



COMUNE DI GENOVA

133 4 0 - DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA - SETTORE
PROGETTI SPECIALI

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-303 del 07/09/2015

APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio n. 33 in data 10 settembre 2015.

Su proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico e alla Valorizzazione e Gestione del Patrimonio non Abitativo Emanuele Piazza di concerto con l'Assessore Lavori Pubblici e Manutenzioni, Protezione Civile, Rapporti con i Municipi Giovanni Crivello;

Premesso che:

- il D.Lgs. 28.05.2010 n. 85, recante attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, all'art. 5, comma 5, prevede che lo Stato provveda al trasferimento, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), alle Regioni ed agli altri Enti Territoriali, di beni inseriti in appositi accordi di valorizzazione e conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale definiti ai sensi dell'art.112, comma 4, del suddetto Decreto n.42/2004;

- la circolare n. 18, prot. n. 4691 emanata dal Ministero suddetto in data 18.05.2011 prevede che per i beni per i quali sia stata preliminarmente verificata, nell'ambito dei Tavoli Tecnici Operativi, la suscettività a rientrare nelle procedure previste dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, gli Enti territoriali interessati provvedano allo sviluppo ed alla presentazione di un Programma di Valorizzazione secondo uno specifico iter procedurale preordinato agli accordi su indicati;

- il protocollo d'intesa stipulato in data 09.02.2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio, al fine di definire a livello nazionale le procedure operative per l'attuazione delle suddette disposizioni, stabilisce l'attivazione di un Tavolo Tecnico Operativo a livello regionale al fine di addivenire alla sottoscrizione, fra la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria - Ministero per i Beni e le Attività Culturali (oggi Segretariato Regionale) d'intesa con l'Agenzia del Demanio e l'Ente Territoriale richiedente, di un apposito Accordo di Valorizzazione ai sensi dell'art. 112, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 finalizzato al trasferimento dei beni interessati;

Atteso che:

- con Deliberazione n. 47 del 19.03.2015 la Giunta Comunale ha approvato il Programma di Valorizzazione dell'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena ai fini dell'acquisizione dello stesso al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. N. 85/2010;

- in data 28.04.2015, presso il Segretariato Regionale per la Liguria - Servizio Valorizzazione Beni Culturali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, ha avuto luogo il Tavolo Tecnico Operativo, presieduto dal Segretario Regionale, al quale hanno partecipato il Comune di Genova e la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, finalizzato all'approvazione del Programma di Valorizzazione (ex. art. 5, comma 5, decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85) del sopraccitato immobile, come da Verbale trasmesso con nota del suddetto Segretariato n. 3026 del 14.05.2015;

- nel corso del suddetto Tavolo Tecnico Operativo le Amministrazioni intervenute hanno discusso il contenuto del Programma di Valorizzazione concordando alcune necessarie modifiche e procedendo quindi all'approvazione del Programma di Valorizzazione presentato dal Comune di Genova con le modifiche suddette;

- nella stessa sede è stata altresì approvata la Bozza di Accordo di Valorizzazione ex art.112, comma 4, D.Lgs.n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. inerente l'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena oggetto del Programma, con i relativi allegati, la cui sottoscrizione comporterà il trasferimento del citato bene;

Atteso altresì che:

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 16.07.2015 è stato approvato il Programma di Valorizzazione sopraccitato modificato in adeguamento agli esiti del Tavolo Tecnico Operativo del 28.04.2015;

Visti:

- il Programma di Valorizzazione dell'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena approvato dal Tavolo Tecnico Operativo nella seduta del 28.04.2015 e successivamente approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 170 del 16/07/2015, con i relativi elaborati;

- la Bozza di Accordo di Valorizzazione ex art.112, comma 4, D.Lgs.n.42 del 22.01.2004 e s.m.i. inerente l'immobile in questione, con i relativi allegati, parte integrante del presente provvedimento, approvata in sede di Tavolo Tecnico Operativo in data 28.04.2015;

- il Verbale della seduta del Tavolo Tecnico Operativo del 28.04.2015 trasmesso con nota del Segretariato Regionale per la Liguria - Servizio Valorizzazione Beni Culturali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo n. 3026 del 14.05.2015;

Ritenuto pertanto che sia da valutare favorevolmente la Bozza di Accordo di Valorizzazione ex art.112, comma 4, D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. inerente l'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena approvata dal Tavolo Tecnico Operativo nella seduta del 28.04.2015 con i relativi allegati, parte integrante del presente provvedimento e preordinata al trasferimento del bene su indicato;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di approvare la Bozza di Accordo di Valorizzazione ex art.112, comma 4, D.Lgs.n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. inerente dell'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena, con i relativi allegati, parte integrante del presente provvedimento, approvata in sede di Tavolo Tecnico Operativo in data 28.04.2015 e preordinata al trasferimento del suddetto bene;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 3) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 133 4 0

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010.

ELENCO DOCUMENTI PARTE INTEGRANTE:

1) bozza di accordo

2) allegato "A" (estratto di mappa) alla bozza

3) allegato "B" (Programma di valorizzazione dell'edificio "ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena approvato al Tavolo Tecnico Operativo del 28.04.2015) alla bozza

Il Dirigente
Arch. Anna Iole Corsi

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE - BOZZA

ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

"Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" Genova

In data _____ del mese di _____ dell'anno 2015 (duemilaquindici) presso la sede del Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in Genova via Balbi 10, rappresentata dal Segretario Regionale, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria, rappresentata dal Direttore Dott. Ernesto Alemanno e il Comune di Genova, rappresentato dal Sindaco Dott. Marco Doria;

vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *"Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione"*, ed, in particolare, l'art. 19 con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno configurarsi i decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge, nel definire l'attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

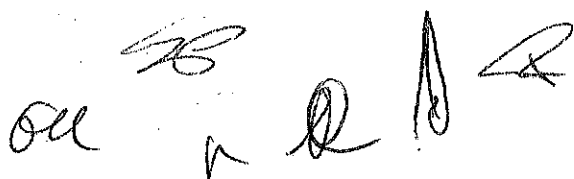
visto il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante *"Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42"*;

visto l'articolo 2 comma 4 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in base al quale l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

visto l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 in base al quale *"Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione"* comma così modificato dall'art. 27, comma 8, Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

visto il precitato decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante, *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio"* ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137;

visto l'articolo 112, comma 4 del medesimo Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., secondo il quale *"lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale ed i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica"* promuovendo altresì *"l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati"*;



visto il Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Segretariato Generale e l'Agenzia del Demanio, con il quale sono state definite le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui al richiamato articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85;

vista la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di valorizzazione, ai sensi del comma 5, articolo 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85, presentata dal Comune di Genova in data 22 giugno 2011 con nota prot. n. 204352 finalizzata all'acquisizione in proprietà del immobile demaniale denominato " *Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*";

considerato che il bene sopra indicato è assoggettato alle disposizioni dettate dalla Parte II del succitato decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. in virtù del provvedimento di dichiarazione dell'interesse storico artistico di seguito riportato;

considerato il Decreto del 20 luglio 1987 con cui il bene oggetto del programma di valorizzazione è stato dichiarato di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

vista la Circolare n. 18 del 18 maggio 2011 emanata dal Segretario generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con la quale sono state fornite istruzioni di dettaglio per l'attuazione del procedimento di cui all'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85;

visto il Decreto Direttoriale emanato in data 7 aprile 2011 con il quale la Direzione Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha provveduto alla costituzione del Tavolo Tecnico Operativo per la Regione Liguria di cui all'art. 4 comma 1 del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio;

vista la nota prot. n. 2657 del 27 aprile 2015 con la quale il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Liguria - Servizio Valorizzazione Beni Culturali - ha convocato il Tavolo Tecnico Operativo per la valutazione della richiesta di trasferimento della proprietà del bene immobile sopra indicato;

visto il Programma di Valorizzazione dell'immobile sopra citato, predisposto dal Comune di Genova in coerenza con le indicazioni della Circolare n. 18 del 18 maggio 2011 emanata dal Segretario generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

vista l'approvazione del Programma di Valorizzazione di " *Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*", resa dal Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con l'Agenzia del Demanio, nella seduta del 28 aprile 2015, come risultante da relativo processo verbale;

considerate le competenze istituzionali del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo in materia di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale ed il conseguente interesse ad attivare o implementare forme di valorizzazione e sviluppo del suddetto bene culturale oggi non fruito dalla collettività e in discreto stato di conservazione;

considerate le competenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche ai fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

ritenuto, da parte del Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo congiuntamente con la Soprintendenza Archeologia della Liguria e della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria, che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico artistico, archeologico, culturale al trasferimento dell'immobile sopra individuato al demanio pubblico dell'ente richiedente;

viste le premesse che costituiscono parte integrante del presente Accordo;

le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente Accordo di valorizzazione:

Articolo 1

Oggetto dell'Accordo

1. Oggetto del presente Accordo è l'"*Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*" ubicato nel Comune di Genova, come individuato nell'estratto di mappa (allegato al presente Accordo sotto la lettera "A"), e costituito dal seguente bene immobile:

Denominazione: "*Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*"

Titolarità attuale del Bene: Demanio dello Stato;

Regione: Liguria;

Comune: Genova ;

Toponimo stradale: Via Sampierdarena 36, Genova;

Confini: *Il bene confina con i seguenti mappali:*

a nord Via Sampierdarena

a est CT Comune di Genova, sez D, fg 45 mappale 867

a sud CT Comune di Genova, sez D, fg 45 mappali 404 e 773

a ovest CT Comune di Genova, sez D, fg 45 mappale 866

Localizzazione: Genova Sampierdarena

Tessuto : Urbano

Estremi Catastali : L'immobile è identificato al CT del Comune di Genova, Sez. D Foglio 45 mappali 381, 340 e 379 e CF del Comune di Genova, Sez SAM Foglio 44 mappali 458 sub 1 – 460 mapp.458 sub 2, e mapp. 459.

Destinazione Urbanistica :

Piano Urbanistico Comunale (DPGR n°44 del 10/03/2000 e relative prescrizioni)

L'immobile è individuato nel Distretto Aggregato Fronte Porto Sampierdarena – Lungomare Canepa 38b.

Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 8 /2015 in salvaguardia dal 04/03/2015

L'immobile è individuato in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e le aree di pertinenza lungo il suo fronte sud sono classificate come servizi pubblici.

Articolo 2

(Obiettivi di tutela e di valorizzazione culturale)

1. Il Programma di Valorizzazione di "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" (allegato al presente Accordo sotto la lettera "B") costituisce parte integrante del presente Accordo.

2. Il presente Accordo definisce le strategie e gli obiettivi di tutela e valorizzazione del bene statale incluso nel Programma di Valorizzazione sopraccitato, visti il notevole interesse storico artistico che esso riveste, le vicende storiche di cui nel tempo, anche recente, è stato protagonista, e di cui le strutture attuali sono testimonianza. La tutela e la valorizzazione del compendio, attraverso una rifunzionalizzazione inquadrata nell'ambito del programma unitario ma allo stesso tempo rispettosa dei caratteri storico artistici del bene, verrà perseguita mediante il raggiungimento delle finalità e l'attuazione degli interventi previsti nel Programma di Valorizzazione.

3. Il Programma di Valorizzazione dovrà assicurare obiettivi di tutela culturale del singolo bene attraverso attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, a garantirne la conservazione per fini di pubblica fruizione, ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

4. L'attuazione del Programma di Valorizzazione dovrà realizzarsi attraverso attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del complesso culturale, anche da parte delle persone diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura.

5. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 6 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., la valorizzazione sarà attuata in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicarne le esigenze anche attraverso la partecipazione di soggetti privati, singoli o associati.

Articolo 3

(Programmi e piani strategici di sviluppo)

1. La Civica Amministrazione si avvarrà di associazioni per la gestione della parte dell'immobile non direttamente affidata al Municipio.

Tali associazioni provvederanno a redigere programmi di attività da concordare con la Civica Amministrazione relativi a finalità culturali e sociali, che contribuiscano alla valorizzazione dell'immobile e del contesto cittadino, quali attività formative e di spettacolo in campo musicale e teatrale ovvero tornei sportivi ed attività ricreative connesse. Le relative forme di convenzionamento dovranno pertanto esplicitare modalità, tempi e orari per l'apertura degli spazi e la partecipazione della collettività.



2. Il Comune di Genova, sottoscrittore del presente Accordo, si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione e di gestione del bene così come previsti nel Programma di Valorizzazione.

Articolo 4

Obblighi conservativi e prescrizioni per la fruizione pubblica

1. Il soggetto beneficiario del trasferimento del bene è tenuto a garantirne la conservazione assumendosi l'onere dell'attuazione degli interventi, comprensivi anche della successiva gestione e manutenzione, previsti nel Programma di Valorizzazione, i cui progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalle Soprintendenze competenti ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., previa verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui agli art. 95 e 96 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

2. In particolare, il soggetto beneficiario del trasferimento del bene dovrà altresì, qualora ne ricorrano i presupposti, farsi carico degli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale secondo le norme vigenti.

3. Il soggetto beneficiario del trasferimento del bene, inoltre, dovrà aver cura dell'immobile trasferito in modo da scongiurare ogni tipo di pericolo per la sua conservazione derivante da incendi, furti, vandalismi, mancata manutenzione; dovrà assicurare il decoro dell'immobile e degli spazi esterni, anche tramite forme contrattuali cogenti con i soggetti terzi coinvolti.

4. Le destinazioni d'uso proposte dovranno risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico-culturale del bene che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, nel rispetto delle norme in materia di autorizzazione alla concessione in uso ed alla locazione dei beni culturali pubblici di cui agli artt. 57 bis e 106 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

5. Ogni variazione d'uso, anche minima rispetto a quanto previsto dal Programma di Valorizzazione, anche qualora non comporti modifiche nella consistenza materiale del bene, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

6. La fruizione pubblica sarà garantita completamente attraverso le destinazioni previste nell'allegato Programma di Valorizzazione che allo stato del Piano Urbanistico Comunale 2000 prevede esclusivamente funzioni di servizio pubblico, intendendo in tal senso sia i servizi gestiti dai soggetti istituzionalmente competenti, sia quelli gestiti da soggetti privati, che ne assicurino un effettivo controllo pubblico mediante un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Anche a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale 2015 che consentirà oltre ai a servizi pubblici, anche l'inserimento di servizi privati e connettivo urbano, (escluse le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili) dovranno essere garantite modalità di fruizione pubblica.

In tal caso l'inserimento di tali funzioni dovrà essere subordinato all'impegno di garantire anche modalità di fruizione pubblica.

Articolo 5

Criteri organizzativi per l'attuazione degli interventi di recupero architettonico e ambientale

1. Gli interventi previsti a carico del Comune di Genova sono i seguenti.
2. E' previsto il recupero edilizio del manufatto, modifiche alla distribuzione interna e l'adeguamento tecnologico-funzionale di tutti gli ambienti sulla base di un progetto di restauro teso al consolidamento e messa in sicurezza delle diverse parti, limitando gli interventi di ricostruzione a quelli strettamente necessari.
3. Nel volume di levante al piano terra è previsto uno spazio multifunzionale, con annessi spazi di servizio, ad uso del quartiere; per i volumi centrale e di ponente dell'immobile è contemplata una destinazione a servizi pubblici di uso collettivo.
4. Una ulteriore ipotesi prevista nel Programma è quella di riproporre la costruzione del preesistente volume della testata ovest ubicando al suo interno uno spazio per pubblici esercizi a servizio delle funzioni da insediarsi, in sostituzione del volume esterno ubicato sul lato sud dell'immobile che potrebbe essere demolito.
5. Il Programma reputa necessario migliorare l'organizzazione, la razionalizzazione e la messa a norma di tutti gli accessi/uscite e di tutte le dotazioni impiantistiche ed integrazione delle reti mancanti, prevedendo tra l'altro inserimento dell'edificio nel progetto Wi-fi del Comune di Genova per la navigazione libera e gratuita.
6. I principali adeguamenti dovranno riguardare: l'abbattimento delle barriere architettoniche, la sicurezza antincendio, la conformità impiantistica e risparmio energetico, l'isolamento acustico, normative di settore per le attività da insediarsi nell'edificio.
7. Relativamente all'esterno si prevede di ripensare la disposizione dei campi da gioco, in modo da recuperare gli spazi soppressi per la creazione di posti auto in sostituzione di quelli esistenti, che andranno persi con la realizzazione del progetto di Lungomare Canepa.

Articolo 6

(Criteri organizzativi e standard per la gestione del bene)

La gestione dell' "*Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*" comporterà l'apertura al pubblico della parte destinata ad uso del quartiere e modalità di fruizione pubblica per la restante parte.

L'Amministrazione Comunale si impegna a garantire l'equilibrio economico - finanziario degli oneri gestionali anche con l'apporto sostanziale dei soggetti concessionari di spazi o fruitori di servizi, nel rispetto delle norme in materia di autorizzazione alla concessione in uso ed alla locazione dei beni culturali pubblici di cui agli artt. 57 bis e 106 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Resta ferma la piena, diretta ed esclusiva responsabilità del Comune di Genova nel garantire il rispetto di tutti i predetti obblighi.

Articolo 7

(Modalità e tempi di realizzazione del programma e copertura finanziaria)

1. Le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi per il recupero e riuso dell' "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena", sono individuati e descritti nel Programma di Valorizzazione, nel quale sono riportati anche i valori economici indicativi dell'ammontare degli stessi. I tempi di realizzazione del Programma di Valorizzazione, come da cronoprogramma allegato, si stimano in 10 anni.
2. La prima fase di intervento da attuarsi entro il 2016 sarà approntata dall'Amministrazione Comunale subito dopo aver ricevuto in proprietà il manufatto e comprenderà gli interventi più urgenti atti a garantire la pubblica incolumità attorno all'edificio soprattutto in corrispondenza della testata est. La prosecuzione delle fasi di intervento verrà inserita nella futura programmazione del Comune di Genova che si candiderà a partecipare all'assegnazione dei fondi europei disponibili oltreché all'assegnazione di fondi regionali e nazionali per cui dovrà essere attivato un confronto con gli organi preposti. In ogni caso il Comune, a seguito del trasferimento dell'immobile, si impegna a garantire anche tramite propri fondi di bilancio il reperimento delle risorse necessarie per l'attuazione del Programma, nei limiti delle risorse stanziare e disponibili nel bilancio di previsione.
3. Resta inteso che il valore vincolante delle diverse tempistiche contenute nel richiamato allegato sarà comunque subordinato al rispetto di tutte le normative nel tempo vigenti per la gestione delle attività della pubblica amministrazione e degli enti locali in particolare.

Articolo 8

(Modalità e tempi per il trasferimento in proprietà del bene)

1. Sulla base del presente Accordo di Valorizzazione, la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, entro 180 giorni dalla sottoscrizione del medesimo Accordo, provvederà, salvo eventuali problematiche non dipendenti dall'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85 e degli articoli 112, comma 4, e art. 54, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e successive modifiche e integrazioni, al trasferimento a titolo non oneroso della proprietà del bene di cui all'art. 1 del presente Accordo al Comune di Genova, mediante la stipula di apposito atto pubblico nel quale saranno riportati gli impegni assunti dall'Ente territoriale con il presente Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.
2. Il trasferimento del bene ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con contestuale immissione dell'Ente territoriale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi.
3. Con riferimento all'immobile oggetto del presente Accordo per il quale lo Stato percepisca entrate provenienti da canoni di concessione o indennizzi di utilizzazione, il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato provvederà, a decorrere dalla data del trasferimento, alla riduzione delle risorse statali a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Genova, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali risultanti al momento della stipula dell'atto pubblico di trasferimento. A tal fine l'Agenzia del Demanio procederà alla trasmissione al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, degli atti pubblici di trasferimento, unitamente al presente Accordo di Valorizzazione e a un prospetto riassuntivo dei canoni di concessione e degli indennizzi di utilizzo percepiti.

5. L'immobile trasferito ai sensi del precedente comma 1 resta soggetto al regime del demanio pubblico - ramo storico-artistico e continua ad essere sottoposto alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i..

6. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento di cui al presente articolo è esente da ogni diritto e tributo.

Articolo 9

(Clausola di salvaguardia)

1. Gli impegni assunti dal Comune di Genova contenuti nel presente Accordo di Valorizzazione saranno riportati integralmente nell'atto di trasferimento di cui al precedente articolo 8.

2. In particolare gli impegni, le prescrizioni e le condizioni contenute negli articoli 4, 5, 6, 7, fermo restando il valore indicativo espresso dal cronoprogramma, costituiscono obbligazioni ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse saranno altresì trascritte nei registri immobiliari.

3. Il Segretario Regionale del Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e del Turismo per la Liguria, su segnalazione delle Soprintendenze competenti, qualora verifichi l'inadempimento da parte del Comune di Genova delle obbligazioni di cui al precedente comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, darà comunicazione delle accertate inadempienze all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Liguria ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

4. Per le finalità di cui al precedente comma 2, considerati i tempi necessari per l'attuazione del Programma di Valorizzazione oggetto del presente Accordo, il soggetto beneficiario del trasferimento provvederà a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno, per l'intera durata di attuazione del Programma di Valorizzazione stesso, una relazione che illustri al Segretariato Regionale per la Liguria del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, lo stato di avanzamento dell'iniziativa con riferimento al cronoprogramma contenuto nella documentazione allegata.

Allegati

-Allegato "A": Estratto di mappa del bene oggetto dell'Accordo;

-Allegato "B": Programma di Valorizzazione "*Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena*".

Per il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato per la Regione Liguria

Il Segretario Regionale

Dott.sa Elisabetta Piccioni

Per L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria

Il Direttore

Dott. Ernesto Alemanno

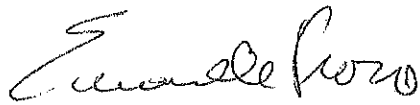
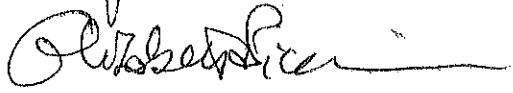
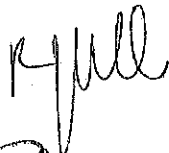
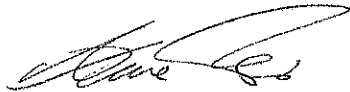
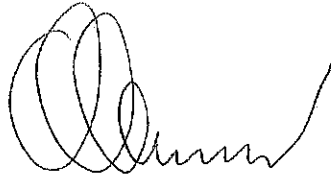
Per il Comune di Genova

Il Sindaco

~~Prof. Marco Doria~~

DELEGA

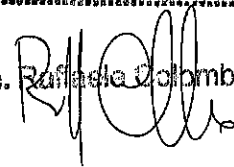
ASSESSORE ETANUELE PIAZZA



Si attesta che la presente fotocopia
composta da n. 15 fogli è
conforme all'originale.

Genova, 14 MAGGIO 2015

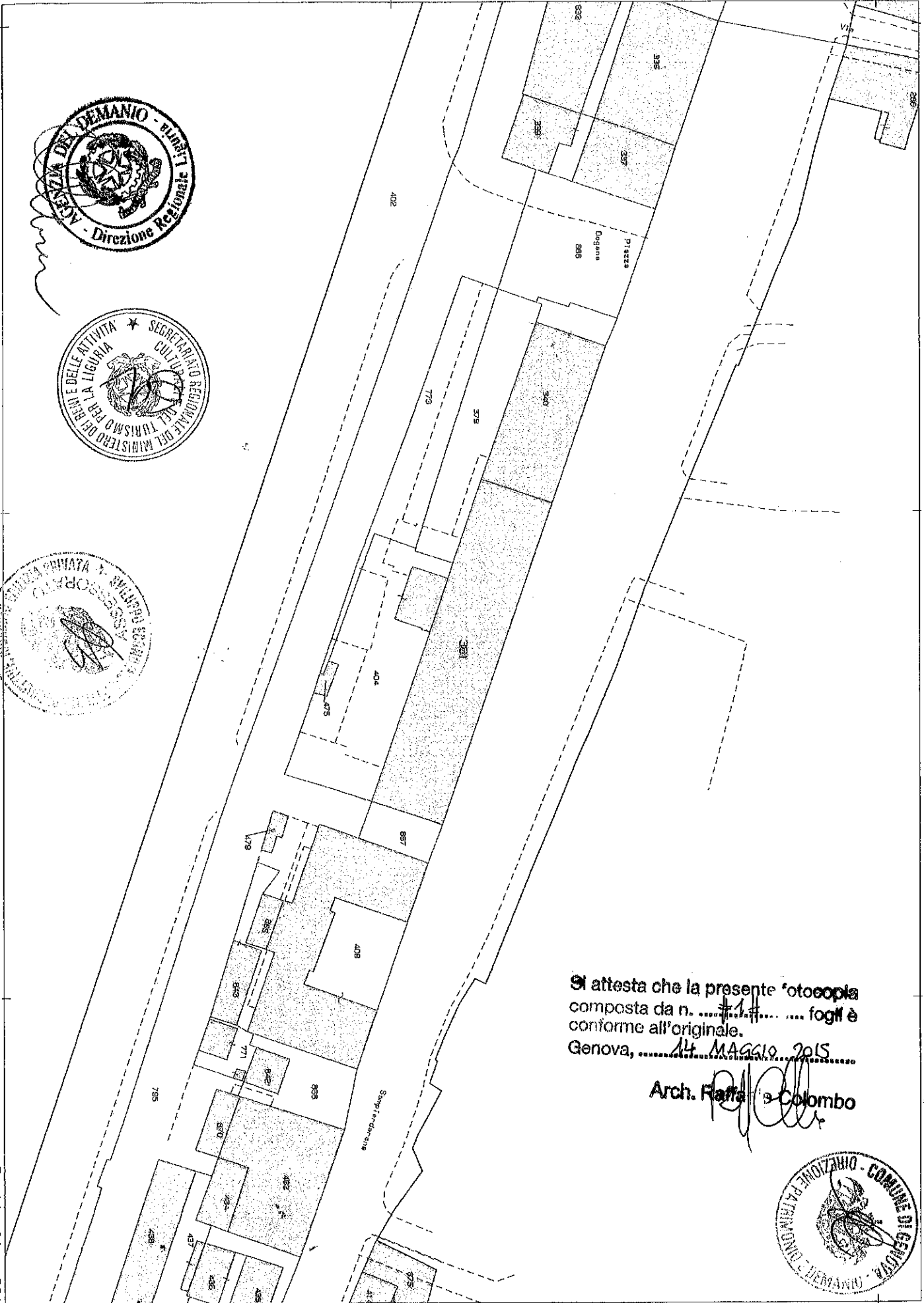
Arch. Raffaella Colombo



N=4917400

E=1491100

1 Particella: 381



Si attesta che la presente fotocopia composta da n. #1 fogli è conforme all'originale.

Genova, 14 MAGGIO 2015

Arch. Raffaello Colombo



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali - Direttore TRAPANI SALVATORE
Vis. tel. esente per fini istituzionali

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DELL'EDIFICIO "EX MAGAZZINI DEL SALE DI SAMPIERDARENA"



COMUNE DI GENOVA



I.R.E. S.p.A.



