€ 1.900
PORTO SAN PANCRAZIO	€ 3.300	€ 2.500	€ 2.000
SAN MASSIMO	€ 2.900	€ 2.400	€ 2.000
SAN ZENO	€ 5.200	€ 4.500	€ 3.000
SANTA LUCIA-GOLOSINE	€ 2.800	€ 2.200	€ 1.800
STADIO	€ 3.500	€ 2.600	€ 2.000
VALDONEGA	€ 4.600	€ 3.500	€ 2.500

	MEDIO		
	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
BORGO MILANO	€ 3.000	€ 2.200	€ 1.500
BORGO ROMA	€ 2.200	€ 1.800	€ 1.300
BORGO TRENTO	€ 4.500	€ 3.500	€ 2.400
BORGO VENEZIA	€ 3.000	€ 2.500	€ 1.700
CENTRO STORICO	€ 5.000	€ 4.200	€ 3.000
P.TE CRENCANO-PINDEMONTE	€ 3.300	€ 2.500	€ 1.700
PORTO SAN PANCRAZIO	€ 2.800	€ 1.900	€ 1.600
SAN MASSIMO	€ 2.500	€ 2.200	€ 1.800
SAN ZENO	€ 5.000	€ 4.000	€ 2.600
SANTA LUCIA-GOLOSINE	€ 2.600	€ 2.000	€ 1.500
STADIO	€ 3.200	€ 2.000	€ 1.600
VALDONEGA	€ 4.400	€ 3.250	€ 2.200

	ECONOMICO		
	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
BORGO MILANO	€ 2.700	€ 2.000	€ 1.200
BORGO ROMA	€ 2.000	€ 1.600	€ 1.100
BORGO TRENTO	€ 4.000	€ 2.500	€ 2.000
BORGO VENEZIA	€ 2.800	€ 2.300	€ 1.400
CENTRO STORICO	€ 4.500	€ 3.800	€ 2.600
P.TE CRENCANO-PINDEMONTE	€ 2.900	€ 2.200	€ 1.600
PORTO SAN PANCRAZIO	€ 2.500	€ 1.700	€ 1.300
SAN MASSIMO	€ 2.300	€ 2.000	€ 1.500
SAN ZENO	€ 4.800	€ 3.300	€ 2.200
SANTA LUCIA-GOLOSINE	€ 2.200	€ 1.800	€ 1.200
STADIO	€ 3.000	€ 1.600	€ 1.300
VALDONEGA	€ 3.800	€ 3.000	€ 1.900

LA ZONA DI STUDIO



VERONETTA



Il quartiere VERONETTA

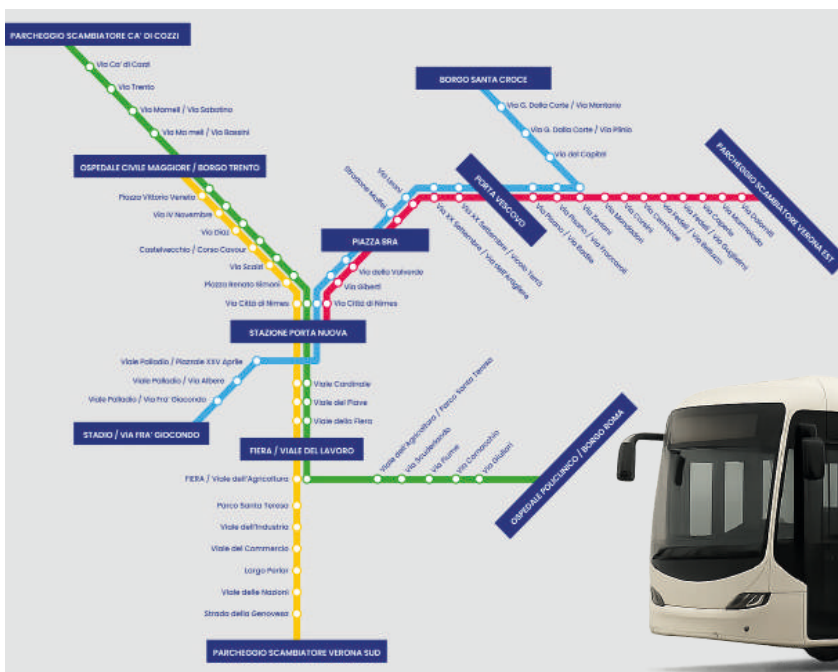
Il quartiere di Veronetta rappresenta da sempre una delle aree più autentiche e dinamiche della città di Verona. Nato come estensione storica oltre l'Adige, Veronetta ha attraversato nei secoli trasformazioni profonde, passando da quartiere popolare a polo culturale, universitario e creativo, mantenendo però una forte identità urbana. Oggi Veronetta è un contesto complesso e sfaccettato, in cui convivono storia, multiculturalità, vita accademica e nuove traiettorie di sviluppo urbano. Queste caratteristiche si riflettono direttamente sul mercato immobiliare, che presenta valori, dinamiche e potenzialità differenti anche a distanza di poche centinaia di metri. Affronta anche temi complessi come il degrado ambientale, il problema del traffico e della micro-criminalità, temi spesso trasversali a tutta la città. Di seguito vogliamo offrire una lettura strutturata e consapevole del quartiere, suddividendolo in tre microzone omogenee. Per ciascuna area vengono approfondite le peculiarità urbanistiche e sociali, l'andamento del mercato immobiliare, la tipologia della domanda e le prospettive di valorizzazione nel medio-lungo periodo. L'intento è fornire uno strumento di analisi utile e concreto per investitori, proprietari e operatori del settore, capace di andare oltre una visione generica del quartiere e restituire una mappa chiara delle opportunità immobiliari che Veronetta è oggi in grado di offrire.



Tema viabilità

L'intera zona di Veronetta è di fatto l'unico ingresso ad est della città di Verona; per raggiungere i quartieri nord- nordovest della città (come Borgo Trento, dove troviamo l'importante ed omonimo ospedale) si deve passare da qui e tutti i flussi confluiscono su un'unica strada stretta (un vero e proprio imbuto) davanti al Teatro Romano (Rigaste Redentore). Da decenni si discute di come bypassare questo nodo e l'unico modo trovato è sempre stato quello di un traforo sotto "le Torricelle", la zona collinare che cinge a nord Veronetta, con vari progetti mai realizzati. Il Passante Nord, meglio conosciuto come Traforo delle Torricelle, era nelle intenzioni di progetto un collegamento stradale per il

completamento dell'anello circonvallatorio a nord, di 11 Km e 600 metri, di cui 4 Km e 600 metri interrati in galleria artificiale sotto le Torricelle appunto. Tale infrastruttura avrebbe garantito sia la funzione di circonvallazione nord della città, per i traffici di provenienza extraurbana, sia una funzione prettamente "urbana", attraverso il collegamento diretto tra Via Fincato e Via Mameli, ormai assolutamente indispensabile per risolvere gli attuali problemi di traffico di attraversamento delle aree urbane di Veronetta, Borgo Trento, Valdonega, Via Mameli e Via Ca' di Cozzi (dove peraltro passerà il nuovo filobus in fase di realizzazione con le prime prove su strada nel 2026).



