

# Convegno CASALP Livorno 7-8 febbraio 2007

Annita Farini  
Dirigente Settore Programmi Urbani Complessi – Regione Liguria

## **IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI GENOVA** **Lo svolgimento di un programma complesso.** **Esperienze e risultati di un approccio multidisciplinare.**

Il mio impegno diretto nel lavoro di recupero del Centro Storico genovese è iniziato nell'ottobre 1997; infatti, provenendo da una esperienza soprattutto urbanistica e di edilizia privata nell'Amministrazione Comunale, sono stata destinata all'incarico di responsabile dell'Unità di Progetto Centro Storico, in occasione di una delle tante ristrutturazioni organizzative che ciclicamente vengono effettuate. L'incarico iniziale, poi rivelatosi di portata molto più vasta, era di concentrarsi sulla conclusione dei numerosi cantieri aperti negli anni precedenti ( fine anni '80- inizio anni '90 ) e che permanevano inattivi e in stato di abbandono. All'epoca dopo un iniziale impulso al recupero fine anni '80, il precedente ciclo amministrativo ( 92-97) aveva visto un sostanziale abbandono degli interventi di recupero, non solo in attuazione ma anche in elaborazione programmatica, la situazione socioeconomica, oltrechè fisica, del centro storico, continuava a peggiorare.

L'insediamento della facoltà di architettura al suo interno costituiva un episodio isolato e da solo non era in grado di rappresentare una svolta al di là dell'immediato intorno; in tempi più recenti (1991-92) la trasformazione del porto antico, in sede delle manifestazioni colombiane e l'insediamento in Darsena della facoltà di economia allo stesso modo sopravvivevano come corpi estranei al denso tessuto storico del quale avrebbero dovuto rappresentare la riconquista dell'affaccio al mare, seguita all'abbattimento della cinta doganale portuale.

Vi erano comunque forti aspettative cui concorrevano la nomina ad assessore al centro storico del Prof. Bruno Gabrielli, e dovevano quindi aprirsi nuove prospettive, di idee e di interventi, a fronte delle ben note ed oggettive difficoltà dell'ambito in cui si doveva operare: il centro storico ha dimensioni molto rilevanti, ha 113; edifici 2.107; abitanti ( censiti al 2002 ): 23.216, presenza di extracomunitari 18,6%.

Di fatto mi sono trovata a gestire una situazione molto complessa che da vari anni era di costante emergenza, quasi subito divenuta drammatica a causa del crollo di Vico Tacconi, in un compendio di edifici abbandonati dopo l'esproprio da parte del Comune ed un inizio di interventi di recupero, cui seguiva un contenzioso con la ditta concessionaria di tale portata da comportare vicende giudiziarie che si protraggono ancor oggi; Gli edifici, pericolanti, erano rifugio di ogni sorta di persone senza fissa dimora, clandestini, spacciatori, generando situazioni di pericolosità fino al crollo nel quale però appunto un extracomunitario clandestino.

Tuttavia, a seguito di tale fatto, è iniziata la ricostruzione, della quale oggi vediamo gli incontrovertibili positivi risultati.

### **1- La realtà fisica e socioeconomica, degrado e abbandono**

Le condizioni abitative pessime unite al progressivo impoverimento della rete commerciale ed alla migrazione delle attività terziarie verso i centri direzionali del decennio precedente avevano lasciato ampi spazi alla speculazione dei proprietari sulle necessità alloggiative degli immigrati, specie clandestini. I programmi pubblici, posti in essere per tentare un rilancio, un impulso positivo, non

erano riusciti a decollare; l'abbandono più recente, ma più drammatico, era quello del programma di recupero di

Pre di cui si è detto sopra ( 1995); ma non era l'unico.

La zona di Porta Soprana e Piazza delle Erbe, dove nel 1991 si era dato il via ad un intervento pubblico/privato di costruzione di parcheggi interrati, servizi, verde pubblico e spazi collettivi in sostituzione di diversi lotti ancora allo stato di rudere da eventi bellici (oltre 50 anni!) soffriva per il permanere della immensa voragine risultante dallo "stop" decretato dalla Soprintendenza ai lavori, in particolare agli scavi per formare i parcheggi, già in fase avanzata, a seguito dei ritrovamenti archeologici di probabile epoca romana.

Accanto alle macerie belliche in Sarzano e Ravecca, ( dove l'unico recupero era stato attuato dall'Università recuperando, su progetto di Ignazio Gardella, l'antico convento di San Silvestro per la facoltà di architettura) la zona di Caricamento, fronte mare, irrisolta, era soggetta a continue alluvioni.

La sconsacrata Chiesa di Santa Fede, all'inizio di Via Pre, di proprietà comunale, già utilizzata da un grossista di vini, dopo le demolizioni del corpo avanzato ( 1992), permaneva allo stato di rudere vanificandosi progressivamente il parziale consolidamento delle navate attuato contestualmente alla demolizione dell'avancorpo per l'allargamento stradale di Via delle Fontane.

La Darsena, anch'essa di proprietà comunale, scontava la difficoltà di un progetto iniziale di recupero e riuso non più condiviso, e quindi inattuato se non per l'insediamento della facoltà di Economia, in uno solo degli antichi padiglioni, era inserito in un ambito totalmente degradato.

La Commenda di San Giovanni di Pre, il più antico complesso chiesa-ospedale-ospizio dei pellegrini, costruito dai Cavalieri Gerosolimitani, oggetto di varie manutenzioni non complete, con la piazza antistante allo stato di cantiere abbandonato piena di cumuli di rifiuti, non era utilizzabile, come altri spazi di proprietà comunale, dove a volte, con poco, si sarebbe potuto concludere il lavoro e mettere in funzione gli ulteriori servizi previsti.( ex cinema Fossatello, teatro di Vico Mallone e altri).