Marzo 2015



	pag		pag
SOMMARIO	2		
Bibliografia	3	Parte 3. Analisi dello Stato Attuale del bene	33
Parte 1. descrizione e interesse culturale del bene	4	a) <u>Stato di Conservazione e principali fattori di rischio:</u>	33
a) <u>Individuazione del bene</u>	4	Interventi di conservazione urgenti (Piani di Manutenzione??)	
b) <u>Descrizione del bene:</u>	4	b) <u>Livello Attuale di valorizzazione/fruizione e criticità:</u>	33
Notizie storiche e processo di trasformazione dell'edificio con immagini storiche dell'edificio		c) <u>Promozione culturale e sensibilizzazione</u>	34
c) <u>situazione vincolistica e Strumenti urbanistici vigenti</u>	6	(Manifestazione "Il fascino del disordine", progetti presentati, tesi...)	
decreto di vincolo SBBA		Parte 4. programma di valorizzazione del bene	35
d) <u>modalità procedurali autorizzative</u>	7	a) <u>descrizione del programma</u> contenuti e finalità	35
e) <u>destinazioni d'uso attuali</u>	7	b) <u>obiettivi e strategie:</u>	35
Allegati grafici parte 1		Obiettivo recupero del manufatto	35
1a_1 - Inquadramento cartografico: estratto della CTR, scala 1:5000;	9	Obiettivo nuovi spazi	35
1a_2 - Individuazione nell'ambito cittadino: fotografie aeree;	10	Obiettivo valorizzazione dell'area esterna	38
1a_3 - Planimetria catastale e dati identificativi dell'immobile;	11	Strategie di valorizzazione	38
1b_4 - Documentazione fotografica dell'esterno;	12	c) <u>piani strategici:</u>	38
1b_5 - Schemi Planimetrici di stato attuale sc.1/500;	13	d) <u>Impatto sul bene e sul territorio</u>	39
1b_6 - Sezioni schematiche di stato attuale sc.1/500;	14	e) <u>sostenibilità economica, modalità di attuazione e cronoprogramma</u>	39
1b_7 - Prospetti schematici di stato attuale sc.1/500;	15		
1c_8 - PUC vigente;	16		
1c_9 - Progetto Preliminare PUC adottato;	17		
1c_10 - Piano di Bacino;	18		
1e_11 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in pianta sc.1/500;	19		
1e_12 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in sezione sc.1/500;	20		
1e_13 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;	21		
1e_14 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;	22		
1e_15 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila;	23		
1e_16 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila.	24		
Parte 2. Contesto territoriale di riferimento	25		
a) <u>Contesto socio - economico</u>	25		
b) <u>Viabilità di Stato Attuale e Polarità urbane</u>	25		
c) <u>Progetti territoriali</u>	26		
Allegati grafici parte 2			
2b_17 - Contesto di riferimento: la viabilità;	28		
2b_18 - Contesto di riferimento: le polarità urbane;	29		
2c_19 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetria;	30		
2c_20 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: sezione;	31		
2c_21 - Progetto ESECUTIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetrie;	32		



Bibliografia

- Alizeri F. (1875), *Guida illustrativa del cittadino e del forestiero per la città di Genova...*, Bologna, ed. Forni;
Banchemo G.B. (1846), *Genova e le due Riviere Descrizione*, Genova, Pellas ed.;
Borzone P. (1987), *I semafori di Napoleone*, Genova, Nuova Editrice Genovese;
Capacci A. (1975), *Sampierdarena, dalle origini al XX Secolo*, Genova, ed. Fratelli Pagano;
Ciliento B. (1978), *Sampierdarena*, Genova, Sagep;
Cipollina G. (1932), *Regesti di val Polcevera*, Genova, Marchese e Campora;
Forcheri G. (1968), *Doge governatori procuratori consigli e magistrati della Repubblica di Genova*, Genova A Compagna;
Gazzettino Sampierdarenese, n. 4 del 1988 e n.9 del 1992;
Giacchero G. (1980), *Genova e Liguria nell'età contemporanea*, Volume Primo, Genova, Sagep;
Grillo F. (1964), *Origine storica delle località e antichi cognomi della Repubblica di Genova*, Genova, Collegio Calasanzio;
Lamponi M. (2002), *Sampierdarena*, Genova, LibroPiù;
Pastorino T. (1967), *Dizionario delle strade di Genova*, vol. III,
Quaglia L. (1846), *Guida della città di Genova*;
Remondini A. e M. (1897), *Parrocchie dell'archidiocesi di Genova*, vol. XI, Genova, Tipografia delle letture cattoliche - Tipografia dei tribunali;
Il Secolo XIX del 13.11.0;
Tuvo T. (1975), *Storia di Sampierdarena*, Genova, ed. D'Amore;
Tuvo T. (1983), *Sampierdarena - come eravamo*, Genova, Mondani;
Tuvo T. -AA.VV (1983), *Genova e paesi circostanti*, Genova, Mondani;
Tuvo T. (1985), "Le origini del palazzo del Sale", in *Gazzettino Sampierdarenese* n. XIV del 4 aprile 1985.
Vinzoni M. (1955), *Il dominio della Serenissima Repubblica de Genova in terraferma*, Novara, Istituto Geografico De Agostini;
Vinzoni M. (1983), *Pianta delle due riviere della Serenissima Repubblica di Genova*, Genova, Sagep.

- Siti internet:

- <http://www.sanpierdarena.net>
<http://www.sampierdarena.ge.it>
<http://www.topographia.beniculturali.it>
<http://maps.google.it>
<http://www.panoramio.com/photo/42781727>



1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE

1.a individuazione del bene

L'immobile in oggetto, denominato "ex Magazzini del Sale" si trova a Genova, nel municipio Centro Ovest, tra Lungomare Canepa e via Sampierdarena (già via Nicolò Barabino).

L'edificio si trova in una fascia eterogenea tra l'abitato di San Pier d'Arena e la zona portuale, caratterizzata da un lato dalla presenza della strada ad alto scorrimento di lungomare Canepa, al confine con l'area portuale, e dall'altro dall'abitato storico.

Tale porzione di città, originariamente il lungomare di ponente, è stato fortemente trasformato a partire dagli inizi del XIX secolo con l'avvento dell'industrializzazione e, successivamente, con la creazione del porto merci. Il quartiere è rimasto dunque fortemente legato allo sviluppo delle industrie e del porto, subendo di rimando le conseguenze delle profonde crisi attraversate da entrambi i settori durante gli anni. Il comparto industriale ha subito un drastico ridimensionamento lasciando spazio all'insediamento del terziario e soprattutto della grande distribuzione, sulle aree che erano state sede dei grandi stabilimenti produttivi.

La fascia su cui insiste l'edificio degli "ex Magazzini del Sale" appare oggi come un ibrido, in parte rivolto verso il mare in parte verso il centro, in parte residenziale, in parte adibito a terziario.

Dati Catastali

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. D Foglio 45 particelle 340, 381 e 379. La superficie della particella 340 è di mq 609, la superficie della particella 381 è di mq 1079 e la superficie della particella 379 è di mq 509.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. SAM Foglio 44 mappale 458 sub 1 - 460 (Zona Censuaria 3, categoria D8), Sez. SAM Foglio 44 mappale 458 sub 2 (Zona Censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani) e Sez. SAM Foglio 44 mappale 459 (area urbana).

1.b descrizione del bene

L'edificio, costruito a metà dell'Ottocento per essere il deposito del sale che arrivava a Genova via mare e da qui veniva commercializzato con le regioni del nord-ovest, è stato realizzato su un'area messa a disposizione dal Comune di Sampierdarena in una zona esposta a "venti asciutti". Per la sua costruzione è stata, probabilmente, impiegata una antica tecnica del genio militare sardo, che utilizzando pietra a spacco ha permesso di erigere una sorta di bastione con struttura particolarmente resistente e allo stesso tempo ben areata in modo da consentire di conservare il prodotto all'asciutto.

L'immobile, delle dimensioni approssimative di 110 m x 15,5m, di altezza circa 9,60 m, si presenta diviso in due corpi, uno sul lato est, con tetto a due falde e uno sul lato ovest con tetto piano.

Esternamente i due corpi presentano caratteristiche architettoniche diverse, il corpo est è costituito da un fabbricato piuttosto lungo e quasi del tutto cieco ad esclusione di alcuni oculi che si aprono, immediatamente sotto il cornicione, su tutti i tre lati liberi. Sul prospetto nord (su via Sampierdarena) si aprono due varchi principali contraddistinti da due semplici ma imponenti portali e altre due bucatore secondarie (oggi inutilizzate, una delle quali murata); il prospetto sud (su Lungomare Canepa) è caratterizzato dalla presenza di due accessi di minori dimensioni e di due finestre rettangolari che si aprono a un livello intermedio e danno luce al vano scala interno. Il cornicione si differenzia sui due prospetti, il prospetto nord presenta un cornicione maggiormente elaborato con toro, una porzione rettilinea e sguscia terminale, il prospetto sud invece ha un cornicione a semplice sguscia; una cornice marcapiano senza alcuna modanatura corre lungo tutto il perimetro dell'edificio sotto le aperture ad oculo. La testata del corpo est, che in origine ospitava un corpo scale, è oggi completamente fatiscente, ciò che rimane in piedi del prospetto est è visibile attraverso la struttura provvisoria montata per scongiurare il crollo della struttura; tale fronte si caratterizza per la presenza di un varco centrale affiancato da due finestre rettangolari, che davano luce al vano a piano terra, altre tre finestre si aprono al livello superiore in asse con le tre bucatore sottostanti.

Il corpo ovest, in origine, era un volume di 3 piani, che venne rialzato in un secondo momento (come si può vedere nelle fotografie storiche allegate) raggiungendo un'altezza circa il doppio di quella attuale; un ulteriore corpo scale fu aggiunto negli anni '30 del '900 sulla testata ovest. All'inizio degli anni '80 la proprietà dell'immobile decise di abbattere la sopraelevazione non appartenente alla struttura storica, usata come uffici della dogana e come abitazione degli impiegati. Negli anni '90 anche la porzione

contenente il vano scale crollò lasciando l'edificio nella conformazione attuale. Il prospetto nord si presenta più articolato rispetto a quello del corpo est, è infatti modulato attraverso un marcapiano piuttosto accentuato e tre archi ciechi entro cui si aprono un varco centrale e due bucatore laterali rettangolari, il rivestimento murale che rimane mostra un trattamento a bugnato.

Sul prospetto sud si aprono a piano primo cinque bucatore rettangolari che danno luce al piano superiore e una finestra che illumina il vano scale. Un varco di modeste dimensioni dava accesso all'interno, ma oggi si presenta murato. Internamente il corpo est risulta composto da due porzioni ciascuna con vano scale centrale, ai lati del quale si aprono due ampi volumi di superficie circa 160 mq, per un totale di 4 vani in cui anticamente veniva conservato il sale. Il volume adiacente al corpo ovest è stato, in un momento non precisamente identificabile, suddiviso in due piani tramite un solaio con struttura a travi e pilastri in calcestruzzo; i restanti tre volumi hanno mantenuto la conformazione originaria a tutt'altezza con il vano scale che vi si affaccia attraverso bucatore ad arco, i due volumi più ad est presentano pareti laterali con costoloni. I vani ricevono luce dagli oculi aperti nella parte alta delle pareti e dai lucernai in copertura. Il tetto del corpo est è stato rifatto nel 1994, con una struttura di capriate d'acciaio, tavolato ligneo e manto in rame. Contemporaneamente alla costruzione del tetto è stato realizzato un cordolo in calcestruzzo sopra le antiche murature con funzione di appoggio per le travature metalliche e consolidamento della muratura. Il corpo ovest si presenta suddiviso in due volumi di superficie circa 185 mq e 145 mq, coperti ciascuno con quattro volte a crociera che appoggiano alle pareti laterali e a quattro imponenti pilastri in pietra, realizzati al centro dei vani; un corpo scale centrale una volta consentiva l'accesso ai piani superiori dove erano collocati gli uffici dei dipendenti delle dogane. Oggi attraverso ciò che rimane del vano scale si accede ad un soppalco, che occupa all'incirca metà della superficie a piano terra; l'altezza originaria dei vani è stata suddivisa attraverso un solaio con struttura in travi di calcestruzzo e i lati dei soppalchi affacciati sugli spazi sottostanti sono stati tamponati con pareti in laterizio.



foto prima metà del '900



Notizie storiche e processo di trasformazione dell'edificio

Genova, malgrado sia affacciata sul mare, non ha mai avuto la possibilità di produrre il sale, ma già dal 1152 fu costituito un monopolio di importazione (dalla Provenza, Sardegna, Ibiza) ed esportazione (alla Toscana -specie Lucca e Firenze, al Piemonte - lungo il Roja e Tenda, e Lombardia) di questo importante prodotto.



foto anni 1970





foto 2009

Severe disposizioni proteggevano i trasporti, lo scalo, la conservazione e il mercato del sale. L'arrivo al porto cittadino era sul molo presso il ponte di san Lazzaro o a porta dei Vacca, da lì il sale veniva trasportato ai vari depositi urbani ed extraurbani. Il traffico monopolizzato del sale avveniva lungo percorsi ufficializzati, le cosiddette 'vie del sale' che erano state tracciate per il trasporto verso l'entroterra, i valichi appenninici e le destinazioni finali "oltre giogo". Il controllo di questo traffico fu sempre motivo di grandi contese e di grandi ricchezze. Nel XIII secolo, la Repubblica si accordò con Alessandria per dar vita ad un itinerario, detto della "canellona", che da Voltri vi arrivasse tramite le valli dell'Orba e dello Stura.

Nel XVII secolo il sale, sempre proveniente da Trapani o Ibiza, veniva conservato in magazzini al molo, da cui veniva smistato via mare verso San Pier d'Arena dalla cui spiaggia direttamente con i carri era avviato all'interno; il servizio trasporti era dato in quell'epoca in appalto ad imprenditori capaci di fornire l'intero servizio: nacque allora la saliera di Campomorone, altrimenti detta Torre d'Amico dal nome del ricco borghese che si era aggiudicato il trasporto verso Milano. Dalla spiaggia le vie più utilizzate allora erano anche quelle verso Crocetta d'Oro (detta 'strada dei feudi imperiali'); o quella verso Paravanico-Praglia-capanne di Marcarolo; o Giovi-Busalla.

La cronache storiche riportano diverse contese in merito alla gestione del mercato del sale nel comune di Sampierdarena, da quella del 1716 con il governo Austriaco, in seguito alla quale la repubblica di Genova dovette costituire un deposito franco per il sale a Sampierdarena; a quella del 1800 con le autorità francesi in merito a un presunto impedimento nell'accesso allo sbarco imposto ai mulattieri che trasportavano il sale. Sino ad allora quindi, la spiaggia del borgo era sede di sbarco e di transito, ma non di stazionamento del ricco materiale.

La prima notizia della costruzione di un deposito del sale a Sampierdarena si ha in una lettera datata 1825, inoltrata dal Direttore delle regie Gabelle e Sali e Tabacchi al sindaco; secondo quanto riportato da Tuvo si legge: "desidererei avere una conferma con V.S.Ill.ma per parlare di qualche cosa relativa alla costruzione di un magazzino da servire al deposito del sale che l'azienda generale sarebbe disposta a far eseguire in codesto Comune. Sarebbe utile che vi fosse anche il signor architetto Scaniglia".

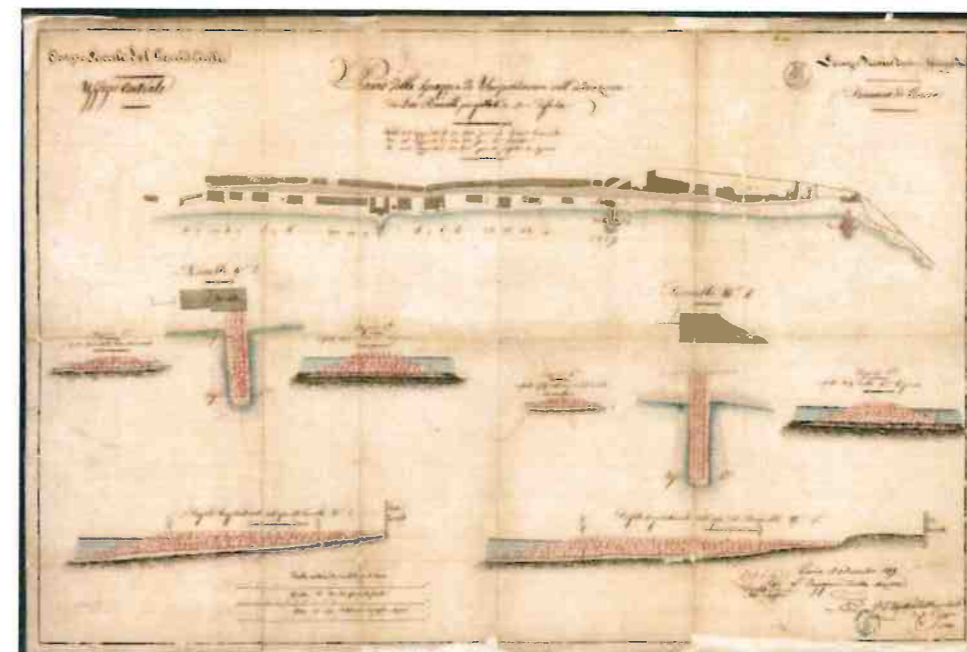
La proposta fu accolta favorevolmente dalla popolazione e nel 1827 il Consiglio comunale di San Pier d'Arena diede parere positivo affinché il direttore dell'Azienda regie Gabelle Sali e Tabacchi iniziasse a far costruire un magazzino da servire a deposito del sale in una "zona dominata dai venti più asciutti".

A tal proposito fu offerto un terreno non utilizzabile a orti, dal quale vennero eliminate alcune precedenti costruzioni ormai obsolete. L'intento del comune era quello di creare nuova occupazione, specialmente per i facchini, infatti le fonti storiche riportano che "per il palazzo del sale erano arruolati dal quartiere a ponente 91 facchini; da quello del centro, 81; da quello a levante, 163".

L'edificio fu progettato dall'architetto Angelo Scaniglia e venne costruito secondo una antica tecnica del genio militare sardo basata sull'erezione di veri e propri bastioni, con struttura molto resistente.

In una carta del 1835 disegnata da Porro, compare già il lungo edificio, identificato come appartenente al "regio Mag.to del sale".

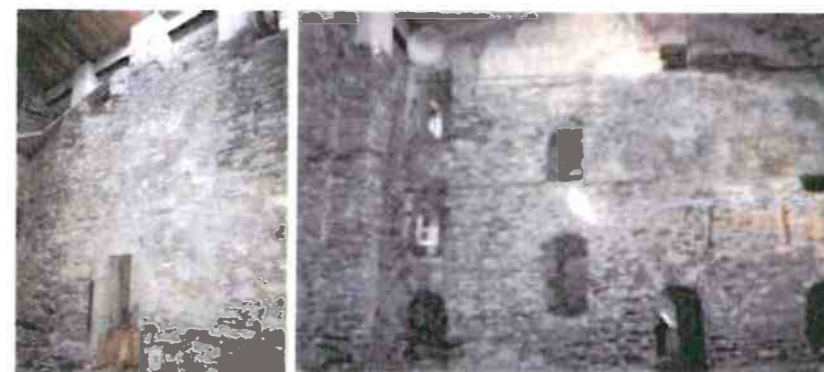
In una planimetria di progetto del Genio Civile per la Spiaggia di Sampierdarena datata 1859, si vede chiaramente disegnata la sagoma dei Magazzini del Sale, situati direttamente sull'arenile.



Archivio di Stato di Genova – doc. 65: "Piano della spiaggia di Sampierdarena coll'indicazione dei due pennelli progettati a sua difesa. Corpo Reale del Genio Civile, Ufficio centrale. Servizio tecnico dei Porti Spiagge e Fari, Provincia di Genova." (1859 dic. 17)

E' del 1864 la notizia che velieri liguri, armati da cittadini locali, sbarcarono sulla spiaggia sampierdarenese ben 542mila tonnellate di sale di Cagliari.

I Magazzini del Sale rimasero in funzione sino all'inizio della seconda guerra mondiale.



Interno dei magazzini anni '90

Dopo la cessazione dell'attività di magazzino del sale l'edificio ha subito un progressivo processo di abbandono e degrado, che lo ha reso protagonista di numerosi dibattiti e alterne vicende, ricostruibili attraverso la consultazione dei documenti allegati al fascicolo dei Magazzini del Sale conservato negli archivi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Genova.

Negli anni '70, il Ministero delle Finanze lo pose in vendita, ma l'asta fu bloccata da una reazione popolare che temette la speculazione, nel 1975 si riuscì a far destinare il sedime dell'edificio ad area ad esclusivo uso popolare del quartiere.

Nel corso di quegli anni furono approntate opere provvisorie per la messa in sicurezza dell'edificio e la protezione della pubblica incolumità dal rischio di eventuali crolli, il frontone est, particolarmente degradato, fu ingabbiato in una struttura tubolare e il perimetro di tutto l'edificio fu contornato di mantovane di protezione.

Nel 1985 la proprietaria Manifattura Tabacchi (dei Monopoli di Stato), visto l'avanzato stato di degrado raggiunto dal manufatto, diede disposizione perché fossero approntati lavori urgenti di manutenzione straordinari consistenti in: rimozione delle travature del tetto degradate, posa in opera di una struttura provvisoria a sostegno del frontone est, posa in opera di tiranti metallici trasversali di consolidamento



alla sommità delle murature perimetrali del corpo est, realizzazione di un cordolo di cemento armato sulla cresta delle stesse murature, rimozione delle porzioni di intonaco distaccate dai prospetti, sostituzione delle tavole marcescenti delle mantovane in opera e generale verifica delle strutture provvisorie.

Nel 1988 la stessa proprietà decise di abbattere la sopraelevazione del corpo ovest non appartenente all'edificio storico, con parere positivo da parte della Soprintendenza e del Comune di Genova.

Nel 1993 la porzione di testata, aggiunta al corpo ovest negli anni '30, crollò e fu successivamente demolita completamente, sul fronte ovest ne sono ancora visibili alcune tracce. Contestualmente ai lavori di demolizione si realizzò l'impermeabilizzazione con materiali bituminosi del solaio esistente, rimasto scoperto a seguito della demolizione delle superfetazioni del corpo ovest.



Immagine del crollo della testata ovest (1993)

Dai documenti esaminati emerge che dal 1994 la "Manifattura Tabacchi di Milano" si impegnò nella realizzazione della copertura in rame a due falde del corpo est, i lavori furono terminati nel 1995, in vista della riconsegna al Demanio dello Stato dell'immobile, che ormai non era più necessario alle attività del Monopolio e della Manifattura Tabacchi. Il trasferimento è avvenuto in via ufficiale nel 1998.

Le questioni legate alla proprietà e gestione dell'immobile sono, però, varie e hanno da sempre coinvolto i principali enti nazionali: Monopolio e Demanio dello Stato e territoriali: Soprintendenza Regionale, Comune di Genova e non ultimo il Municipio Centro Ovest. L'edificio ha rappresentato per ciascuno degli enti sopra menzionati un'entità di difficile gestione, bisognoso com'è sempre stato di importanti lavori di restauro e di un concreto programma di valorizzazione. Più volte è stata richiesta la revoca del vincolo alla competente Soprintendenza, al fine di poter demolire interamente il manufatto e utilizzare l'area per le funzioni previste dai piani urbanistici cittadini. La Soprintendenza si è sempre opposta a tale eventualità per il bene, oggetto di vincolo ex L.1089/39 a partire dal 1987; ugualmente gli uffici della soprintendenza si sono da sempre opposti ad un'eventuale alienazione del bene, auspicandone piuttosto la cessione al Comune di Genova, a titolo gratuito a fronte del gravoso impegno economico per i lavori di recupero; in una lettera della stessa Soprintendenza datata 1993 si legge inoltre che " Sotto il profilo della tutela dei valori monumentali dell'edificio, si ritiene che un uso sociale del bene ne favorisca la conoscenza e la fruizione pubblica."

Il Comune di Genova nel 1997 ha chiesto al Demanio di poter avere il bene in concessione per poterlo adibire a Centro delle arti e mestieri della Liguria e sede del Club Petanque di Sampierdarena (Bocciofila Bottino); il progetto di utilizzo dei locali dei Magazzini del sale quale centro di arti e mestieri non è mai stato realizzato, ma la bocciofila ha trovato sede nei locali del corpo est. Nel 2006 lo stesso Club Petanque ha inoltrato all'agenzia del Demanio una richiesta di concessione degli spazi, nello stesso anno il Demanio ha chiesto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici quali clausole avrebbe dovuto inserire in un eventuale contratto di concessione per garantire la conservazione del bene. La risposta impone di inserire un richiamo alla condizione di bene tutelato dell'edificio dei Magazzini del Sale, che prescriva che tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sul manufatto siano preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza stessa; ma il contratto di concessione non è mai stato stipulato. Attualmente il Club Petanque utilizza gli spazi a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione.

Gli ambienti del corpo ovest sono stati occupati nel 1996 dai membri del Centro Sociale E. Zapata, e da allora vengono utilizzati come sede del centro sociale stesso. E' in corso un contenzioso tra l'agenzia del Demanio e il Centro Sociale sulla questione degli indennizzi di occupazione.

1.c situazione vincolistica del bene e Strumenti urbanistici vigenti

Situazione vincolistica

L'immobile è oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, la dichiarazione di interesse storico-artistico è stata emanata nel 1987 con decreto n. 10835, ai sensi della L. 1089/39 allora vigente.

Dal punto di vista geologico il manufatto si trova in "Area urbana con suscettività d'uso parzialmente condizionata", ciò impone, in relazione alle tipologie di intervento che si voglia mettere in pratica, di eseguire alcune verifiche dell'assetto geologico dell'area, i cui risultati dovranno essere allegati alla documentazione necessaria alla richiesta di autorizzazione edilizia.

Strumenti urbanistici vigenti

PUC 2000 (vigente) comprende la prima fascia edificata verso l'area portuale e la via lungomare Canepa nel Distretto di trasformazione 38b (DISTRETTO AGGREGATO FRONTE PORTO SAMPIERDARENA – Lungomare Canepa). Gli obiettivi della trasformazione previsti sono "la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità della val Polcevera, preordinato alla prosecuzione verso ponente e verso il tunnel sub-portuale ed integrato con connessioni con i varchi portuali; contestuale riorganizzazione dei binari ferroviari e spostamento di tutte le attività incompatibili con gli insediamenti residenziali, finalizzato al recupero di spazi per parcheggi pubblici e verde di arredo o attrezzato." Le funzioni ammesse in tale distretto per la collocazione nell'edificio in oggetto sono servizi pubblici (intendendo sia i servizi gestiti da soggetti istituzionalmente competenti, sia quelli gestiti da soggetti privati che ne assicurino un effettivo controllo pubblico mediante un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale). Per le aree esterne è altresì prevista la funzione a servizi pubblici – parcheggi pubblici.

Il fronte dell'edificio prospiciente via Sampierdarena è, invece, in zona AS - struttura urbana storica, inserito in un ambito di recupero che si estende fino circa la metà dell'isolato verso via Buranello; sono presenti porzioni destinate a servizi – FF (servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale), che comprendono il Teatro Modena, la Sala Mercato (ex mercato comunale), la scuola Media Statale di Sampierdarena e l'area coperta che ospitava un deposito di autoveicoli rimossi dalla Polizia Municipale. La porzione di isolato prospiciente via Buranello è zona BA ovvero tessuti urbani e di frangia, residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e buona qualità ambientale, nel suo complesso satura e destinata a mantenimento. Nell'estratto della Zonizzazione e suscettività d'uso del territorio l'area è inquadrata tra le aree urbane con suscettività parzialmente condizionata, per cui in sede di autorizzazione e esecuzione degli interventi previsti dovranno essere seguite le disposizioni delle norme geologiche del Piano.

Il Progetto Preliminare di PUC 2011 mantiene la previsione di viabilità principale di previsione per lungomare Canepa, ma inserisce gli edifici negli ambiti urbani: in particolare l'edificio ex Magazzini del Sale è AC-US- ambito di conservazione dell'impianto storico urbano, per cui sono ammesse varie funzioni di tipo urbano tra cui anche servizi privati, connettivo urbano...; le aree libere circostanti, ad eccezione di via Sampierdarena, sono destinate a servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

Il PUC 2011 mantiene, per il tessuto edilizio presente tra via Sampierdarena e via Buranello, lo stesso assetto del precedente, con la suddivisione in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (con disciplina paesistica speciale M) per il fronte verso sud e in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico per la porzione verso via Buranello, con piccole variazioni nella distribuzione delle zone destinate a servizi.

Nell'estratto della carta dei Vincoli Geomorfologici ed idraulici si nota che il prospetto nord dell'edificio è lambito da un'area definita "Inondabile per contributi di bacini contigui", nell'estratto della Zonizzazione geologica del territorio l'area è inquadrata tra le aree urbane con suscettività parzialmente condizionata, per cui in sede di autorizzazione e esecuzione degli interventi previsti dovranno essere seguite le disposizioni delle norme geologiche del Piano.