Le conseguenze del mercato immobiliare

È un tema importante e trasversale a tutta la zona presa in esame, anche se "Veronetta 1" è certamente quella maggiormente penalizzata, perché raccoglie in un imbuto che finisce al Teatro Romano tutta la viabilità proveniente da Est; a soffrire di più è l'asse Via Muro Padri – Via Giardino Giusti – Via Santa Maria in Organo – Via Santa Chiara e Via Redentore: in queste vie non solo le quotazioni immobiliari sono basse, ma c'è proprio poca o nulla richiesta

(nonostante vi siano palazzi degni di nota dal punto di vista storico ed architettonico), anche per la poca disponibilità di parcheggi. Altre vie che risentono in modo considerevole del traffico sono Via Carducci, asse che da Ponte Nuovo conduce alla galleria di Via Alessandro Volta, di cui si è già accennato, e Piazza Isolo - Interrato dell'Acqua Morta; anche qui i valori sono influenzati dalla presenza di traffico veicolare molto intenso.

Il quartiere in sintesi

Popolazione e demografia

- Abitanti stimati: Veronetta è riportata come quartiere di Verona con circa 10.235 residenti.
- La fonte di questo dato è la voce enciclopedica dedicata al quartiere, uno dei pochi riferimenti numerici diretti disponibili liberamente online.
- Non ci sono dati ufficiali aggiornati pubblicati online con dettaglio demografico anno per anno per Veronetta (es. anno corrente), quindi questo numero è quello più frequentemente citato.

Caratteristiche territoriali

- Veronetta è situata sulla riva sinistra dell'Adige, affacciata al centro storico di Verona.
- Storicamente è stato il primo nucleo abitativo della città e conserva monumenti antichi tra cui resti del teatro romano e fortificazioni, anche strutture militari
- Il quartiere è parte integrante dell'area urbana centrale e mantiene un carattere storico e monumentale.

Università e popolazione "giovane"

- Veronetta è conosciuta come quartiere universitario: ospita strutture come il polo Santa Marta dell'Università degli Studi di Verona, che ne influenzano fortemente la composizione sociale e demografica con una presenza significativa di studenti e giovani residenti o frequentatori.
- Molte descrizioni turistiche e guide suggeriscono che l'area abbia un'atmosfera giovane e bohemien, con numerosi esercizi di ristorazione e locali frequentati da studenti.

Multiculturalità e stranieri

- Il quartiere è descritto come multietnico e dinamico, in parte anche grazie alla comunità universitaria e in parte alla sua storia di migrazioni interne e internazionali.

- Non esistono dati ufficiali recenti online specifici per Veronetta sulla percentuale di stranieri residenti (per questo è necessario estrarre dati dalle sezioni di censimento ISTAT o dagli strumenti statistici comunali).

A Veronetta ci sono

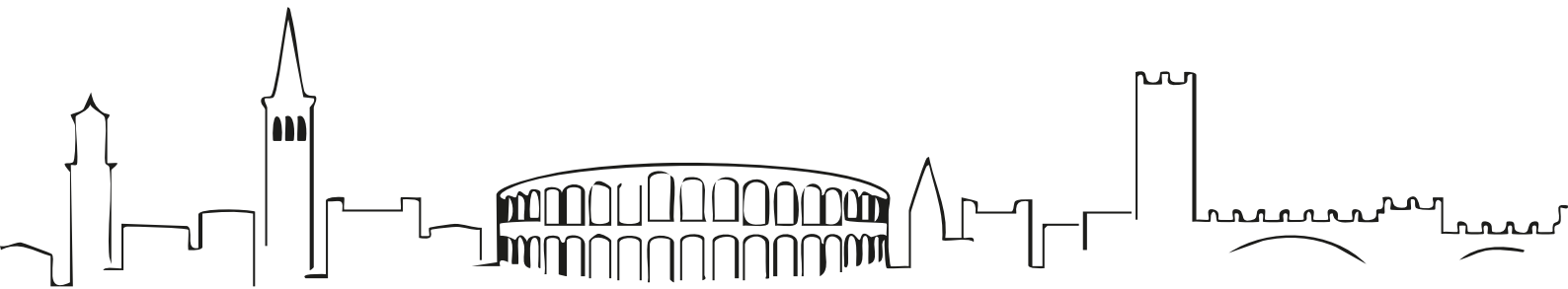
- 14 architetture religiose
- 4 piazze
- 10 palazzi/edifici storici
- 14 istituti scolastici
- la densità abitativa è del 65,3% del territorio
- la popolazione straniera è del 18,7% dei residenti

Elementi di contesto urbano

- La letteratura sociale e geografica descrive Veronetta come parte della Circ. 1 Centro storico di Verona, con superfici e popolazioni che contribuiscono alla dinamica socio-demografica della città, e facevano parte di studi di geografia urbana (es. nel 2020 indicava circa 9.237 residenti e 1.580 stranieri, con un'incidenza di stranieri superiore alla media comunale).
- Tuttavia, questi studi sono pubblicati in PDF accademici e non sempre aggiornati all'anno corrente, ma offrono valori di riferimento utili.

