



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE  
NELLA SEDUTA DEL 19/03/2015

Presiede: Il Sindaco Doria Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	P
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	P
8	Lanzone Isabella	Assessore	P
9	Miceli Francesco	Assessore	P
10	Piazza Emanuele	Assessore	P
11	Sibilla Carla	Assessore	P

DGC-2015-47

APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI  
VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE  
DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI  
VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL  
TRASFERIMENTO DELLO STESSO AI SENSI  
DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E  
DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010

Su proposta dell'Assessore 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 maggio 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 alle Regioni ed agli altri Enti Territoriali, di beni inseriti in appositi accordi di valorizzazione e conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale;

- è stato stipulato un protocollo d'intesa in data 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i Beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio, nel quale viene previsto che gli Enti interessati ad acquisire in proprietà beni appartenenti al patrimonio culturale statale presentino un'ideale richiesta contenente l'individuazione degli immobili oggetto d'interesse e le linee strategiche del relativo progetto di valorizzazione culturale;

- in tale protocollo viene altresì stabilita 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 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, 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;

- in data 18 maggio 2011 è stata emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali la circolare n. 18, prot. n. 4691, nella quale viene previsto 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 provvedono allo sviluppo e alla presentazione di un programma di valorizzazione;

atteso che:

- con nota prot. 204352 del 22/06/2011 il Comune di Genova ha richiesto alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale di Genova dell'Agenzia del Demanio l'avvio di tale procedura, relativamente ad un elenco di beni appartenenti al Demanio Storico Artistico, nel quale è ricompreso l'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" in Via Sampierdarena;

- l'iter procedurale finalizzato al trasferimento in capo al Comune di Genova di beni facenti parte del Demanio Storico Artistico si è formalmente avviato e sono state anche tenute al riguardo alcune sedute del previsto Tavolo Tecnico Operativo;

atteso, altresì, che:

- con deliberazione n. 613 del 01/06/2011 la Giunta Regionale ha approvato la convenzione fra Regione Liguria e A.R.R.E.D. S.p.A. relativa all'attività dell'Agenzia ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 9/1998, volta a prevedere lo svolgimento da parte di A.R.R.E.D. S.p.A. di attività finalizzate a coadiuvare i soggetti operanti nei settori dell'edilizia e dei lavori pubblici in ambito regionale, nonché strumentali alle azioni di competenza regionale;



- in data 14 settembre 2011 è stata conseguentemente stipulata la suddetta convenzione fra Regione Liguria e A.R.R.E.D. con durata triennale, che all'art. 2 ha previsto in particolare, fra altre disposizioni, lo svolgimento da parte di A.R.R.E.D. S.p.A. di attività finalizzate alla creazione delle condizioni tecniche, urbanistiche, giuridiche, finanziarie e gestionali atte a favorire e promuovere la configurazione e l'attuazione di iniziative di trasformazione urbana e di recupero edilizio da parte delle Amministrazioni Pubbliche;

- l'art. 6 della citata convenzione ha stabilito altresì che la dotazione finanziaria prevista in capo ad A.R.R.E.D. S.p.A. in forza della convenzione medesima fosse destinata al pre-finanziamento delle attività svolte da A.R.R.E.D. S.p.A. anche a favore dei Comuni che intendessero avvalersi di tale collaborazione e ne facessero esplicita richiesta;

Atteso, altresì, che:

- con nota pervenuta in data 2 gennaio 2012 A.R.R.E.D. S.p.A. ha formulato al Comune di Genova una proposta di supporto operativo per l'attuazione del Federalismo Demaniale ai sensi del D.Lgs. n. 85/2010, ricomprendendo nella stessa anche l'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" sito in Via Sampierdarena;

- nella suddetta proposta A.R.R.E.D. S.p.A. ha evidenziato che, per quanto riguarda il finanziamento dei costi dell'attività, il Comune di Genova, tenuto conto della rilevanza regionale dell'argomento del federalismo demaniale, poteva avvalersi del fondo costituito presso A.R.R.E.D. S.p.A. ai sensi della già citata deliberazione G.R. n. 613/2011, precisando l'impegno del Comune a reintegrare le risorse utilizzate in caso di ottenimento di finanziamenti richiesti tramite l'attività di A.R.R.E.D. S.p.A., ma evidenziando che, nel caso in cui non si fosse pervenuti al trasferimento dei beni demaniali, ovvero non venisse avviato il programma di valorizzazione inerente gli stessi, nessun onere poteva gravare sul bilancio comunale e nulla era dovuto ad A.R.R.E.D. S.p.A. per l'attività svolta;

- con Determinazione Dirigenziale n. 49 del 03/05/2012, in accoglimento della proposta nei termini su indicati, e sulla base della Deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 13.04.2012, è stato stipulato il contratto finalizzato a conferire ad A.R.R.E.D. S.p.A. l'incarico di predisporre il Programma di Valorizzazione dell'immobile denominato "Ex Magazzini del Sale" di Via Sampierdarena;

atteso inoltre che:

- con nota prot. 139 del 07/04/2014 è stato trasmesso il Programma di Valorizzazione dell'edificio "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" predisposto da A.R.R.E.D. S.p.A., datato aprile 2014, con le caratteristiche illustrate nell'allegata relazione tecnica elaborata dal Settore Progetti Speciali, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- in particolare il programma prevede la realizzazione di uno spazio multifunzionale con annessi spazi di servizio e destinazioni ad uso collettivo, riproponendo all'esterno dell'edificio la distribuzione dei campi da gioco con il recupero di posti auto;

- nel rispetto del piano di Bacino Ambiti 12 /13, gli interventi da progettare relativi all'edificio, che sul lato nord confina con un'area inondabile di fascia B\* con rischio idraulico molto elevato R4, do-

vranno essere compatibili con il regime normativo vigente ed in particolare non determinare aumento delle condizioni di rischio idraulico;

- il programma, come presentato da A.R.R.E.D. S.p.A., indica un importo di massima per l'attuazione quantificato in Euro 3.380.835,17 per la riqualificazione dell'edificio ed in Euro 1.144.000,00 per quella del contesto, sulla base di una primaria stima dei costi prodotta applicando alle superfici o ai volumi lordi del manufatto esistente e dello schema progettuale prezzi parametrici, ottenuti raffrontando gli interventi ipotizzati con interventi assimilabili già oggetto di computi metrici estimativi particolareggiati;

- conseguentemente, considerata l'entità dell'importo ipotizzato e la difficoltà a reperire le risorse necessarie, viene proposta la suddivisione in fasi delle attività previste per la realizzazione degli interventi, a partire dalla messa in sicurezza dell'immobile;

- per ciò che riguarda il reperimento delle risorse il Programma fa espresso riferimento alla risorse pubbliche anche da reperirsi attraverso i fondi che saranno messi a disposizione dall'Unione Europea;

tenuto conto che:

- il Programma di Valorizzazione dell'edificio "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" predisposto da A.R.R.E.D. S.p.A prevede la massima conservazione delle strutture esistenti ed è volto ad innescare un processo di riqualificazione e valorizzazione, che partendo dal bene culturale possa estendersi al tessuto circostante in modo da cambiare la connotazione della zona, rendendola maggiormente vivibile e fruibile;

- nelle more dell'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale adottato con DCC n.8 del 4 marzo 2015 gli utilizzi previsti per tale immobile, in conformità col Piano vigente (2000), devono riguardare destinazioni a servizi pubblici (ivi compresi i servizi privati convenzionati); successivamente alla suddetta approvazione potrà essere valutata l'opportunità di destinare parte dell'edificio ad usi collettivi o sociali, anche riconducibili alla funzione dei servizi privati ed al connettivo urbano (con esclusione di sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili);

- peraltro il documento trasmesso da A.R.R.E.D. S.p.A. fa esplicito riferimento ad utilizzi specifici riconducibili agli usi ed ai soggetti attualmente presenti nella struttura;

visti:

- il parere di competenza dell'Autorità Portuale di Genova, con nota prot. N. 0011920/P del 30/05/2014, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, che ha valutato quanto proposto dal Programma come conforme al Piano Regolatore Portuale vigente, segnalando che in sede attuativa dovrà essere presentata alla Direzione Gestione del Territorio, Servizio Demanio, della stessa Autorità Portuale, un'istanza per la modifica delle concessioni vigenti nel compendio e per l'ottenimento dell'autorizzazione alla realizzazione degli interventi previsti;