La logica con la quale si erano condotti i precedenti interventi si può chiamare *del primo lotto*. Si inizia, combattendo l'inerzia e il "dato per scontato", nella speranza, ( o presunzione?) di poter innescare un meccanismo a catena in grado di convogliare altri fondi pubblici che possano fare da volano all'investimento dei privati.

Purtroppo quanto presupposto faticava a materializzarsi: non venivano reperiti nuovi fondi pubblici, e sui grandi interventi gravavano contenziosi di difficile soluzione, sia per gli importi in contestazione sia per l'intreccio con indagini della magistratura.

I privati non si erano ancora attivati, in particolare il mondo dell'impresa edile attendeva, per reinvestire, il determinarsi di diverse condizioni, in primis la conclusione dei contenziosi in essere, peraltro, all'epoca, di prassi.

Il degrado edilizio, aggravato da fattori socioeconomici negativi era molto evidente: il permanere di macerie in vasti comprensori, unitamente ad edifici abbandonati a rischio, con costante presenza di occupanti abusivi, quasi tutti extracomunitari irregolari, serrande chiuse, mancanza di igiene, servizi di basso livello o addirittura assenti; quindi nessuna attrattività, se non per soggetti tendenti al delinquere, per cui era naturale l'abbandono.

Se si confronta questo quadro, ancor vicino nel tempo, con l'infinito **elenco di monumenti** ed opere d'arte presenti nel centro storico, con l'ingente patrimonio abitativo ed edilizio, con il pregio architettonico dell'insieme, non si può far a meno di concludere che ci si trovasse di fronte ad una strategia tesa a svalorizzare per meglio far passare manovre speculative , per "avere mano libera" alla demolizione generalizzata.

Rischio sempre presente, ma molto attenuato a seguito della proposizione e messa in attuazione del piano di intervento.

## 2 - La strategia posta in essere per riavviare il risanamento

Risultava indispensabile una decisa inversione di rotta, per dare una risposta immediata e adeguata ai bisogni che si palesavano, e soprattutto proporre una prospettiva, un “progetto” pubblico volto a far appello a tutte le categorie socio economiche in grado di intervenire.

La prima misura è stata quella di far riprendere i lavori nei cantieri abbandonati, non solo sul fronte a mare. Ciò ha richiesto una *rivisitazione* delle scelte, nella considerazione che i progetti, approvati quasi tutti alla fine degli anni ‘80, secondo la logica del tempo, prevedevano uno sfruttamento eccessivo dei lotti in cui dovevano essere inseriti; si trattava di scelte pesanti in termini di costi, difficili da far passare in quanto contestati per l’eccessiva densità delle ricostruzioni progettate e per le destinazioni d’uso non sempre consone alla volontà espressa dalla nuova amministrazione comunale di non snaturare le caratteristiche proprie, e molto particolari, del centro genovese.

In conseguenza di quanto sopra tutte le riprogettazioni hanno comportato un *ridimensionamento* ed una *revisione* delle destinazioni d’uso.

Nel comprensorio delle Erbe, dove l’originario progetto, ormai abbandonato, prevedeva circa 500 parcheggi in struttura, con soprastante un semplice, ancorchè esteticamente valido, giardino pensile, è stato realizzato un complesso di servizi pubblici, oltre al giardino, con una palestra di notevoli dimensioni, un asilo, una bocciofila ed un piccolo impianto sportivo all’aperto, nonché la piazza pubblica.

I parcheggi in struttura interrata sono stati ridotti a 120, con un impatto sulla viabilità quasi nullo. Per equilibrare i costi finanziari è stato necessario concorre in concessione novantennale ai privati i parcheggi interrati, e comunque accanto agli investimenti privati sono stati essenziali gli apporti finanziari pubblici, unendosi a quello del Comune il contributo dello Stato, per asilo e casa per anziani, e della Regione, per la palestra.

In questo ambito, che rappresenta la parte del centro storico più vicina al centro urbano di Piazza De Ferrari, sono state eliminate le “macerie” belliche il cui permanere ciclicamente veniva riproposto sulla prima pagina di cronaca per lo scandalo del perdurante degrado a cinquanta-cento metri dal “cuore urbano”.

Restano oggi irrisolti, anche se non mancano i finanziamenti, due lotti importantissimi di proprietà pubblica: quello destinato a scuola in piazza delle Erbe, e il rudere di Vico Dragone-Piazza delle Lavandaie, destinato ad edilizia residenziale pubblica.

Manca, in questo caso, la definitiva approvazione dei progetti; trattandosi di ricostruzioni di ruderi da eventi bellici, l’impatto sull’ambiente circostante è notevole, ed è particolarmente difficile pervenire ad una condivisione del progetto.

Non si può negare che, in gran parte, il ritardo nell’eliminazione di queste ultime macerie sia dovuto alla inadeguatezza delle scelte progettuali, con destinazioni d’uso che comporterebbero ricostruzioni pesanti, molto contestate dai residenti, in un tessuto edilizio denso, per di più in situazioni ormai consolidate. Scelte penalizzanti da un lato per l’intorno edificato e recuperato, dall’altro per i costi aggiuntivi dovuti alla difficoltà di cantierizzare grandi volumi in spazi urbani di quasi nulla accessibilità veicolare e nessun spazio di cantiere. Il concetto di spazio, luce e visibilità è ormai ampiamente acquisito in Piazza delle Erbe e difficilmente rinunciabile.