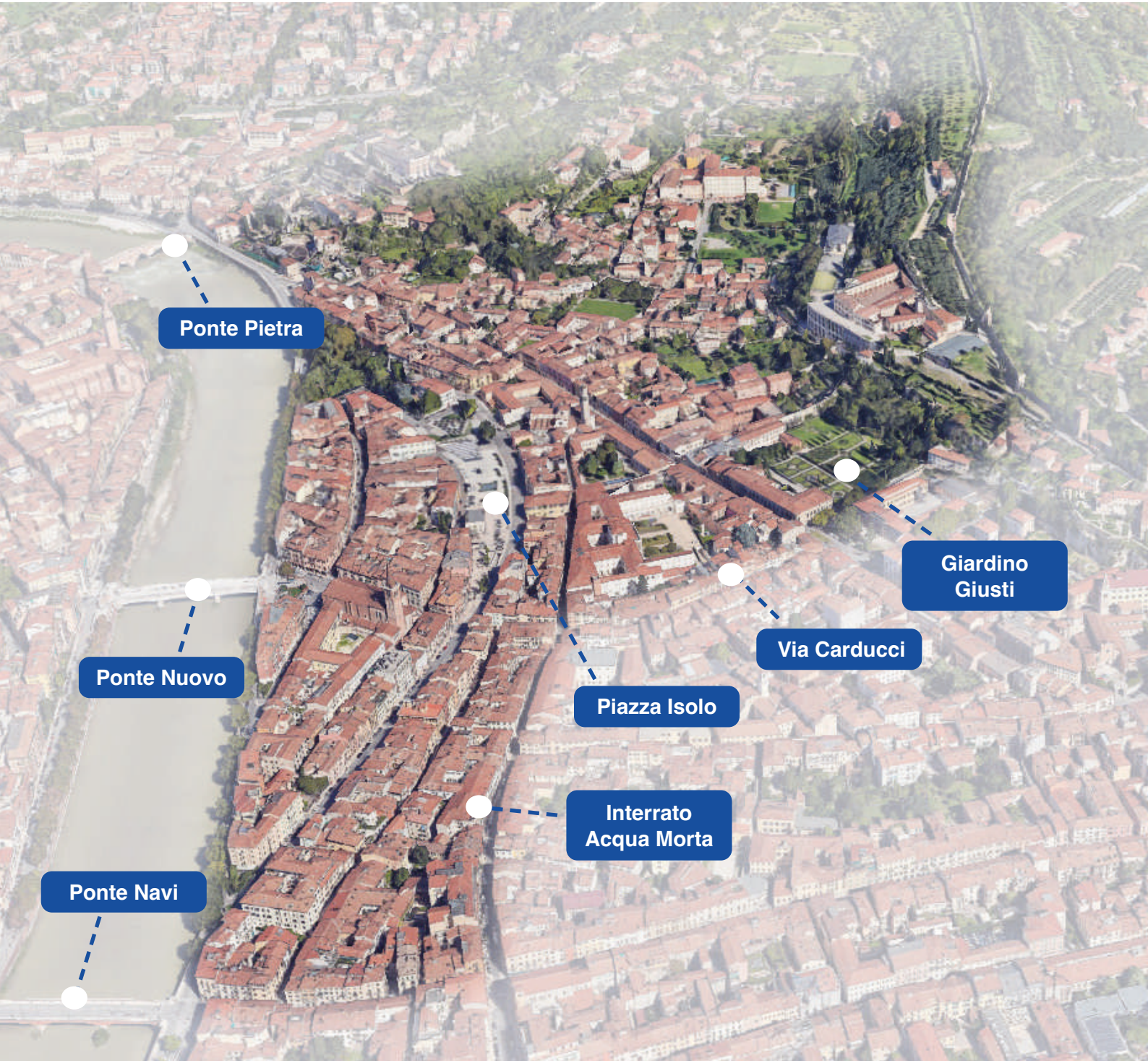


LE TRE ZONE APPROFONDITE



VERONETTA 1

Veronetta antica



I luoghi principali

Questa è la zona che nel tempo si è più consolidata e positivamente; la Piazza, da deposito degli autobus è stata completamente riqualificata e tutte le aree ed i palazzi delle vie adiacenti hanno avuto nel tempo una loro riqualificazione. Le zone di Piazza Isolo, San Tomaso, Santa Maria Rocca Maggiore, oggi sono considerate come “centro storico” in antitesi alla “Veronetta” sinonimo spesso dispregiativo di degrado. Questa zona (assieme alla prima parte del-

la zona 2) è fortemente influenzata dal fatto di essere l’unico ingresso ad Est della città, un vero e proprio imbuto con la sua parte più stretta davanti al Teatro Romano per arrivare a Ponte Pietra; da decenni si parla di un traforo che bypassi Veronetta per alleggerirla del traffico, senza mai realizzarlo. Adesso si parla di mini-traforo, resta il fatto che il tema viabilistico per questa zona influenza moltissimo, anche i valori immobiliari.



Piazza Isolo negli anni '60

Piazza Isolo oggi



La “Giarina” e Piazza Isolo

La “Giarina” era la zona di Verona formata dai detriti ghiaiosi portati dall’Adige (in dialetto veronese “giara” = ghiaia), dove si formavano isole e mulini; in pratica gli attuali giardini erano una specie di “isola sul fiume” prima che l’Adige venisse interrato in parte del suo corso. La Piazza Isolo nacque dopo la grave inondazione del 1882, quando il fiume fu arginato e l’Acqua Morta, un suo ramo secondario, venne interrato, creando la piazza da un’isola preesistente. L’area, originariamente legata all’attività fluviale, fu trasformata, diventando un grande spazio utilizzato a deposito (capolinea) autobus per poi essere riqualificata come vera e propria piazza con un concorso di idee; il progetto vincente vide la fine della sua realizzazione nel novembre 2003.

Ponte Nuovo

Il Ponte Nuovo (nei pressi della chiesa di San Tomaso) fu iniziato nel 1299 da Alberto I della Scala e completato poi nel 1336 da Mastino II. La sua storia è caratterizzata da distruzioni e ricostruzioni: venne travolto una volta nel 1239, poi ancora nel 1529 e ricostruito su disegno di Sanmichele. Danneggiato o crollato altre volte, venne sempre ricostruito e si mantenne sempre il nome di epoca scaligera (ponte “nuovo”). Crollò nel 1882 a seguito della disastrosa piena dell’Adige e venne nuovamente inaugurato nel 1884, in metallo ad arcata unica, e dedicato ad Umberto I. Dieci anni dopo venne riedificato per problemi tecnici sorti. E’ stato da poco restituito alla città dopo quasi 5 anni di lavori per rinforzo strutturale; ha una funzione molto importante perché unisce il centro storico pedonale alla prima zona di Veronetta, quella considerata “più assimilabile al centro storico stesso”.



Ponte Nuovo

San Tomaso Becker



San Tomaso

La chiesa di San Tomaso Becket, meglio conosciuta come chiesa di San Tomaso Cantuariense, è una chiesa situata nei pressi del centro storico di Verona, appena oltre il Ponte Nuovo del Popolo. È dedicata al santo inglese Tommaso Becket. L’attuale chiesa, costruita dai carmelitani nel XV secolo, sorge nel luogo dove erano state consacrate due chiese, una dedicata a San Tomaso Becket (1316), l’altra all’Annunciata (1351). La struttura si presenta come un’unione tra il romanico tradizionale veronese ed il gotico. Nel 1545 (o 1550) furono affidati all’architetto Michele Sammicheli alcuni progetti di riordino architettonico della chiesa, rimasti tuttavia incompiuti. La facciata è nuda ed incompiuta, arricchita da un rosone e da due bifore. Il portale, del 1493, fu trasportato nella posizione attuale, nel 1518, dalla chiesa di Santa Maria Mater Domini, sita in Valdona. Nella chiesa sono conservate opere di Paolo Farinati, Francesco Torbido, Girolamo Dai Libri, Antonio Balestra e Alessandro Turchi. Sono presenti anche un organo barocco sul quale il 27 dicembre 1769 suonò un giovane Mozart, che porta ancora le incisioni realizzate dal giovane musicista sullo strumento di legno, ed i mausolei neoclassici. (Fonte: sito Comune di Verona). Un tempo dava il nome a Piazza Isolo che era denominata appunto “Isolo di San Tomaso”.