- il parere di competenza del Municipio II Centro Ovest, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, che, nella seduta del 16 luglio 2014, si è espresso favorevolmente (Decisione di Giunta Arg. N. 102 A), "fatta salva l'eliminazione dei riferimenti alle specifiche asso-

ciazioni che attualmente occupano l'immobile ed alle attività puntuali che potranno essere svolte dal Municipio, limitando il progetto alla definizione delle funzioni e delle modalità gestionali dell'immobile anche con riferimento alla parte di interesse strettamente Municipale, raccomandando che le attività che verranno svolte in futuro dalle specifiche associazioni che oggi hanno sede nell'edificio siano oggetto di concertazione con le stesse”;

- la nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria prot. N. 7414 del 04/09/2014 in cui la stessa Direzione a seguito di una prevalutazione del documento di Programma ritiene opportuno che lo stesso sia integrato con alcune precisazioni al fine di una maggior completezza;

- la nota prot. 368159 del 09/12/2014 con cui l'Amministrazione Comunale, a firma degli Assessori Francesco Miceli e Elena Fiorini, fornisce chiarimenti rispetto alle precisazioni richieste dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria con la suddetta nota;

- la nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria MBAC-DR-LIG DR 0010626 09/12/2014 CI. 28.13.01/5 di convocazione del Tavolo Tecnico Regionale per la presentazione del programma di valorizzazione degli “ex Magazzini del Sale” per il giorno 23.01.2015;

ritenuto pertanto che:

- il Programma di Valorizzazione dell'edificio “Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena” predisposto e trasmesso da A.R.R.E.D. S.p.A., per le motivazioni sopra indicate, sia da valutare favorevolmente a condizione che sia opportunamente adeguato eliminando dagli elaborati grafici e descrittivi relativi alla proposta progettuale di utilizzo dell'immobile tutti i riferimenti alle specifiche attività delle associazioni che attualmente hanno sede nell'edificio e negli spazi di pertinenza, riconducendo le destinazioni previste per i singoli spazi a funzioni di carattere generale compatibili con la strumentazione urbanistica comunale vigente, fermo restando che l'assegnazione delle varie porzioni dell'immobile avverrà nel rispetto delle procedure previste dalla legge;

rilevato che l'iter procedurale prevede che tale Programma venga presentato in un'apposita sessione del Tavolo Tecnico Operativo ai fini della condivisione formale e della successiva sottoscrizione dell'Accordo di Valorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio;

visto il Programma di Valorizzazione dell'edificio “Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena” predisposto e trasmesso da A.R.R.E.D. S.p.A. con nota prot. 139 del 07/04/2014;

visto il parere dell'Autorità Portuale di Genova pervenuto con nota prot. 0011920/P del 30/05/2014;

vista la Decisione di Giunta del 16 luglio 2014 del Municipio II Centro Ovest – Arg. N. 102 A;

vista la nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria prot. N. 7414 del 04/09/2014;

vista la nota della Civica Amministrazione prot. n. 368159 del 09/12/2014, a firma degli Assessori Francesco Miceli e Elena Fiorini;

vista la nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria MBAC-DR-LIG DR 0010626 09/12/2014 CI. 28.13.01/5;

vista la Relazione Tecnica relativa al Programma di Valorizzazione dell'edificio "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena", datata 2 marzo 2015, predisposta dal Settore Progetti Speciali con l'individuazione degli adeguamenti da apportare al Programma in oggetto, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

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, previa regolare votazione, all'unanimità  
DELIBERA

1) di approvare l'allegato Programma di Valorizzazione dell'edificio "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" datato marzo 2015, che modifica il documento di Programma di Valorizzazione datato aprile 2014 trasmesso da A.R.R.E.D. S.p.A. con nota prot. n. 139 del 07/04/2014, apportando le prescrizioni specificatamente indicate nella Relazione Tecnica " datata 2 marzo 2015, precisando che tali allegati costituiscono entrambi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di precisare che nelle more dell'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale adottato con DCC n.8 del 4 marzo 2015, gli utilizzi previsti, in conformità col Piano vigente (2000), devono riguardare destinazioni a servizi pubblici (ivi compresi i servizi privati convenzionati); successivamente alla suddetta approvazione potrà essere valutata l'opportunità di destinare parte dell'edificio ad usi collettivi o sociali, anche riconducibili alla funzione dei servizi privati ed al connettivo urbano (con esclusione di sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili);

3) di precisare che nel rispetto del piano di Bacino Ambiti 12 /13, gli interventi da progettare relativi all'edificio, che sul lato nord confina con un'area inondabile di fascia B\* con rischio idraulico molto elevato R4, dovranno essere compatibili con il regime normativo vigente ed in particolare non determinare aumento delle condizioni di rischio idraulico;

4) di demandare a successivo provvedimento, previa sottoposizione del programma al citato Tavolo Tecnico Operativo, l'approvazione dell'Accordo di Valorizzazione dell'edificio "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena", al fine del trasferimento del bene al patrimonio del Comune;

5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.

6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Pietro Paolo Mileti



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 133 4 0

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO STESSO 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 ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

- 1) Programma di Valorizzazione dell' immobile denominato "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" marzo 2015
- 2) nota Ared n. 139 del 7/04/14
- 3) nota Autorità Portuale n. 11920/P del 30/05/14
- 4) nota Municipio II Genova Centro Ovest n. 212975 del 17/07/2014.
- 5) relazione Tecnica Settore Progetti Speciali **2.3.2015**
- 6) Programma di Valorizzazione dell' immobile denominato "Ex Magazzini del Sale di Sampierdarena" aprile 2014
- 7) nota Comune di Genova n. 368159 del 9/12/2014
- 8) nota Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria n. 7414 del 4/09/2014
- 9) nota Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria n. 10626 del 9/12/2014

Il Dirigente  
Arch. Anna Iole Corsi



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



COMUNE DI GENOVA



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



Marzo 2015



SOMMARIO	pag		pag
<b>Bibliografia</b>	1	<b>Parte 3. Analisi dello Stato Attuale del bene</b>	31
<b>Parte 1. descrizione e interesse culturale del bene</b>	2	a) <u>Stato di Conservazione e principali fattori di rischio;</u> Interventi di conservazione urgenti (Piani di Manutenzione??)	31
a) <u>Individuazione del bene</u>	2	b) <u>Livello Attuale di valorizzazione/fruizione e criticità;</u>	31
b) <u>Descrizione del bene:</u> Notizie storiche e processo di trasformazione dell'edificio con immagini storiche dell'edificio	2	c) <u>Promozione culturale e sensibilizzazione</u> (Manifestazione "Il fascino del disordine", progetti presentati, tesi...)	32
c) <u>situazione vincolistica e Strumenti urbanistici vigenti</u> decreto di vincolo SBBA	4	<b>Parte 4. programma di valorizzazione del bene</b>	33
d) <u>modalità procedurali autorizzative</u>	5	a) <u>descrizione del programma</u> contenuti e finalità	33
e) <u>destinazioni d'uso attuali</u>	5	b) <u>obiettivi e strategie:</u>	33
Allegati grafici parte 1		Obiettivo recupero del manufatto	33
1a_1 - Inquadramento cartografico: estratto della CTR, scala 1:5000;	7	Obiettivo nuovi spazi	33
1a_2 - Individuazione nell'ambito cittadino: fotografie aeree;	8	Obiettivo valorizzazione dell'area esterna	36
1a_3 - Planimetria catastale e dati identificativi dell'immobile;	9	Strategie di valorizzazione	36
1b_4 - Documentazione fotografica dell'esterno;	10	c) <u>piani strategici:</u>	36
1b_5 - Schemi Planimetrici di stato attuale sc.1/500;	11	d) <u>Impatto sul bene e sul territorio</u>	37
1b_6 - Sezioni schematiche di stato attuale sc.1/500;	12	e) <u>sostenibilità economica, modalità di attuazione e cronoprogramma</u>	37
1b_7 - Prospetti schematici di stato attuale sc.1/500;	13	Allegati grafici parte 4	
1c_8 - PUC vigente;	14	4b_22 - Ipotesi 1 - schema planimetrico di progetto – piano terra e esterni sc.1/500	40
1c_9 - Progetto Preliminare PUC adottato;	15	4b_23 - Ipotesi 1 - schema planimetrico di progetto – livelli superiori sc.1/500	41
1c_10 - Piano di Bacino;	16	4b_24 - Ipotesi 1 - sezioni schematiche di progetto sc.1/500	42
1e_11 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in pianta sc.1/500;	17	4b_25 - Ipotesi 1 - prospetti schematici di progetto sc.1/500	43
1e_12 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in sezione sc.1/500;	18	4b_26 - Ipotesi 1 - planimetria con destinazioni d'uso previste sc.1/500	44
1e_13 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;	19	4b_27 - Ipotesi 1 - sezioni con destinazioni d'uso previste sc.1/500	45
1e_14 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;	20	4b_28 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – pianta Pt 1/200	46
1e_15 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila;	21	4b_29 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – piante livelli superiori 1/200	47
1e_16 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila.	22	4b_30 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – sezioni longitudinale e trasversale 1/200	48
<b>Parte 2. Contesto territoriale di riferimento</b>	23	4b_31 - proposta progetto ambito circostante – ipotesi 1	49
a) <u>Contesto socio - economico</u>	23	4b_32 - proposta progetto ambito circostante – ipotesi 2	50
b) <u>Viabilità di Stato Attuale e Polarità urbane</u>	23		
c) <u>Progetti territoriali</u>	24		
Allegati grafici parte 2			
2b_17 - Contesto di riferimento: la viabilità;	26		
2b_18 - Contesto di riferimento: le polarità urbane;	27		
2c_19 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetria;	28		
2c_20 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: sezione;	29		
2c_21 - Progetto ESECUTIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetrie;	30		