Piano di Bacino – Ambiti 12/13

Il sedime e l'area di pertinenza dei Magazzini del Sale sono compresi nella zona di influenza del piano del Piano di Bacino Ambito 12-13.

L'area su cui sorge l'edificio non è interessata da vincolo idrogeologico, presenta una suscettività al dissesto molto bassa e un rischio geologico lieve o trascurabile, per le quali le Norme di Attuazione del Piano di Bacino prevedono che ci si riferisca alla normativa geologica di attuazione degli strumenti urbanistici.

Il lato a nord verso via Sampierdarena confina però con un'area inondabile di Fascia B* con rischio idraulico molto elevato (R4). Gli interventi da progettare sull'edificio esistente dovranno essere dunque compatibili con il regime normativo vigente e in particolare non dovranno determinare aumento delle condizioni di rischio idraulico.

1.d modalità procedurali autorizzative

In ragione delle condizioni di vincolo e nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per il recupero architettonico – funzionale del manufatto si potrà configurare un intervento di “restauro e risanamento conservativo” (ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e art. 8-9 L.R. n.16/2008) per quanto attiene all'insieme delle opere architettoniche, strutturali e impiantistiche finalizzate alla conservazione del manufatto e all'adeguamento alle esigenze delle attività che dovrà ospitare.

Nell'eventualità che il progetto comprenda la suddivisione di uno o più dei volumi esistenti per ricavare ambienti da destinare a nuove funzioni, si dovrà delineare invece, più propriamente, un intervento di “Ristrutturazione edilizia” (ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e art. 10 L.R. n.16/2008), seppur non integrale.

Una volta individuato il tipo di intervento edilizio, il progetto sull'immobile dovrà seguire l'iter per conseguire il titolo abilitativo, compreso l'ottenimento di tutti i pareri tecnico-amministrativi dagli enti competenti:

- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria;
- Soprintendenza Archeologica della Liguria;
- ASL 3 genovese (nell'eventualità di parere igienico-sanitario);
- Vigili del Fuoco;

nonché l'ottemperanza alle disposizioni in materia di acustica, impianti e risparmio energetico.

1.e destinazioni d'uso attuali

Attualmente l'immobile è utilizzato come segue:

- la porzione ovest è utilizzata, quale “occupante abusivo”, dal centro sociale Emiliano Zapata che nel 1996 ha occupato gli spazi e attualmente li utilizza come propria sede, per attività culturali, organizzazione di concerti e spazi di ritrovo dei giovani.
- la porzione est è utilizzata dal Club Petanque Sampierdarena, in qualità di “occupante senza titolo”, che a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione al Demanio, usufruisce degli spazi interni come campi da gioco. L'area esterna a sud verso via Lungomare Canepa è di proprietà del Demanio Portuale, il Club Petanque ha ottenuto gli spazi in concessione (conc. arch. 908/2) e li utilizza come campi da gioco in prossimità dei quali è stato sistemato un prefabbricato con annessa tettoia che viene utilizzato come bar riservato ai soci del club.



Immagine del manufatto allegata al decreto di vincolo



50 pp. 60



Al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali

Vista la Legge 1 Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse storico artistico;

Visto l'art. 822 del Codice Civile

D I C H I A R A

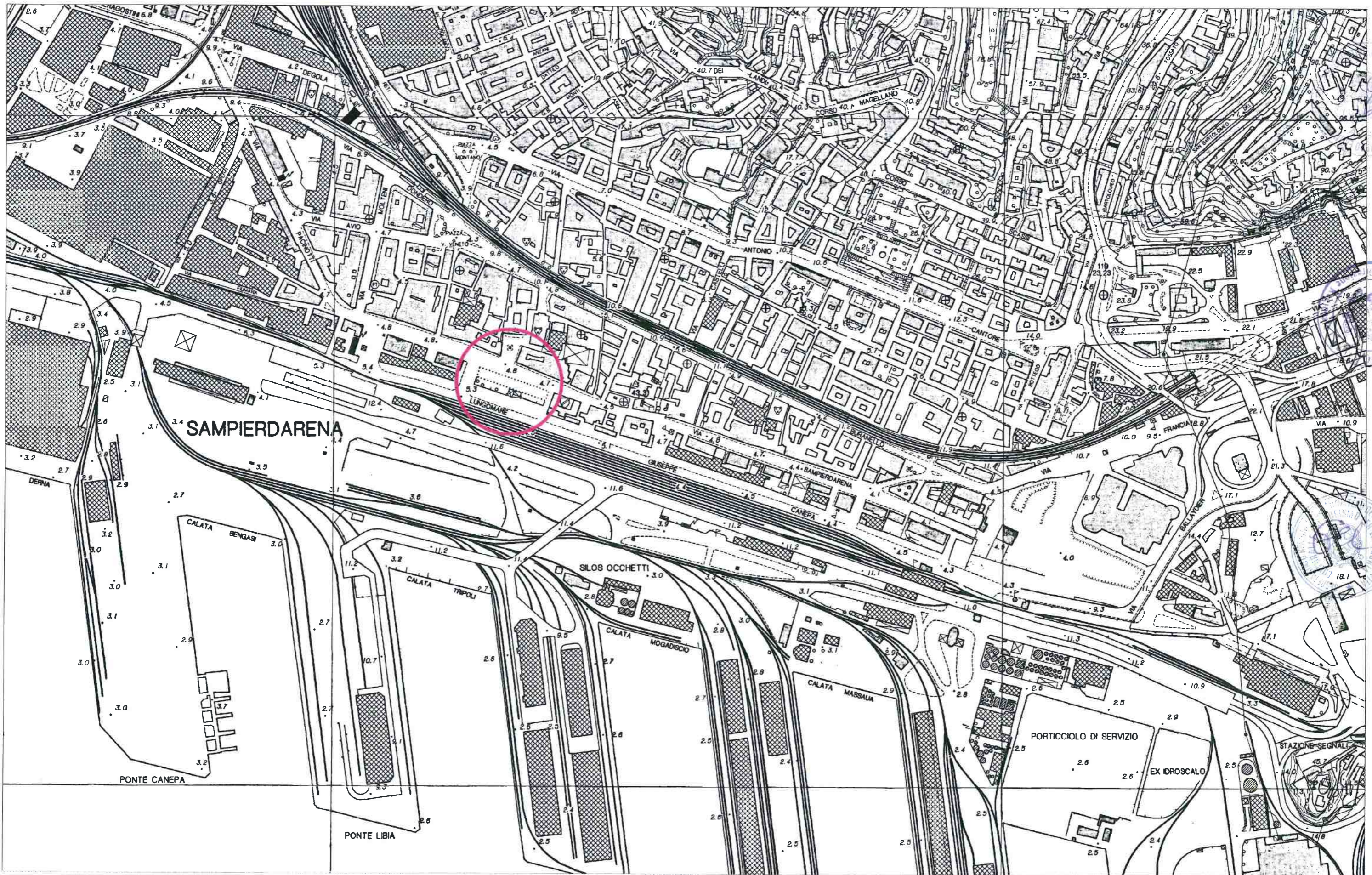
L'immobile denominato EX DEPOSITO DEL SALE sito in Provincia di Genova Comune di Genova, Piazza Dogana, 2 segnato in catasto N.C.E.U. al F. 44 Mapp. 458-460-459-461-608-609 - come dall'unita planimetria catastale di proprietà del Demanio dello Stato, ramo Monopolio relativamente ai Mapp. 458-459-460 e ramo Marina Mercantile relativamente ai Mapp. 461-608-609 confinante con: Nord Via N. Barabino; Est Consorzio Aut. del Porto; Sud Mapp. 380; Ovest Piazza Dogana ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico artistica che, assieme alla planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento.

Roma 20 LUG. 1987

p. IL MINISTRO
IL SOTTOSEGRETARIO DI STATO
F.to CAVIGLIASSO

PER COPIA CONFORME
IL PRIMO DIRIGENTE
[Signature]





DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE

individuazione del bene

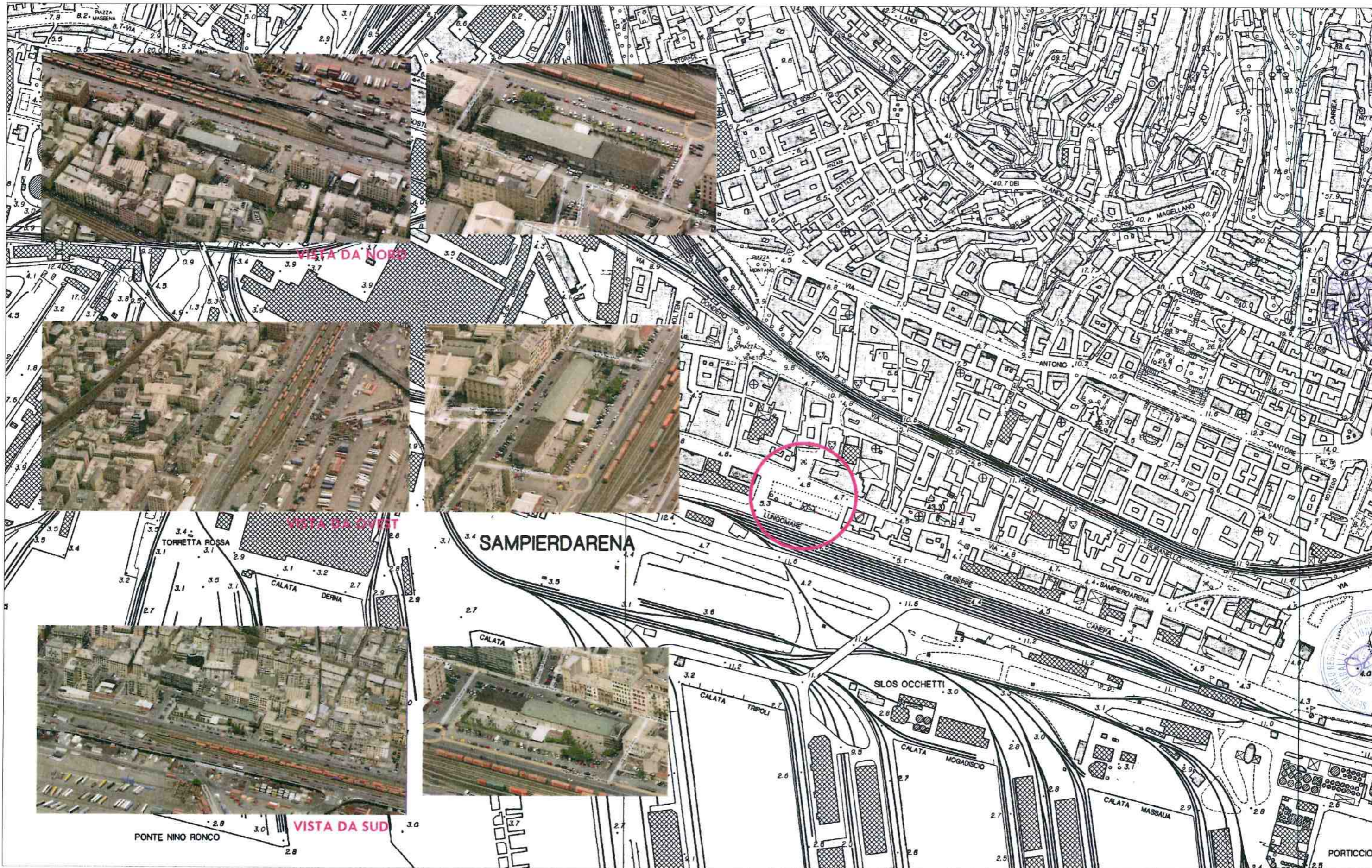
INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
Estratto CTR

nord


 scala
 1:5000

1.a


1 9

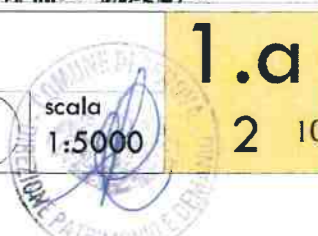


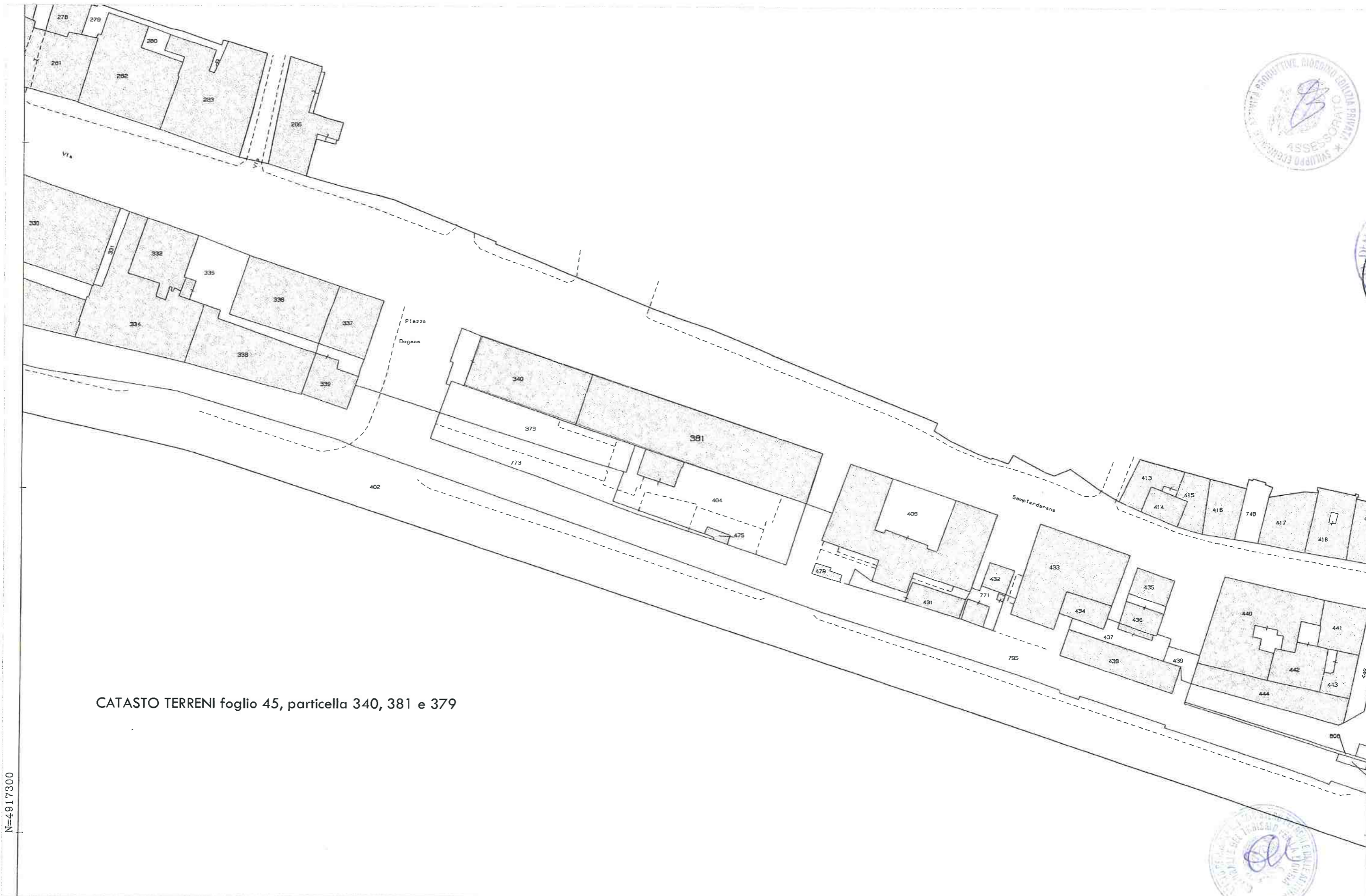

**infrastrutture
recupero edilizio
energia**
 agenzia regionale ligure

INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA
 AGENZIA REGIONALE LIGURE S.p.a.
 Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
 tel. 010 548 8444 - fax 010 5700490
 e-mail: amministrazione@ireliguria.it

Programma di valorizzazione dell'edificio
Magazzini del sale a Genova

DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE		nord  scala 1:5000	1.a 2 10
individuazione del bene	Individuazione nell'ambito cittadino FOTOGRAFIE AEREE		





CATASTO TERRENI foglio 45, particella 340, 381 e 379

N=4917300



19-Mar-201
Prot. n. T3967

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: GENOVA/D
Foglio: 45 Svi: Z

infrastrutture recupero edilizio energia
 agenzia regionale ligure

INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA
 AGENZIA REGIONALE LIGURE S.p.a.
 Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
 tel. 010 548 8444 - fax 010 5700490
 e-mail: amministrazione@ireliguria.it

Programma di valorizzazione dell'edificio
Magazzini del sale a Genova

DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE

individuazione del bene

PLANIMETRIA CATASTALE

nord

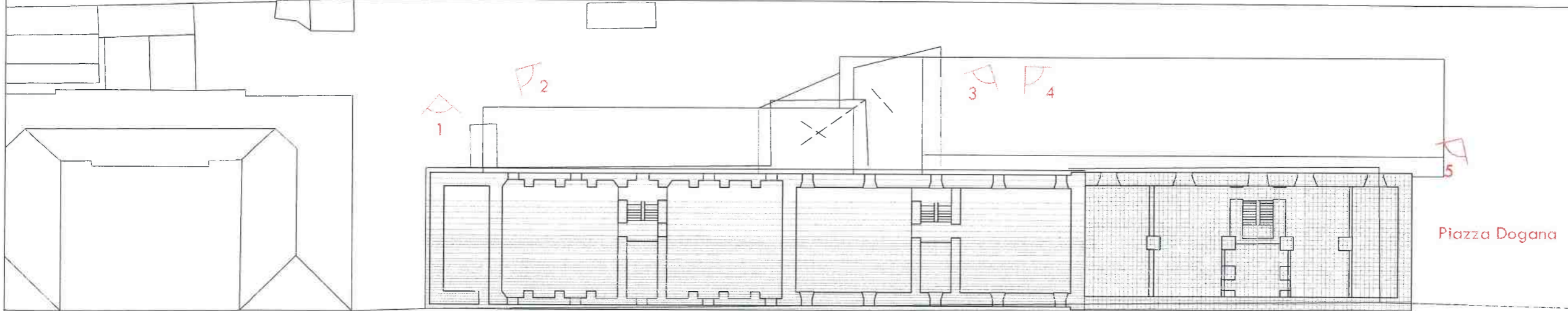
scala
1:1000

1.a
3 11

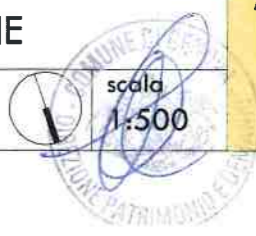


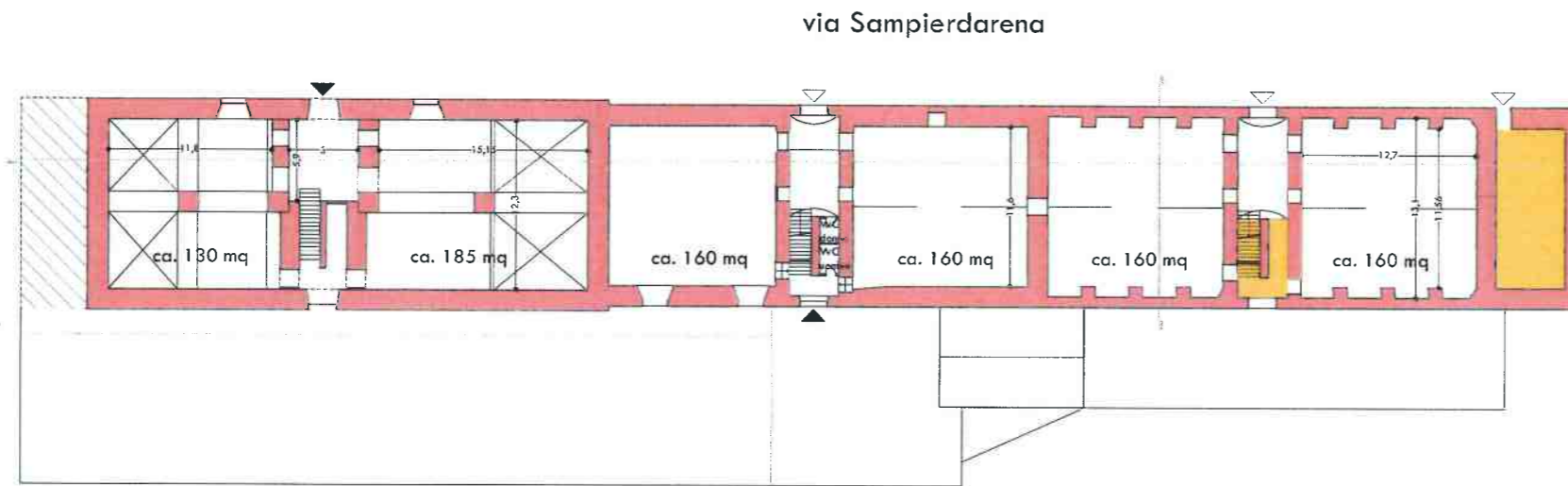


Lungomare Canepa

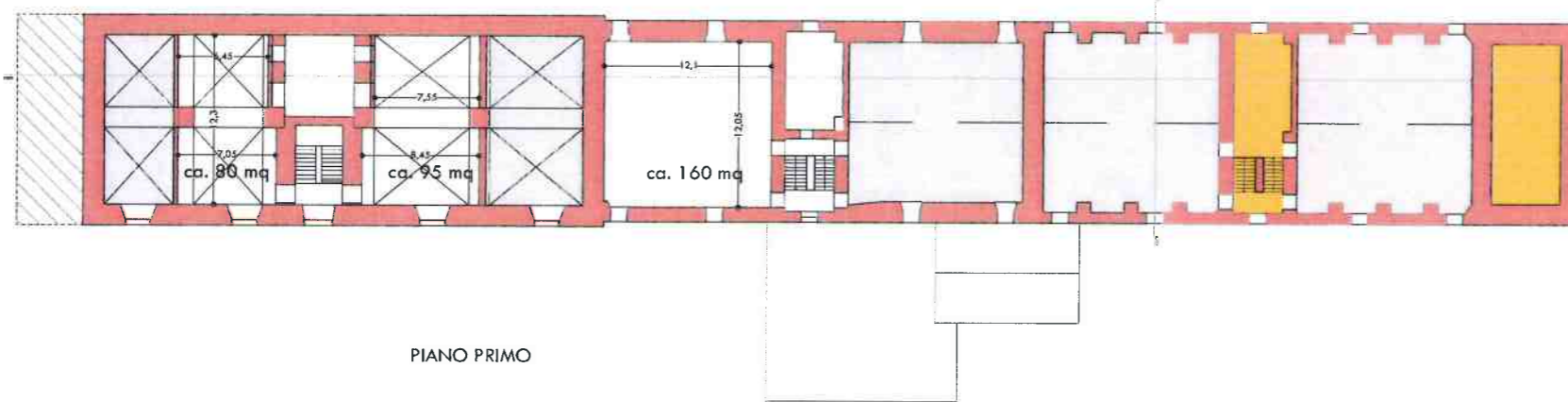


Via Sampierdarena

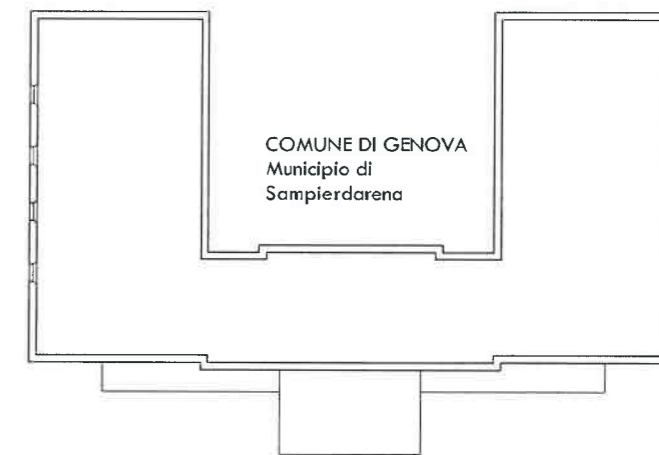




PIANO TERRA




PIANO PRIMO



 PORZIONE FATISCENTE
 SAGOMA ORIGINARIA

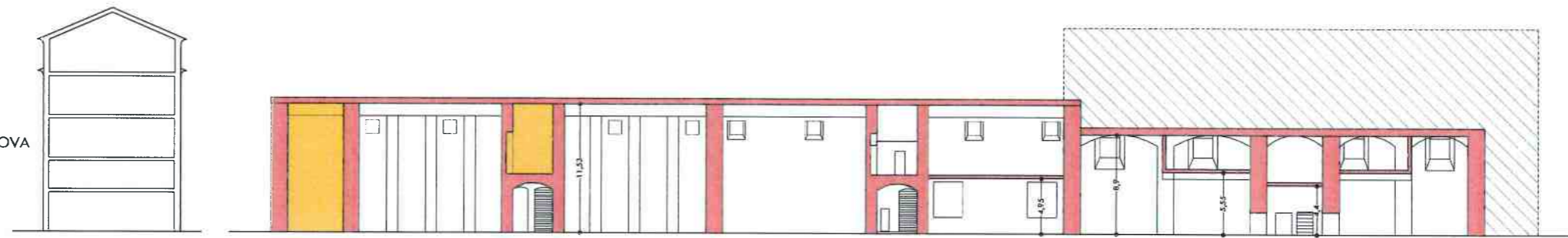
 doppia altezza

 ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

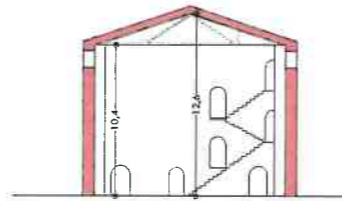
 ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO



COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena



SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE

 PORZIONE FATISCENTE
 SAGOMA ORIGINARIA

 doppia altezza

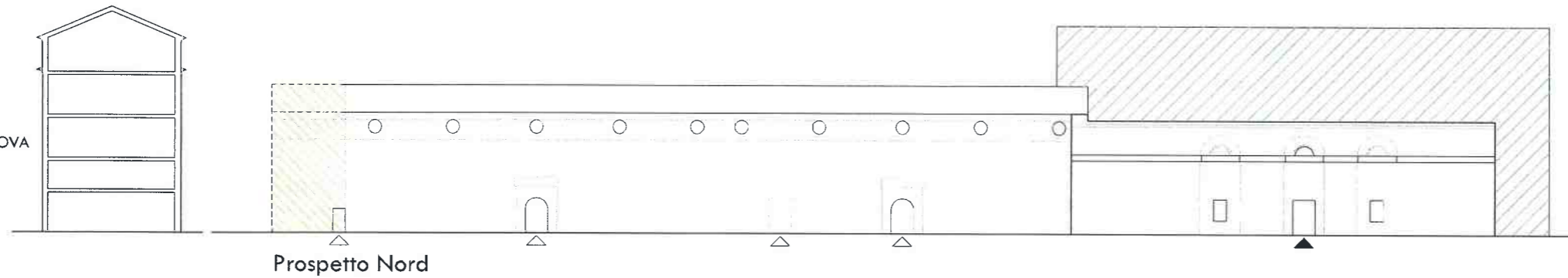
 ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

 ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO

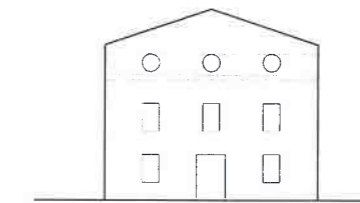




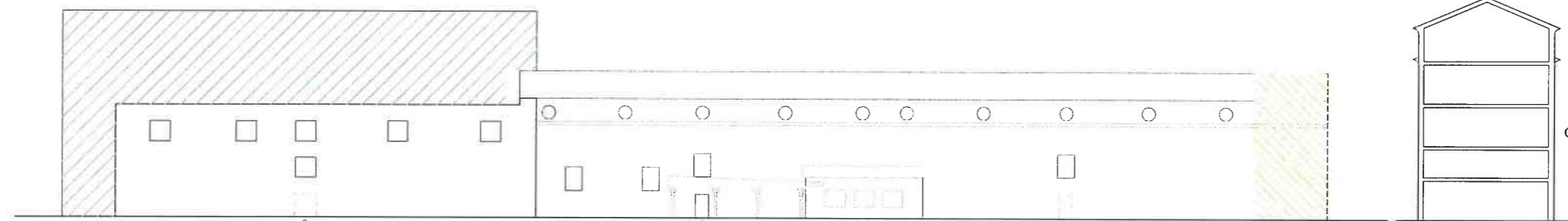
COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena



Prospetto Nord



Prospetto Est (porzione fatiscente)



Prospetto Sud

COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena

PORZIONE FATISCENTE

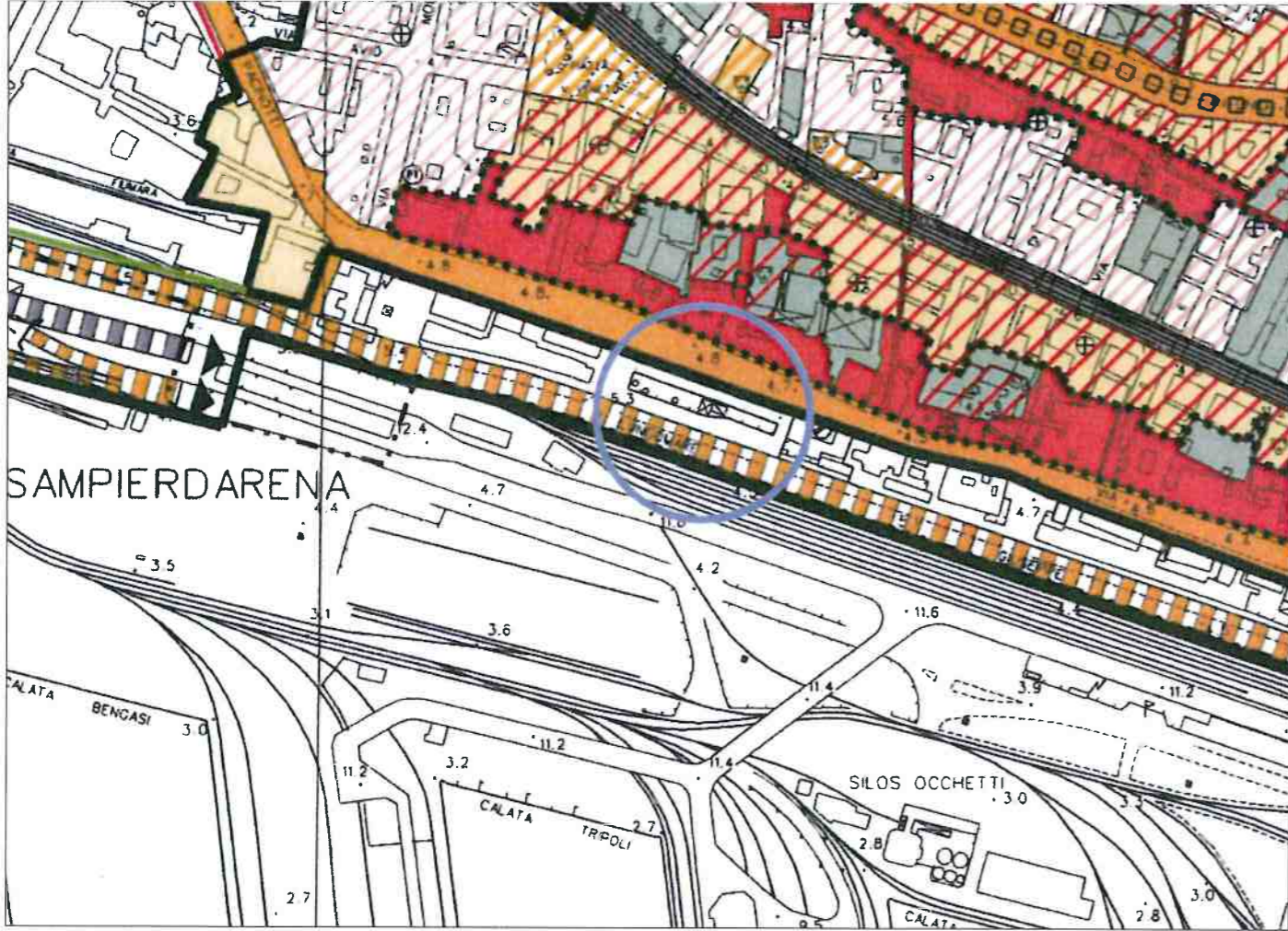
doppia altezza

ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

SAGOMA ORIGINARIA

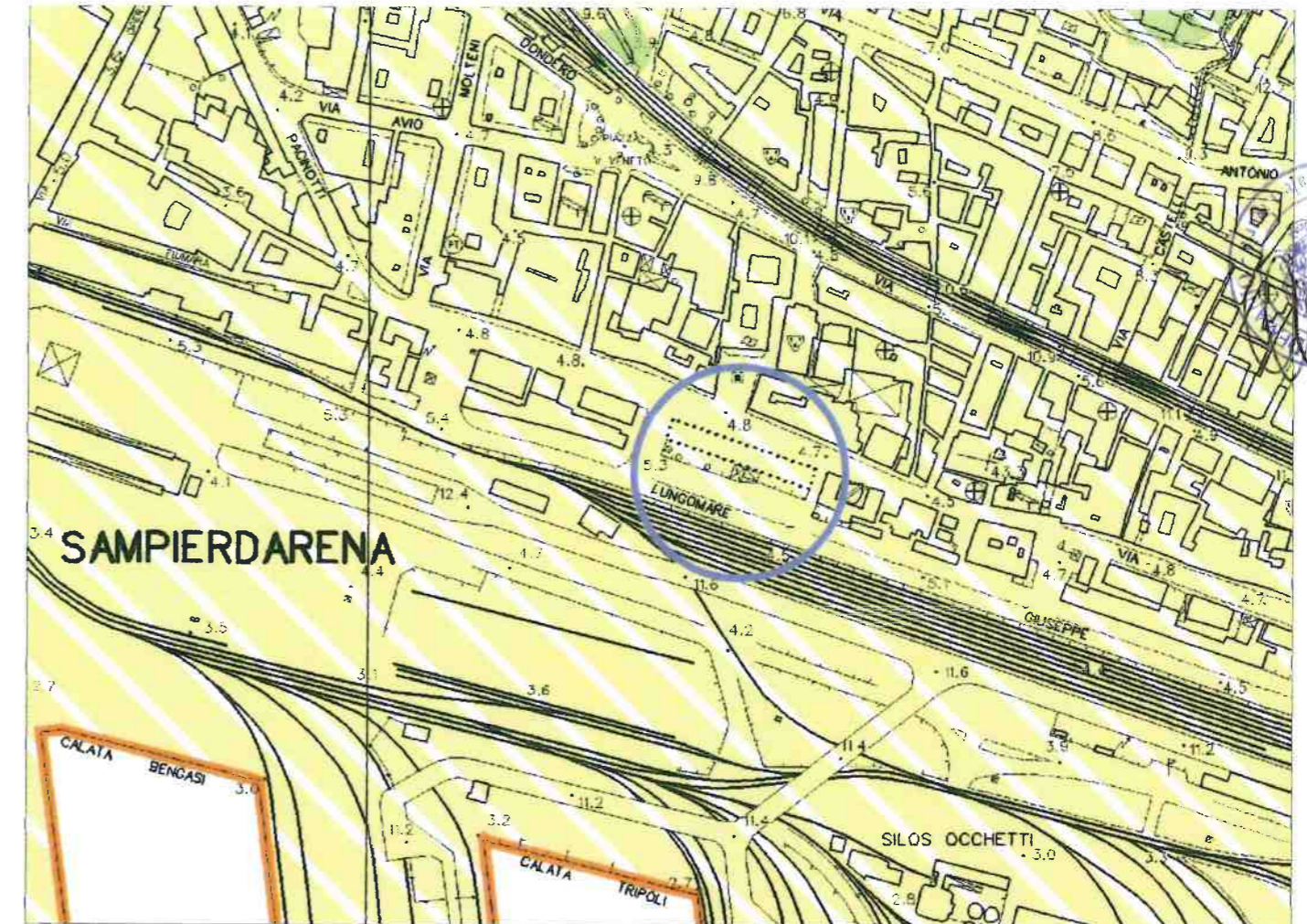
ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO





PUC Vigente - Azionamento estratto tav. 37

L'edificio dei magazzini del sale e le aree limitrofe sono all'interno del Distretto di trasformazione 38b (DISTRETTO AGGREGATO FRONTE PORTO SAMPIERDARENA - Lungomare Canepa).
Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità della val Polcevera

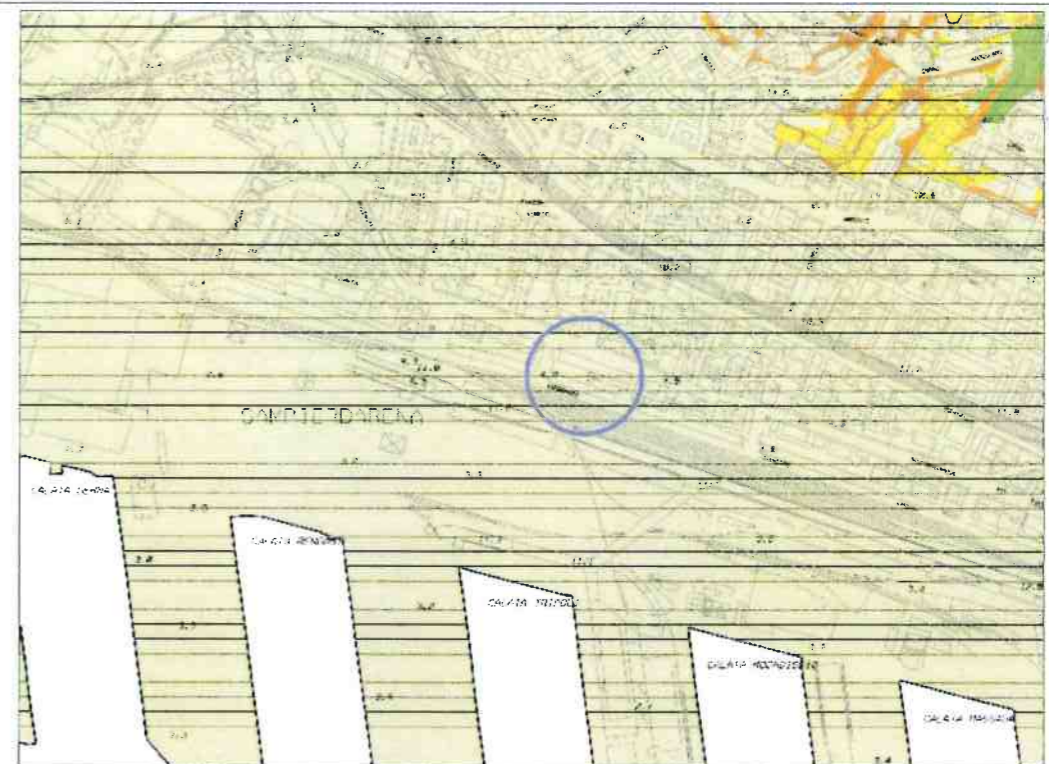


PUC Vigente - Zonizzazione e suscettività d'uso del territorio estratto tav. 37

a	b	Zona B) a) Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata b) Area urbanizzate con suscettività d'uso parzialmente condizionata



Assetto Urbanistico - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

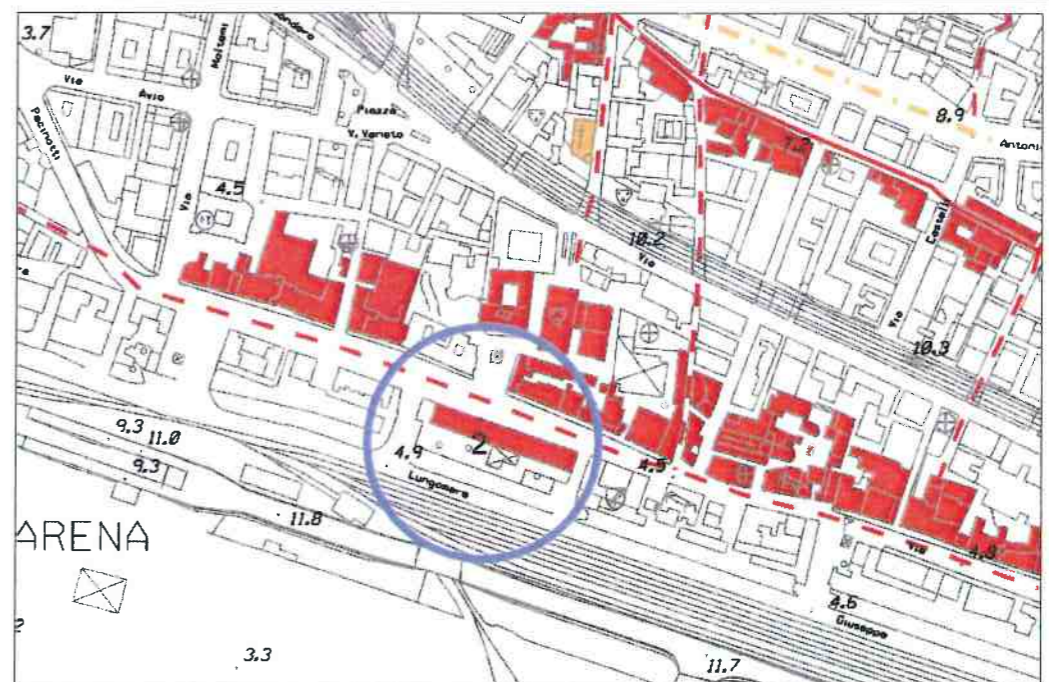


Zonizzazione Geologica del territorio - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

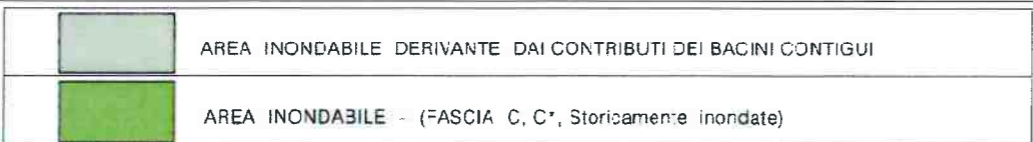
L'edificio dei magazzini del sale è nell'ambito AC-US (ambito di conservazione dell'impianto storico urbano) e le aree libere circostanti sono servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici. Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità della val Polcevera



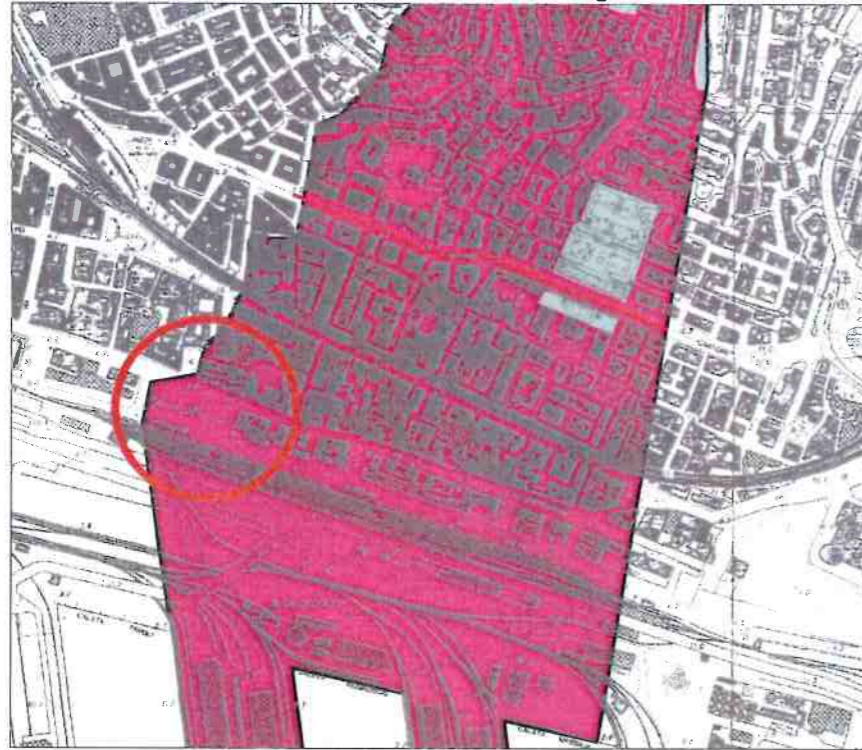
Vincoli Geomorfoloici ed idraulici- estratto cartografia Municipio Centro Ovest



Livello paesaggistico puntuale - estratto tav. 37, scala 1:5000



stralcio carta degli elementi a rischio



E3 centri urbani, grandi insediamenti industriali e commerciali, beni architettonici storici e artistici

stralcio Carta rischio geologico



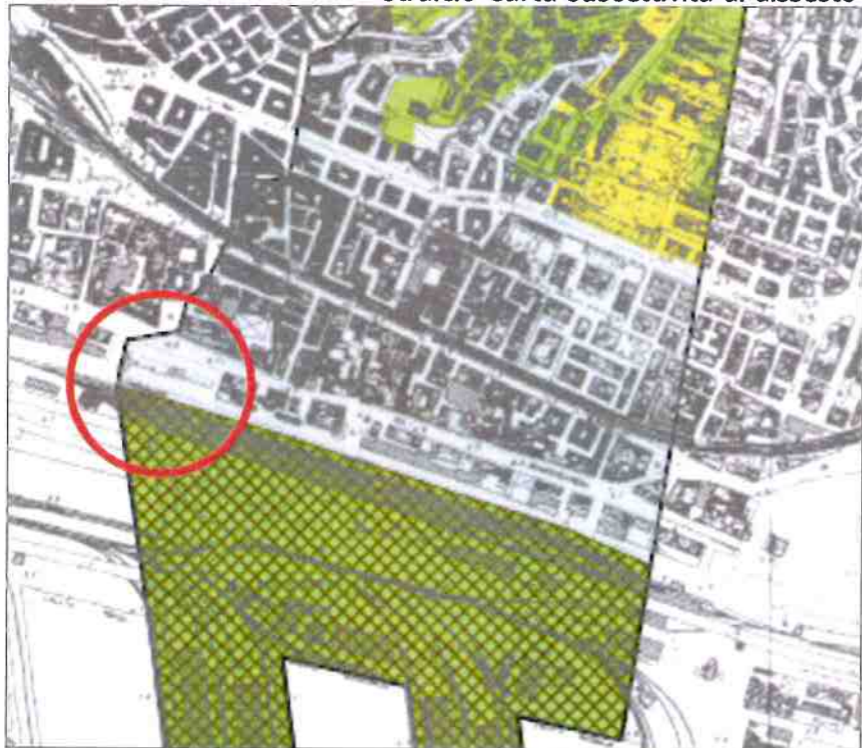
RISCHIO LIEVE O TRASCURABILE R0

stralcio Carta aree sottoposte a vincolo idrogeologico



AREE NON SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

stralcio Carta suscettività al dissesto



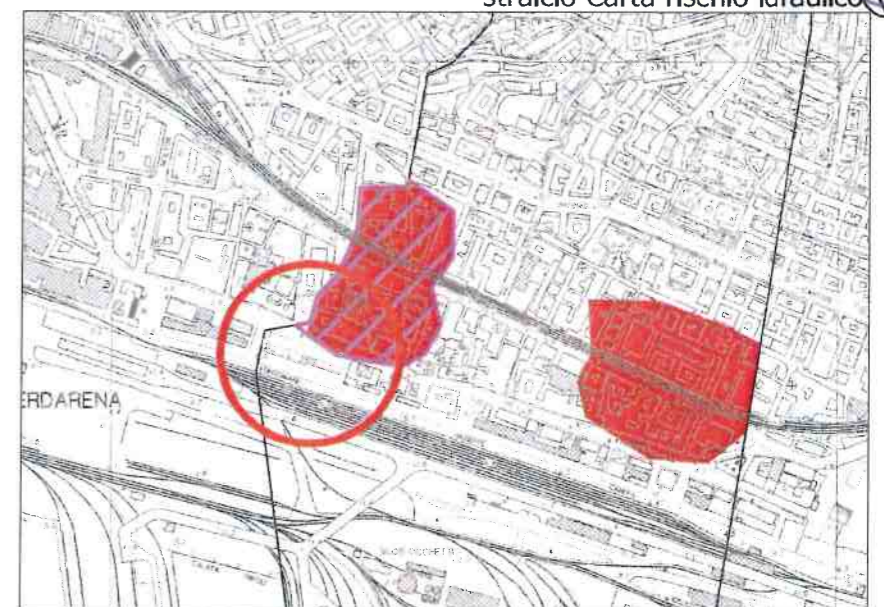
MOLTO BASSA Art. 16, c. 4

stralcio Carta delle fasce di inondabilità



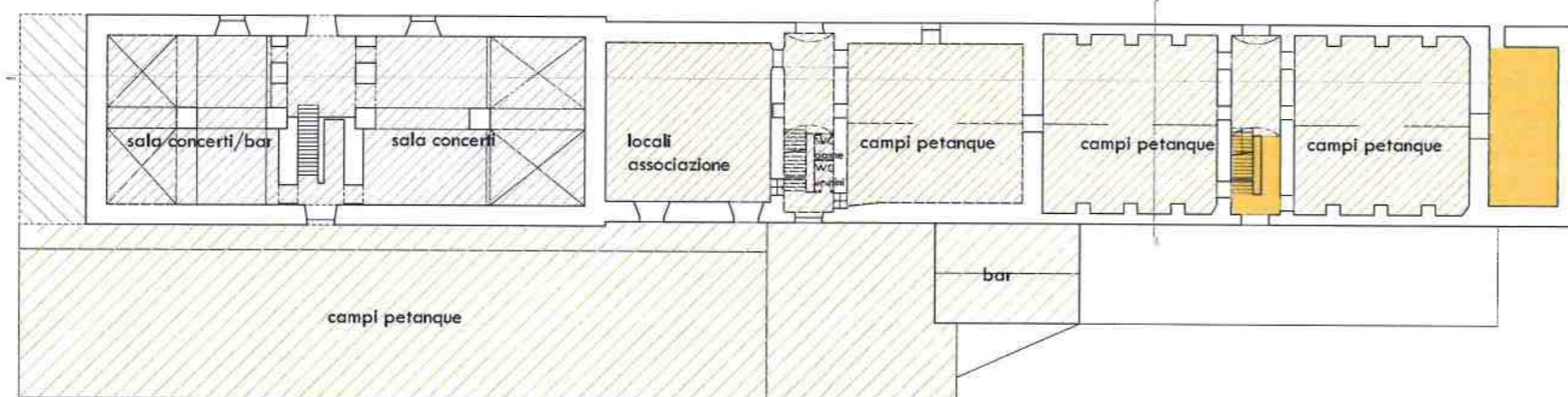
FASCIA B* (Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini non sufficienti)
Aree normate anche dai Piani di Bacino Stralcio ai sensi della L. 183/89 (Vale la norma più restrittiva)

stralcio Carta rischio idraulico



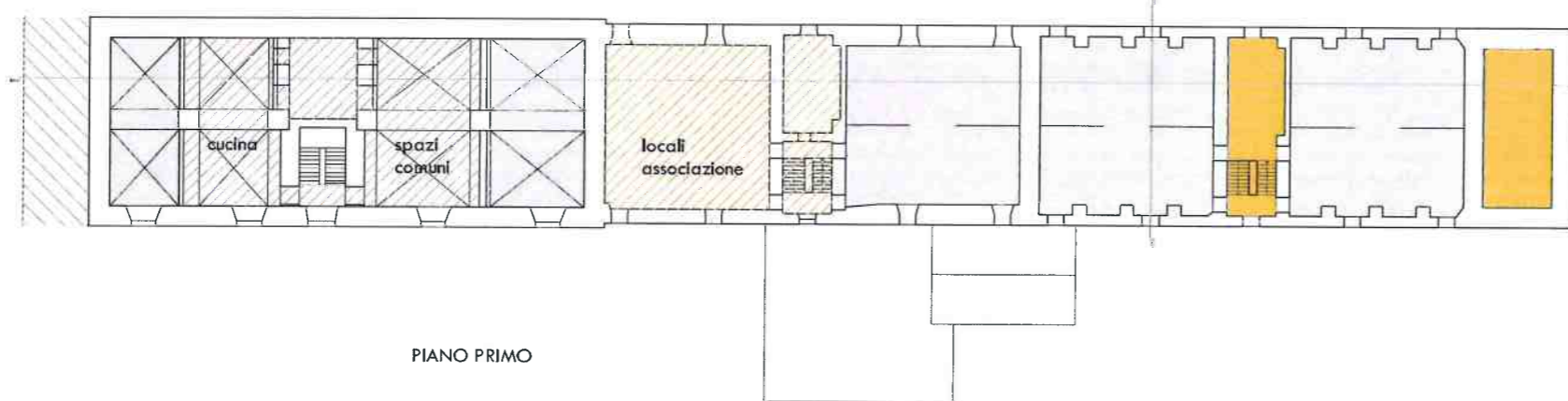
RISCHIO MOLTO ELEVATO R4
AREE NORMATE ANCHE DAI PIANI DI BACINO STRALCIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 183/89 (vale la norma più restrittiva)

via Sampierdarena



PIANO TERRA

lungomare Canepa



PIANO PRIMO



COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena



COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena

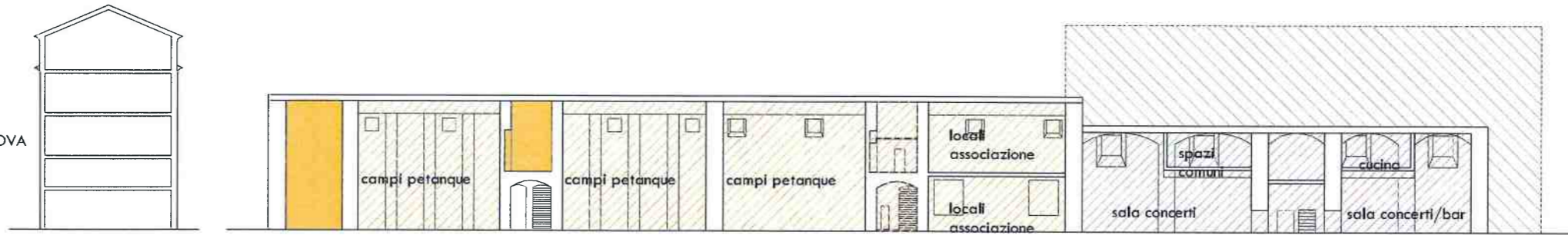


Superfici - Stato Attuale			
soggetto	piano terra	I livello	spazi all'aperto
Centro Sociale	395 mq	226.3 mq	
Bocciofila	655 mq	197 mq	928 mq