Il mercato immobiliare

Un tempo considerata “zona degradata”, ora dopo tanti anni dalla riqualificazione si tratta di un mercato solido e del tutto assimilabile al centro storico; considerate più prestigiose le zone attorno a Santa Maria in Organo, la zona dietro Piazza Isolo (Santa Maria Rocca Maggiore), meno la Piazza vera e propria sia per la mancanza di immobili di pregio, sia perché attanagliata dal traffico. Molto considerata anche la zona di San Tomaso, a ridosso del Ponte Navi che conduce al centro storico pedonale vero e proprio.

Valori di mercato indicativi dell'area evidenziata come “Veronetta 1” che consentono di mettere maggiormente “a fuoco” la zona oggetto di studio. Qui sotto in evidenza aree e vie specifiche che si pongono in evidenza.

VERONETTA ANTICA			
VERONETTA 1	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
SIGNORILE	€ 4.200	€ 3.500	€ 2.000
MEDIO	€ 3.900	€ 3.000	€ 1.800
ECONOMICO	€ 3.500	€ 2.000	€ 1.000

Attenzione a queste zone particolari

Anche all'interno delle “microzone” si mettono in evidenza dei luoghi o vie specifici dove, per presenza storiche, riqualificazioni o ristrutturazioni, i valori immobiliari sono leggermente diversi. Eccone una sintesi:

ZONE PARTICOLARI	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTUR.
LUNGADIGE e SAN TOMASO	€ 4.600	€ 3.800	€ 2.500
PONTE PIETRA e SAN GIOVANNI IN V.	€ 4.500	€ 3.600	€ 2.200
VIA INTERRATO ACQUA MORTA	€ 4.000	€ 3.000	€ 1.600

Lungadige e San Tomaso: si tratta di zone e palazzi spesso prestigiosi e vicini al centro storico; la zona di San Tomaso in particolare ha tratto beneficio dalla recente riapertura, post ristrutturazione, di Ponte Nuovo.

Ponte Pietra e San Giovanni in Valle: anche se Ponte Pietra non è ancora Veronetta, la parte da L.ge Re Teodorico a quella collinare di San Giovanni in Valle è molto ricercata e ricca di pregevoli palazzi.

Via Interrato Acqua Morta: è una zona fortemente penalizzata dal traffico, nonostante sia una Via molto bella che, ricordiamolo, un tempo era addirittura “fluviale”.

Curiosità storiche

La parte di Veronetta a ridosso dell'Adige fu anche terra di confine: Nel 1801 avvenne la divisione di Verona tra francesi e austriaci, quando la città fu divisa a metà dal fiume Adige, con il confine di Stato posto sui ponti della città. La parte occidentale fu occupata dai francesi, che vi instaurarono principi rivoluzionari come l'uguaglianza dei cittadini e la libertà di professioni, mentre la parte orientale rimase sotto il dominio austriaco, che mantenne un rigido ordine e i privilegi aristocratici.

La Divisione Fisica

Ponti Divisori: i ponti come Navi, Nuovo e Pietra divennero punti di confine, con cancelli colorati di giallo e nero sul lato austriaco e bianco, rosso e blu su quello francese.

La Parte Austriaca: la riva orientale, sotto l'Austria, manteneva un'atmosfera più conservatrice. La religione era rispettata e si mantennero i privilegi dell'aristocrazia e del clero.

La Parte Francese: sulla riva opposta, i francesi applicarono i principi della Rivoluzione. In questa zona **Uguaglianza e Diritti:** Tutti i cittadini erano considerati uguali, compresi gli ebrei, che ottennero il diritto di cittadinanza dopo l'apertura del ghetto. **Libertà Economica:** Fu proclamata la li-

Ponte Pietra



Ponte Navi



Ponte Nuovo

bertà delle professioni e dei mestieri. **Abolizione dei Privilegi:** I titoli nobiliari e le funzioni religiose privilegiate furono aboliti.

Tutto ciò ebbe conseguenze sulla popolazione: la Leva Obbligatoria imposta dagli austriaci non fu gradita dai giovani veronesi, abituati a una disciplina meno severa, e causò la fuga di molti di loro verso la parte francese della città. La divisione creò una situazione simile a quella di Berlino durante la Guerra Fredda, con due realtà sociali, economiche e politiche completamente differenti che convivevano a poca distanza l'una dall'altra, separate dai ponti. Sulle zone di confine (oggi Piazza Isolo, Via Santa Maria Rocca Maggiore ad esempio) nei Palazzi storici raramente si trovano gli stemmi rappresentanti le famiglie dei proprietari (solitamente sagomati sui cancelli o sui portoni in alto) perché le incursioni da una e dall'altra parte sfociavano spesso in dispetti di questo tipo.

VERONETTA 2

La zona dei palazzi storici



I luoghi principali

Via Carducci

Via Carducci è la via che “taglia” di fatto le zone sinora viste, la “prima Veronetta” di Piazza Iso-lo, Santa Maria Rocca Maggiore ma anche di Via Giardino Giusti, dalla Veronetta più “popolare” ma anche degradata; è inoltre la direttrice che dal centro storico pedonale (Ponte Nuovo) conduce alla “galleria” che, unica via scavata nelle “Torricelle” porta alla zona Est, punto delicato ed altro imbuto di traffico.

È una via ricca di negozi e di sapore con presenze immobiliari notevoli come Palazzo Giusti Cristani, del 600 recentemente venduto e quindi di probabile prossima ristrutturazione. Qui si trova ancora la bottega artigianale, l’osteria ed altre attività che stanno scomparendo.