Il fronte a mare, Caricamento e aree limitrofe, che aveva già trovato una certa valorizzazione con la costruzione delle aree espositive e dell’Acquario all’epoca delle manifestazioni colombiane, è stato completato migliorando l’assetto pedonale e viabile, recuperando gli antichi portici, pedonalizzando la strada monumentale Via San Lorenzo, e infine con la costruzione di due stazioni della metropolitana, Darsena e San Giorgio; L’insediamento, in Darsena, del Museo del Mare e della Navigazione ed il recupero dei padiglioni storici dei magazzini per attività collettive destinate soprattutto al tempo libero, adiacenti alla facoltà di Economia, ha addirittura spostato l’interesse ed

il flusso di visitatori e turisti dai tradizionali percorsi di visita alla città, permanendo tuttavia sempre una sorta di “off-limits” per alcuni sestieri più interni all’insediamento storico.

All’estremo levante del centro storico, fuori dalla prima cerchia di mura, il borgo marinaro medievale di Pre e la ripida contrada a monte, zona di antichi insediamenti conventuali, tra i quali il più importante Santa Brigida, separata da Pre dalla strada monumentale dei Balbi, permaneva anch’esso nello stato di massimo degrado per l’abbandono dei cantieri di recupero attorno a Piazza dei Truogoli di Santa Brigida.

La situazione era indescrivibile e si estendeva a tutto il borgo, ai cui capi due importanti complessi pubblici, la chiesa sconsacrata di Santa Fede e la Commenda di San Giovanni di Pre attendevano il loro dignitoso riscatto, mentre Palazzo Reale, incuneato al centro, ma accessibile solo da Via Balbi, a monte, rimaneva del tutto avulso dal contesto, anzi negativamente “contaminato” da utilizzi incongrui del basamento e delle ali laterali che si affacciano su Via Pre e su un vicolo trasversale tra la stessa e Via Balbi.

Edifici vuoti, a grave rischio (crolli, incendi ecc.), meta di ogni possibile “fauna”; anche in questo caso il programma pubblico, di edilizia abitativa, a contenuto sperimentale, era stato deciso nel 1987 con il presupposto, dichiarato fin dall’avvio, che vi sarebbe stata quasi immediatamente l’integrazione finanziaria da parte dello Stato, fatto fino ad allora (1997) non avveratosi .

#### **4 - Il recupero di un borgo medioevale: Sestiere di Pre**

A differenza del resto del centro storico, la tipologia prevalente in Pre è quella della casa di abitazione medievale a schiera, con schiere contarrapposte a formare percorsi (vicoli laterali)“a pettine” tra via Balbi, Via Pre e la Ripa Maris.

Non vi sono palazzi nobiliari, mentre in altre porzioni del centro storico intere vie ( Garibaldi, Balbi per il primo tratto ) sono composte da palazzi nobiliari a blocco, oppure è frequente questa tipologia nelle piazzette, spesso completate dalla chiesa privata della stessa famiglia, o infine lungo assi principali.

Fino all’800 questa edilizia povera “fuori mura” ha subito soprelevazioni e intasamenti. I bombardamenti e l’incuria hanno completato lo sfacelo. Tuttavia la zona rimaneva densamente popolata e; in tempi molto recenti, riconosciuta come da tutelare, bloccando un intervento privato, già avviato con l’acquisizione di buona quota del patrimonio edilizio, di totale sostituzione, costruendo l’ennesimo centro direzionale, simile a quello attuato in via Madre di Dio e in Piccapietra.

A seguito dell’ambizioso progetto sperimentale pubblico di recupero (inizio anni ’80 ), l’ambito di Pre era stato oggetto di esproprio e conseguente sgombero già da alcuni anni, ma non era seguito l’intervento risanatore: soli 27 alloggi recuperati rispetto ai 160 previsti, pertanto l’effetto sperato non era scattato e l’abbandono era massimo.

( Nel corso dell’esecuzione del nostro piano principio costante è stato quello di far si che quanto acquisito, ristrutturato o ripristinato fosse immediatamente utilizzato, affinché non si ripetessero i fenomeni di degrado ed abusivo utilizzo sopra descritti).

Una seconda unità di intervento, adiacente alla chiesa sconsacrata di Santa Fede, ( cosiddetta zona Pozzo-Roso) era stata parimenti abbandonata dopo le prime acquisizioni, e versava in stato precario, anche se ancora in gran parte abitata, registrandosi una volontà di recupero, ove fossero stati concessi i contributi richiesti da tempo, da parte dei proprietari e dei residenti.

Le potenzialità del compendio difficilmente potevano emergere ma, tuttavia, qualora individuate e valorizzate, potevano promuovere la rivalutazione; soprattutto per la posizione: fronte mare il porto antico, con in corso ed in progetto una radicale ristrutturazione ad usi collettivi, la Facoltà di Economia già insediata; a monte, a pochi metri, oltre a Palazzo Reale il polo universitario

umanistico e il Rettorato; ad un capo la stazione ferroviaria di Principe; a pochi metri, allora in costruzione, la stazione della metropolitana di Darsena.

Il primo impatto con i cantieri abbandonati è stato a dir poco sconvolgente; come poteva essere tollerato un simile sfacelo in pieno centro urbano?