## Bibliografia

- Alizeri F. (1875), *Guida illustrativa del cittadino e del forestiero per la città di Genova...*, Bologna, ed. Forni;
- Banchero 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 consiglieri 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.sampierdarena.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 censito al catasto terreni al foglio 45, particella 340 e 381

L'immobile è censito al catasto fabbricati sezione urbana SAM, foglio 44, particella 458 SUB. 1 e 2, particella 459, 460,

### 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 bucaure 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 bucaure 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 bucaure laterali rettangolari, il rivestimento murale che rimane mostra un trattamento a bugnato.

Sul prospetto sud si aprono a piano primo cinque bucaure 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 bucaure 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'Orero (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".

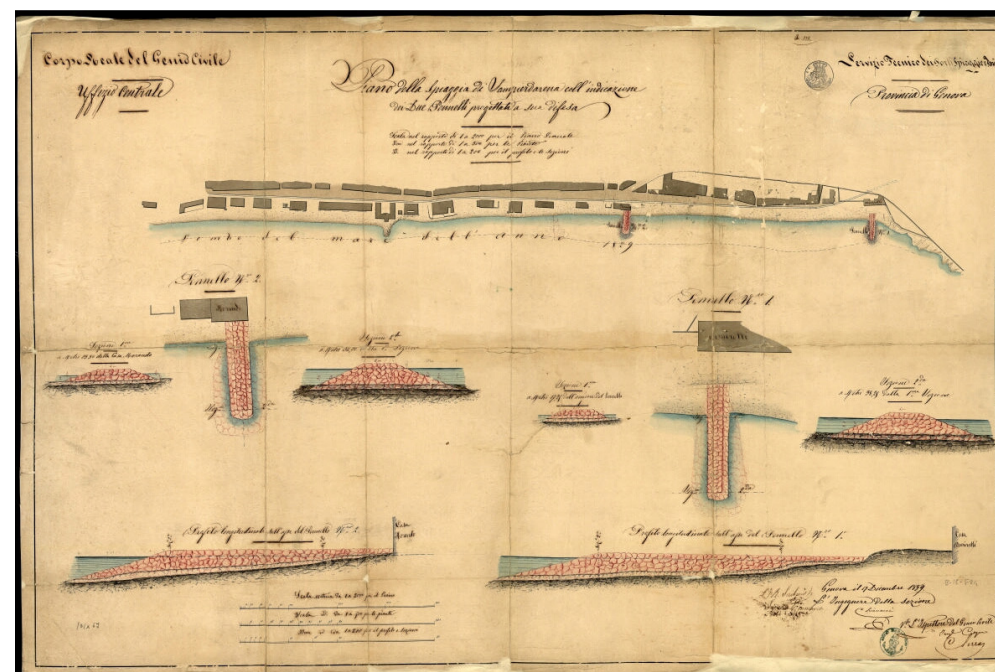
La proposta fu accolta favorevolmente dalla popolazione e nel 1827 il Consiglio comunale di San Pier d'Arena diede parere positivo affinché il direttore dell'Azienda regie Gabelle Sali e Tabacchi iniziasse a far costruire un magazzino da servire a deposito del sale in una "zona dominata dai venti più 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'edificato 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 per i Beni Architettonici e Paesaggistici 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 MP 60