Asse Giardino Giusti - Porta Vescovo

L’asse urbano Via G. Trezza – Via XX Settembre – Via San Nazaro costituisce una delle direttrici storico-culturali più significative di Veronetta, dove architettura nobile, istituzioni culturali e luoghi di spiritualità si stratificano lungo un percorso continuo e riconoscibile. Lungo Via G. Trezza e l’inizio di Via XX Settembre si incontra Palazzo Giuliani, elegante residenza rinascimentale che ospita oggi strutture universitarie, testimoniando il dialogo tra storia e funzione contemporanea. Proseguendo, la direttrice è caratterizzata da una sequenza di palazzi storici ottocenteschi e primo-novecenteschi, che conferiscono all’asse un forte valore scenografico e urbano, consolidato dalla presenza di librerie, sedi culturali e attività legate alla vita studentesca. Poco distante dall’asse principale, ma strettamente connesso ad esso, si apre il celebre Giardino Giusti, uno dei più importanti giardini rinascimentali d’Europa, meta di viaggiatori, studiosi e artisti fin dal Cinquecento.

Elemento cardine dell’asse è infine la Chiesa dei Santi Nazaro e Celso, complesso di origine paleocristiana rimaneggiato nei secoli, che rappresenta uno dei luoghi di culto più antichi e significativi della città.

Nel suo insieme, questa direttrice urbana non è solo un collegamento viario, ma un vero e proprio percorso culturale, capace di raccontare l’evoluzione storica, architettonica e sociale di Veronetta, oggi



ulteriormente valorizzata dai recenti interventi di riqualificazione urbana e dalla presenza dell'Università. Il vero problema di questa zona è il degrado come riassume questo articolo de "La Cronaca di Verona" del maggio 2024 (ma ancora attuale):



Porta Vescovo

Palazzo Bocca Trezza



dimora nobile, il palazzo ha attraversato fasi di abbandono e trasformazione, fino agli attuali interventi di recupero che ne stanno restituendo il valore storico e urbano. Molto interessante anche Palazzo Pellegrini – Situato in via Gaetano Trezza n.56, è un altro palazzo storico nato nel XVI secolo, considerato uno degli immobili di maggior pregio nell'area di Veronetta, con una storia architettonica e artistica significativa nel contesto urbano. Completa il quadro Palazzo Giuliani, oggi inserito nel contesto universitario, esempio emblematico di riuso delle dimore nobiliari storiche, che continuano a caratterizzare l'identità architettonica e culturale di Veronetta. Nel complesso, l'area San Nazaro–Trezza–XX Settembre restituisce ancora oggi l'immagine di una Verona nobile e stratificata, dove il patrimonio storico dialoga con le funzioni contemporanee.

“

Veronetta, quartiere universitario, pieno di giovani, con locali sempre frequentati, musica, una parte di città sempre viva e che racchiude un melting pot con la convivenza di diverse etnie e negozi etnici. ma l'altra faccia della medaglia è la continua delinquenza, Piazza Santa Toscana è una piazza di spaccio di droga a cielo aperto, non si contano più i vandalismi, il degrado, le liti. E nei giorni scorsi è morto un giovane di 19 anni, straniero, investito dopo, pare, una lite per droga. La situazione è difficile come denunciato spesso dagli stessi esercenti dei negozi di Via san Nazaro, Via XX Settembre, Piazza Santa Toscana.

”

Alcuni dei palazzi

Nel quartiere di Veronetta, tra la fine del Quattrocento e il Cinquecento, si sviluppa una significativa presenza di palazzi nobiliari, favorita dalla vicinanza al centro storico e dall'asse viario oggi costituito da via San Nazaro, via Gaetano Trezza e via XX Settembre. Quest'area, inizialmente a vocazione artigianale, diventa progressivamente sede di residenze aristocratiche dotate di corti interne e giardini. Uno degli esempi più rilevanti è Palazzo Bocca Trezza, edificio di impianto cinquecentesco affacciato tra via San Nazaro e via XX Settembre. Nato come



Palazzo Pellegrini

Il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare di questa “microzona” di Veronetta è piuttosto attivo ma eterogeneo. Si va dalla Via Carducci, che risente molto della vicina Piazza Isolo, e Interrato Acqua Morta quindi mantiene un certo interesse (recentissima la vendita di Palazzo Giusti Cristani – gioiello seicentesco) e anche commercialmente è attraente nonostante un certo turn-over. L’asse dalla fine di Via Carducci verso la galleria sino a Santa Toscana e Porta Vescovo è un mercato che è frutto di una molteplicità di esigenze: appartamenti per residenza, appartamenti per studenti, appartamenti locati ad extracomunitari, alloggi dedicati alla locazione turistica; difficile generalizzare, ma abbastanza tipico dei quartieri o delle zone con grandi potenzialità di trasformazione.

Valori di mercato indicativi dell’area evidenziata come “Veronetta 2” che consentono di mettere maggiormente “a fuoco” la zona oggetto di studio. Qui sotto in evidenza aree e o vie specifiche che si pongono in evidenza.

LA ZONA DEI PALAZZI			
VERONETTA 2	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
SIGNORILE	€ 4.000	€ 2.800	€ 1.500
MEDIO	€ 3.800	€ 2.200	€ 1.200
ECONOMICO	€ 3.300	€ 1.800	€ 1.000

Attenzione a queste zone particolari

Anche all’interno delle “microzone” si mettono in evidenza dei luoghi o vie specifici dove, per presenza storiche, riqualificazioni o ristrutturazioni, i valori immobiliari sono leggermente diversi. Eccone una sintesi:

ZONE PARTICOLARI	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTT.
VIA SCRIMIARI-VIA SAN VITALE	€ 4.800	€ 3.500	€ 2.400
PIAZZA SANTA TOSCANA	€ 3.000	€ 1.600	€ 1.000
ALTO SAN NAZARO	€ 4.500	€ 3.200	€ 2.000

Via Scrimiari – Via San Vitale: vie ricche di palazzi d’epoca ricchi di fascino e prestigio, spesso nascosti dietro portoni o mura antiche, alcuni ristrutturati altri ancora ricchi di potenzialità.

Piazza Santa Toscana: luogo più “popolare” (famoso il suo mercatino), ma anche ambientalmente degradato e spesso sulle cronache locali.

Alto San Nazaro: luogo panoramico, già sede di interventi di riqualificazioni prestigiose, ambito dal punto di vista immobiliare.