La reazione era stata immediata: da subito interventi di igiene e messa in sicurezza, poi, anche per corrispondere all'esigenza di tutela evidenziatasi a seguito del crollo di Vico Tacconi ( gennaio 1998 ), una completa campagna di diagnosi sulle condizioni statiche, igieniche e d'uso ( o non uso) degli edifici, cui seguiva un primo intervento di bonifica unita ad una informazione capillare verso proprietari, inquilini ed amministratori sulle reali condizioni dell'edificato e sulle necessità-possibilità di intervento.

Le campagne informative hanno contemplato anche lo svolgimento di giornate-convegno, presso la Commenda di Pre, raggiungendo così oltre ai diretti interessati ai beni anche le categorie economiche e professionali, sensibilizzando gli amministratori pubblici e le Aziende quali AMIU, in primis, e ASTER , AMGA ecc., le forze preposte all'ordine pubblico, gli Enti di Tutela, l'Università, affinché ognuno desse il proprio apporto.

Nel corso del 1998, dopo una lunga trattativa, si è conseguita l'integrazione del finanziamento del programma sperimentale di edilizia abitativa, fatto che ha permesso la ripresa dei lavori, tramite i quali, progressivamente, si va ripopolando l'ambito circostante la piazza dei Truogoli di Santa Brigida.

Sta terminando in questi giorni l'ultimo lotto, adiacente a Palazzo Reale, ma sono già assegnati ed abitati buona parte degli alloggi e si vanno completando i negozi.

Nuovi particolari criteri di assegnazione mirati ad un buon "mix sociale" sono stati elaborati ed applicati al fine di evitare, per quanto possibile, la temuta "ghettizzazione" ovvero il ritorno massiccio di soggetti precipuamente dediti al delinquere.

La ripresa dei lavori, fino a compimento, del complesso della Commenda di San Giovanni di Pre, compresa la piazza antistante, e nel complesso di Santa Fede con precise destinazioni d'uso collettive e per servizi pubblici, altri interventi pubblici quali insediamenti universitari e statali ( biblioteca nazionale nell'ex Hotel Colombia ), i contributi regionali per il recupero della zona Pozzo-Roso sono seguiti e segnano in maniera incontrovertibile il rinato interesse, e finalmente hanno fatto seguito ormai numerosi interventi di recupero da parte dei privati.

## **5 – Il piano degli interventi**

Da questo lavoro sistematico, costante, sicuramente testardo, è scaturita l'idea di svolgere un programma di interventi integrati che tramite il recupero edilizio e socioeconomico puntassero tutti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e vivibilità dell'intero centro storico.

Il relativo piano, deliberato alla fine di Agosto del 2000, è il frutto della collaborazione, in perfetta sinergia, tra professionalità molto diverse, il dirigente pubblico che programma e gestisce gli interventi, coordinandoli, siano essi pubblici o privati, il professore e professionista che insegna ed opera nel campo del recupero con particolare attenzione agli aspetti strutturali e materici, l'esperto in sicurezza urbana, anch'egli con notevole esperienza "*sul campo*".( contenitori e contenuti per una gestione globale).

Nel mio specifico, mi sembra importante ricordare la sintesi delle azioni ritenute dirimenti per il recupero, nelle quali andavano inquadrati e correlati tutti gli interventi affinché facessero sistema: -

### **AZIONI A BREVE TERMINE:**

- 1 – campagna di diagnosi delle condizioni di degrado statico; monitoraggio periodico successivo, interventi ingiuntivi ove permanga l'inerzia;
- 2 – apposito piano di pulizia, modalità di raccolta, orari, creazione di locali chiusi per cassonetti e postazioni interrato ecc...;

- 3 – *interventi sistematici in materia di igiene, ingiunzioni per pulizia e sgombero di aree private abbandonate, costruire servizi igienici pubblici gestiti ecc....;*
- 4 – *cantieri e ponteggi abbandonati: interventi ingiuntivi, anche con modifiche regolamentari, interventi sostitutivi nei casi più gravi;*
- 5 – *alloggi: assegnazioni “mirate” a non creare concentrazioni di popolazione problematica, favorire l’insediamento di giovani coppie, studenti, genovesi anziani già residenti in condizioni di disagio abitativo, famiglie di appartenenti a forze dell’ordine;*
- 6 – *locali non idonei: impedire l’uso abitativo, controlli dell’idoneità igienica e del sovraffollamento, vietare con norme chiare ed univoche l’uso residenziale di seminterrati e magazzini;*
- 7 – *portare a termine gli interventi per spazi sportivi ed associativi “in sofferenza” e procedere all’assegnazione a società radicate;*
- 8 – *formazione di un nucleo di persone che assicuri presidio civile, monitoraggio, ai fini della conservazione di quanto in recupero ecc...;*

**AZIONI A MEDIO O LUNGO TERMINE:** ( *anche in relazione alle scadenze programmate quali G 8, 2002, 2004* ):

- *-9- realizzazioni di pubblici edifici con funzioni collettive;*
- *10 – ambulatori sia pubblici che privati, centri sociali ecc...;*
- *11 – sportelli polifunzionali quali anagrafe, INPS, USL, altri ...;*
- *12 – insediamento di uffici privati, polifunzionalità degli edifici anche nel caso di edilizia residenziale pubblica;*
- *13 – pedonalizzazioni, piano dei percorsi (puliti, arredati , connotati da facciate dignitose, privi di barriere), chiusura al transito pubblico dei vicoli che hanno perso nel tempo le funzioni di percorsi, dandoli in gestione agli utenti,; piano di parcheggi a corona, anche minuti; rinnovi dell’illuminazione pubblica e illuminazione artistica;*
- *14 – commercio: incentivo alla formazione di consorzi (CIV): orari concordati di apertura e di rifornimento merci, interventi contro l’abusivismo, riordino delle occupazioni di suolo pubblico sia permanenti che temporanee; ( estratto da : Annita Farini-Nunzio Rosta: “PIANO DEGLI INTERVENTI, RECUPERO EDILIZIO,E SOCIOECONOMICO, SICUREZZA, VIVIBILITA’ NEL CENTRO STORICO” documento allegato alla deliberazione della Giunta Municipale di Genova n. 1038 del 10 agosto 2000.)*