COMUNE DI GENOVA
Municipio di
Sampierdarena



SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE

	BOCCIOFILA		PORZIONE FATISCENTE		SAGOMA ORIGINARIA
	CENTRO SOCIALE		doppia altezza		

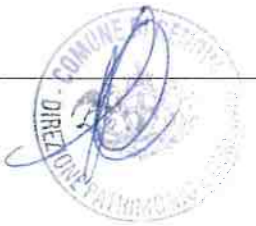




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 10

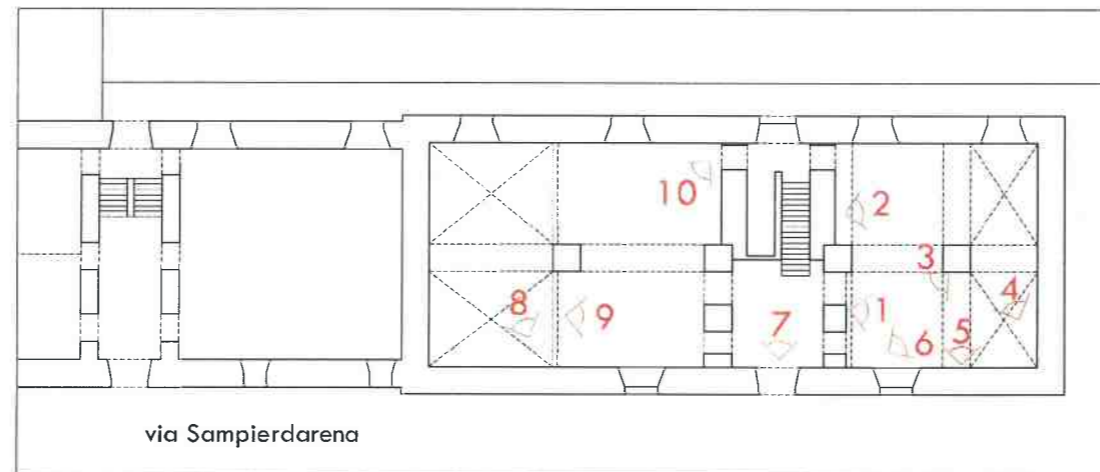


FOTO 5

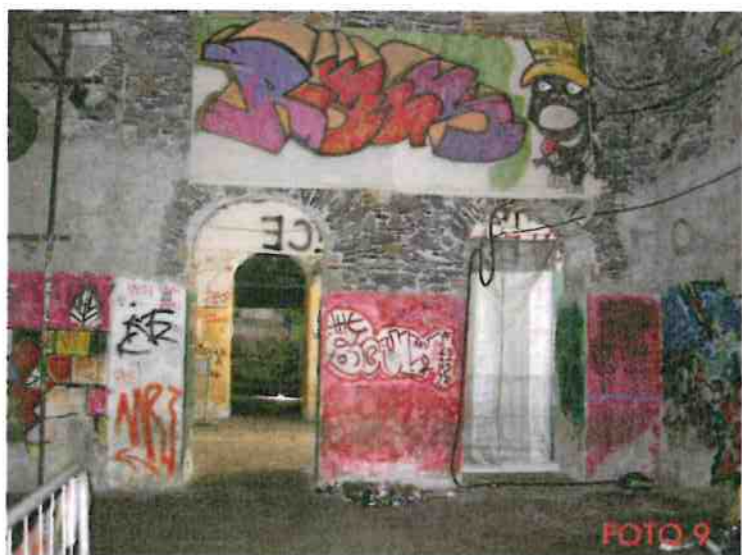


FOTO 9



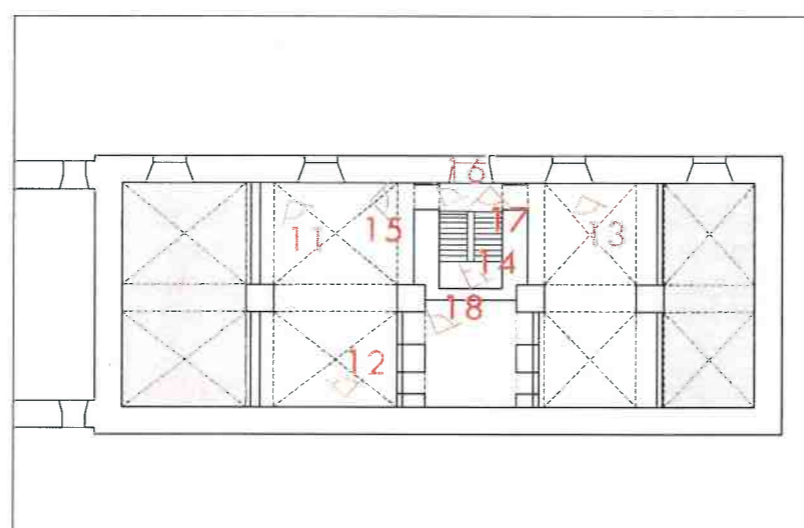
FOTO 8



FOTO 7



FOTO 6



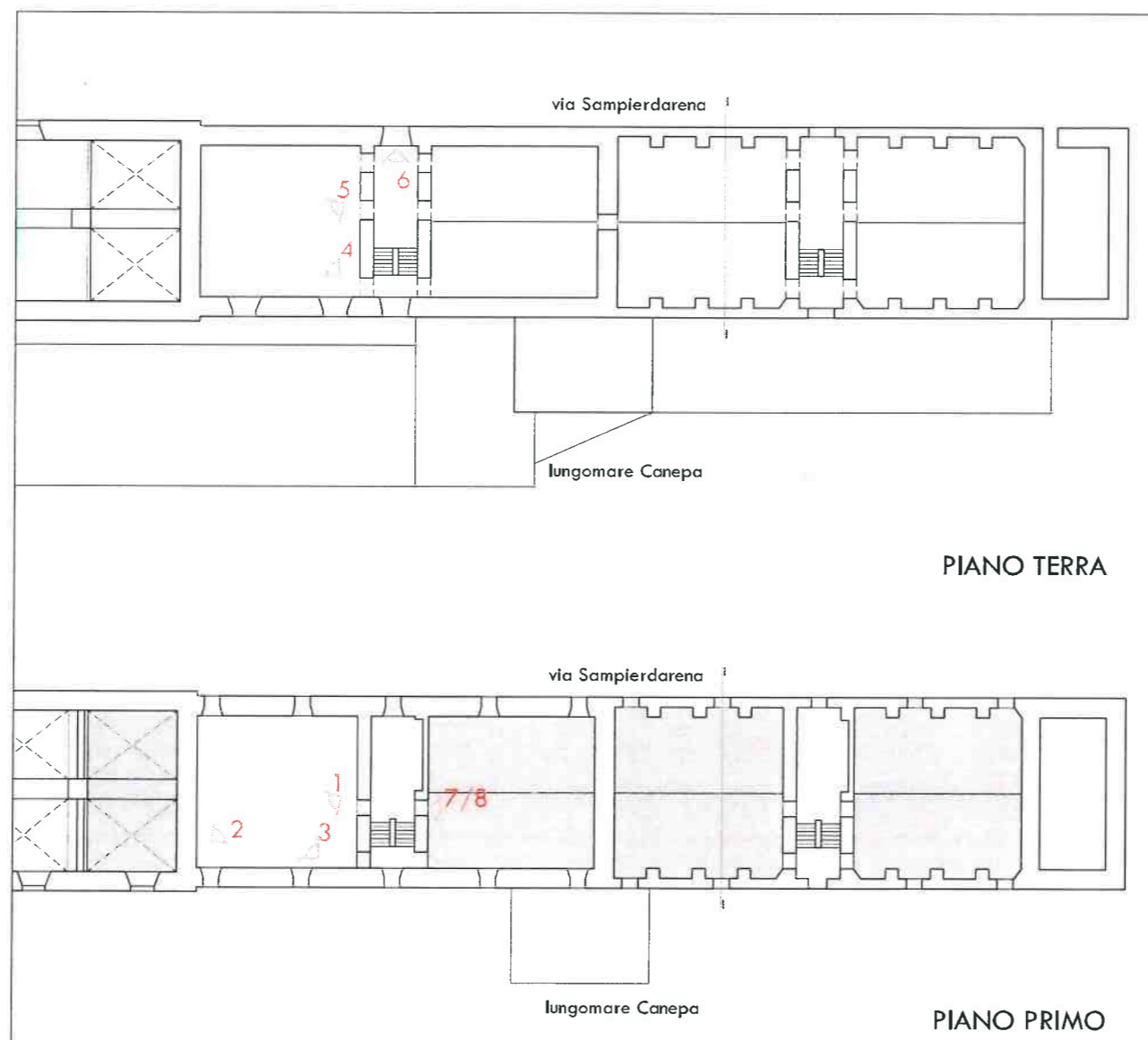




FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 17

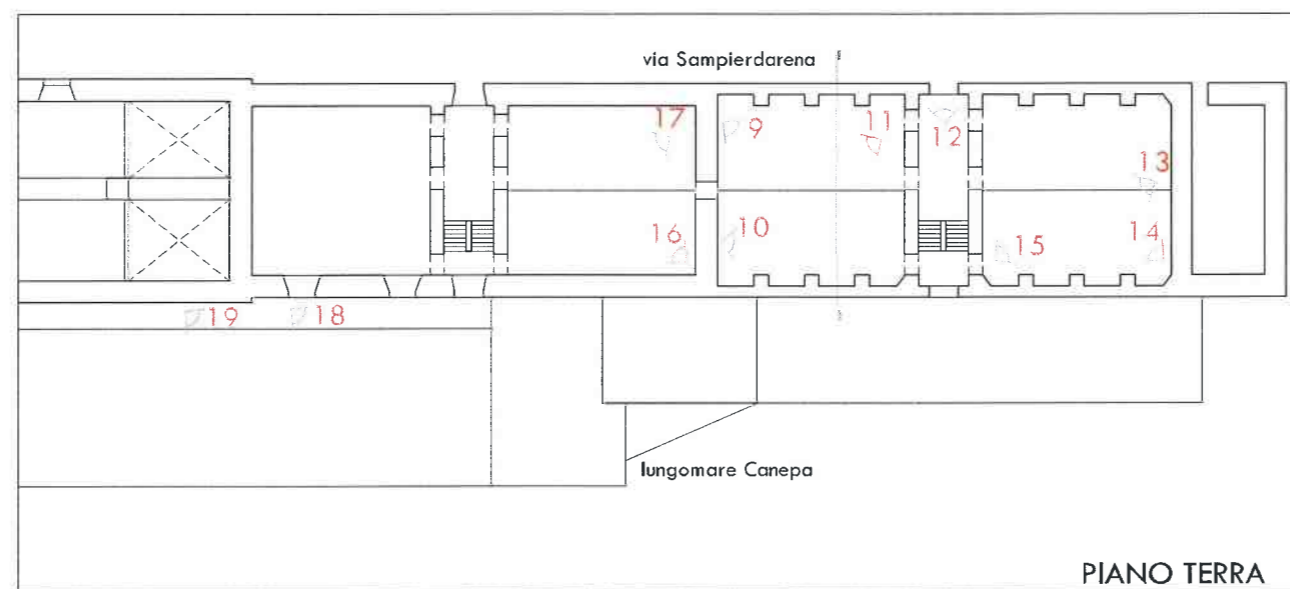


FOTO 14



FOTO 16



FOTO 19



FOTO 18



FOTO 15

2. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

2.a Contesto socio-economico

Il territorio individuabile nell'ex circoscrizione di Sampierdarena, secondo i dati riportati nel Notiziario Statistico del Comune di Genova – riferiti ai primi nove mesi del 2012, risulta essere uno dei più popolosi della città, con una densità di abitanti per ettaro piuttosto alta (147) e un considerevole aumento del numero di abitanti, (circa 1800 in dieci anni). Forte è la presenza di immigrati, provenienti soprattutto dal sud America.

Il quartiere di sampierdarena, come precedentemente accennato, è rimasto da sempre fortemente legato allo sviluppo delle industrie e del porto, subendo di rimando le conseguenze delle profonde crisi attraversate da entrambi i settori durante gli anni.

Il comparto industriale ha subito un drastico ridimensionamento lasciando spazio all'insediamento del terziario e soprattutto della grande distribuzione, sulle aree che erano state sede dei grandi stabilimenti produttivi.

Commercio

Da tempo anche in questa zona si è verificato un impoverimento del tessuto commerciale, il commercio al dettaglio è stato sicuramente penalizzato dalla vicinanza di grandi centri commerciali, così mentre gli esercizi di vicinato chiudevano, si sono insediati nella zona numerosi locali notturni e attività di sale da gioco.

Su via Sampierdarena si affacciano ancora alcuni esercizi commerciali, di cui molti legati alla manutenzione delle automobili: gommista, elettrauto, due rivenditori di ricambi; la presenza del piccolo commercio è molto limitata, per questo motivo sebbene la frequentazione della via durante tutto il giorno sia assicurata, l'offerta commerciale non è tale da costituire un'attrattiva per l'area stessa.

Lo scenario diventa maggiormente critico nelle ore serali/notturne, quando la frequentazione degli esercizi commerciali cessa; la presenza di numerosi locali notturni su via Sampierdarena e limitrofe e la diffusione della prostituzione soprattutto su Lungomare Canepa, inducono una frequentazione poco qualificante dell'area e fanno sì che si percepisca una profonda sensazione di insicurezza e disagio nella zona.

Aggregazione sociale

Nel quartiere trovano sede molte associazioni, che in ambiti diversi sono impegnate sul territorio e costituiscono poli di aggregazione per gli abitanti in diverse fasce d'età, bambini, adolescenti, anziani e famiglie. L'offerta del mondo associativo è varia: esistono molte associazioni legate ai dopolavoro, al volontariato in diversi ambiti, gruppi scout, gruppi con finalità socio-assistenziale, associazioni che operano nel campo educativo di bambini e adolescenti, associazioni culturali e sportive (numerose bocciofile).

Il quartiere è dotato anche di un vitale Centro Civico, sito in via N. D'Aste, che negli spazi dell'auditorium, della biblioteca ospita molteplici attività culturali, ed è inoltre dotato di due palestre.

Segnale della vitalità del mondo associazionistico sampierdarenese è la stata l'"Expo delle Associazioni" , manifestazione che si è svolta nel 2010 e nel 2011, in cui le associazioni operanti sul territorio hanno avuto l'occasione di presentarsi alla cittadinanza e organizzare eventi collaterali che coinvolgessero gli abitanti.

Un problema legato al mondo dell'associazionismo è la costante mancanza di spazi in cui poter svolgere le proprie attività, il Municipio Centro Ovest raccoglie frequenti domande di spazio da parte delle associazioni, alle quali è sempre più difficile rispondere adeguatamente. Dall'analisi SWOT¹, condotta sul quartiere dall'UrbanLab del Comune in occasione della redazione del nuovo PUC di Genova, è stata evidenziata soprattutto la carenza di spazi per i bambini.

Sport

Nell'area di sampierdarena esistono diversi impianti sportivi, uno dei principali è quello della Crocera sito nella parte ovest del quartiere, gestito da un gruppo di associazioni sportive dilettantistiche, comprende piscine e campi sportivi (volley e pallacanestro); sempre in zona sono situati gli impianti sportivi degli Istituti Don Bosco e Calasanzio che offrono diverse attività aperte al pubblico. Un grande centro sportivo, dedicato in particolar modo al fitness, è stato realizzato nel complesso commerciale di Fiumara. In zona vi sono tre aree per il gioco delle bocce gestite da altrettante società, di cui una con sede proprio ai magazzini del sale; non lontano si trova anche la sezione sampierdarenese del CAI.

¹ Valutazione dei punti di forza - Strengths, debolezza - Weaknesses, delle opportunità - Opportunities e delle minacce - Threats. Analisi ragionata del contesto settoriale o territoriale in cui si realizza un programma di intervento. Lo scopo dell'analisi è quello di definire le opportunità di sviluppo di un'area, che derivano da una valorizzazione dei punti di forza e da un contenimento dei punti di debolezza.

Una realtà importante del mondo sportivo del quartiere è la Società Ginnastica Comunale Sampierdarenese, fondata nel 1891, che si dedica in particolar modo alla ginnastica artistica con buoni risultati dei propri atleti a livello nazionale. Attualmente la società non ha una propria palestra, appoggiandosi per le proprie attività agli altri impianti del quartiere.

Un lacuna che si può riscontrare nel quartiere è quella di locali per attività motoria a bassa intensità che possano essere usati dalle associazioni del territorio per corsi di poche persone dedicati ad attività molto specifiche (yoga, ginnastica dolce, posturale...).

Un altro problema è la mancanza di palestre nelle scuole della delegazione, che per svolgere le attività di educazione fisica previste dai programmi ministeriali o hanno adattato spazi interni, spesso non adeguati, o si appoggiano alle strutture esterne (es: palestre del centro civico Buranello).

2.b Viabilità di stato attuale e polarità urbane

L'area degli ex magazzini del sale è compresa tra due strade a percorrenza veicolare Lungomare Canepa, verso sud, che divide l'edificato dall'area portuale e via Sampierdarena, verso nord.

Lungomare Canepa è una strada a grande scorrimento, con 2 corsie per senso di marcia, parzialmente affiancata, sul lato a monte, da un controviale con alcuni parcheggi a raso, caratterizzato dalla presenza di costruzioni temporanee e non, cresciute in modo spontaneo e non pianificato.

Via Sampierdarena è attraversata soprattutto dalla circolazione locale, costituita da un'unica corsia percorribile in senso ovest-est in direzione del centro città. La maggior parte dello spazio è occupata da parcheggi, alcuni dei quali, proprio a ridosso della struttura degli ex magazzini del sale, fanno parte di una delle "Isole Azzurre" presenti nel territorio comunale, parcheggi in cui è possibile sostare esclusivamente a pagamento e dove il contrassegno residenti non ha validità.

Piazza Dogana, costituisce lo snodo che permette il collegamento tra via Sampierdarena e Lungomare Canepa, affiancata da alcuni posti auto, è ad uso esclusivo della viabilità senza nessuna area di sosta o pedonalizzazione.

La circolazione pedonale in via Sampierdarena è affidata esclusivamente alla presenza dei marciapiedi sia sul lato a nord che su quello a sud, ci sono attraversamenti pedonali a raso ogni 100 m circa, ma la posizione di alcuni andrebbe rivista in funzione del tracciato degli stalli di isola azzurra, di fronte all'edificio degli ex magazzini del sale.



Via Sampierdarena – esempio di attraversamento pedonale da riconsiderare

In Lungomare Canepa non esistono marciapiedi e la scarsa circolazione pedonale esistente utilizza i tratti di controviale presenti, anche Piazza della Dogana è priva di marciapiedi e di punti di attraversamento pedonale.

Nell'analisi SWOT, precedentemente citata, si evidenzia la scarsissima pedonalizzazione del quartiere e la bassa dotazione di verde urbano, in effetti l'unica zona pedonale riscontrabile nell'immediato intorno degli ex magazzini del sale è la piazzetta davanti al Teatro Modena, in cui si riscontra una minima presenza di verde, costituito da una serie di aiuole con palme.

In realtà il sito dei magazzini del sale può vantare la presenza di aree di sosta all'aperto e verde urbano in percentuale maggiore rispetto alle zone circostanti, infatti i campi da bocce e l'area del bar su via Lungomare Canepa, protetti dal traffico veicolare dalla presenza del controviaio e da un filare di alberi, costituiscono una zona di sosta e ritrovo molto apprezzata, che sarebbe opportuno valorizzare.

Trasporto pubblico

L'area è servita da diverse linee di autobus, in via Sampierdarena passa la linea che collega il quartiere di Sestri Ponente con la Stazione Principe (linea n. 3), nelle parallele più interne via Buranello e via Cantore le linee che collegano il centro città con i quartieri a ponente e la Valpocevera (linee n. 18, 20, 7,9,1...). La stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena non è distante.

Nella zona circostante gli ex magazzini del sale, esistono altri beni culturali che si possono, altresì, individuare come polarità urbane, e costituiscono i centri culturali, di servizio al quartiere più prossimi all'edificio da valorizzare:

- Teatro Modena, (via Ghiglione) – anno di vincolo 1934, finito di costruire nel 1857, ha subito nel tempo varie trasformazioni architettoniche, chiuso nel 1983 per inadeguatezza rispetto alle norme di sicurezza di allora, è stato oggetto di un progetto di recupero e rimesso in funzione alla fine degli anni '90;
 - Sala Mercato, (via Ghiglione) - ricavata dal recupero degli spazi dell'ex-Mercato comunale, inaugurato nel 1905. A seguito della recente dismissione del mercato, il complesso è stato recuperato e trasformato in un Centro polivalente, con una grande sala ad elevato grado di flessibilità che ospita oggi iniziative e spettacoli a integrazione dell'offerta culturale dell'adiacente Teatro Gustavo Modena.
- Entrambi gli edifici sono gestiti dalla Fondazione Teatro dell'Archivolto, che li utilizza per le rappresentazioni delle proprie stagioni teatrali.
- Palazzo Centurione, detto "il Monastero", (Piazza Monastero) - anno di vincolo 1934: un grande edificio fatto costruire nel XVI sec. dalla famiglia Centurione sull'area in cui sorgeva, dagli inizi del XII sec., un complesso conventuale. Nel 1997 la villa è stata oggetto di restauro e consolidamento strutturale che ha valorizzato e messo in sicurezza la componente architettonica storica, tenendo conto della destinazione d'uso scolastico dell'edificio oggi sede della Scuola media Statale di Sampierdarena;
 - Palazzo Pallavicini, poi "del Credito Italiano", (via Sampierdarena) – anno di vincolo 1936, rinnovato nel 2006: recentemente restaurato e divenuto sede di un'accademia di danza, gestita da privati.
 - Palazzo ex sede comunale, (via Sampierdarena) – anno di vincolo 1934, costruito nel 1852 su sedime di un antico Torrione, ospita oggi la sede del Municipio Centro Ovest, l'edificio è stato recentemente restaurato nelle superfici esterne, grazie a un intervento del "P.O.R. F.E.S.R. LIGURIA (2007-2013).



Gli edifici sopra menzionati testimoniano la ricchezza storico-architettonica del quartiere di Sampierdarena, che si sviluppò a ridosso dell'arenile come ambita meta di villeggiatura.

I restauri hanno ridato lustro questi edifici storici, che sono stati valorizzati come sedi di servizi pubblici (scuola media e sede del municipio), o di attività culturali (sale teatrali, scuola di ballo) e già allo stato attuale contribuiscono alla rivitalizzazione dell'area centrale di Sampierdarena, anche attivando alcune collaborazioni (scuola di danza che utilizza gli spazi dell'Archivolto per i propri spettacoli).

Anche per la loro distribuzione nell'area di interesse (come evidenziato dalla foto soprastante), se adeguatamente collegati, da percorsi pedonali, e messi maggiormente a sistema potrebbero costituire un traino per la riqualificazione, a cui si dovrebbe collegare anche la valorizzazione degli ex Magazzini del Sale.

2.c Progetti territoriali esistenti

Nel mese di marzo del 2012 il Comune di Genova ha dato termine all'iter di approvazione del progetto per l'ampliamento di Lungomare Canepa, elaborato attraverso una convenzione siglata nel 2008 da Anas, Società per Cornigliano S.p.a. e Sviluppo Genova S.p.a. .

Il progetto prevede la trasformazione dell'assetto viario in Lungomare Canepa, con la realizzazione di 3 corsie per senso di marcia che collegheranno la nuova viabilità a mare proveniente dal ponente con il nodo viario in progetto a San Benigno e quindi con il centro cittadino.

La nuova viabilità sarà chiusa rispetto alla viabilità interna di Sampierdarena, saranno realizzate, solo alcune connessioni dotate di corsia di rallentamento. Lo spostamento della maggior parte del traffico su questo asse permetterà di alleggerire notevolmente il transito sulle vie interne: via Sampierdarena, via Buranello, via Cantore. E' stato progettato, attraverso un piano di esproprio, di utilizzare le porzioni di proprietà prospicienti la strada eliminando le costruzioni di vario tipo presenti.

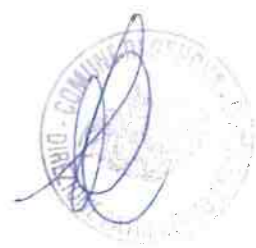
Il progetto, inoltre, prevede di adibire a parcheggio a raso tutte le aree rimanenti e di incrementare le aree verdi.

Nell'intento, sostenuto anche dalla Giunta comunale, di incentivare la mobilità sostenibile, all'interno del progetto è stata prevista la realizzazione di una pista ciclabile lateralmente alla strada, verso il confine con l'area portuale, tale percorso potrebbe collegarsi a ponente con il tracciato previsto nella zona di San Benigno – Treminal Traghetti e a levante con le piste ciclabili che dovrebbero affiancare la Strada a Mare a Cornigliano.

Relativamente alle aree prossime agli ex magazzini del Sale, la previsione del progetto DEFINITIVO era quella di adibire a parcheggi la metà dell'area esterna lato nord-est, con accesso da via Sampierdarena attraverso il distacco con l'edificio del Municipio, sacrificando l'area oggi adibita a bar della bocciofila e lo spazio di un campo da bocce. Venivano destinati ai campi di petanque il rimanente spazio verso Lungomare Canepa e gli spazi ricavati in Piazza della Dogana, che era stato previsto di escludere dal transito veicolare. Nel progetto ESECUTIVO redatto in seguito (luglio 2013) l'area di parcheggio verso via Lungomare Canepa è stata ridimensionata per mantenere lo spazio del bar e i campi da gioco esistenti, alcuni parcheggi (in sostituzione di quelli condominiali in concessione esistenti) sono invece stati ricavati in Piazza della Dogana, serviti da un tratto di viabilità a doppio senso che permetterà anche l'accesso carrabile alle attività situate negli edifici a ovest della piazza.

Su Sampierdarena sono in corso anche alcuni interventi del Programma "P.O.R. F.E.S.R. LIGURIA (2007-2013) asse 3 – sviluppo urbano "Progetto integrato Sampierdarena", tra i quali si segnalano:

- intervento 1 di riorganizzazione della viabilità di via Buranello con una corsia centrale di 4 m, ampliamento dei marciapiedi e riqualificazione degli spazi pubblici;
- intervento 5 relativo all'edificio del Municipio, adiacente ai Magazzini del Sale, di restauro e risanamento delle facciate e dei serramenti, con realizzazione di ascensore esterno e cablaggio dell'intero edificio, intervento concluso negli ultimi mesi del 2012.

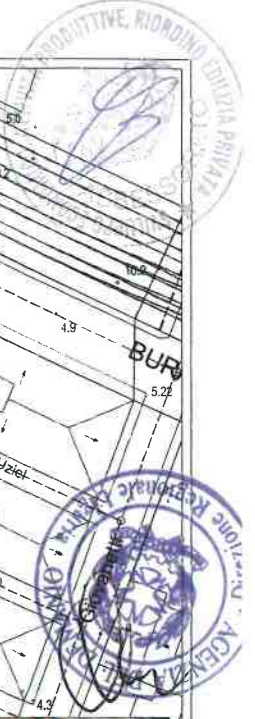
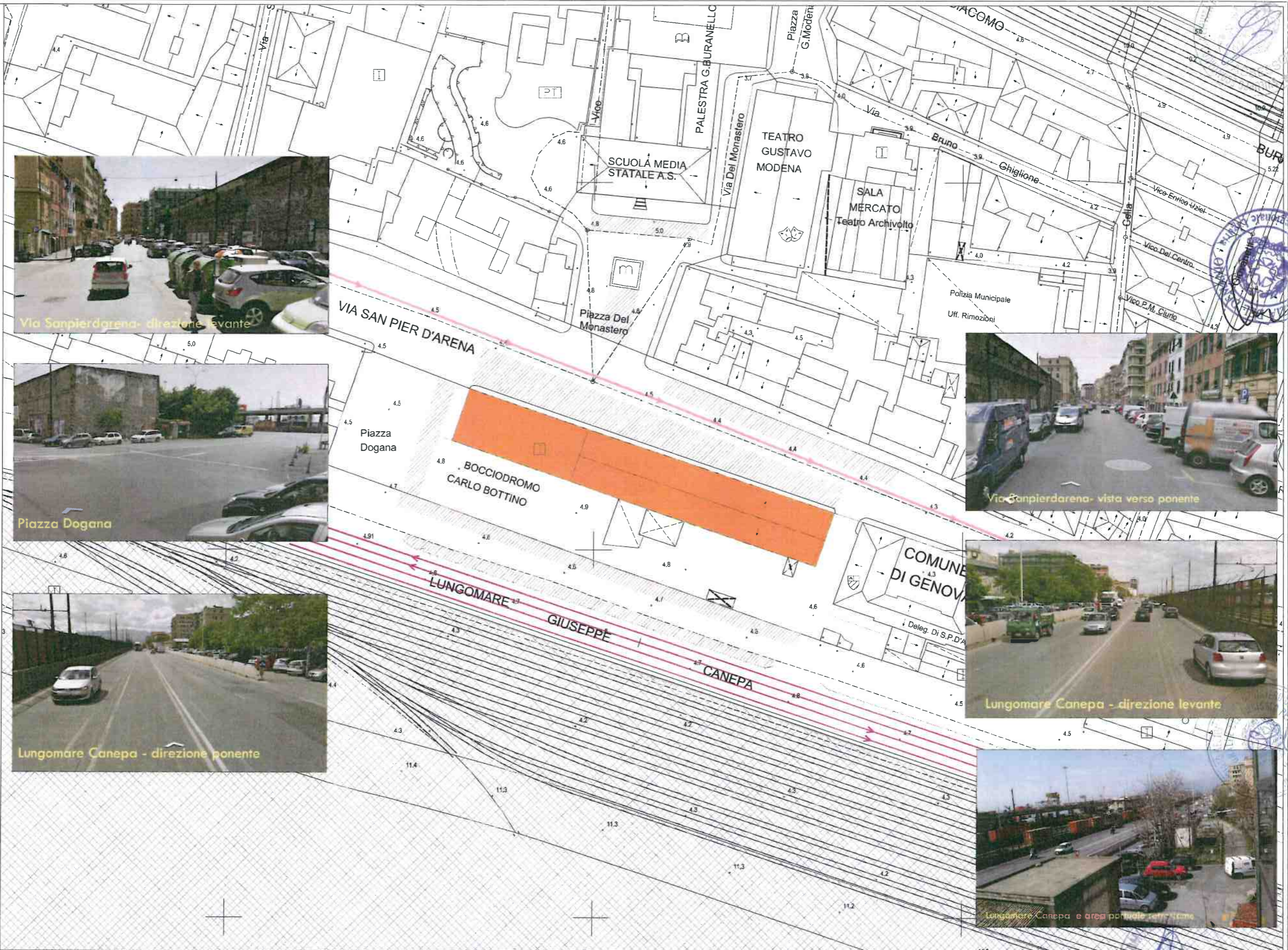


La precedente giunta comunale aveva cominciato a vagliare anche la proposta di inserire all'interno del complesso teatrale del Teatro dell'Archivolto (Teatro Modena e Sala Mercato) l'area adiacente all'ex mercato, fino a poco tempo fa utilizzata come area di deposito delle auto rimosse dalla polizia municipale. La proposta prevedeva di adibire l'area a servizio del teatro (parcheggi) nelle ore di maggior utilizzo delle due sale e a servizio del quartiere nelle fasce orarie di minor affluenza agli spettacoli. Ma, ad oggi, la proposta non ha avuto seguito.