Curiosità storiche

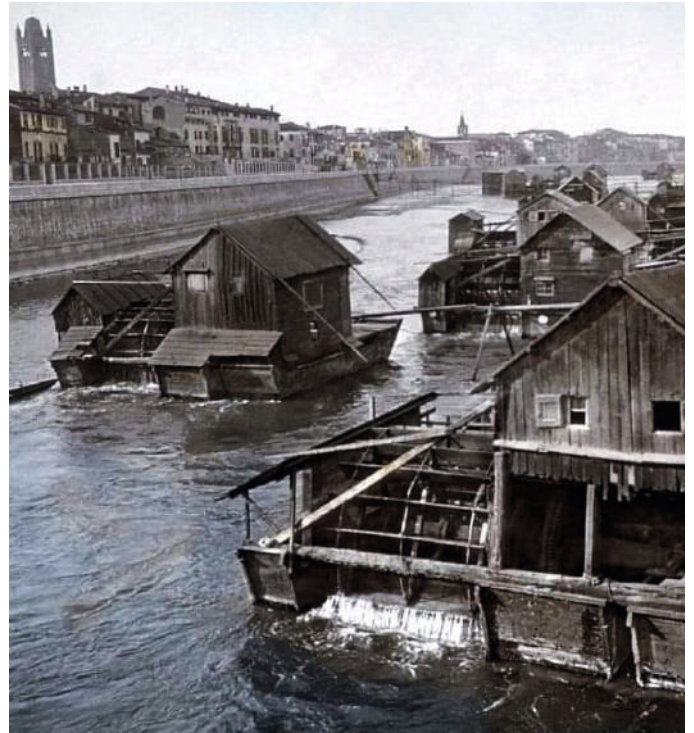
Veronetta è stata chiamata così in epoca napoleonica dai francesi che avevano assoggettato il centro di **Verona** e lasciato agli austriaci la rive gauche dell'Adige. La città di **Verona**, originariamente, ancora nel IX secolo a.C., **nasce proprio a Veronetta, nella zona del Castel San Pietro**. Tutto parte da lì, dal colle che dominava sopra il guado che permetteva l'attraversamento dell'Adige, che a oggi è Ponte Pietra.

Vista verso Castel San Pietro



La riqualificazione della **Provianda di Santa Marta** (gioiello della dominazione austriaca) è un'opera affascinante (si veda alle pagine successive); per altro il concetto stesso di **Provianda** è rarissimo in Italia: gli austriaci costruiscono solo a Verona un forno gigantesco (oggi sede universitaria) che serve per dare da mangiare a tutti i soldati che stavano nel quadrilatero. Il tracciato di **Via San Nazaro** segue l'antica Via Postumia, e il quartiere ospita chiese antichissime come San Giovanni in Valle, Santo Stefano e i Santi Nazaro e Celso, oltre al Teatro Romano.

Vecchi mulini



Passato fluviale: prima delle grandi arginature, l'Adige formava un isolotto (l'Isolo, oggi piazza Isolo) con mulini e attività artigiane, visibile nei nomi di strade come "Interrato dell'Acqua Morta".

Palazzo Santa Toscana



VERONETTA 3

La zona universitaria



I luoghi principali

Questa è una parte del quartiere molto viva, dove c'è la storica università di Verona (più vicina all'Adige) alla quale si aggiunge la nuova parte di università (ex Caserma di Santa Marta) fatta nell'ambito di quello che probabilmente è il più grande intervento di riqualificazione urbanistica in città degli ultimi decenni e comprendeva; riqualificazione Caserma Santa Marta (ora polo universitario) e la zona dell'ex Caserma Passalacqua con ampio intervento

residenziale ancora in corso, parco della Provianda ed edilizia convenzionata. In questa zona, a breve, passando dal Ponte Navi per Via San Paolo per raggiungere l'università sino alla periferia Est fuori città, è in imminente fase di realizzazione il nuovo filobus (che passerà in tutta Verona); un progetto evidentemente obsoleto per tecnologia, ma che finalmente darà ai cittadini ed universitari un mezzo alternativo all'auto.

La nuova riqualificazione urbanistica



La zona universitaria

Il quartiere di Veronetta è conosciuto soprattutto come zona universitaria. Esso, infatti, ospita molti dipartimenti dell'università scaligera, tra cui economia, lettere e lingue per un totale di circa 27.000 studenti; questa zona si può racchiudere nella zona che da Lungadige Nicola Pasetto si estende ad Est sino alle ex caserme di Santa Marta; per zona universitaria non si intendono le "strutture universitarie" (non solo) ma la zona più frequentata dagli studenti, i bar dagli stessi frequentati, i negozi dedicati all'attività universitaria ecc. Il progetto da cui ha avuto inizio la storia dell'Ateneo scaligero ebbe la sua concreta e definitiva realizzazione nel 1982, quando le autorità governative concessero a Verona l'autonomia del suo Ateneo. Grazie al prezioso supporto e alla stretta collabora-

Palazzo Giuliani



zione dei rappresentanti delle principali istituzioni pubbliche e private, governative, regionali e locali e grazie anche all'apporto di validi docenti, l'Ateneo veronese è cresciuto nel tempo arrivando a contare 8 Facoltà rendendolo uno degli istituti più importanti del Veneto. L'Ateneo è articolato attualmente in 13 Dipartimenti, a loro volta afferenti a 4 macro aree scientifico disciplinari: Scienze Giuridiche ed Economiche, Scienze Umanistiche, Scienze della

Vita e della Salute, Scienze e Ingegneria. L'Ateneo di Verona è un'istituzione composta da oltre 27.000 studenti, 1.400 tra personale docente, ricercatore e tecnico amministrativo che porta avanti un processo di crescita continua attraverso la valorizzazione del patrimonio di risorse umane, strutturali e finanziarie. La sede "storica" è Palazzo Giuliari, palazzo di grande valore artistico e storico, eretto dalla nobile famiglia Fracastoro, in Via dell'Artigliere n.8.

La recente riqualificazione urbanistica

Negli ultimi anni è stata realizzata una complessa e rilevante riqualificazione urbanistica che ha interessato le ex Caserme Santa Marta e Passalacqua, per lungo tempo aree militari dismesse e chiuse alla città. L'intervento ha previsto il recupero architettonico degli edifici storici e la riconversione funzionale degli spazi, restituendoli alla collettività attraverso nuove destinazioni pubbliche, culturali e universitarie. Parte significativa delle superfici è stata trasformata in aree verdi e parchi urbani, creando un sistema di spazi aperti a servizio del quartiere e migliorando la qualità ambientale dell'intera zona. Un ruolo centrale è stato assunto dall'Università di Verona, che ha insediato sedi didattiche, laboratori e servizi, rafforzando il legame tra Veronetta e la vita

accademica cittadina. La riqualificazione delle caserme Santa Marta e Passalacqua rappresenta oggi un esempio virtuoso di rigenerazione urbana, capace di coniugare tutela del patrimonio storico, nuove funzioni contemporanee e restituzione di spazi pubblici, contribuendo in modo decisivo alla trasformazione e alla vitalità del quartiere di Veronetta. La riqualificazione delle Ex-Caserme Passalacqua e S. Marta rappresenta il più grande progetto di riqualificazione urbanistica, all'interno delle mura magistrali, mai realizzato a Verona dal dopo guerra ad oggi. E proprio nell'area delle ex caserme vi è un compendio di testimonianze della Verona fortificata, a partire dall'amplessima cinta muraria che comprendeva e difendeva l'intera estensione del Campofiore, volu-

Santa Marta



ta da Alberto e Cangrande della Scala alla fine del 1200, sufficiente a contenere per i successivi cinque secoli una città in espansione; cui seguì il rafforzamento delle mura voluto dal Senato della repubblica veneziana agli inizi del '500 e che si attuò attraverso

progetti via via più innovativi terminando nei primi anni del 1600; per concludere con la realizzazione dell'ex panificio e dei due silos annessi, realizzati tra il 1863 e 1865 dagli austriaci, quando Verona venne a far parte del Regno Lombardo Veneto.