*Il 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

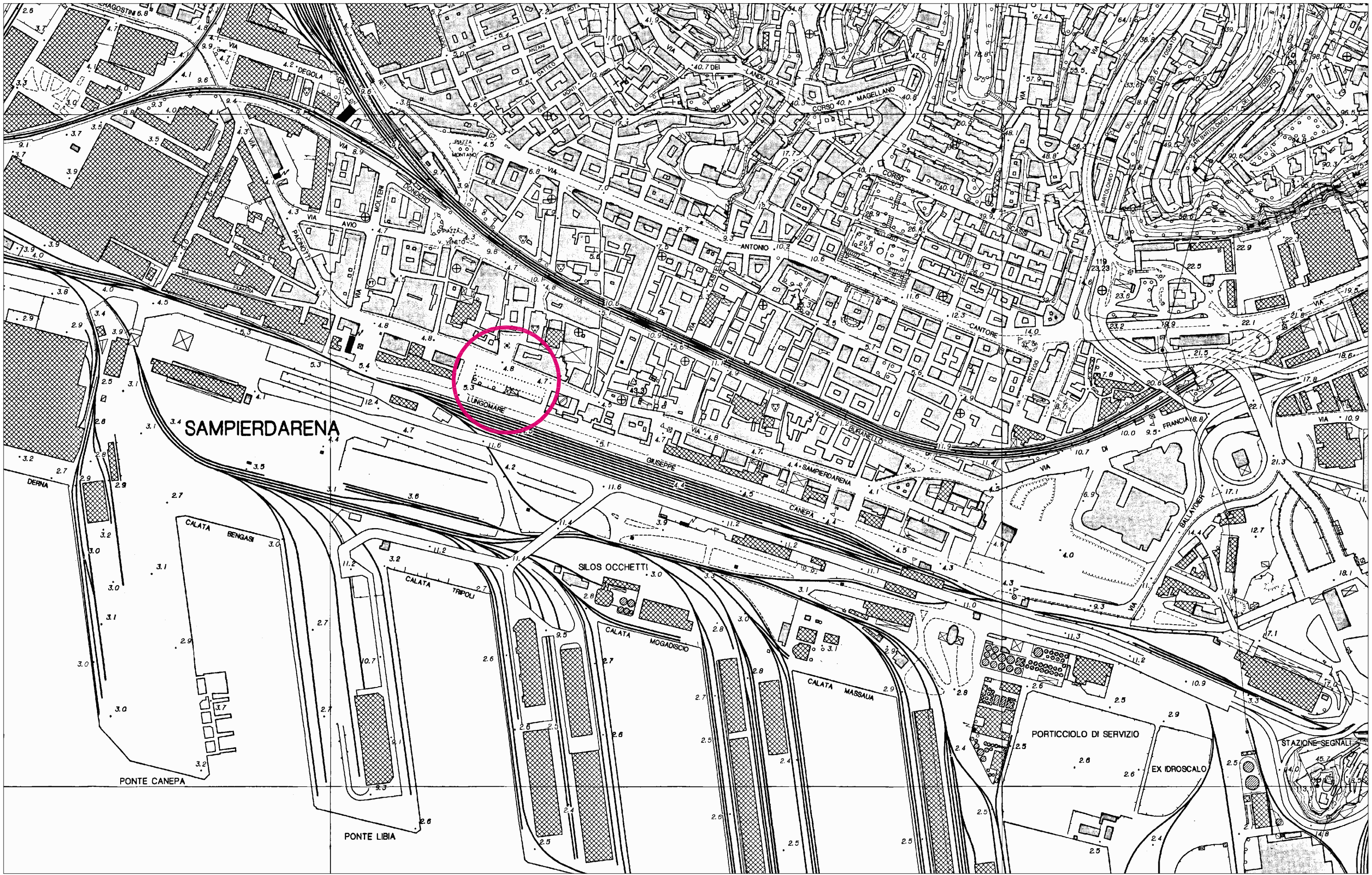
20 LUG. 1987

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

PER COPIA CONFORME  
IL PRIMO DIRIGENTE



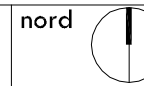




**DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE**

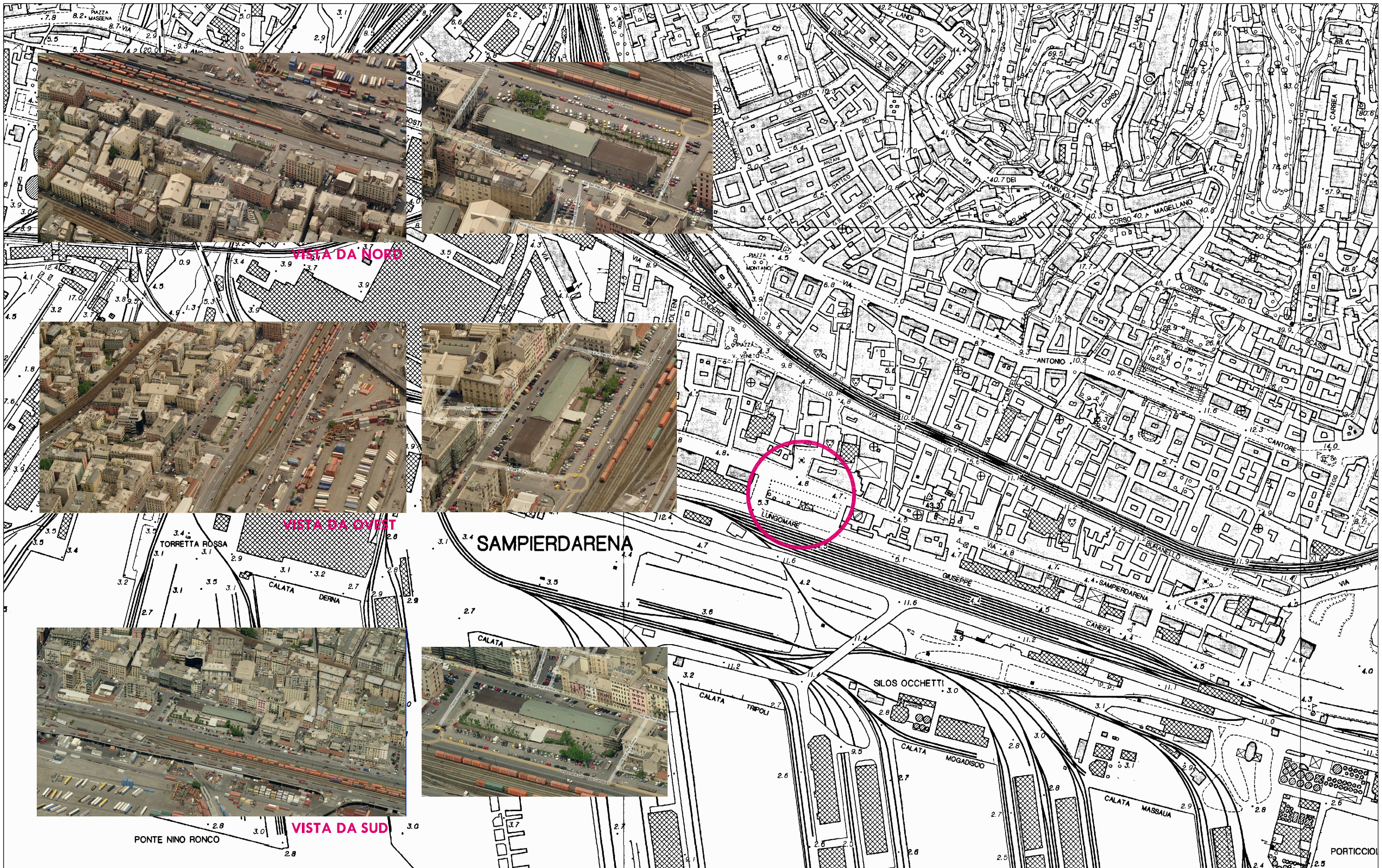
individuazione del bene

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO  
 Estratto CTR

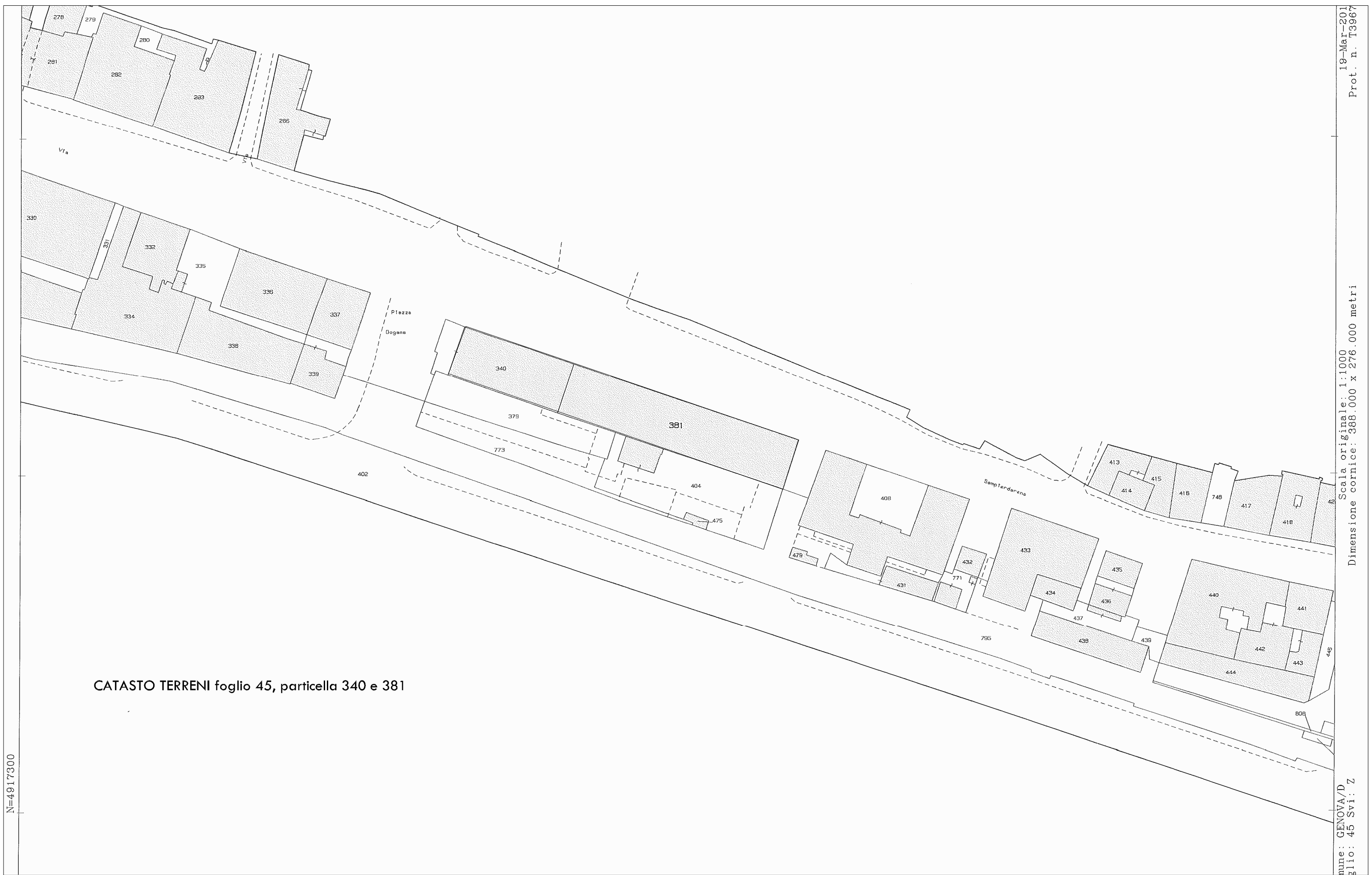


scala  
 1:5000









CATASTO TERRENI foglio 45, particella 340 e 381

N=4917300

19-Mar-2011 Prot. n. T3967  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
 Comune: GENOVA/D  
 Foglio: 45 Svi: Z