Tutto quello che si stava movimentando da parte dei vari soggetti, è stato successivamente raccolto in schede, con la logica di dare la reale cognizione e portata a quanto era in svolgimento o programmato e finanziato, in un documento elaborato dall’ufficio, presentato al Consiglio Comunale e alla cittadinanza nel 2002, e successivamente aggiornato nell’ambito dei lavori di attuazione e costante monitoraggio del Piano della Città.

Il conseguimento, nel 2001, dei finanziamenti europei URBAN II, che, giova ricordarlo, non è un programma di recupero edilizio o di grandi opere, se non in quanto il fare edilizio sia strumentale ad una strategia di azioni nel sociale, di integrazione economica, di inclusione, di sicurezza urbana e di vivibilità, ha dimostrato che la strategia del piano approvato l’anno precedente, e contestualmente messo in attuazione, era quella giusta.

## **6 - “Restyling” urbano in occasione dei particolari eventi : G8 e Genova 2004, capitale europea della cultura**

Lo svolgimento delle due manifestazioni, ha significato tra l’altro una riscoperta della vocazione turistica di Genova, rendendola una meta appetibile sia a livello nazionale che internazionale; pur non raggiungendo i grandi numeri di altre città d’arte, è ormai costante la presenza di comitive, non solo scolastiche e non solo di visitatori dell’acquario; ovviamente i finanziamenti connessi ai due eventi ( senza dimenticare i drammi del G 8 ! ) sono stati utilizzati prevalentemente nella zona

urbana centrale, consentendo il “restyling” di interi fronti di vie e piazze monumentali, di musei e luoghi espositivi ecc.

Sia pure un po’ di facciata, nel senso proprio del termine, anche il recupero del centro storico ne ha tratto benefici.

Recentemente la conferma dell’inserimento tra i beni tutelati dall’UNESCO del sistema del Palazzi dei ROLLI ( cioè inseriti nei ruoli stabiliti dall’antica repubblica di Genova per ospitare i personaggi di rilevanza pubblica che si recavano a Genova) ha dato ulteriore impulso al recupero dei beni culturali.

## **7 - Bilancio dell’esperienza del recupero**

Non è questa la sede per elencare ulteriormente quanto è stato fatto o si va facendo, ma per un sintetico bilancio dell’importante esperienza, per me conclusa, alcuni mesi or sono; bilancio fortemente positivo nel complesso, impegno e lavoro premiati dal risultato.

Il riconoscimento dei cittadini ne è l’indicatore più vero.

In sintesi:

- si conferma la problematicità, e spesso il destino fallimentare, di quei programmi sovradimensionati sia fisicamente che economicamente, abbandonati incompiuti, come ho detto pocanzi, comunque ripresi e portati a conclusione riducendo l’entità volumetrica e ridiscutendo le destinazioni d’uso;
- l’importanza di una “regia” unitaria anzitutto tra i diversi settori dell’amministrazione comunale ( ad esempio, tra urbanistica, commercio, lavori pubblici, servizi sociali, polizia municipale ) e quindi dell’informazione reciproca e dello stabilire obiettivi e strategie comuni, realistici, condivisi;
- lo stesso tra Enti ed Istituzioni, specie nel tema, fondamentale, dell’intervento sulla sicurezza e vivibilità urbana ( cito ad esempio l’eccessiva incentivazione dell’apertura di locali pubblici, visti da alcuni come rivitalizzazione, vissuti in realtà come invasione e disturbo per la quiete pubblica , anche perché i numerosi abituali frequentatori non sono residenti. Rappresentano il massimo sfruttamento, apportano beneficio a pochi e nocimento ai più; si rende quindi necessaria una correzione di rotta o una migliore gestione sia sulla distribuzione di bevande, che sugli orari di apertura e chiusura, sulle occupazioni suolo, sull’eccessiva deroga alle norme di igiene edilizia e così via ) ;
- l’attenzione ad agevolare la partecipazione e l’autogestione dello spazio sociale e pubblico; voglio qui ricordare il cosiddetto “programma delle piazzette” che tramite una attenta progettazione discussa con le associazioni presenti sul territorio ha portato alla trasformazione di alcuni “*posti del buco*” in piccoli salotti all’aperto dove gli abitanti possono trovare momenti di svago e socializzazione, quali Piazzetta Ragazzi, *spazio creatosi a seguito del crollo di un edificio su sedime di circa 200 mq dovuto a bombardamenti e non piazza medievale come impropriamente affermato da alcuni critici*, che abbandonato dopo un primo recupero, era divenuto uno dei posti più scandalosi di rifugio di tossici e sbandati. Oggi, dopo l’intervento, trasformato in una piccola quanto gradevole sede di circolo aperto a tutta la cittadinanza ;
- la revisione normativa volta ad agevolare ed accelerare gli interventi ma anche a dare strumenti all’ente locale di natura impositiva qualora si accertino situazioni di ingiustificato abbandono o peggioro di sfruttamento (l’ignobile affitto di alloggi antiigienici a soggetti deboli )
- l’esigenza di contemperare il miglioramento delle condizioni abitative e la conservazione dei valori storici delle costruzioni, in termini non solo estetici e di ambiente ma anche materici e tipologici;
- la necessità di un costante monitoraggio degli interventi che si vanno svolgendo e delle condizioni dello spazio pubblico, e della costante e puntigliosa manutenzione.