Infrastrutture: il nuovo filobus

A Verona è in corso un'importante realizzazione infrastrutturale della nuova rete di filobus, un sistema di trasporto pubblico elettrico moderno e sostenibile che collegherà i principali assi urbani con quattro linee per circa 23 km di percorso, con previsione di messa in esercizio nel 2026. Il progetto prevede l'acquisto di mezzi elettrici a zero emissioni e la creazione di corsie dedicate, con l'obiettivo di favorire una mobilità più rapida, efficiente e meno impattante rispetto al trasporto motorizzato tradizionale. Nel quartiere di Veronetta, i lavori dei cantieri filoviari stanno interessando tratti strategici, in particolare via XX Settembre e vie adiacenti, con opere di adeguamento della viabilità, delle reti fognarie e dei sottoservizi. Sebbene comportino disagi temporanei per residenti e traffico, questi cantieri sono funzionali a integrare Veronetta nel nuovo sistema di mobilità urbana elettrica. I principali benefici attesi includono una maggiore frequenza e puntualità del trasporto pubblico, grazie alle corsie dedicate e ai mezzi elettrici; una sostanziale riduzione delle emissioni di CO₂ e dell'inquinamento acustico, con miglioramento della qualità dell'aria nel quartiere e



una diminuzione della congestione stradale, incentivando il passaggio dall'auto privata al trasporto collettivo. Per Veronetta, questo significa più connessioni rapide verso il centro, i poli universitari, la stazione e le principali destinazioni cittadine, aumentando l'accessibilità per studenti, lavoratori e turisti. La filovia, quindi, oltre a essere un progetto infrastrutturale, rappresenta un'occasione per riallineare la mobilità urbana verso modelli più sostenibili e integrati, con impatti positivi sull'ambiente urbano e sulla qualità della vita nel quartiere

Il mercato immobiliare

La “microzona 3” è certamente tra le più interessanti; vi è una forte componente residenziale, ma siamo anche nel pieno della zona universitaria; quindi, queste due tipologie “dell’abitare” caratterizzano il territorio, assieme ad una ottima presenza commerciale che è fortemente influenzata dall’università (bar, copisterie, cartolerie ecc.) che tiene vivo anche questo asset. Certamente il recente intervento nell’area “Ex Caserma Passalacqua” nella sua parte residenziale con un intervento di livello medio alto (e valori di acquisto relativi) divenendo benchmark per il settore ha fortemente influenzato il mercato immobiliare.

Valori di mercato indicativi dell’area evidenziata come “Veronetta 3” che consentono di mettere maggiormente “a fuoco” la zona oggetto di studio. Qui sotto in evidenza aree e o vie specifiche che si pongono in evidenza.

UNIVERSITA'			
VERONETTA 3	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
	SIGNORILE	€ 4.400	€ 3.800
MEDIO	€ 4.000	€ 2.800	€ 1.300
ECONOMICO	€ 3.600	€ 2.500	€ 1.200

Attenzione a queste zone particolari

Anche all’interno delle “microzone” si mettono in evidenza dei luoghi o vie specifici dove, per presenze storiche, riqualificazioni o ristrutturazioni, i valori immobiliari sono leggermente diversi. Eccone una sintesi:

ZONE PARTICOLARI	NUOVO	BUONO STATO	DA RISTRUTT.
EX CASERMA PASSALACQUA	€ 4.800	€ 3.800	-
CAMPOFIORE-NICOLA MAZZA	€ 4.500	€ 3.400	€ 2.500
SANTA MARTA	€ 3.500	€ 2.000	€ 1.100

Ex Caserma Passalacqua: zona dove si è realizzata la più importante riqualificazione urbanistica con l’edificazione (anche) di edifici residenziali di qualità che hanno influenzato il mercato di zona.

Via Campofiore – Via N. Mazza: zona più popolare, ma molto servita ed a ridosso del centro e del polo universitario, molto ambita dagli investitori.

Santa Marta: nonostante la ristrutturazione della Provianda di Santa Marta, Via Cantarane che caratterizza la zona dal punto di vista residenziale è ricca di edifici popolari.

Conclusioni

Il quadro generale

Per il sesto anno di seguito le transazioni in Italia hanno superato le 700 mila unità (765.756 nel 2025) a testimoniare un mercato che si è strutturalmente spostato su numeriche superiori rispetto al decennio scorso e ai periodi precedenti, beneficiando di tassi di mutui, non ai minimi, ma sostenibili. Non è quindi solo l'effetto post Covid del 2022 e la domanda non soddisfatta del periodo pandemico, c'è di più, la struttura della famiglia italiana e il mercato del lavoro sono diventate meno stabili. L'aumento del numero di single, dei divorzi e la flessione della famiglia tradizionale da un lato, la delocalizzazione produttiva, la nascita di poli logistici e di start up hanno favorito il dinamismo e il turn over del mercato immobiliare. Se a questi elementi sommiamo le crescenti dinamiche



di immigrazione, emigrazione e il ritorno di numerosi expat attirati dai benefici fiscali loro riservati nelle metropoli più ricche, capiamo meglio i numeri attuali. Le quotazioni sono in leggera crescita e anche le previsioni per il 2026 vanno in questa direzione, con percentuali più alte nei capoluoghi e nelle aree meno centrali.