Recentemente il Municipio Centro Ovest ha espresso la volontà di realizzare in quest'area posti auto per residenti, da assegnarsi previa pubblicazione di uno specifico bando.



-  ex magazzini del sale
-  Zona portuale
-  viabilità locale
(via Sampierdarena)
-  viabilità principale
(Lungomare Canepa)
-  Parcheggi

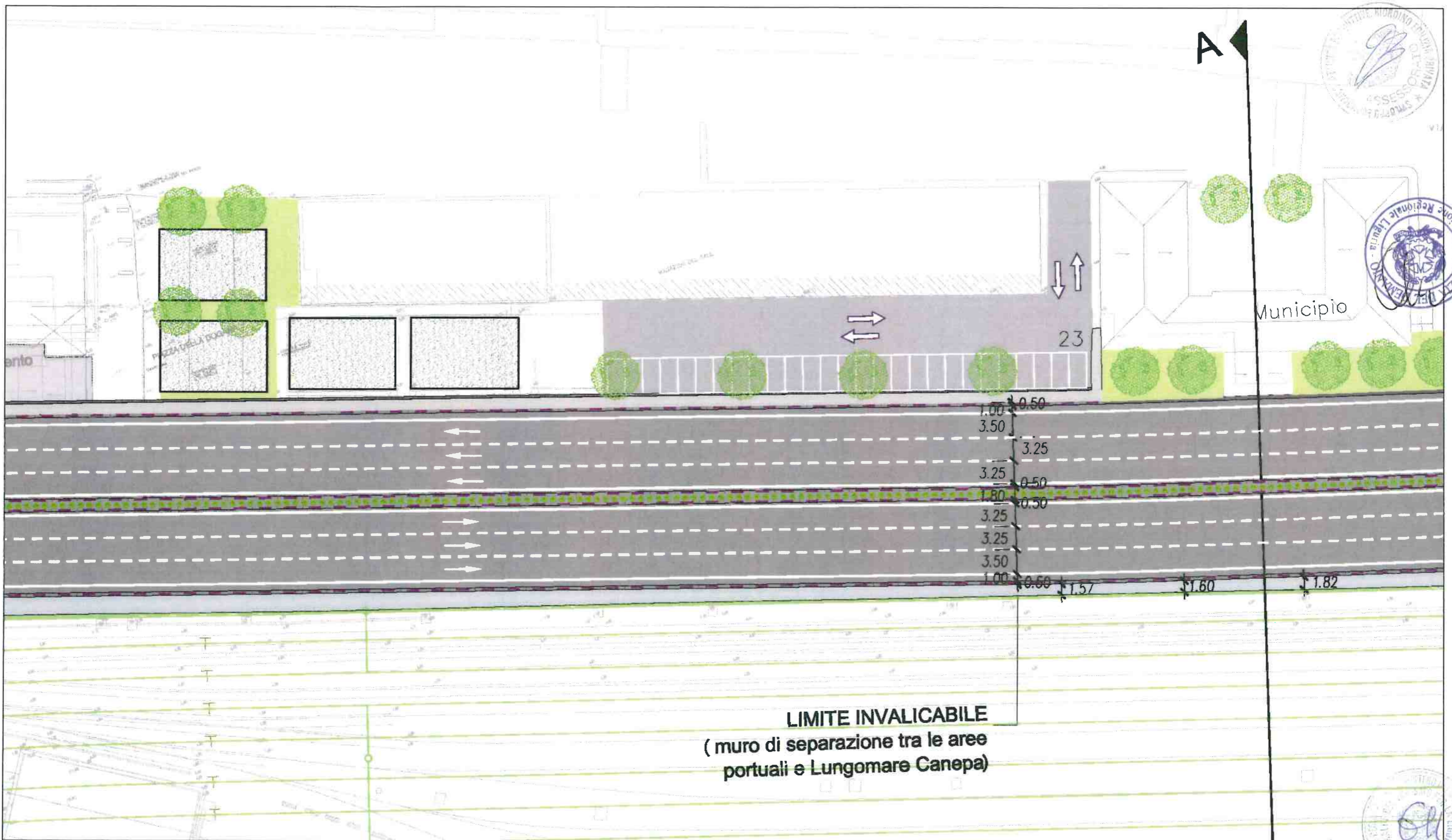


-  ex magazzini del sale
-  Polarità urbane
-  Zona portuale
-  Accessi principali
-  Percorsi di collegamento



Stampa circolare: UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA
 Stampa circolare: COMUNE DI GENOVA
 Stampa circolare: DIREZIONE REGIONALE DEL PATRIMONIO CULTURALE





LIMITE INVALIDICABILE
 (muro di separazione tra le aree portuali e Lungomare Canepa)

ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1
 PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero ADL C.D. Fiumarone"

TAV. XXX stralcio planimetria magazzini del sale ...


ire infrastrutture
 recupero edilizio
 energia
 agenzia regionale ligure
 INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA
 AGENZIA REGIONALE LIGURE S.p.a.
 Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
 tel. 010 548 8444 - fax 010 5700490
 e-mail: amministrazione@ireliguria.it

Programma di valorizzazione dell'edificio
Magazzini del sale a Genova

CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

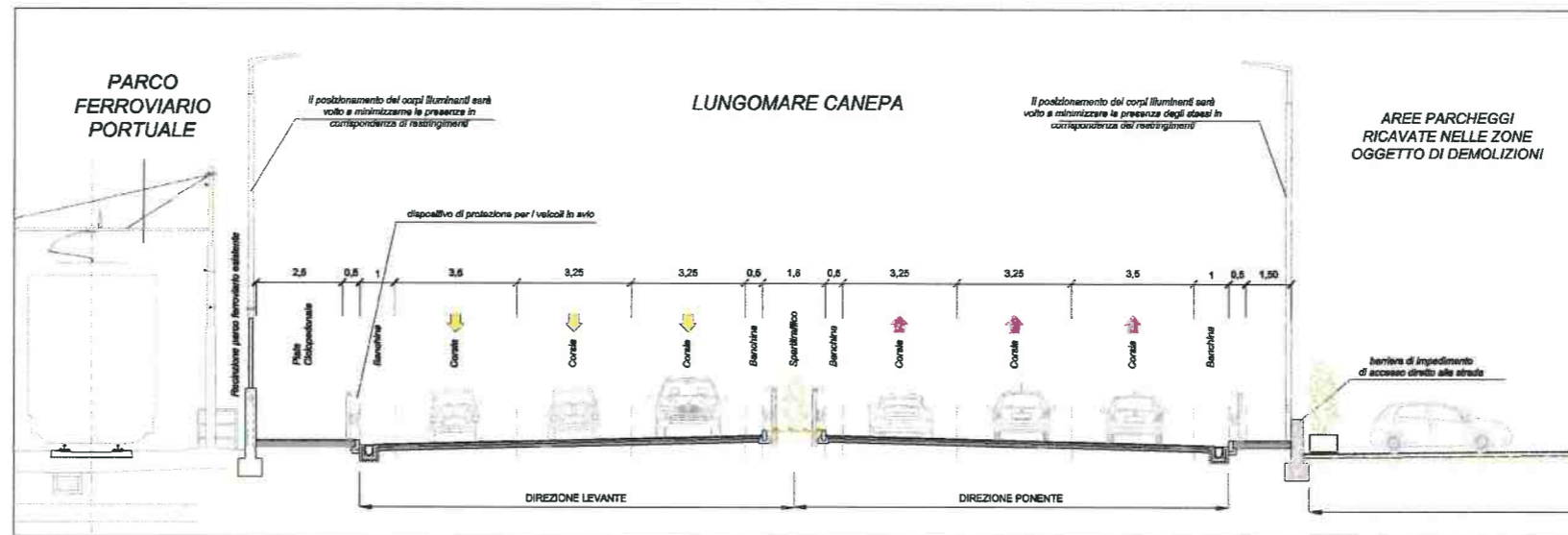
piani strategici territoriali	AMPLIAMENTO DI LUNGOMARE CANEPA - Progetto DEFINITIVO	nord 	scala 1:500
-------------------------------	---	--	----------------

2.c

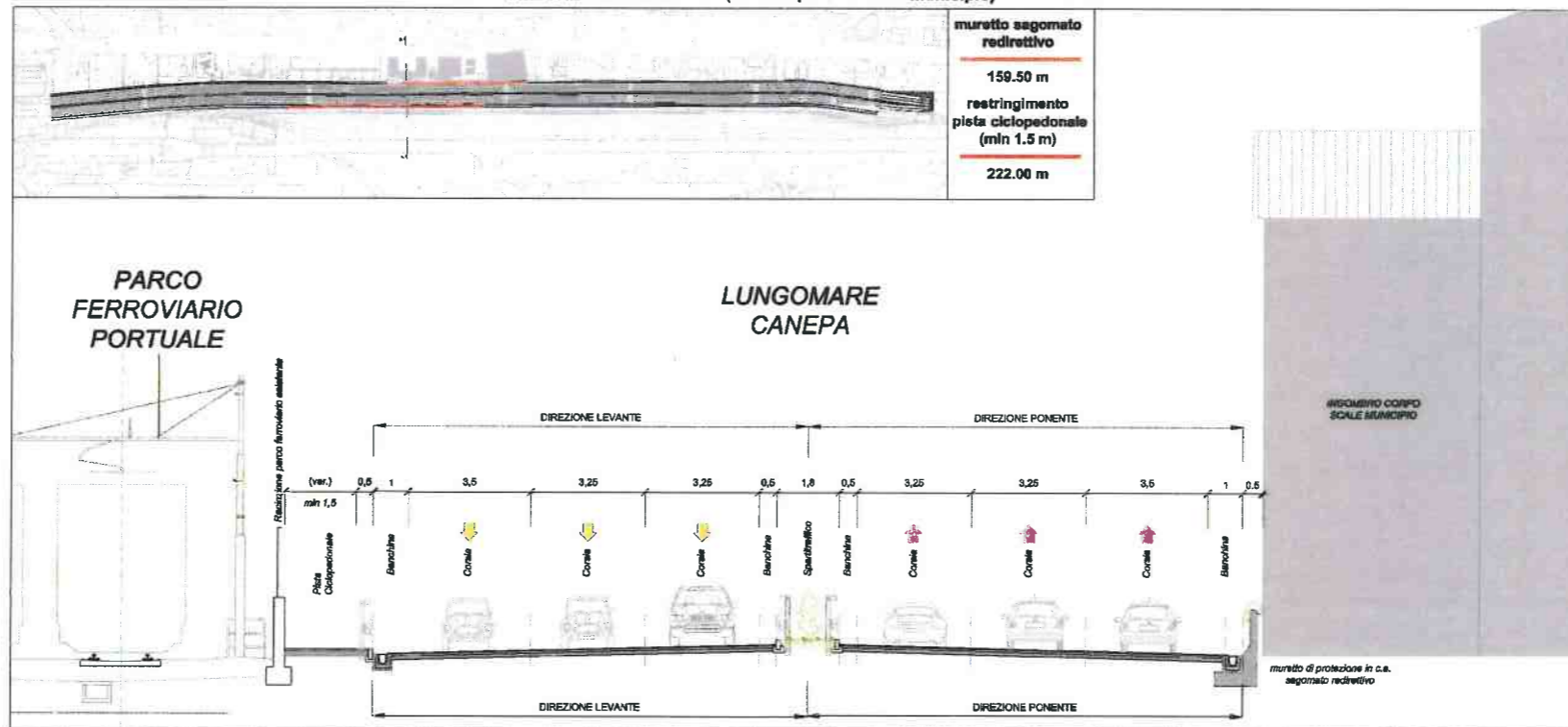
19 30



SEZIONE TRASVERSALE TIPOLOGICA - scala 1:100

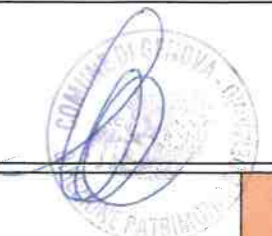


SEZIONE PUNTUALE "A" (In corrispondenza del Municipio) - scala 1:100



ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**
"Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1
PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero ADL C.D. Fiumarone"

TAV. XXX sezioni ...



INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA
AGENZIA REGIONALE LIGURE S.p.a.
Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
tel. 010 548 8444 - fax 010 5700490
e-mail: amministrazione@ireliguria.it

Programma di valorizzazione dell'edificio
Magazzini del sale a Genova

CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

piani strategici territoriali

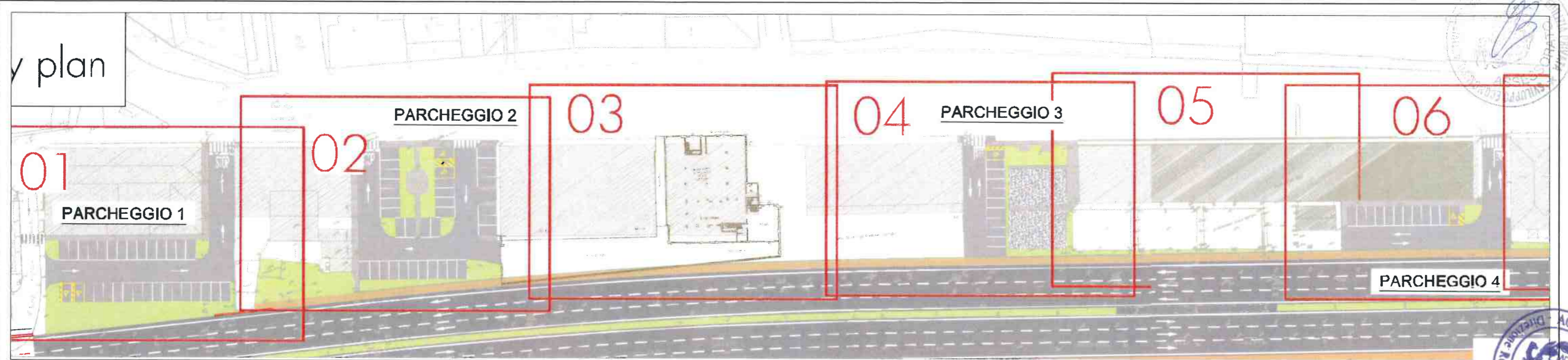
AMPLIAMENTO DI LUNGOMARE CANEPA - Progetto DEFINITIVO

nord

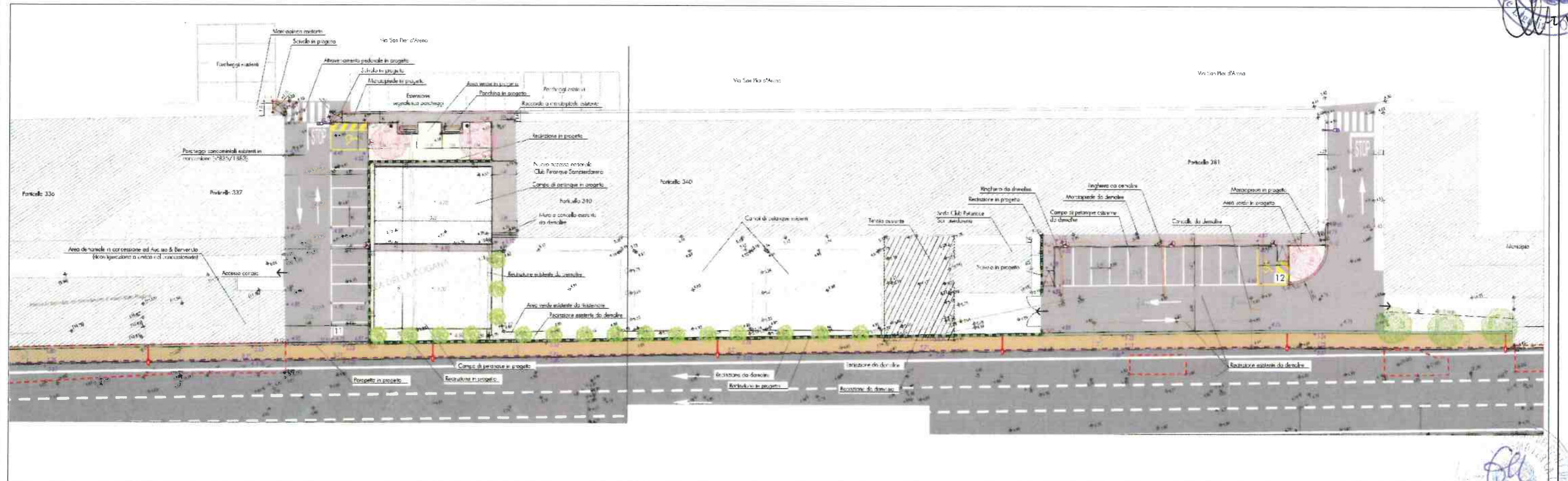


scala
1:200

2.c
20 31



TAV. B 11 Aree Parcheggi - Individuazione dei quadri (key plan) - scala 1:3.000



TAV. B 11 Aree Parcheggi - Planimetria di progetto e tracciamento (quadranti 04-05-06)

ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1
 PROGETTO ESECUTIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero ADL C.D. Fiumarone"

TAV. B 11 Aree Parcheggi - Planimetria di progetto e tracciamento



INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA
 AGENZIA REGIONALE LIGURE S.p.a.
 Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA
 tel. 010 548 8444 - fax 010 5700490
 e-mail: amministrazione@ireliguria.it

Programma di valorizzazione dell'edificio
Magazzini del sale a Genova

CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

piani strategici territoriali

AMPLIAMENTO DI LUNGOMARE
 CANEPA - Progetto ESECUTIVO

nord



scala
 1:500

2.c
 21 32

3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL BENE

3.a Stato di conservazione e principali fattori di rischio.

Stato di conservazione

L'edificio degli ex Magazzini del Sale non è mai stato oggetto di un intervento di restauro complessivo, sono stati approntati soltanto interventi d'urgenza volti alla messa in sicurezza del manufatto e alla protezione della pubblica incolumità dal rischio di eventuali crolli.

Il perimetro di tutto l'edificio è stato contornato da mantovane di protezione, che con vari interventi di ripristino e revisione ripetuti nel tempo, sono in opera ancora oggi, così come la struttura provvisoria in tubolari d'acciaio montata a sostegno del frontone est, del tutto pericolante.

Gli interventi maggiormente rilevanti sono stati: - quello portato a termine a metà degli anni '80, quando fu realizzato un cordolo di cemento armato sulla sommità delle murature perimetrali del corpo est e posti in opera tiranti metallici trasversali a consolidamento delle stesse, - le demolizioni dei due piani di superfetazioni e della testata crollata del corpo ovest, - la realizzazione della copertura in rame a due falde del corpo est, terminata nel 1995.

Attualmente il manufatto si trova in uno stato di degrado molto avanzato, le superfici esterne sono quasi del tutto prive di rivestimento, e dove ancora esiste l'intonaco è interessato da fenomeni di erosione e distacco.

I vari approntamenti di sicurezza messi in opera negli anni hanno lasciato sull'edificio i "segni" della loro presenza, molti sono infatti i ferri della struttura di sostegno delle mantovane, ancora in opera e dismesse, che sono stati fissati all'interno della muratura; tutti gli elementi metallici sono interessati da fenomeni di corrosione che a lungo andare potrebbero essere causa di danno per la muratura stessa, inoltre le malte usate per l'ancoraggio all'interno delle murature potrebbero avere natura non compatibile con i materiali "originari". A questo si aggiungono gli elementi dei vecchi impianti dismessi (linea telefonica, linea elettrica) che sono ancora presenti sulle facciate, e le reti a servizio delle nuove funzioni ospitate all'interno che passano per lo più in canalette e cassette di derivazione esterni in materiale plastico.

Nel corpo est i cornicioni dei prospetti sud e nord, in adiacenza con il corpo ovest, in conseguenza dell'inserimento delle travi metalliche di sostegno alla copertura, sono stati demoliti e non più ripristinati; nelle porzioni in cui ancora esistono, il cornicione sul prospetto nord è interessato da lacune e mancanze, mentre il cornicione sul prospetto sud risulta in condizioni di conservazione migliori. Anche il marcapiano che corre lungo tutto il perimetro dell'edificio è caratterizzato da mancanze e lacune negli strati di rivestimento.

Le bucatore ad oculo che si aprono sotto il cornicione del corpo est, sono quasi tutte prive di serramenti, e le inferriate di protezione sono interessate da fenomeni di corrosione accentuata, inoltre il disegno di queste aperture è stato alterato dall'inserimento sotto ognuna di elementi metallici orizzontali come contrasto per i tiranti di consolidamento posti in opera negli anni '80. Le finestre rettangolari sul prospetto sud sono chiuse da serramenti, ma le inferriate sono interessate da corrosione. I varchi sul prospetto nord sono chiusi con portoni metallici, di recente fattura.

Gran parte delle bucatore sul prospetto sud del corpo ovest sono prive di serramento o tamponate provvisoriamente con teli plastici su telai in legno, le finestre del prospetto a nord sono invece dotate di serramenti e inferriate, il varco d'accesso chiuso con portone ligneo.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche del corpo est è stato ripristinato insieme alla copertura negli anni '90, ed è quindi plausibile che sia in sufficienti condizioni di funzionamento, mentre non si ha notizia di interventi sul sistema di smaltimento del corpo ovest, che non è peraltro individuabile sull'esterno, probabilmente corre all'interno delle murature e potrebbe essere fonte di problemi se non fosse sufficiente lo stato di manutenzione.

Gli ambienti interni di entrambi i corpi di fabbrica si presentano in condizioni di conservazione discrete, l'utilizzo degli spazi da parte del club petanque e del centro sociale Zapata ha favorito il costante presidio, anche se ha comportato la realizzazione di interventi non consoni con la conservazione di un bene vincolato; ad esempio nel corpo ovest la realizzazione del volume dei servizi igienici e quello della cabina di mixaggio, nonché dei disegni graffiti sulla maggior parte dei muri, nel corpo est la costruzione del podio sopraelevato nel secondo volume e la controsoffittatura realizzata al secondo piano del primo volume.

Un degrado maggiormente accentuato si riscontra nel vano scale del corpo ovest, numerose pedate sono lesionate o prive di intere porzioni, parti di parapetto sono crollate o pericolanti, in alcune zone è stato

oggetto di interventi di riparazione "fai da te" non sempre adeguati; le scale del corpo est verso levante si presentano in uno stato di degrado molto avanzato, le strutture sono in parte crollate e sono attualmente inutilizzabili.

La testata ad est è del tutto pericolante, si presenta priva di copertura, le strutture interne sono quasi completamente crollate, le bucatore sono prive di serramenti a esclusione delle tre bucatore del livello superiore che mantengono ancora le persiane in legno, sebbene molto degradate.

Fattori di rischio

L'attuale stato di conservazione del bene denota la mancanza di un progetto di recupero e restauro complessivo, gli interventi per la messa in sicurezza sono stati approntati di volta in volta in urgenza senza un coordinamento degli uni con gli altri, creando una successione di "gesti" non correlati tra loro, che se hanno, da un lato, assolto alla funzione di garantire la pubblica incolumità, dall'altro sono andati a creare una stratificazione disordinata di segni e trasformazioni dall'aspetto provvisorio senza mai portare all'effettivo recupero del manufatto.

In modo particolare è mancata, in tutti gli anni che sono passati dal momento di cessazione dell'attività di magazzino del sale, una manutenzione costante dell'edificio, che ne consentisse una sufficiente conservazione; gli unici interventi manutentivi sono stati approntati dalle associazioni che si sono installate negli spazi, ma si tratta per lo più di iniziative sporadiche e spontanee, dettate dalla necessità di rendere accessibili i locali, senza essere sottese da alcuna organizzazione, né tantomeno da un piano di manutenzione.

L'insediamento delle attività del club petanque e del centro sociale Zapata, come si detto prima, ha rappresentato nel tempo l'unica forma di presidio del bene, ma ha costituito e potrebbe costituire anche un fattore di rischio, alla luce degli interventi non congruenti con la conservazione del bene che sono già stati citati e che potrebbero essere seguiti da altri, nel momento in cui non si dovesse intervenire con il recupero del bene e si continuasse a demandare gli interventi alla spontanea iniziativa dei due gruppi.

Il rischio è dettato, dunque, dal prolungarsi della situazione di incuria in cui il bene versa e dalla mancanza di coordinamento e controllo degli interventi di manutenzione messi in atto dagli attuali utilizzatori.

3.b Livello attuale di valorizzazione/ fruizione del bene e criticità.

Attualmente la valorizzazione dell'edificio degli ex magazzini del sale è legata alla presenza delle due realtà, club petanque e CSOA Zapata, che con il tempo si sono installate negli spazi interni ed esterni, connotando il manufatto come un "contenitore" di attività aggregative/ricreative con finalità principalmente sociali (si veda il riconoscimento concesso alla Federazione Italiana Bocce dal Ministero dell'Interno, quale Ente nazionale a finalità assistenziale).

Nel giugno del 2011 il Comune di Genova, con nota prot. n. 204352, ha avanzato all'Agenzia del Demanio formale richiesta di trasferimento gratuito del bene all'amministrazione cittadina, nell'ambito delle procedure previste dalla normativa in materia di Federalismo Demaniale.

Il Club Petanque di Sampierdarena, bocciodromo Bottino, a partire dalla fine degli anni '90 ha insediato la propria sede negli ambienti del corpo est, nel 2006 lo stesso Club ha inoltrato all'agenzia del Demanio la richiesta di concessione degli spazi di cui si è già parlato nel paragrafo 1.b, un vero e proprio contratto di concessione non è mai stato stipulato, attualmente il Club Petanque utilizza gli spazi a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione. Il primo volume ospita un ufficio e spazi di servizio a piano terra e al secondo livello una piccola cucina e una sala in cui si svolgono attività ricreative di vario genere. I tre volumi verso ponente sono stati adibiti a campi da gioco coperti, attualmente esistono due campi per ciascun volume ricoperti di ghiaio. La bocciofila ha preso in carico anche parte degli spazi esterni del complesso, realizzando altri campi da gioco, nonché allestendo una struttura prefabbricata a uso bar, con annessa area di sosta coperta da una tettoia piuttosto ampia. L'utilizzo degli spazi esterni, compresi nell'area del Demanio Portuale avviene attraverso una concessione (Concessione arch. 908/2) stipulata tra l'Autorità Portuale e il Club Petanque, che lo stesso rinnova annualmente.