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**

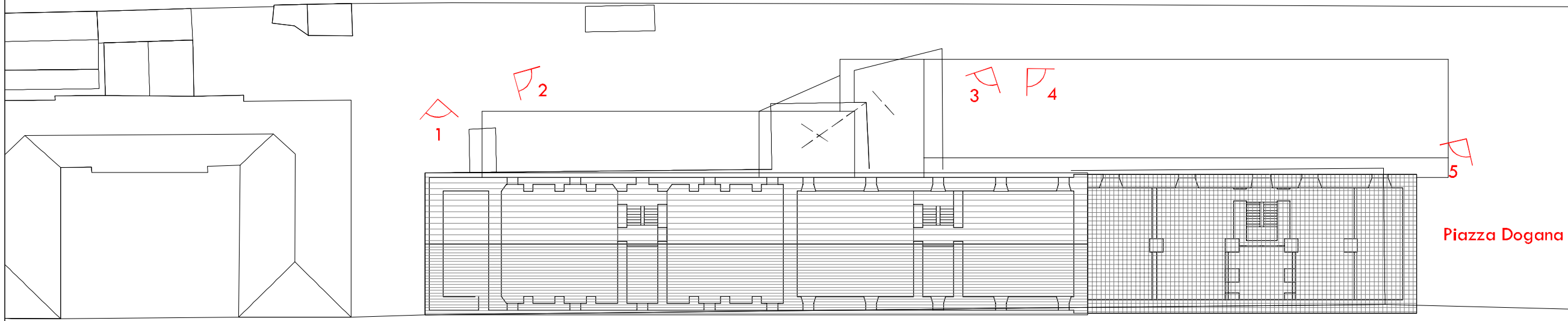
DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE		
individuazione del bene	PLANIMETRIA CATASTALE	nord  scala 1:1000