Uno degli assunti del piano, all’inizio del lavoro, è stato quello “*il centro storico non va ridotto a solo museo*”; una scelta di questo genere sarebbe stata perdente . Peraltro, un compendio così vasto

e di elevata potenzialità economica non può essere destinato ad operazioni elitarie senza perdere totalmente il carattere e la vitalità che lo contraddistinguono. Ne consegue la necessità di salvaguardare al massimo la molteplicità delle destinazioni e suscettività d'uso presenti.

Ne consegue altresì l'attenzione da riservare alla condizione abitativa, poiché il centro storico è stato e continua ad essere il serbatoio dove trovare soluzioni abitative a basso costo, grazie ad un patrimonio edilizio non più corrispondente alla domanda abitativa medio-alta, nonostante l'ubicazione privilegiata dove a scala pedonale si possono raggiungere tutti i più importanti servizi e centri del terziario urbano e nonostante l'aumento dei valori immobiliari nelle zone di margine.

## **7 -- Intervenire con il diradamento?**

La domanda è sempre stata di attualità in tutti gli studi a recupero effettuati in Genova, peraltro, trattandosi non del più grande centro storico d'Europa, ma certamente di quello che presenta le più alte densità edilizie, e poiché in effetti, difficilmente il miglioramento della condizione abitativa può essere ottenuto senza operazioni di demolizione, anche parziale, in siti ove luminosità ed arieggiamento sufficienti sono negati.

Il diradamento selettivo, quantomeno volto ad introdurre ordinarie dotazioni e impianti: ascensori, bagni, cucine, riscaldamento ecc...deve essere perseguito con estrema misura, ma non può essere negato al solo fine di mantenere intatte memorie del passato penalizzanti per l'abitare.

Alle cattive condizioni di vivibilità interne, si aggiunge, non va dimenticato, l'accessibilità quasi esclusivamente pedonale, spesso con barriere architettoniche molteplici nello spazio pubblico, data la forte acclività.

Altro importante fattore a favore del diradamento è la necessità di garantire un minimo standard di sicurezza in relazione ai mezzi di soccorso, il cui accesso è spesso problematico e sovente negato.

L'esclusiva pedonalizzazione è sì un forte valore ambientale e di vivibilità, ma lontano dallo standard abitativo usuale, quindi deve essere compensata da altre qualità interne all'abitazione, per non pesare come fattore negativo.

Gli interventi progettati e realizzati in questi ultimi anni, solo in alcuni casi si sono proposti di conseguire un sia pur parziale diradamento, al contrario spesso si è ritenuto necessario ricostruire, al fine di ricomporre il profilo delle palazzate storiche, andando a saturare ambiti dove sussistevano macerie o veri e propri vuoti (è il caso recente di Sarzano e Ravecca, dove la ricostruzione ha assunto dimensioni eccessive, sia planimetricamente che in elevato); a Pre la ricostruzione seguita al crollo del 1998 è stata solo parziale, ed è stata compensata demolendo alcuni edifici privi di qualità in lotti limitrofi, rispettando gli allineamenti dei vicoli alla base, si è quindi ridata forma all'eccessivo vuoto che si era creato a seguito del crollo e delle demolizioni per ragioni di incolumità, pur mantenendo distanze più che accettabili con le preesistenze ed ampliando cortili e visuali nei blocchi laterali a via Pre; il risultato in termini di condizione abitativa è molto soddisfacente, da questo punto di vista la sperimentazione del programma è risolta positivamente, pur con notevoli costi, ampiamente giustificati dai risultati ottenuti.

In entrambi i casi sopra descritti i presupposti per l'intervento sono stati la proprietà unitaria dei lotti e/o degli edifici e la presenza di vuoti o ruderi non recuperabili, che hanno consentito l'operatività. Dove la proprietà è pubblica, sia pure a seguito di esproprio, ( Pre) il diradamento è stato possibile; nella zona di Sarzano gli interventi privati, pur sostenuti da contributi statali tramite programmi di recupero, hanno comportato una ricostruzione ingente.

La strumentazione urbanistica in vigore indica nel centro storico un limitato numero di casi "di alleggerimento" o "di eliminazione" di volumi, individuati come "fortemente incongrui".

Un criterio sostanzialmente di natura estetica.

Si tratta nella maggior parte dei casi indicati dal piano urbanistico comunale di ricostruzioni post-belliche, quindi di aspetto razionalista e proporzioni dissonanti; tuttavia, quello ricostruito nel

dopoguerra è il patrimonio edilizio di maggior valore, in quanto assomma l'ottima ubicazione, a canoni costruttivi ancora attuali, sia negli spazi comuni che interni agli alloggi.

Spesso si è proposto il ricorso ad incentivi economici per far scattare l'operazione di eliminazione di questi volumi, ma le priorità del bilancio dell'ente locale sono altre, non si è mai potuta sperimentare questa teoria, anche se sorretta da proposte a livello legislativo (*legge speciale per il centro storico*) peraltro mai decollate.