Il Club Petanque Sampierdarena è un affiliato della Federazione Italiana Bocce, le attività sono legate all'organizzazione di gare e tornei di rilevanza regionale e anche nazionale; negli ultimi mesi presso la sede del club si organizzano anche tornei di burraco, anche se l'attività non è stata ancora iscritta alla relativa federazione e le gare non sono quindi ufficiali; i soci organizzano anche feste e serate danzanti.

Il club costituisce un valido punto di aggregazione per gli abitanti della zona, che possono svolgere attività all'interno e anche all'aperto e incontrarsi nell'area di sosta accanto al bar, ma richiama anche

partecipanti da altre zone della città. Il club è frequentato soprattutto da una fascia di età medio/alta, con particolare partecipazione da parte dei cittadini più anziani.

Il Centro Sociale Zapata, si è insediato nel corpo di fabbrica ovest occupando gli spazi nel 1996; nel novembre del 2011 il Comune di Genova ha siglato un protocollo d'intesa con l'Associazione per la promozione degli spazi autogestiti per la definizione di percorsi utili al reperimento e assegnazione delle sedi ai centri sociali autogestiti.

Attualmente il piano terreno è utilizzato in parte come zona concerti in cui sono stati allestiti un palco e una saletta per il mixaggio, in parte come zona bar, è stato realizzato anche un volume in muratura che ospita i servizi igienici; al piano superiore è stata ricavata una cucina con relativa area per il consumo dei cibi.

Le attività organizzate dal centro sociale sono varie: concerti, presentazione di libri, organizzazione di mostre e dibattiti.

Il centro sociale rappresenta un polo di aggregazione di giovani e giovanissimi, sia abitanti del quartiere sia provenienti da altre zone della città, ma anche da fuori città o regione in occasione di eventi particolarmente rilevanti.

Le due attività sembrano convivere senza troppe difficoltà. Sono entrambe presenti nel quartiere da molti anni, la bocciolina Bottino si è ormai pienamente integrata con la vita del quartiere ed è una realtà molto apprezzata dagli abitanti.

Qualche problema in più caratterizza la convivenza con il centro sociale Zapata, che se da un lato rappresenta un polo di aggregazione dei giovani, mettendo a disposizione le strutture anche per attività formative nell'ambito musicale/teatrale, dall'altro genera, soprattutto in occasione dei concerti più frequentati, una situazione di rumore fattore di disturbo per gli abitanti dell'immediato intorno.

Un'altra criticità è costituita dal fatto che le due attività, come prima accennato, hanno adattato gli spazi alle loro esigenze con interventi spontanei spesso non adeguati al valore storico-monumentale del complesso, e non sempre rispondenti alle norme vigenti in materia di fruizione e sicurezza per i luoghi pubblici.

3.c Promozione culturale e sensibilizzazione.

Il manufatto dei magazzini del sale è da sempre stato oggetto di dibattito nelle sedi amministrative locali e nazionali, più volte è stato al centro di interrogazioni parlamentari riguardo il suo recupero e riutilizzo piuttosto che la completa demolizione a favore della creazione di un'area libera su cui poter realizzare servizi al quartiere.

Ciò nonostante non sono state così numerose le attività di promozione culturale e sensibilizzazione che lo hanno visto protagonista.

Una delle principali è stata la mostra/convegno realizzata nel 2007 dal Consiglio di Circostrizione Centro Ovest con il contributo dell'Assessorato alla Promozione della Città e Comunicazione, in collaborazione con la Facoltà di Architettura di Genova e l'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova. Il titolo dell'iniziativa era "Il fascino del disordine" ed era ospitata all'interno dei magazzini del sale, in cui si svolgeva un percorso multimediale che proponeva una lettura policentrica del quartiere di Sampierdarena e delle trasformazioni subite negli anni, che hanno portato a una stratificazione complessa di strutture architettoniche e situazioni ambientali, le quali, secondo i curatori della mostra, dovrebbero essere lette e interpretate per poter meglio inquadrare i futuri interventi.

I magazzini del sale sono stati oggetto di proposte progettuali da parte di alcuni professionisti genovesi, che ne proponevano il riuso attraverso modifiche alla struttura originaria o inserimento di nuove strutture all'interno mantenendo intatti il senso spaziale dei volumi interni e le murature antiche.

Lo stesso edificio è stato oggetto di alcune tesi di laurea: tra i documenti conservati nella filza dedicata ai magazzini del sale nell'archivio della Soprintendenza è conservato il progetto di due giovani genovesi che nel 1996 hanno vinto un premio al concorso "Idee per la Liguria" proponendo di riutilizzare gli spazi per la sede del "Centro Polivalente per le Arti e i Mestieri della Liguria".



4. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

4a descrizione

Il presente Programma di valorizzazione si pone come principale finalità la conferma ed il rafforzamento della connotazione di "grande contenitore" di funzioni di servizio collettivo ed a carattere sociale con un ruolo attivo del Municipio competente, che è stato interpellato circa l'interesse da parte del quartiere e degli uffici municipali stessi ad utilizzare parte degli spazi dell'immobile.

L'interesse è stato espresso nei termini di poter utilizzare gli eventuali spazi per le attività dei servizi sociali municipali e delle molteplici associazioni presenti nel quartiere. Come evidenziato già nel paragrafo 2.a, è stata rilevata, in modo particolare, la mancanza di spazi per attività motoria a bassa intensità che possano essere usati dalle associazioni per corsi di poche persone dedicati ad attività molto specifiche (yoga, ginnastica dolce, posturale...) e la carenza di palestre nelle scuole della delegazione.

In tal senso si potrebbe cercare di completare l'offerta aggregativa oggi presente nel manufatto, rivolgendosi all'utenza che attualmente risulta meno coinvolta (famiglie, bambini, donne ...).

L'ipotesi progettuale è stata dunque indirizzata a ricavare all'interno degli ex magazzini ulteriori spazi da adibire alle esigenze del quartiere.

Si prevede di dedicare a spazi pubblici, interamente il volume più a levante del corpo est e la relativa testata (da ricostruire) e in parte il volume adiacente verso ovest.

4b. obiettivi e strategie

Il recupero funzionale del bene prevede l'inserimento di servizi pubblici gestiti dal Municipio e conferma la presenza di servizi di quartiere, anche affidati in gestione a soggetti privati, nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente, assegnati con le procedure previste dalla legge.

Tutto ciò richiede il recupero edilizio del manufatto e l'adeguamento tecnologico – funzionale di tutti gli ambienti.

Inoltre si deve ripensare la distribuzione interna delle funzioni, in modo da poter ricavare gli spazi dedicati alle nuove attività pubbliche che si prevede di insediare nell'edificio.

Obiettivo recupero del manufatto

Progetto di Restauro

In prima battuta si dovrà approntare un progetto di restauro dell'edificio teso al consolidamento e messa in sicurezza delle porzioni in sofferenza e alla conservazione di quanto sia in buone condizioni, limitando gli interventi di ricostruzione ai soli elementi indispensabili al buon funzionamento dell'edificio e alla sua conservazione nel tempo.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE AL PROGETTO DI RESTAURO:

- Rilievo geometrico puntuale del manufatto;
- Analisi delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati;
- Analisi dello stato di consistenza del manufatto: dissesti strutturali – degrado materico (con particolare attenzione all'individuazione delle aree di distacco degli intonaci) – deficit igienico sanitario, tecnico-impiantistici e tecnologici;
- Indagini diagnostiche a supporto delle analisi precedenti, come: indagini fisiche per determinare la consistenza/stato di conservazione degli elementi strutturali, indagini atte ad individuare le aree di distacco degli intonaci (dalla semplice battitura con martelletto a indagini più sofisticate come prospezioni soniche o termografie), indagini endoscopiche per individuare le condotte degli eventuali sistemi di scarico/smaltimento acque.

INTERVENTI NECESSARI PER GARANTIRE LA CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO:

strutture provvisionali

Smontaggio delle mantovane e relative strutture portanti esistenti in opera e approntamento di nuovi ponteggi a protezione delle aree sottostanti l'edificio e a servizio delle lavorazioni di cantiere;

murature

corpi est e ovest

rimozione dei ferri appartenenti a opere di sicurezza dismesse, ancora rimasti all'interno della muratura; rimozione di tutti gli elementi appartenenti a reti impiantistiche dismesse, ancora presenti sulle superfici esterne e successivo ripristino della superficie muraria con materiali compatibili con gli esistenti.

Consolidamento delle porzioni murarie in sofferenza, successiva risarcitura e pulitura dei paramenti che si intendano lasciare a vista.

Verifica e, in alcune zone, sostituzione del sistema di catene, aggiunte, con l'intervento del 1985, all'altezza delle finestre ad occhio.

Consolidamento dei marcapiano, di cui valutare opportunità e forme di ricostruzione nelle porzioni mancanti.

testata est: consolidamento delle murature perimetrali.

orizzontamenti e collegamenti verticali

corpi est e ovest

verifica ed eventuale consolidamento delle strutture di orizzontamento, comprese le strutture in calcestruzzo dei solai con cui sono state suddivise le altezze di alcuni ambienti sia nel corpo est sia in quello ovest.

Verifica delle strutture portanti di rampe e pianerottoli, messa in sicurezza dei vani scala attualmente utilizzati in entrambi i corpi, in modo da garantirne un'agevole fruibilità.

Recupero complessivo del vano scala di levante nel corpo est.

testata est

totale ricostruzione delle strutture dei solai, del corpo scala e ricostruzione delle partizioni verticali interne.

coperture

corpi est e ovest

verifica ed eventuale ripristino delle strutture in copertura relativamente all'affidabilità strutturale e alla tenuta all'acqua; con particolare attenzione per l'impermeabilizzazione del solaio a copertura del corpo ovest (valutare se sia necessario progettare una copertura del tutto nuova).

Ripristino dei cornicioni, di cui valutare opportunità e forme di ricostruzione nelle porzioni mancanti.

testata est

realizzazione di nuova copertura (struttura portante e manto) compresa la struttura dei cornicioni.

rivestimenti

interventi da eseguire previa verifica puntuale delle condizioni di conservazione degli intonaci, con individuazione delle aree distaccate e pericolanti;

successivo consolidamento delle aree di intonaco distaccate ed eventuale rimozione delle porzioni pericolanti non altrimenti recuperabili; sigillatura dei bordi delle aree in cui manca l'intonaco per impedire l'infiltrazione dell'acqua e il relativo degrado delle porzioni ancora aderenti.

Una volta messi in sicurezza e consolidati gli intonaci esistenti si potrà valutare l'opportunità di ripristinare il rivestimento a intonaco in determinate porzioni in cui si ritenga necessario.

bucature

recupero di tutte le bucaure attraverso la riquadratura dei varchi, dove necessaria, e il ripristino dei relativi serramenti, con trattamento di tutti gli elementi metallici esistenti.

impianti tecnologici

completo rifacimento e messa a norma di tutte le dotazioni impiantistiche dell'edificio (impianti elettrico, idraulico, scarichi, aerazione e climatizzazione ...).

Verifica ed eventuale ripristino del sistema di smaltimento delle acque meteoriche di tutto l'edificio, con particolare riguardo per quello del corpo ovest, che si ipotizza passi all'interno delle murature.

Razionalizzazione degli allacci alle utenze a servizio attività esistenti in modo da liberare i prospetti dai passaggi impiantistici esterni incongrui.

Obiettivo nuovi spazi

Progetto di redistribuzione degli spazi

Come sopra descritto sarà principalmente il corpo est ad essere interessato dall'ipotesi di modifica interna al fine di ricavare spazi da dedicare ad attività pubbliche. La distribuzione degli spazi vedrà coinvolti due dei volumi oggi occupati dai campi da bocce. La soluzione proposta è quella di suddividere il volume di levante con un ulteriore livello servito dal corpo scala centrale che sarà recuperato. Un altro livello sarà ricavato nel volume servito dallo stesso vano scala verso ovest in cui a piano terra verrà confermata la



funzione sportiva di tipo bocciolo, recuperando altresì nella sistemazione esterna un adeguato numero di campi da gioco con dimensioni regolamentari (regolamento F.I.B.) unitamente ai percorsi ed alle zone di sosta. La testata est, una volta ricostruita, ospiterà i servizi di supporto alle attività che si svolgeranno sui due livelli ricavati nel volume adiacente. La proposta è infine quella di creare due livelli con solai che occupino solo parzialmente lo spazio ed ambienti tamponati da pareti vetrate affacciate verso l'interno, attraverso cui si possa comunque percepire lo spazio nella sua interezza.

Nel volume di levante, a piano terra troverà collocazione uno spazio multifunzionale, che potrà essere utilizzato anche per svolgere attività motorie di bassa intensità, allo stesso livello nella testata, mantenendo la suddivisione storica in tre spazi principali, potranno essere sistemati un locale spogliatoio con docce e servizi igienici accessibili agli utenti diversamente abili, uno spazio uso ufficio, nonché un atrio a servizio esclusivo degli utenti degli spazi a piano terra. Dall'atrio, attraverso una scala, che in parte ricalca il tracciato della rampa preesistente, si potrà accedere al livello superiore della testata in cui sarà ricavato un altro grande locale spogliatoio con servizi igienici annessi. Lo spogliatoio potrà essere accessibile grazie a una pedana elevatrice che sbarca nell'atrio a piano terra.

Tutti e due gli ulteriori livelli, ricavati nei volumi principali, saranno asserviti al vano scala storico, che sarà del tutto ricostruito, un ascensore con dimensioni adeguate al trasporto di persone su sedia a ruote, partirà dal piano terra e renderà accessibili entrambi i livelli, nonché i servizi ospitati nelle testate est.

Il primo livello del volume più a est ospiterà un ambiente utilizzabile per riunioni e incontri legati alle attività delle associazioni, una scala permetterà il collegamento diretto con la zona servizi ospitata nella testata est.

Il volume adiacente verso ovest manterrà, a piano terra, i campi da petanque, perciò il livello aggiuntivo sarà ricavato ad una quota adeguata a consentire il gioco in sicurezza. A tale livello si ipotizza di realizzare un collegamento con la testata est che potrebbe essere messa, a sua volta, in comunicazione con la sede del municipio attraverso una passerella aerea, utile soprattutto nell'ipotesi di destinare i nuovi spazi anche alle attività dei servizi sociali.

Un'ulteriore ipotesi potrebbe essere quella di riproporre il volume della testata ovest, crollato negli anni '90. Si potrebbero mantenere le dimensioni in pianta del corpo crollato, adeguandone l'altezza a quella attuale del corpo ovest, il nuovo edificio dovrebbe essere costruito con un linguaggio architettonico, materiali e tecnologie del tutto contemporanei, allontanandosi così dal voler imitare un oggetto andato perduto, ma conservandone memoria nelle sole proporzioni. All'interno del nuovo volume potrebbero trovare spazio le attività di bar/ristoro a servizio della bocciolo, ora ospitate nel prefabbricato addossato al prospetto sud, che potrebbe essere demolito; a seguito della nuova disposizione potrebbe essere riprogettato anche il sistema di riparo delle zone dedicate agli spettatori, sostituendo le attuali tettoie con coperture e pergolati più consoni al valore monumentale del manufatto.

Progetto di adeguamento funzionale e tecnologico

Visto il mantenimento degli spazi per i servizi di quartiere e la realizzazione di ulteriori spazi per l'inserimento di nuove funzioni, saranno necessari interventi atti a garantire una migliore fruibilità del bene, nel rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente riguardo conformità degli spazi e sicurezza, per quanto consentito dalla struttura architettonica del bene e dalla suo interesse monumentale. In modo particolare:

- migliore organizzazione del sistema ingressi / uscite di sicurezza, valutando la riapertura dei varchi murati e la rimessa in funzione di quelli oggi inutilizzati;
 - recupero e messa a norma di tutti i vani scala;
 - razionalizzazione dei servizi all'interno di entrambi i corpi di fabbrica;
 - messa a norma di tutte le dotazioni impiantistiche esistenti e integrazione con reti mancanti;
- a tal proposito sarebbe auspicabile l'inserimento dell'edificio dei Magazzini del Sale nel progetto Wi-fi del Comune di Genova per la navigazione internet libera e gratuita, servizio già disponibile nelle principali piazze del centro città, nelle biblioteche e nei principali musei cittadini; che consentirebbe di dotare l'edificio di un sistema di comunicazione adeguato alle odierne esigenze degli utenti.

Anche per quanto riguarda l'ipotesi di inserimento di nuove funzioni all'interno di volumi degli ex magazzini, si dovranno tenere in considerazione le disposizioni di legge in merito a sicurezza e fruibilità degli edifici aperti al pubblico.

I principali adeguamenti che dovranno essere approntati nell'intervento di recupero delle funzionalità del bene riguardano:

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sicurezza antincendio;
- conformità impiantistica e risparmio energetico;
- isolamento acustico;
- normative di settore, che riguardano le attività ospitate nell'edificio.

Per meglio schematizzare il quadro normativo entro cui ci si dovrà muovere e gli adeguamenti necessari, nella pagina seguente sono riportate due tabelle:

- **n.1:** in cui sono stati indicati per ognuna delle tre attività i principali riferimenti di legge da cui trarre i requisiti necessari alla messa a norma degli ambienti;
- **n.2:** in cui sono stati riassunti gli interventi principali da eseguire sul manufatto per rispettare i requisiti imposti dalla normativa.

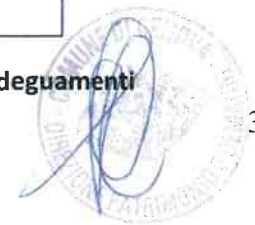


NORME DI RIFERIMENTO				
ATTIVITA'	Disabili	Sicurezza/ Antincendio	Normativa di settore	Impiantistica
BOCCIFILA	DM 236/89; Edificio non residenziale - attività sportiva - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	D.M. 18 marzo 1996 - Impianti Sportivi D.M. 6 giugno 2005 - Impianti Sportivi ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq.	Norme C.O.N.I. per l'impiantistica sportiva Regolamento Impianti F.I.B. (Federazione Italiana Bocce)	DM 37/2008 L10/1991 e s.m.i. Norme UNI
SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO ED A CARATTERE SOCIALE	DM 236/89; Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	D.M. 18 marzo 1996 - Impianti Sportivi D.M. 6 giugno 2005 - Impianti Sportivi ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq.	Norme C.O.N.I. per l'impiantistica sportiva Regolamento Impianti F.I.B. (Federazione Italiana Bocce)	DM 37/2008 L10/1991 e s.m.i. Norme UNI
SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE	DM 236/89; Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	D.M. 18 marzo 1996 - Impianti Sportivi D.M. 6 giugno 2005 - Impianti Sportivi ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq. D.M. 19 agosto 1996 - Locali per spettacolo/intrattenimento D.M. 6 marzo 2001 (come sopra) ALL. I DPR 151/2011 - attività n. 65 sottoposta Prevenzione Incendi se capienza superiore a 200 mq.	Riferimento ai parametri CONI per gli impianti sportivi e per gli spazi per l'educazione fisica.	DM 37/2008 L10/1991 e s.m.i. Norme UNI

TABELLA N.1 – Riferimenti di legge

DOTAZIONI MINIME ADEGUAMENTO A NORMATIVA VIGENTE					
ATTIVITA'	Disabili	Sicurezza/ Antincendio	Normativa di settore	Impiantistica	
BOCCIFILA	<p>livello di qualità spazi esterni: ACCESSIBILITA' di almeno 1 percorso e degli spazi comuni</p> <p>Livello di qualità spazi interni: ACCESSIBILITA' della zona di attività e spazi di relazione, e di 1 servizio igienico - piano terra. Verificare la possibilità di accesso al piano superiore.</p> <p>Adeguamento esterni: percorso accessibile che colleghi area di gioco a zona bar/ristorino. Percorso percorsi interni per raggiungere aree di gioco (collegamento saliti di quota/pavimentazioni). Verificare la possibilità di inserire montascala - compatibilità con vincolo monumentale edificio. Adeguamento servizi igienici: dotazione di 1 servizio per atleti e 1 per spettatori. Suddivisione donne/uomini, con realizzazione almeno di un bagno accessibile a piano terra. Realizzazione antibagno.</p> <p>Livello di qualità spazi interni: ACCESSIBILITA' della zona di attività e spazi di relazione, e di 1 servizio igienico. Verificare la possibilità di accesso al piano superiore.</p>	<p>Uscite di sicurezza: min. 2, largh. min. 1,20 m, h min. 2,00 m. Ripertura dei varchi murati e la rimessa in funzione di quelli oggi inutilizzati. Percorsi: lunghezza max. 40 m, largh. min. 1,20 m, scale di tipo protetto. Verifica varchi lungo le scale - e grado di protezione delle murature. Eventuale spazio calmo disabili. Impianti a norma di sicurezza, illuminazione di sicurezza (min. 5 lux - 1 m dal calpestio uscite sicurezza).</p> <p>Attività sottoposta a Prevenzione Incendi: locale con sup. lorda > 200 mq, cat. B (fino a 200 ps) Locali multiuso utilizzati anche per attività di intrattenimento e pubblico spettacolo.</p>	<p>Verificare la categoria di impianto in cui ci si trova: - B: impianto per l'attività agonistica; - C: impianto per la pratica di base. Diverse dotazioni in merito a campi da gioco e servizi di supporto.</p> <p>Adeguamento in merito ai servizi di supporto: servizi igienici (atleti - pubblico, suddivisi in uomini e donne, di cui almeno 2 accessibili); Spogliatoi - almeno uno per uomini e uno per donne. Adeguamento delle aree di gioco in merito a: dimensioni; pavimentazioni; recinzioni; illuminazione/ventilazione artificiale.</p>	<p>Adeguamento di tutti gli impianti esistenti: - elettrico/illuminazione; - idrico/sanitario; - scarichi; - riscaldamento/climatizzazione/ventilazione. Messa in opera degli accorgimenti per isolamento termico per quanto permesso dalle caratteristiche architettoniche del manufatto.</p>	<p>Acustica</p> <p>Rispondenza ai limiti massimi di esposizione sonora negli ambienti abitativi, ai valori limite delle sorgenti sonore - soprattutto in relazione alla norma sui requisiti acustici delle sorgenti sonore nei pubblici esercizi;</p> <p>Approntamento delle necessarie correzioni all'isolamento acustico principalmente del piano terra dove si terranno le attività culturali/sociali ed anche in campo musicale. Adozione di sistemi che garantiscano buone prestazioni acustiche e il massimo rispetto delle caratteristiche monumentali del bene. Sostituzione degli infissi esistenti con altri ad elevata prestazione acustica. Addizione di materiali fonoassorbenti per l'investimento di pareti, soffitti e pavimenti (contropareti/controsoffitti/riquadri...).</p>
SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO ED A CARATTERE SOCIALE	<p>Adeguamento percorsi interni per raggiungere le diverse zone di attività (collegamento saliti di quota/pavimentazioni). Inservimento di ascensore nel volume ricostruito di testata est - verifica compatibilità con vincolo monumentale edificio. Adeguamento servizi igienici, e locali spogliatoio - sistemazione in una zona a livello del piano terra. Suddivisione donne/uomini, con realizzazione di due servizi igienici accessibili e zona docce.</p>	<p>Uscite di sicurezza: min. 2 (affollamento max. 150 ps) largh. min. 1,20 m, h min. 2,00 m; Ripertura dei varchi murati e la rimessa in funzione di quelli oggi inutilizzati. Percorsi: lunghezza max. 50 m, scale di tipo protetto. Verifica varchi lungo le scale - e grado di protezione delle murature. Lunghezza max. per raggiungere scale 40 m. Eventuale spazio calmo disabili. Impianti a norma di sicurezza, illuminazione di sicurezza (min. 5 lux - 1 m dal calpestio uscite sicurezza).</p> <p>Attività sottoposta a Prevenzione Incendi: locale con sup. lorda > 200 mq, cat. B (fino a 200 ps). Locali multiuso utilizzati anche per attività di intrattenimento e pubblico spettacolo.</p>	<p>Verificare la categoria di impianto in cui ci si trova: - B: impianto per l'attività agonistica; - C: impianto per la pratica di base. Diverse dotazioni in merito a campi da gioco e servizi di supporto.</p> <p>Adeguamento in merito ai servizi di supporto: servizi igienici (atleti - pubblico, suddivisi in uomini e donne, di cui almeno 2 accessibili); Spogliatoi - almeno uno per uomini e uno per donne. Adeguamento delle aree di gioco in merito a: dimensioni; pavimentazioni; recinzioni; illuminazione/ventilazione artificiale.</p>	<p>Adeguamento di tutti gli impianti esistenti: - elettrico/illuminazione; - idrico/sanitario; - scarichi; - riscaldamento/climatizzazione/ventilazione. Messa in opera degli accorgimenti per isolamento termico per quanto permesso dalle caratteristiche architettoniche del manufatto.</p> <p>Installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulla copertura piana del corpo ovest - per sopporre in parte il fabbisogno energetico annuo dell'intero edificio.</p>	<p>Acustica</p> <p>Rispondenza ai limiti massimi di esposizione sonora negli ambienti abitativi, ai valori limite delle sorgenti sonore - soprattutto in relazione alla norma sui requisiti acustici delle sorgenti sonore nei pubblici esercizi;</p> <p>Approntamento delle necessarie correzioni all'isolamento acustico principalmente del piano terra dove si terranno le attività culturali/sociali ed anche in campo musicale. Adozione di sistemi che garantiscano buone prestazioni acustiche e il massimo rispetto delle caratteristiche monumentali del bene. Sostituzione degli infissi esistenti con altri ad elevata prestazione acustica. Addizione di materiali fonoassorbenti per l'investimento di pareti, soffitti e pavimenti (contropareti/controsoffitti/riquadri...).</p>
SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE	<p>Adeguamento percorsi interni per raggiungere le diverse zone di attività (collegamento saliti di quota/pavimentazioni). Inservimento di ascensore nel volume ricostruito di testata est - verifica compatibilità con vincolo monumentale edificio. Adeguamento servizi igienici, e locali spogliatoio - sistemazione in una zona a livello del piano terra. Suddivisione donne/uomini, con realizzazione di due servizi igienici accessibili e zona docce.</p>	<p>Uscite di sicurezza: min. 2 (affollamento max. 150 ps) largh. min. 1,20 m, h min. 2,00 m; presenza di almeno 2 moduli di uscita (varco min. 1,2 m) a servizio di ogni stanza su diversi livelli. Ripertura dei varchi murati e la rimessa in funzione di quelli oggi inutilizzati. Percorsi: lunghezza max. 50 m. Scale di tipo protetto. Verifica varchi lungo le scale - e grado di protezione delle murature. Lunghezza max. per raggiungere scale 40 m. Individuazione spazio calmo disabili. Impianti a norma di sicurezza, illuminazione di sicurezza (min. 5 lux - 1 m dal calpestio uscite sicurezza).</p> <p>Attività sottoposta a Prevenzione Incendi: locale con sup. lorda > 200 mq, cat. B (fino a 200 ps). Locali multiuso utilizzati anche per attività di intrattenimento e pubblico spettacolo.</p>	<p>Verificare la categoria di impianto in cui ci si trova: - B: impianto per l'attività agonistica; - C: impianto per la pratica di base. Diverse dotazioni in merito a campi da gioco e servizi di supporto.</p> <p>Adeguamento in merito ai servizi di supporto: servizi igienici (atleti - pubblico, suddivisi in uomini e donne, di cui almeno 2 accessibili); Spogliatoi - almeno uno per uomini e uno per donne. Adeguamento delle aree di gioco in merito a: dimensioni; pavimentazioni; recinzioni; illuminazione/ventilazione artificiale.</p>	<p>Adeguamento di tutti gli impianti esistenti: - elettrico/illuminazione; - idrico/sanitario; - scarichi; - riscaldamento/climatizzazione/ventilazione. Messa in opera degli accorgimenti per isolamento termico per quanto permesso dalle caratteristiche architettoniche del manufatto.</p> <p>Installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulla copertura piana del corpo ovest - per sopporre in parte il fabbisogno energetico annuo dell'intero edificio.</p>	<p>Acustica</p> <p>Rispondenza ai limiti massimi di esposizione sonora negli ambienti abitativi, ai valori limite delle sorgenti sonore - soprattutto in relazione alla norma sui requisiti acustici delle sorgenti sonore nei pubblici esercizi;</p> <p>Approntamento delle necessarie correzioni all'isolamento acustico principalmente del piano terra dove si terranno le attività culturali/sociali ed anche in campo musicale. Adozione di sistemi che garantiscano buone prestazioni acustiche e il massimo rispetto delle caratteristiche monumentali del bene. Sostituzione degli infissi esistenti con altri ad elevata prestazione acustica. Addizione di materiali fonoassorbenti per l'investimento di pareti, soffitti e pavimenti (contropareti/controsoffitti/riquadri...).</p>

TABELLA N.2 – Adeguamenti



La valorizzazione del manufatto passa anche attraverso l'obiettivo di utilizzare accorgimenti tecnologici che favoriscano il risparmio energetico.