**1.a**  
**3** 9





Lungomare Canepa

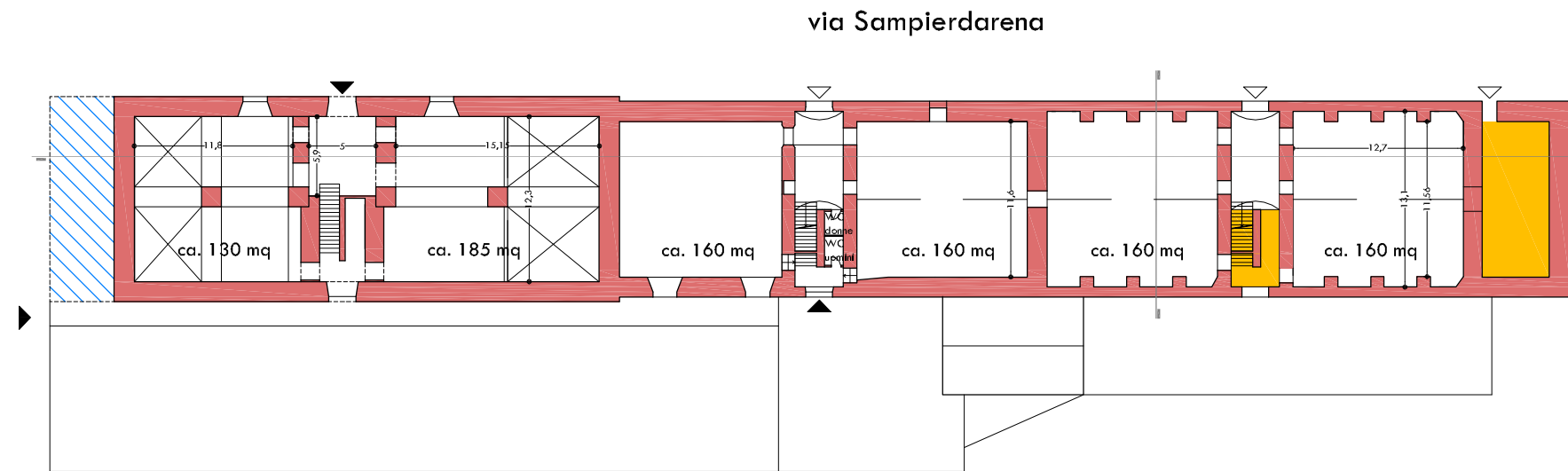


Piazza Dogana

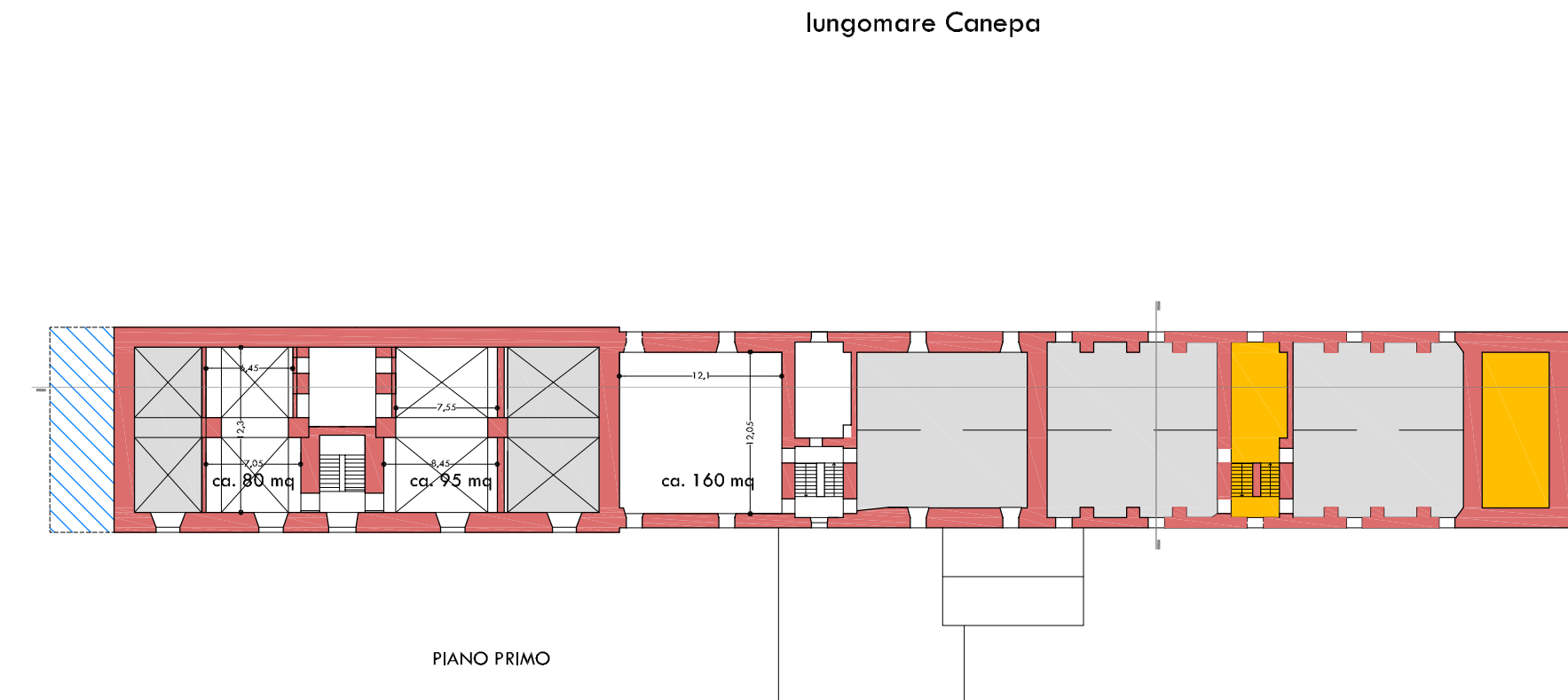
Via Sampierdarena







PIANO TERRA




PIANO PRIMO



 PORZIONE FATISCENTE

 doppia altezza

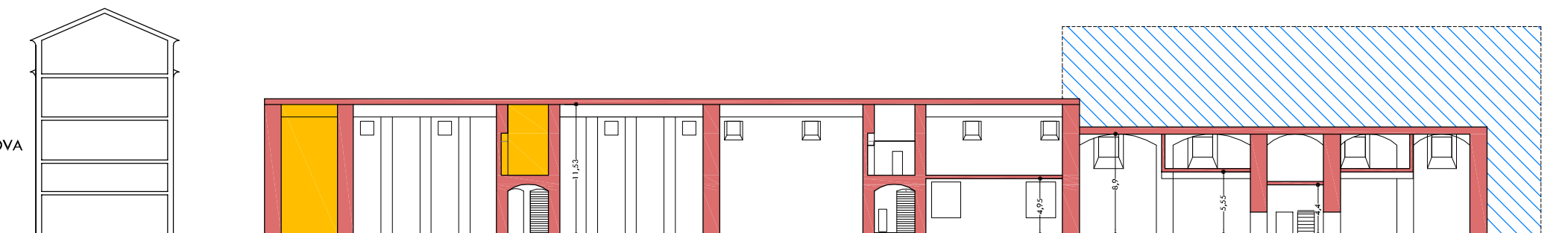
 ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

 SAGOMA ORIGINARIA

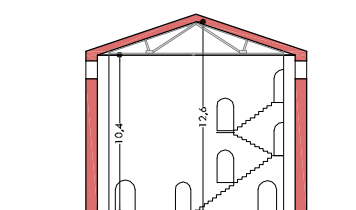
 ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO



COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE

 PORZIONE FATISCENTE

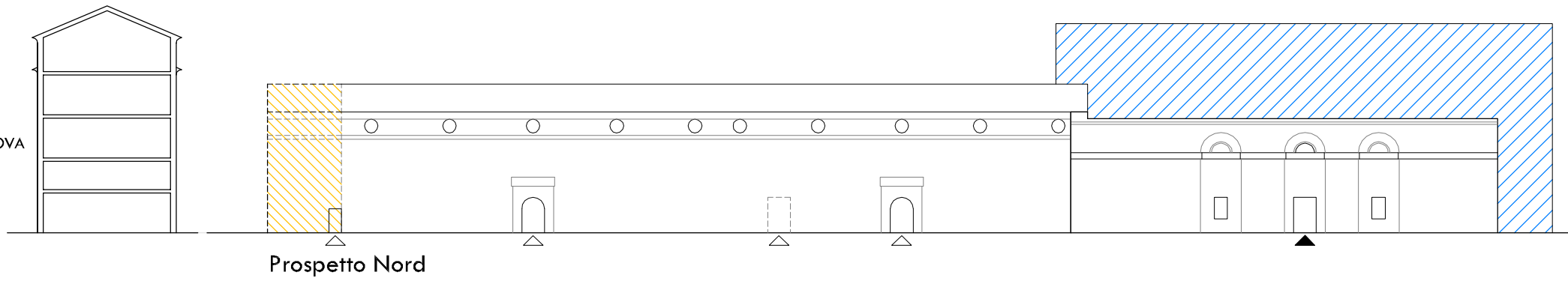
 doppia altezza

 ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

 SAGOMA ORIGINARIA

 ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO

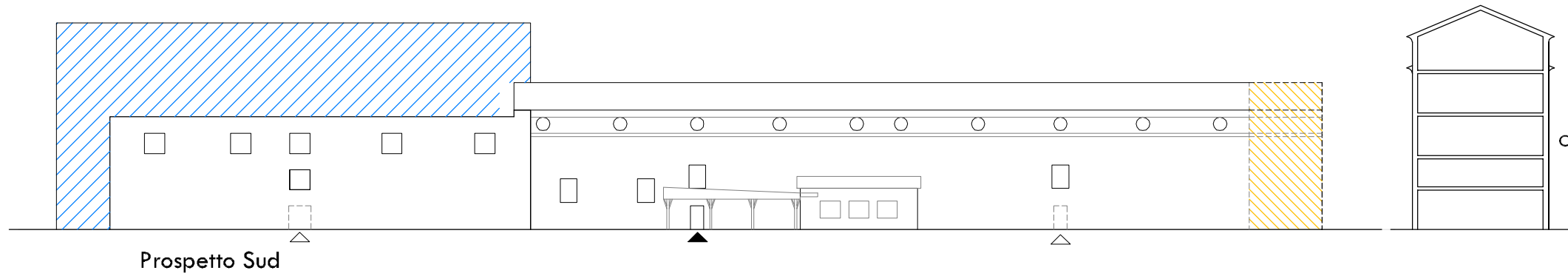
COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



Prospetto Nord



Prospetto Est (porzione fatiscante)



Prospetto Sud

COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



PORZIONE FATISCENTE



doppia altezza

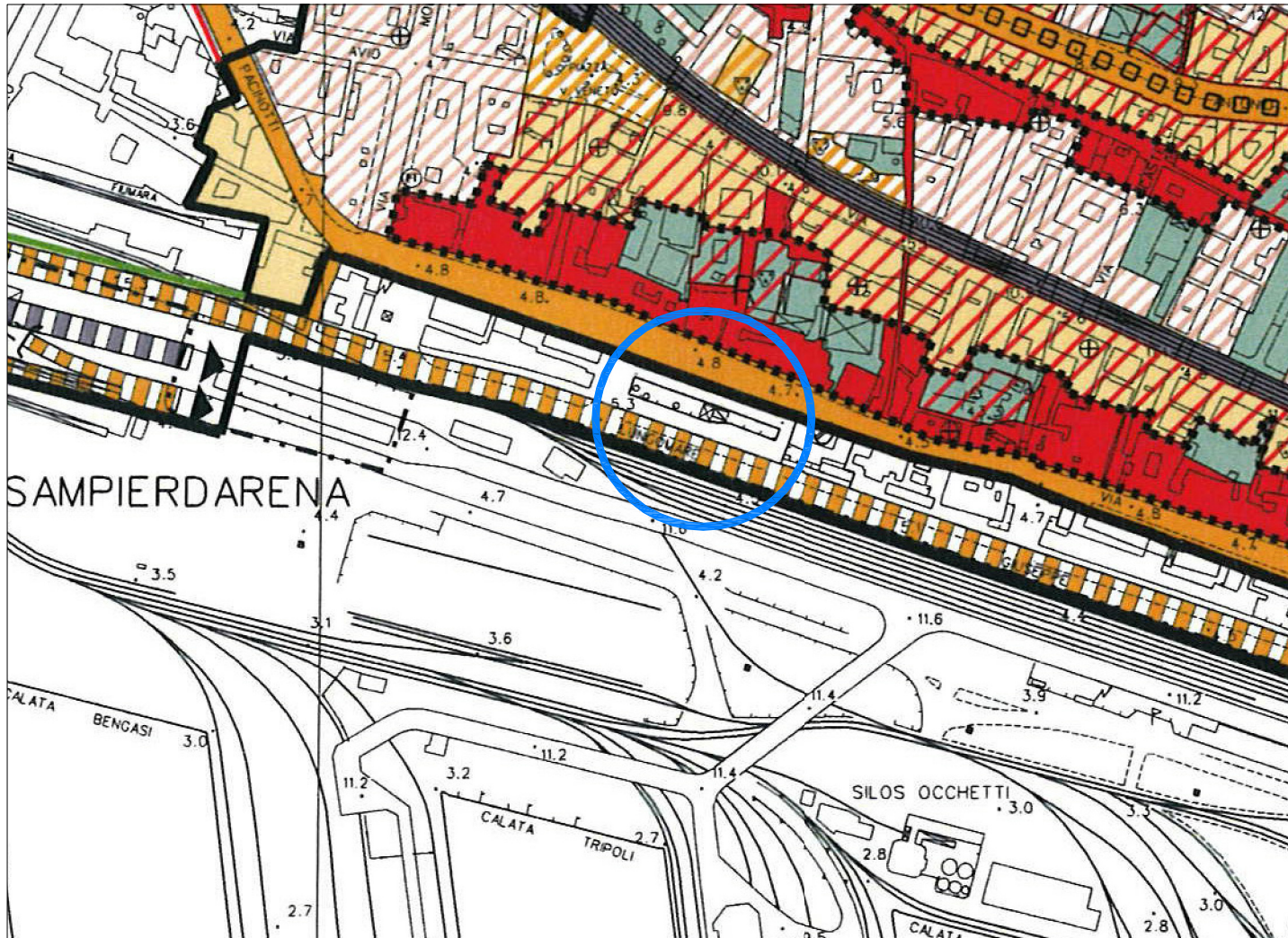
▲ ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO



SAGOMA ORIGINARIA

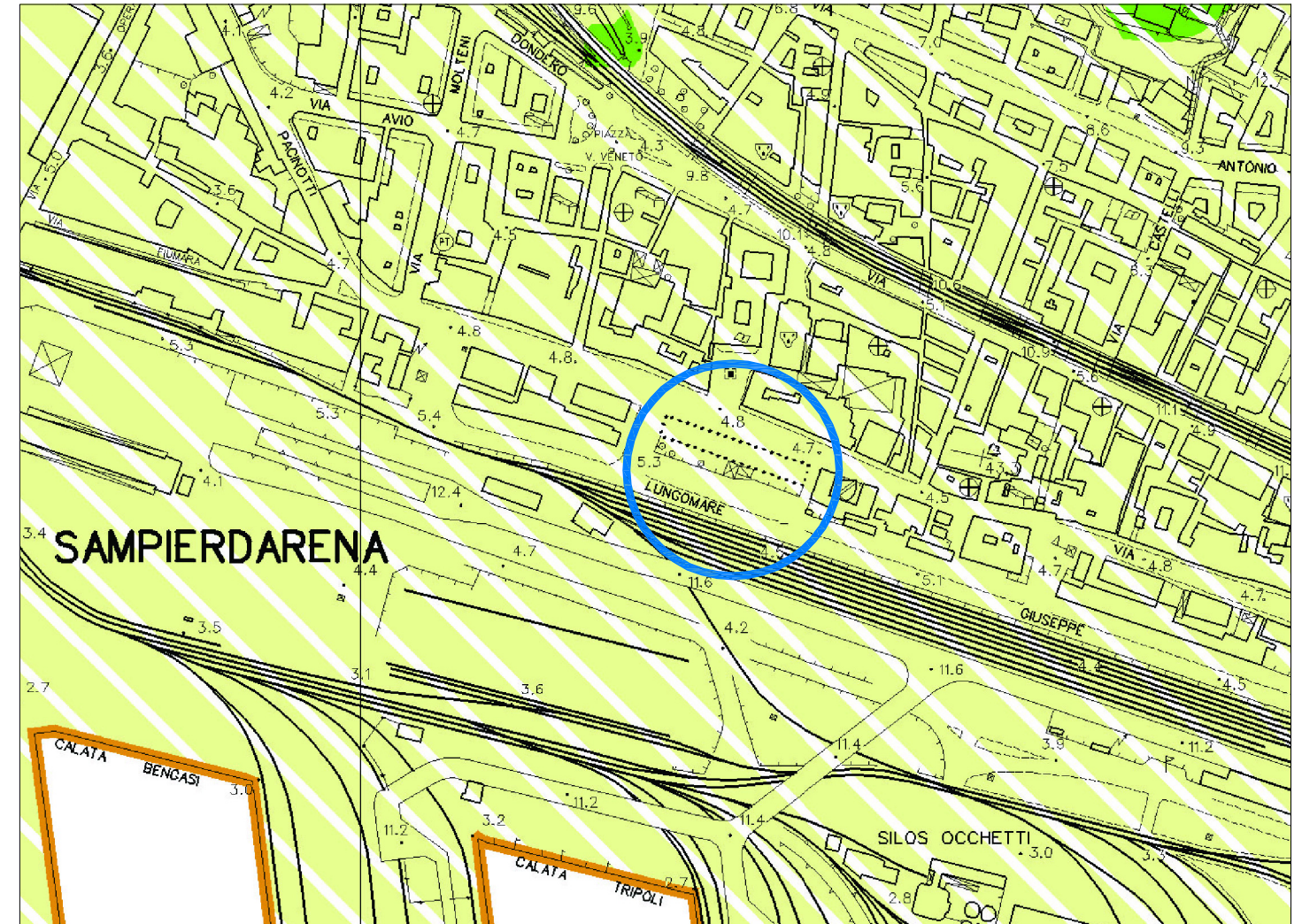
△ ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO





PUC Vigente - Azzonamento estratto tav. 37

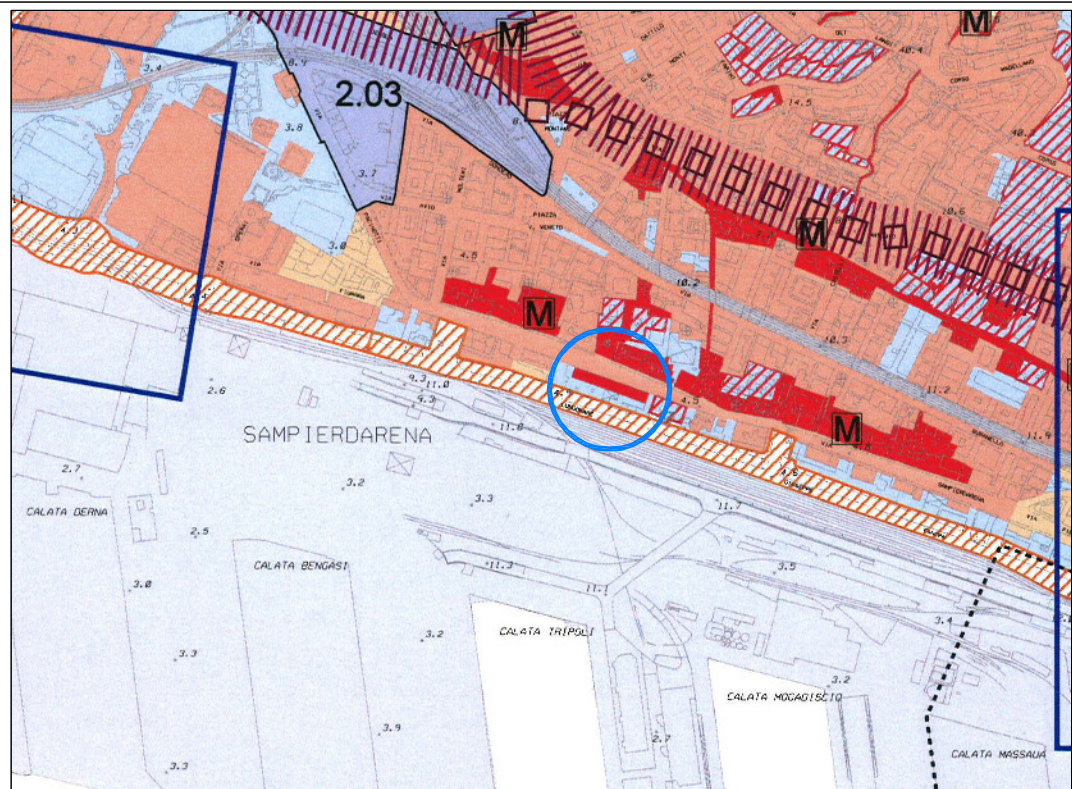
L'edificio dei magazzini del sale e le aree limitrofe sono all'interno del Distretto di trasformazione 38b (DISTRETTO AGGREGATO FRONTE PORTO SAMPIERDARENA - Lungomare Canepa).  
 Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità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