Si conclude quindi per l'improponibilità dell'operazione di eliminazione delle ricostruzioni "razionaliste" di epoca post-bellica, posto che i proprietari non hanno il benchè minimo interesse alla demolizione, pur se parziale, quindi si sono sempre opposti, e che l'acquisizione da parte del pubblico al fine di miglie a carattere generico all'ambiente urbano tramite la demolizione, operazione teoricamente possibile, ma di onerosità assolutamente fuori portata rispetto alla capacità di indebitamento degli enti pubblici locali.

Risulta invece positivo il risultato ottenuto in Pre, sicuramente applicabile in altre situazioni di degrado, a condizione che si dimensiona con molto realismo l'operazione; infatti, il grosso ostacolo che ha reso così difficile concludere il programma sperimentale di Pre è la dimensione eccessiva del piano in rapporto alle risorse disponibili, oltre ovviamente alle problematiche di cantiere in ambiti, come detto, prevalentemente pedonali e privi di idonei spazi.

## **8 - Il Ghetto. Studi, programmi sperimentali, il conseguimento del Contratto di Quartiere 2**

Il tentativo di recupero di questa "enclave" è stato affrontato in tempi successivi rispetto a Pre; è bene precisare che tra le due zone, poche sono le similitudini; tuttavia l'esperienza che a Pre si andava svolgendo è stata preziosa come metodo di lavoro. La tipologia edilizia non è quella delle schiere medievali contrapposte, si tratta di "isolati" compatti composti da blocchi affiancati ed in alcuni casi fusi tra loro, ma spesso aventi origine di "palazzo"; la situazione statica, a parte un caso, divenuto "isolato campione" è migliore che in Pre; la densità abitativa maggiore, è assente il tessuto commerciale, salvo il perimetro esterno, peraltro debole almeno su due lati.

La prima domanda cui si è dovuto rispondere è stata proprio quella se non fosse giusto e risolutivo procedere con un piano di diradamento anche più importante di quanto delineato nel vigente piano urbanistico comunale, che si limita ad indicare "l'alleggerimento volumetrico" dell'isolato parzialmente allo stato di rudere dietro Piazza Santa Sabina.

L'Amministrazione Comunale aveva dato all'Ufficio un "mandato" esplicito di ordinare la demolizione quantomeno dello "scheletro in c.a." che permaneva irrisolto tra Vico Untoria e Vico Fregoso; peraltro, vi era l'opposizione della proprietà, un Ente Assistenziale, che da tempo aveva presentato un progetto di ricostruzione ed attendeva l'acquirente interessato all'operazione immobiliare; le condizioni di degrado dell'intorno rendevano tuttavia non remunerativa l'operazione, in stallo da anni.

Ma, se a favore della risposta positiva all'esigenza posta giocava la presenza ai due estremi di ruderi e edifici abbandonati, in gran parte di proprietà unitaria e di epoca postbellica. ( oltre quelli sopra citati, la ex Casa della Giovane di piazza Santa Sabina, abbandonata da circa trent'anni ) fattori di segno opposto erano la ovvia contrarietà dei proprietari, il costo, e l'atteggiamento sostanzialmente negativo degli Enti di tutela per quanto riguardava il proposto abbattimento di edifici di origine medievale, anche se era obiettivamente quasi impossibile riconoscerne un valore architettonico.

Inoltre, in un tessuto così compatto e sostanzialmente indifferenziato, il rischio di snaturamento, sia fisico che sociale, si palesava altissimo. Un intervento condotto in maniera dirompente comporterebbe infatti il rischio dello svuotamento totale: in primis per la forzata acquisizione delle proprietà private, inoltre per l'allontanamento e rialloggiamento temporaneo di molti nuclei familiari e per i tempi necessariamente molto lunghi dei cantieri di demolizione/ricostruzione.

A differenza di Pre, che all'atto della prima programmazione era in parte disabitata per gli effetti delle acquisizioni da parte di soggetti privati intenzionati ad intervenire con una totale sostituzione edilizio-urbanistica, il Ghetto è ancor oggi densamente abitato; è sede di attività particolari, non vi

è tessuto commerciale all'interno ( neppure un negozio!); inoltre, sussiste anche una particolare composizione sociale, nei confronti della quale il lavoro in cantieri pesanti e con tempi molto prolungati avrebbe arrecato danno. Queste particolari attività, consolidate ormai da decenni, potrebbero spostarsi, come peraltro avvenuto per la prostituzione femminile da Pre alla Maddalena, ancor prima che prenda avvio il piano.

Quindi, oltre ai fattori sociali, l'atteggiamento comprensibilmente negativo dei proprietari degli edifici abbandonati sopra detti, e l'eccessivo costo di una eventuale acquisizione /demolizione hanno indotto a desistere, optando, come viene illustrato in altri interventi, per parziali alleggerimenti e ricostruzioni a completamento delle facciate incongrue e dello "scheletro".

Successivamente si è indagata la possibilità di eliminazione, anche parziale, di edifici pericolanti ed abbandonati ubicati in posizione più interna. In questo caso l'ostacolo, oltre che dai proprietari ( alleggerire significa quasi sempre eliminare le parti sommitali, più pregiate per luminosità ed arieggiamento) è derivato dai vincoli storici; pur non risultando nell'ambito vincoli specifici, se non per alcuni portali ed edicole votive, gli organi di tutela quasi sempre riconoscono un valore storico non solo alle parti basamentali, di evidente origine medievale, ma anche a tutto l'elevato, considerato, a volte in maniera eccessiva, irrinunciabile per non snaturare "il valore di insieme dell'ambiente"!