Verona e Veronetta

Verona è una di queste realtà, considerate interessanti nel panorama italiano. Le compravendite residenziali in città, nel 2025 hanno infatti raggiunto un numero di 3.723 circa, rispetto alle 3.455 dell'anno precedente (+7,7%). Sul fronte prezzi, dopo gli incrementi di quest'anno, è attesa nel 2026 una crescita più significativa: 6,4% a Verona, mentre Roma si ferma al 1,1% e Milano al 2% (Fonte: immobiliare.it). In quest'ambito il macroquartiere di Veronetta e i tre sottoambiti studiati, hanno tutti i presupposti per rivalutarsi. Ci sono state alcune case history italiane che hanno delle similitudini rilevanti con Veronetta. Pensiamo a NoLo, Tortona, Isola a Milano, San Salvario a Torino, Pineto, San Lorenzo, Monti, Testaccio e i Quartieri Spagnoli a Napoli. Aree di solito semicentrali, popolari e operaie, con molti giovani, stranieri, che hanno visto un miglioramento dei collegamenti, una crescita dei locali di tendenza, un miglioramento degli arredi urbani per opere dei Comuni o dei Privati e un'attenzione degli investitori. Le quotazioni in queste aree sono cresciute di più che nel resto delle città. Analizziamo in dettaglio quello avvenuto nella zona Isola a Milano. La costruzione del famoso e premiato grattacielo del Bosco Verticale di Boeri, è terminata a fine 2014, sicuramente è stato un intervento che ha accelerato il processo di gentrificazione del quartiere. Nello stesso anno è stata inaugurata la metro 5 Lilla, con le fermate di Isola e Garibaldi. Sempre a febbraio 2014 è terminato il trasferimento della direzione generale di Unicredit in Piazza Gae Aulenti 3. La quasi contemporaneità degli eventi, i migliorati collegamenti e questa affluenza imponente di dipendenti e di consumatori, ha avuto effetti sul tessuto di attività della zona, oltre che sui prezzi del residenziale. Nel 2014 oscillavano intorno ai 3.700 € al mq, mentre adesso sono a 7.007 €/mq, con una crescita dell'89,4%, mentre la media dei prezzi milanesi, ha avuto un aumento del 62,1%.

Prospettive

A Veronetta, forse, sta accadendo lo stesso ed è molto probabile che questo fenomeno si intensifichi. Innanzitutto, come dicono gli inglesi “location is location”, la vicinanza al Centro è indubbia. La presenza di un prodotto immobiliare, che si presti ad interventi di riqualificazione, per storicità e consistenza anche, senza consumo di “green field”. La vicinanza all’Università è da sempre uno stimolo per investitori e per apertura di attività. Le attività sul fronte pubblico, che fornisco rassicurazioni ai potenziali investitori sono diverse. Per il 2026, il Comune di Verona ha infatti in programma diverse iniziative di riqualificazione e infrastrutturali focalizzate sul quartiere Veronetta, caratterizzato da un importante “maxi cantiere” volto a rinnovare la zona tra via XX Settembre e l’area universitaria. Ecco i principali progetti previsti o in fase di conclusione per il 2026:

Riqualificazione via XX Settembre: I lavori in via XX Settembre, definiti come “maxi cantiere di Veronetta”, sono previsti verso la conclusione, con la riapertura dei tratti e il completamento delle nuove fognature e della riqualificazione stradale.

Nuovo Studentato in via Mazza: È in costruzione un nuovo studentato di cinque piani con 128 posti letto, aree comuni e spazi accessibili, la cui fine la-

vori è prevista per l’estate 2026.

Nuovo Polo Santa Marta: Il progetto prevede una “rivoluzione” della zona con la valorizzazione del polo universitario e dell’ex Caserma Santa Marta.

Restauro Palazzo Bocca Trezza: Nell’ambito del Bando Periferie, continuano le attività di riqualificazione del Palazzo Bocca Trezza, con subappalti attivi nel 2025-2026, incluso il rifacimento dei tetti in legno e le finiture del blocco A.

Prosegue il progetto “La linea rossa”: percorsi urbani tra la fabbrica della conoscenza e la fabbrica della creatività”, che collega la zona universitaria con interventi di riqualificazione urbana.

Mobilità e riqualificazione urbana (POR FESR): A partire dal 2026, sono previsti interventi di riqualificazione delle Mura Magistrali, che includono la cinta muraria di Veronetta, con un programma triennale di manutenzioni straordinarie su porte e fortificazioni.

Questi interventi si inseriscono nel più ampio piano di rinnovamento del quartiere, che mira a trasformare la riqualificazione urbana in una rigenerazione sociale.



L'evoluzione del quartiere

La gentrificazione è un cambiamento sociale dei quartieri che è sempre più presente e studiato anche in Italia, potrebbe verificarsi a Veronetta in prospettiva? Si tratta di un fenomeno sempre più discusso, anche in Italia in tempi recenti in città come Milano e Roma: genera diversi benefici, come la riqualificazione di un quartiere che più o meno rapidamente diventa di moda; ma anche effetti negativi. Spesso e volentieri, infatti, l'identità di un luogo viene snaturata perdendo parte della propria originalità. Avviene con il progressivo trasferimento di individui benestanti nei quartieri storicamente meno abbienti delle città, legato a eventi specifici o all'insediarsi di università e college come la relativa popolazione di studenti e docenti e con un conseguente aumento degli affitti e dei prezzi degli immobili. Fenomeno che comporta la migrazione degli abitanti originari verso altre zone. I suoi presupposti in generale sono:

- Investimenti immobiliari privati e pubblici: la rigenerazione urbana è spesso guidata da operazioni speculative mirate ad attrarre investitori e aumentare il valore del territorio.
- Turismo di massa: il fascino dei centri storici e la

facilità di affitto breve (come nel caso di Airbnb) incentivano la trasformazione degli appartamenti in strutture ricettive.

- Innovazione e lavoro flessibile: l'arrivo di giovani professionisti e digital nomads alimenta il cambiamento.

Si tratta di processi recentemente visti nel quartiere: l'ampliarsi dell'Università, riqualificazioni urbanistiche (le ex caserme), lavori infrastrutturali, investimenti immobiliari (si pensi alla recente vendita del palazzo Giusti Crestanelli in Via Carducci); ci sono tutti i sintomi per una gentrificazione della quale esalteremmo i lati positivi: trasformazione del quartiere, maggiori investimenti (con conseguente risalita del mercato e dei valori immobiliari), miglioramento del patrimonio edilizio e storico derivante da investimenti pubblici e privati.

Un quartiere in evoluzione e, come detto all'inizio di questo quaderno, quello con maggiori potenzialità, in un processo di medio lungo termine che potrebbe restituire migliorato alla città uno dei quartieri più belli di Verona.





Dal 1965 il marchio della Famiglia Grimaldi



L'immobiliare.com Verona Centro

Via IV Novembre, 3 | 37126 Verona
Tel. 045 8035727
verona1@l'immobiliare.com

www.veronaimmobiliare.net



UFFICIO STUDI

L'IMMOBILIARE.COM

P.le Arduino, 1 | 20149 Milano
Tel. +39 02 49597676
ufficio.studi@l'immobiliare.com

www.l'immobiliare.com
www.re4com.com