L'esposizione a sud dell'edificio e la copertura piana in corrispondenza del corpo ovest costituiscono una condizione ottimale per ipotizzare l'installazione di pannelli solari-termici e fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria.

Considerando le dimensioni della copertura (circa 15x38 m) e prevedendo un passo d'uomo di almeno 80 cm tra una fila di pannelli e l'altra, per permetterne la manutenzione, si presume che si possano installare circa cento pannelli fotovoltaici e ventiquattro pannelli solari. Un tale numero di pannelli dovrebbe consentire di coprire una parte del fabbisogno energetico dell'edificio.

Il consumo energetico dell'edificio in funzione si prevede sia piuttosto alto; le grandi dimensioni degli ambienti comporteranno un impegno consistente di energia per riscaldamento, illuminazione ed eventuale aerazione forzata. L'importanza monumentale dell'edificio, d'altra parte, consentirà solo limitate correzioni a livello di isolamento termico, poiché gli interventi sulle murature storiche saranno ridotti al fine di garantire la conservazione delle geometrie e paramenti esistenti. L'elevato spessore delle murature in pietra, pensate per creare un ambiente asciutto e salubre per la conservazione del sale, potrebbero garantire un'inerzia termica tale da limitare i disperdimenti verso l'esterno e limitare i consumi. Alla luce di quanto sopra esposto l'ipotesi di affiancare ai tradizionali impianti, un sistema di produzione di energia elettrica e acqua calda da fonti rinnovabili, sarà auspicabile al fine di:

- limitare le spese di gestione annuale della struttura;
- diminuire l'emissione di CO₂ nell'atmosfera.

Obiettivo valorizzazione dell'area esterna

Progetto sistemazione esterna

L'ipotesi presentata nel presente programma per l'area esterna dei Magazzini del Sale è la riorganizzazione del sistema di campi da gioco all'aperto. Il progetto di allargamento della sede stradale prevede che alcuni campi attualmente presenti sul lato verso Lungomare Canepa, vengano soppressi per la creazione di posti auto in sostituzione di quelli oggi ricavati nel controviale, che non esisterà più. Tali campi da gioco saranno ricavati sul lato ovest, verso piazza della Dogana. In questo modo, ripensando completamente la disposizione dei campi da gioco, si potrebbero ottenere 10 campi con dimensioni a norma del regolamento F.I.B., nonché aree a disposizione degli spettatori, mantenendo e, dove possibile, migliorando la dotazione di verde urbano attualmente esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'**accessibilità** delle aree esterne, secondo quanto previsto dal D.M. 236/89, i percorsi dovranno essere privi di salti di quota, e i collegamenti tra quote diverse essere assicurati da rampe con pendenza conforme a quanto specificato nel suddetto Decreto. I punti di svolta e di inversione di marcia avranno le dimensioni minime previste dalla normativa, le pavimentazioni saranno realizzate con materiali antisdrucchiolevoli e prive di differenze di livello tra gli elementi che le comporranno.

Strategie di valorizzazione

L'intervento di recupero del manufatto, dovrà essere seguito da un programma di attività che possa incentivare la frequentazione degli spazi da parte dei cittadini.

Di grande importanza sarà la stesura di un programma per le nuove attività da svolgere negli spazi a uso del quartiere ricavati nel corpo est. Perché le nuove attività avranno il compito di completare l'offerta aggregativo/sociale dei Magazzini del Sale contribuendo alla frequentazione costante degli spazi e alla rivitalizzazione della zona.

In particolare potranno essere valutate ipotesi di utilizzare gli spazi destinati a servizio collettivo ed a carattere sociale per attività di spettacolo, musica, teatro nonché iniziative culturali e didattiche, prevalentemente volte a favorire la sperimentazione giovanile, con soluzioni concertate con la Civica Amministrazione in merito alle condizioni di gestione ed accesso al pubblico. Per gli spazi a carattere sportivo possono essere sviluppate ipotesi di utilizzo per attività legate allo svolgimento di gare e tornei nonché ulteriori attività ricreative e ludiche aperte al quartiere. Per gli spazi destinati a servizi di interesse strettamente municipale sarà sviluppato uno specifico Programma da parte del Municipio volto a disciplinare gli usi, tenuto conto delle esigenze emerse dalla popolazione quali attività ludico/ricreative per bambini, motorie a bassa intensità, di educazione fisica per le scuole, ed attività educative legate ai servizi sociali del Municipio.

Progetto Culturale:

Nel merito dei contenuti del Programma occorre rilevare come l'obiettivo della valorizzazione dell'immobile consista nel coniugare gli aspetti della tutela e della conservazione assicurati dalla regia pubblica dell'intervento con gli aspetti della fruibilità collettiva consentiti dalla gestione municipale di una parte dell'immobile (uffici e servizi, sport, ecc.) e dal convenzionamento con associazioni operanti nel campo culturale e sociale, nonché sportivo e ricreativo.

La Civica Amministrazione infatti intende avvalersi delle associazioni per la gestione della parte dell'immobile non direttamente affidata al Municipio.

Ciò comporta la necessità che tali associazioni provvedano a redigere programmi di attività da concordare con la Civica Amministrazione relativi a finalità culturali e sociali, che contribuiscano alla valorizzazione dell'immobile e del contesto cittadino, quali attività formative e di spettacolo in campo musicale e teatrale ovvero tornei sportivi ed attività ricreative connesse. Le relative forme di convenzionamento devono pertanto esplicitare modalità, tempi e orari per l'apertura degli spazi e la partecipazione della collettività.

4.c Piani strategici

L'area in cui si inserisce il manufatto dei Magazzini del Sale costituisce il centro storico del quartiere di Sampierarena, la palazzata che si estende su Via Sampierdarena a nord rispetto agli ex magazzini e inserita, secondo il preliminare di PUC, nelle aree di conservazione dell'impianto storico urbano. La zona ha mantenuto la vecchia conformazione urbana, andatasi a consolidare nel tempo attraverso numerose modificazioni e stratificazioni.

In una visione più ampia il programma di valorizzazione dovrebbe quindi estendere il recupero, non solo all'edificio degli ex Magazzini del Sale, ma coinvolgere anche l'area circostante, nel tentativo di innescare un processo di riqualificazione dell'intero ambito a cui dovrebbe contribuire la presenza di altre realtà culturali, sociali, di servizio, quali il Teatro Modena, la sede del Municipio Centro Ovest, così come evidenziate al paragrafo 2.b.

L'analisi di stato attuale, supportata alle ricerche eseguite sul quartiere (analisi SWOT di cui al paragrafo 2.a), ha messo in evidenza una scarsa pedonalizzazione dell'ambito. In questa situazione la vivibilità del quartiere risulta compromessa, la mancanza di percorsi pedonali fa sì che le realtà polarizzanti, di cui si è già parlato in precedenza, rimangano isolate l'una dall'altra, nonostante la prossimità. Le aree di parcheggio, che pure esistono in numero discreto, necessitano di una razionalizzazione, che consenta di liberare spazi da destinare a pedonalizzazione e verde pubblico.

Rispetto alla situazione attuale del quartiere, il sito dei magazzini del sale può vantare la presenza di aree di sosta all'aperto e verde urbano in percentuale maggiore, infatti i campi da bocce e l'area del bar su via Lungomare Canepa, protetti dal traffico veicolare dalla presenza del controviale e da un filare di alberi, costituiscono una zona di sosta e ritrovo molto apprezzata, che sarebbe opportuno valorizzare.

Il progetto di riorganizzazione di via Lungomare Canepa con la creazione di una strada ad altro scorrimento con tre corsie per senso di marcia potrebbe costituire un elemento di rilancio per la sistemazione non solo dell'area esterna direttamente prospiciente gli ex Magazzini del Sale, ma per l'intera via Sampierdarena.

In base al progetto della nuova viabilità in via Lungomare Canepa, l'ipotizzabile diminuzione del transito su via Sampierdarena, potrà rendere possibile l'ampliamento dell'area riservata ai pedoni in corrispondenza dell'edificio dei Magazzini del Sale, estendibile anche alla porzione più a ovest di via Sampierdarena.

La nuova configurazione dovrà confrontarsi con le più recenti ipotesi che la Direzione mobilità e traffico ha formulato per la viabilità di Via Sampierdarena, ovvero l'istituzione del doppio senso di marcia.

Se sarà comunque mantenuta l'attuale suddivisione in due corsie sarà possibile realizzare un'ampia area esclusa al traffico, adeguatamente pavimentata, dotata di punti di sosta ed elementi di verde urbano.

Il progetto della nuova sistemazione potrà prendere le mosse da quanto già previsto dal progetto preliminare redatto e approvato dal Comune di Genova (D.G.C. n.436/2006) nell'ambito della proposta di Contratto di Quartiere di Sampierdarena.

La proposta, meglio specificata nel successivo livello di definitivo, ancorché mai formalmente approvato dalla C.A., prevede l'ampliamento dei marciapiedi da entrambi i lati della strada con la realizzazione di "golfi" per la sosta delle auto, prevista in direzione perpendicolare rispetto all'asse stradale. Sono previsti

anche stalli dedicati a scarico carico merci e ai motocicli. Lungo tutto il percorso saranno sistemate alberature o piante in vaso a seconda dello spazio disponibile.

Mantenendo l'impostazione generale data dagli uffici comunali, si potrebbe realizzare, soprattutto in corrispondenza dell'area circostante i Magazzini del Sale, un'area pedonale più ampia disponendo i parcheggi in senso longitudinale rispetto alle corsie di marcia. In questo modo si verrebbe a ridurre il numero degli stalli, ma si garantirebbe una maggiore vivibilità degli spazi pedonali, in cui poter realizzare zone di sosta e un eventuale percorso ciclabile.

A questo si potrebbe aggiungere il miglioramento dei percorsi pedonali verso gli altri poli di interesse della zona (Teatro Modena, Sala Mercato, scuola Media Statale Sampierdarena, Accademia Internazionale di danza), così da costituire un collegamento tra i centri culturali e di servizio al quartiere più prossimi, in cui la qualità urbana si accompagni alla sicurezza, nell'intento di riportare i cittadini a frequentare la zona.

In quest'ottica sarebbe auspicabile un intervento sulla piazza coperta che un tempo funzionava come deposito della polizia municipale, oggi destinata a diventare area parcheggio per i residenti.

Tale spazio potrebbe essere riqualificato con lo smontaggio della copertura esistente, il rifacimento delle finiture, sistemazione di nuovi arredi urbani e verde; in accordo con il Teatro dell'Archivolto si potrebbe aprire alla pubblica fruizione il percorso che, passando a fianco della Sala Mercato, collega con via Ghiglione, allo scopo di creare un collegamento diretto tra via Sampierdarena e la zona recuperata retrostante, compresa la piazza pedonale alberata davanti al Teatro Modena, che mette in collegamento con la rinnovata via Buranello.

Un tale intervento, assieme a un miglioramento della fruibilità pedonale di piazza e via del Monastero, via Ghiglione e la riqualificazione del tratto pedonale all'imbocco di via della Cella da via Sampierdarena, potrebbe rendere possibile una forte integrazione dei luoghi di offerta culturale e aggregativo/sociale della zona, favorendo insieme al flusso degli utenti, future collaborazioni tra le attività.

A fronte dell'ipotesi di sistemazione dell'area circostante è necessario fare un bilancio dei posti auto, tra quelli esistenti attualmente nella zona soggetta all'intervento e quelli in previsione. Da tale bilancio si escludono i parcheggi ricavati nel controviale su via Lungomare Canepa, in quanto la nuova previsione di allargamento della sede stradale li elimina prevedendo solo un'area di parcheggio in prossimità del distacco tra i Magazzini del Sale e il Municipio.

Come già indicato nel paragrafo 2.b i parcheggi in zona sono costituiti da stalli disposti su più file parallele alla corsia di marcia, sul lato verso mare, e da alcuni parcheggi a pettine e in linea verso nord. Il totale dei posti auto attuali è circa 140.

Con la nuova sistemazione si prevede di disporre circa 42 posti auto in adiacenza dei marciapiedi, longitudinalmente rispetto alle corsie di marcia; sommando i posti ricavati nell'area della piazza ex ufficio rimozioni e quelli in progetto su via Lungomare Canepa si ottiene un totale di circa 91 parcheggi. Si andrebbero a perdere circa cinquanta parcheggi rispetto alla situazione attuale, ma il bilancio può ritenersi soddisfacente tenendo conto del grande miglioramento apportato alla vivibilità del quartiere con l'incentivo della pedonalità e l'aumento della qualità urbana.

Un ulteriore passaggio per migliorare la vivibilità dell'area e soprattutto i collegamenti interni, sarà l'introduzione di percorsi ciclabili. Nel progetto per l'allargamento della viabilità in Lungomare Canepa è stata prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale al confine con l'area portuale. Pensando all'effettiva fruibilità di una tale infrastruttura, ne sarebbe auspicabile lo spostamento verso nord sul lato che costeggia la sede del Municipio e i Magazzini del Sale, questo consentirebbe di creare collegamenti con i tratti ciclabili da predisporre su Via Sampierdarena e attraverso l'estensione di tali percorsi alle vie trasversali, mettere in comunicazione con l'interno del quartiere e via Buranello.

Tali percorsi potrebbero poi essere ulteriormente collegati con le piste ciclabili in previsione nel quartiere di Cornigliano a seguito della realizzazione della Strada a Mare.

Sarebbe inoltre auspicabile l'inserimento di Via Sampierdarena nel progetto Wi-fi del Comune di Genova per la navigazione internet libera e gratuita, servizio già disponibile nelle principali piazze del centro città, questo consentirebbe di creare un'importante connessione per gli utenti dell'area.

4.d Impatto sul bene e sul territorio

Gli interventi descritti hanno due obiettivi: - conservazione e valorizzazione del bene culturale, - valorizzazione e riqualificazione del tessuto urbano nel quale è inserito.

Il progetto di recupero prevede la massima conservazione delle strutture esistenti e l'ipotesi di nuova sistemazione propone interventi limitati, nel pieno rispetto delle volumetrie e proporzioni storiche del bene.

- La ricaduta a breve termine del recupero del bene, sarà quella di permettere la fruizione di tutti gli spazi interni ed esterni al manufatto, il quartiere potrà tornare appropriarsi del manufatto, libero dalle strutture provvisorie che da molti anni lo contornano.
- La previsione di più lungo periodo è che il rafforzarsi della connotazione di contenitore di attività sociali/aggregative del manufatto porti a una frequentazione di via Sampierdarena e delle aree limitrofe, diversa da quella che è stata finora, composta dai cittadini del quartiere, giovani, famiglie, gruppi di donne e anziani, che possa rendere appetibile la zona ad attività commerciali e di servizio qualificanti. Per quanto riguarda il bene, il rafforzamento delle attività al suo interno costituirà la principale risorsa per la manutenzione e il presidio costante, perché non si verifichi più la condizione di abbandono che per molti anni lo ha caratterizzato.
- Il processo di valorizzazione potrebbe, sul lungo periodo estendersi a una più vasta porzione di quartiere, soprattutto se accompagnato dagli interventi di miglioramento della pedonalità e di collegamento con le altre realtà qualificanti esistenti.

Lo scopo finale è dunque quello di innescare un processo di riqualificazione e valorizzazione che partendo dal recupero del bene culturale possa estendersi al tessuto circostante, contribuendo gradualmente a cambiare la connotazione della zona, in modo che possa raggiungere dei buoni livelli di fruibilità da parte degli abitanti del quartiere e di tutti i cittadini.

4.e sostenibilità economica, modalità di attuazione e cronoprogramma

Il programma di valorizzazione comprende una serie di interventi di recupero del manufatto e di risistemazione delle aree circostanti, che comporteranno un considerevole impegno dell'Amministrazione sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista organizzativo.

Una primaria stima dei costi è stata prodotta applicando alle superfici o volume lordi del manufatto esistente e dello schema progettuale prezzi parametrici, ottenuti raffrontando gli interventi ipotizzati per i Magazzini del Sale con interventi assimilabili già oggetto di computi metrici estimativi particolareggiati.

Da tali elaborazioni si ottiene che l'insieme degli interventi sul manufatto e sulle aree esterne adiacenti, senza considerare la sistemazione estesa a via Sampierdarena, ammonterebbe a un importo di lavori di circa 2.365.000 €.

Risulta quindi evidente che affrontare una simile operazione nel suo complesso in un'unica sessione di lavori potrebbe rivelarsi troppo oneroso per l'Amministrazione in ordine agli impegni economici e organizzativi di cui sopra.

Sebbene sia auspicabile che gli interventi compresi nel programma di valorizzazione siano attuati in un'unica soluzione, per garantire una immediata ricaduta positiva sul quartiere, si può pensare di articolare gli interventi in più fasi che possano essere considerate come passi successivi da compiersi in funzione della disponibilità dell'amministrazione, ma anche come cicli successivi di un unico intervento complessivo. L'organizzazione in fasi potrebbe anche essere utile per consentire di trovare di volta in volta fonti di finanziamento o programmi in cui poter inserire gli interventi, nonché per verificare gradualmente le ricadute sul quartiere e poter quindi calibrare gli interventi in base alle risposte ricevute.

Ogni fase dovrà raggiungere una serie di obiettivi partendo da quelli maggiormente urgenti per la stessa "sopravvivenza" del bene storico, passando alla sistemazione delle aree esterne, fino ad arrivare alla riqualificazione di via Sampierdarena e percorsi limitrofi. In tal modo ogni fase potrebbe essere chiusa e considerata completa, anche se si decidesse di non procedere nell'immediato con quella successiva.

La prima fase di intervento potrebbe essere denominata "Fase 0" e dovrà essere approntata dall'Amministrazione Comunale subito dopo aver ricevuto in carico il manufatto dall'Agenzia del Demanio. In tale fase dovranno essere approntati gli interventi più urgenti atti a garantire la pubblica incolumità intorno all'edificio, soprattutto in corrispondenza della testata est.

In particolare i primi interventi da approntare saranno:

- verifica delle strutture di sicurezza (mantovane) esistenti ed eventuale sostituzione o aggiunta di nuove strutture laddove quelle esistenti risultino insufficienti;
- verifica dei ponteggi a protezione della testata est in parte demolita ed eventuale sistemazione o sostituzione delle porzioni maggiormente compromesse;
- demolizione degli elementi a rischio di crollo nella testata est;





- verifica delle strutture portanti di rampe e pianerottoli, consolidamento e messa in sicurezza delle porzioni dei collegamenti verticali attualmente utilizzati in entrambi i corpi che presentino situazioni di degrado in modo da garantire la fruibilità in sicurezza;
- verifica dell'impermeabilizzazione con guaina del corpo ovest e ripristino delle porzioni ove si riscontrino problemi di infiltrazione, contestuale verifica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche esistente e sostituzione delle porzioni non più efficienti;
- chiusura di tutte le bucatore del corpo ovest con serramenti nuovi con adeguata tenuta termica nonché acustica, nel rispetto delle normative vigenti;
- adeguamento degli impianti tecnologici alla normativa vigente, in particolare per quanto riguarda gli impianti elettrici, compresa l'illuminazione di sicurezza;
- adeguamento dei locali alla normativa antincendio, in particolare riguardo l'individuazione delle necessarie vie di fuga e compartimentazione delle stesse;
- isolamento acustico degli spazi di servizio collettivo ed a carattere sociale nel rispetto della normativa relativa alle emissioni sonore.

L'importo dei lavori stimato di tale fase ammonta a 184.213,20 €.

Una volta approntati gli interventi più urgenti, la successione delle ulteriori fasi potrebbe essere così organizzata:

- **Fase 1** "recupero del manufatto e adeguamento funzionale e tecnologico": in prima battuta si dovrà approntare un progetto di restauro dell'edificio teso al consolidamento delle porzioni in sofferenza e alla conservazione di quanto sia in buone condizioni. Inoltre, saranno necessari ulteriori interventi atti a garantire una migliore fruibilità nel rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente riguardo conformità degli spazi e sicurezza, per quanto consentito dalla struttura architettonica del bene e dalla suo interesse monumentale. L'importo stimato di tale fase, sottratto quanto già impegnato per gli interventi urgenti ammonta a 1.451.847,20 €.
- **Fase 2** "ridistribuzione degli spazi": tutti gli interventi atti a ricavare ulteriori spazi all'interno dei volumi del corpo est, da dedicare ad attività pubbliche. L'importo stimato di tale fase ammonta a 578.160,00 €.
- **Fase 3** "sistemazione esterna": riorganizzazione del sistema di campi da gioco all'aperto, delle aree di sosta e del verde urbano in prossimità dell'edificio. L'importo stimato di tale fase ammonta a 150.000,00 €.
- **Fase 4** "riqualificazione del tessuto urbano circostante": interventi di riqualificazione urbana e sviluppo della pedonalità di via Sampierdarena e delle strade limitrofe e miglioramento dei collegamenti con le altre realtà qualificanti esistenti. L'importo di tale fase, stimato in base ai costi di altri interventi di risistemazione urbana realizzati in zona, ammonta a 800.000,00 €. Si evidenzia che tale fase è collegata al presente programma, ma non fa parte dello stesso in quanto riguarda spazi non facenti parte degli immobili oggetto di trasferimento dallo Stato.

Allo stato attuale, oltre ai primi interventi di messa in sicurezza, fase 0, risulta urgente predisporre e portare a compimento la fase 1, per garantire la conservazione e la fruibilità degli ex Magazzini del Sale, subito in successione la fase 2 consentirebbe di completare incrementare l'offerta di spazi disponibili e cominciare a dare forma al programma di attività sociali/ricreative che è alla base della valorizzazione del bene stesso. La fase 3 dovrebbe seguire lo sviluppo dell'intervento per la nuova viabilità di Lungomare Canepa, integrandosi con esso al fine di realizzare un'organica sistemazione delle aree esterne.

La fase 4 dovrebbe essere successiva all'entrata in funzione della nuova viabilità di Lungomare Canepa, alla verifica dei nuovi flussi di traffico su via Sampierdarena e alle decisioni della Direzione Mobilità in merito alla nuova viabilità della stessa.

Di seguito si riporta una tabella sintetica con la stima dei costi delle diverse fasi

FASI	Importo Lavori euro	IVA sui lavori (10%) euro	Imprevisti (10%) euro	Spese tecniche (23%) euro	TOTALE euro
Fase 0 – messa in sicurezza e adeguamento preliminare	184.213,20	18.421,32	18.421,32	42.369,03	263.424,87
Fase I - recupero bene	1.451.847,20	145.184,72	145.184,72	333.924,86	2.076.141,5
Fase II - nuovi spazi	578.160,00	57.816,00	57.816,00	132.976,80	826.768,80
Fase III - sistemazioni esterne	150.000,00	15.000,00	15.000,00	34.500,00	214.500,00
TOTALE LAVORI	2.364.220,40	236.422,04	236.422,04	543.770,69	3.380.835,17
Fase IV - riqualificazione contesto	800.000,00	80.000,00	80.000,00	184.000,00	1.144.000,00

A fronte di quanto sopra, conseguentemente al buon esito del trasferimento nel corso del 2015, dovrà essere attuata entro il 2016 la fase 0.

La prosecuzione delle fasi di intervento verrà inserita nella futura programmazione del Comune di Genova che si candiderà a partecipare all'assegnazione dei fondi europei disponibili oltreché all'assegnazione di fondi regionali e nazionali per cui dovrà essere attivato un confronto con gli organi preposti. In ogni caso il Comune, a seguito del trasferimento degli immobili, si impegna a garantire anche tramite propri fondi di bilancio il reperimento delle risorse necessarie per l'attuazione del Programma, nei limiti delle risorse stanziare e disponibili nel bilancio di previsione.

I passaggi per arrivare alla completa realizzazione del programma di valorizzazione degli ex Magazzini del sale possono essere così schematizzati:

- Trasferimento della proprietà del bene dal Demanio dello Stato al Comune di Genova;
- Progettazione preliminare dell'intero intervento e approvazione del preliminare da parte dell'Amministrazione;
- Inserimento dell'intero intervento o di una delle fasi in cui è stato articolato nella programmazione del Comune e reperimento delle fonti di finanziamento;
- Avvio delle fasi di intervento, ciascuna fase dovrà prevedere:
 - o Eventuale affidamento degli incarichi di progettazione e coordinamento sicurezza in fase di progettazione;
 - o Progettazione definitiva, da sottoporre ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Paesaggistici e culturali e degli uffici comunali preposti;
 - o Progettazione esecutiva, da sottoporre a verifica e validazione da parte dell'Amministrazione;
 - o Eventuale affidamento degli incarichi di direzione dei lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione;
 - o Redazione e pubblicazione del bando di gara e documentazione allegata;
 - o Svolgimento della gara d'appalto;
 - o Affidamento e stipula del contratto;
 - o Esecuzione dei lavori;
 - o Fine lavori e collaudo.



Di seguito si riportano le tempistiche previste per l'attuazione del complessivo programma di valorizzazione. Da tale previsione è esclusa la fase IV in quanto non interessa direttamente gli immobili oggetto di trasferimento.

FASI di intervento	Avvio	Conclusione
Fase 0 – messa in sicurezza e adeguamento preliminare	2015	2016
Fase I - recupero bene	2017	2021
Fase II - nuovi spazi	2021	2024
Fase III - sistemazioni esterne	2022	2025

Per quanto riguarda la futura gestione degli spazi adibiti a servizi collettivi ed a carattere sociale per il quartiere si prevede una gestione mediante concessione convenzionata che porrà a carico dei concessionari le spese per la gestione e la manutenzione ordinaria degli immobili, anche al fine di garantire la conservazione nel tempo dei beni in oggetto.





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 4 0 N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI
VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO
2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX
MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI
DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA
5 DEL D.LGS. N. 85/2010.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

07/09/2015

Il Dirigente Responsabile
Arch. Anna Iole Corsi



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 133 4 0	DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA - SETTORE PROGETTI SPECIALI
Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015	

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera
		* vedi note		

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente: a conclusione del processo di cui all'art. 5, comma 5, D.Lgs. 85/2010, relativo alla presente proposta di Giunta al Consiglio subordinatamente al trasferimento al Comune dell'immobile "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena seguirà la modifica dei cespiti inventariati.

Genova, 07/09/2015

Il Dirigente
Arch. Anna Iole Corsi



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 4 0 N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI
VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO
2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX
MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI
DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA
5 DEL D.LGS. N. 85/2010.**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Favorevole, previo inserimento delle previsioni di spesa nel bilancio.
--

10/09/2015

Il Dirigente del Settore Contabilità e
Finanza
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 4 0 N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI
VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO
2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX
MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI
DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA
5 DEL D.LGS. N. 85/2010.**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

Si rinvia ai successivi atti, nei limiti delle risorse stanziare e disponibili nei documenti previsionali.

10/09/2015

Il Direttore di Ragioneria
[Dott.ssa Magda Marchese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 4 0 N. 2015-DL-303 DEL 07/09/2015 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI ACCORDO DI
VALORIZZAZIONE EX ART. 112, COMMA 4, DEL D.LGS. 22 GENNAIO
2004, N. 42 AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE "EX
MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI SENSI
DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA
5 DEL D.LGS. N. 85/2010.**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento richiamando quanto espresso nell'attestazione di copertura finanziaria e nel parere di regolarità contabile</p>

10/09/2015

Il Segretario Generale
[Dott. Pietro Paolo Mileti]