Se le condizioni statiche, indagate in maniera speditiva dal Prof. Buti per l'intero ambito, si sono rivelate migliori ( in senso relativo) rispetto a quanto visto in Pre, anche a causa della tipologia edilizia del tessuto originario, dove oltre a case popolari si possono rilevare alcuni episodi aventi dignità di palazzo, le condizioni igienico-tecnologiche sono molto gravi; vi è necessità di ricostituire completamente un sistema idrico-fognario, al momento quasi inesistente ( si rinvergono ad ogni intervento le "trexende" strette intercapedini tra muri portanti dove vengono convogliati gli scarichi ) cavedi inaccessibili di impossibile pulizia, acque stagnanti ecc...; lo stesso si deve concludere per gli altri servizi primari, quasi sempre assenti.

Il censimento delle condizioni interne degli alloggi ( normalmente sovraffollati) mette in luce gravissime carenze di bagni e cucine.

Non si può quindi pensare che interventi di singoli privati, a risanamento di singoli corpi scala o peggio di singoli alloggi o, come sta accadendo, di rifacimento di facciate, possano essere risolutivi.

La valutazione della portata dell'effetto risanatore indotto dai programmi di incentivazione del restauro delle facciate sui percorsi principali dovrebbe meglio orientare la futura destinazione del sostegno pubblico al risanamento; ai "bordi" del Ghetto ne sono state attuate due: in occasione dell'evento "G 8" la Regione Liguria ha cofinanziato Via del Campo; l'effetto d'ambiente sicuramente è migliorato, ma non vi è stata alcuna modifica dal punto di vista della vivibilità e della sicurezza urbana, il decadimento dei negozi è continuato (sarebbe stato necessario quantomeno un programma di incentivazione all'insediamento commerciale di qualità, ed un calmieramento degli affitti dei negozi); destinare i fondi regionali provenienti dall'edilizia residenziale pubblica, quindi fondi per procurare abitazioni ai ceti meno abbienti, *solo al recupero di facciate* indipendentemente dalla condizione economica del proprietario, *e non finanziare il recupero di prime case, che avrebbe potuto consolidare la presenza di abitanti "sani"* è stata una scelta da non ripetere.

Il secondo finanziamento ha investito via Lomellini, in occasione dell'evento "Genova 2004" contemporaneamente al rifacimento della pavimentazione ed alla pedonalizzazione ( compresi due vicoli del Ghetto, vico Fregoso e Vico Croce Bianca) in questo caso dato il buon livello sociale già presente nella via, il contemporaneo recupero dell'oratorio settecentesco di San Filippo, gioiello unico dell'architettura barocca a livello mondiale, e della Casa di Mazzini, la via ha mostrato le sue qualità di "salotto buono" ma non riflette la sua luce nel retrostante Ghetto; va aggiunto che comunque neppure il recupero di via Lomellini e della soprastante via Cairoli hanno consentito di ripristinare condizioni di sicurezza tali da poter tenere aperti almeno di giorno i cancelli apposti (in sostituzione degli antichi asportati) in vico alla Casa di Mazzini, che collega le due vie.

Il Ghetto, con i suoi antichi problemi, è troppo vicino.

Si deve concludere pertanto che occorre, per ogni isolato, un progetto/intervento complessivo di risanamento, che deve avere gioco forza una regia pubblica ed essere sostenuto da un contributo economico di media portata, dove il progetto individui l'opportunità di riduzioni volumetriche, a mio avviso indispensabili.

L'incentivo al recupero deve essere concesso a chi si impegni a destinare il proprio bene a prima casa a determinate condizioni "sociali" e vi deve essere un patto chiaro con tutti i soggetti coinvolti; ritengo che il presidio civile dovrebbe essere chiamato a fare da garante oltrechè monitorare il rispetto del patto; questo è il vero significato del contratto di quartiere.

Penso che sia importante esplorare questa possibilità, anche in modo da ampliare ed estendere il concetto di recupero a quello di diradamento, nel momento dell'avvio ormai imminente dei due strumenti, il contratto di quartiere e il piano di insediamento di alloggi per studenti, che, assieme al correlato piano per la sicurezza cofinanziato dalla Regione, e alla previsione di interventi di inserimento di servizi di "primo livello" compatibili con le caratteristiche della popolazione, stanno per entrare in attuazione, anche per non vanificare l'effetto risanatore degli interventi ai due estremi, lo "scheletro" e l'isolato semidemolito verso Santa Sabina, che rischierebbero altrimenti di rimanere isolati al bordo dell'enclave senza far da volano alla restante parte.

Ritengo che la "*nuova funzione forte da inserire*" invocata da alcuni come rimedio necessario alla trasformazione, non esista se non nel campo del social housing.

La vera funzione connaturata al tessuto del Ghetto, da consolidare, a mio avviso, è quella della residenza popolare e media, che trova nelle tipologie presenti il suo naturale inserimento, ed è l'unica in grado di non snaturare il quartiere antico. E' tuttavia necessario, come detto, ed auspicabile, l'intervento pubblico, che ben si inquadrebbe, qualora proposto, nell'attuale strategia regionale di attenzione privilegiata ai problemi abitativi della popolazione disagiata ed a basso reddito, secondo le risultanze della recente conferenza programmatica regionale sulle politiche abitative.

-----  
Annita Farini, architetto, ha lavorato dal 1976 al 2005 nei settori tecnici dell'Amministrazione Comunale genovese, dirigendo Urbanistica, Edilizia Privata, Attuazione Piani Regolatori, Recupero Centro Storico, Lavori Pubblici. Attualmente dirigente del Settore Programmi Urbani Complessi della Regione Liguria