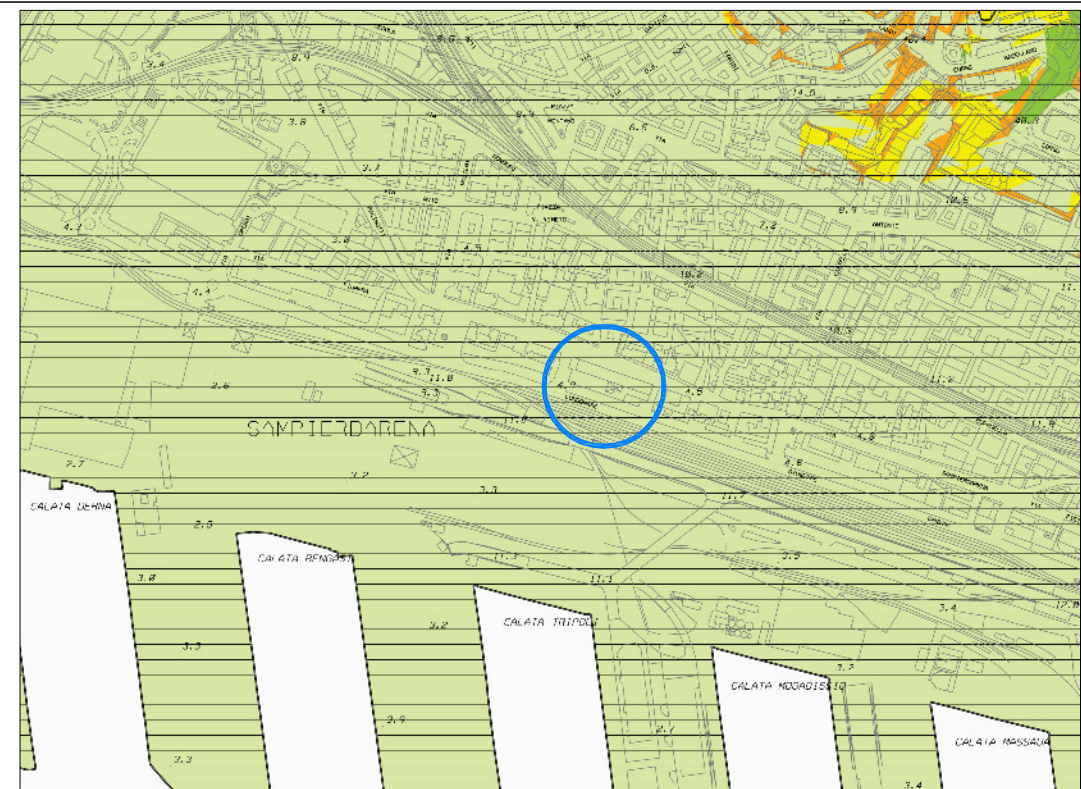
PUC Vigente - Zonizzazione e suscettività d'uso del territorio estratto tav. 37

	<p><b>Zona B)</b></p> <p>α) Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata</p> <p>β) Area urbanizzate con suscettività d'uso parzialmente condizionata</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



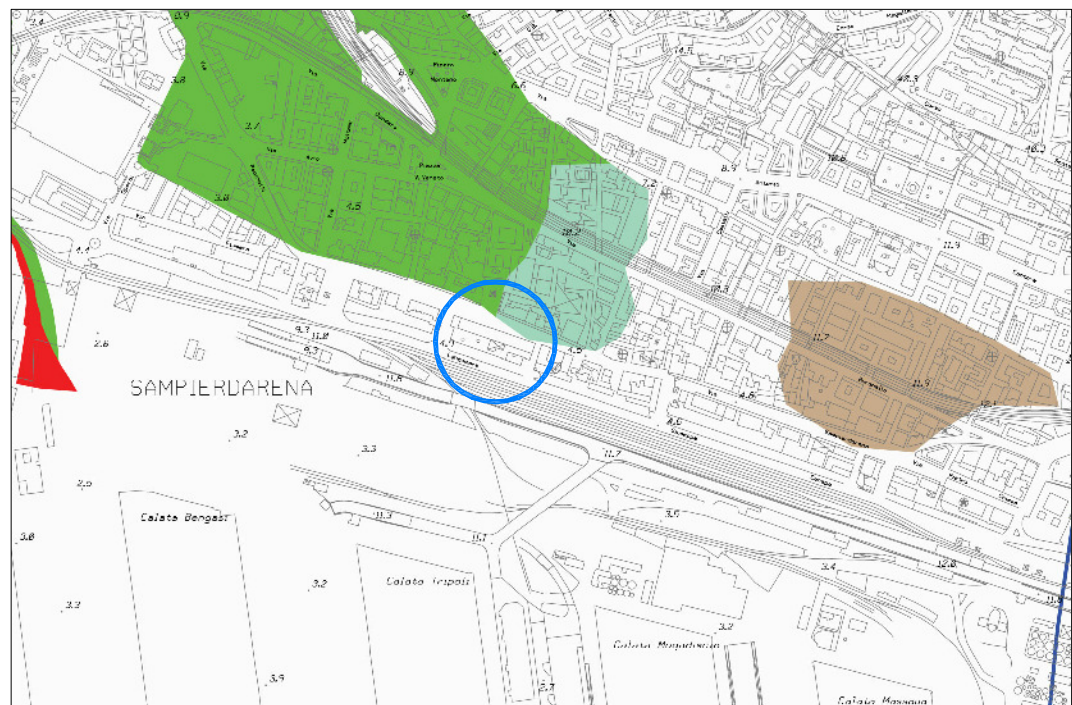
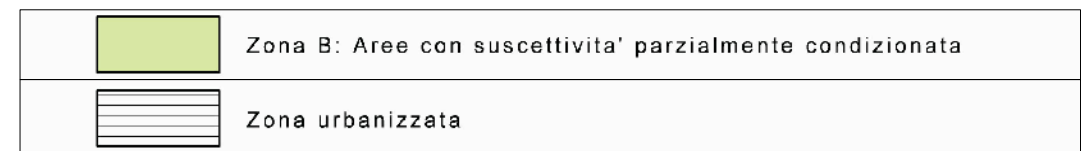


Assetto Urbanistico - estratto cartografia Municipio Centro Ovest



Zonizzazione Geologica del territorio - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

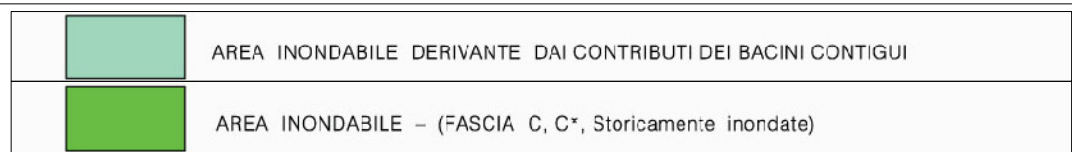
L'edificio dei magazzini del sale è nell'ambito AC-US (ambito di conservazione dell'impianto storico urbano) e le aree libere circostanti sono servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici. Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso,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



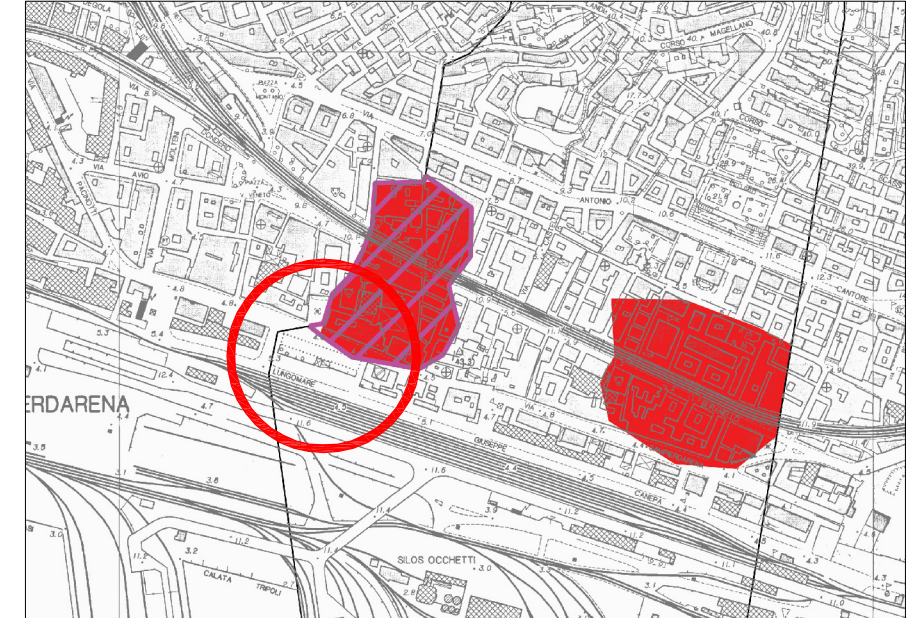
**MOLTO BASSA Pg0 Art. 16, c. 4**

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)**

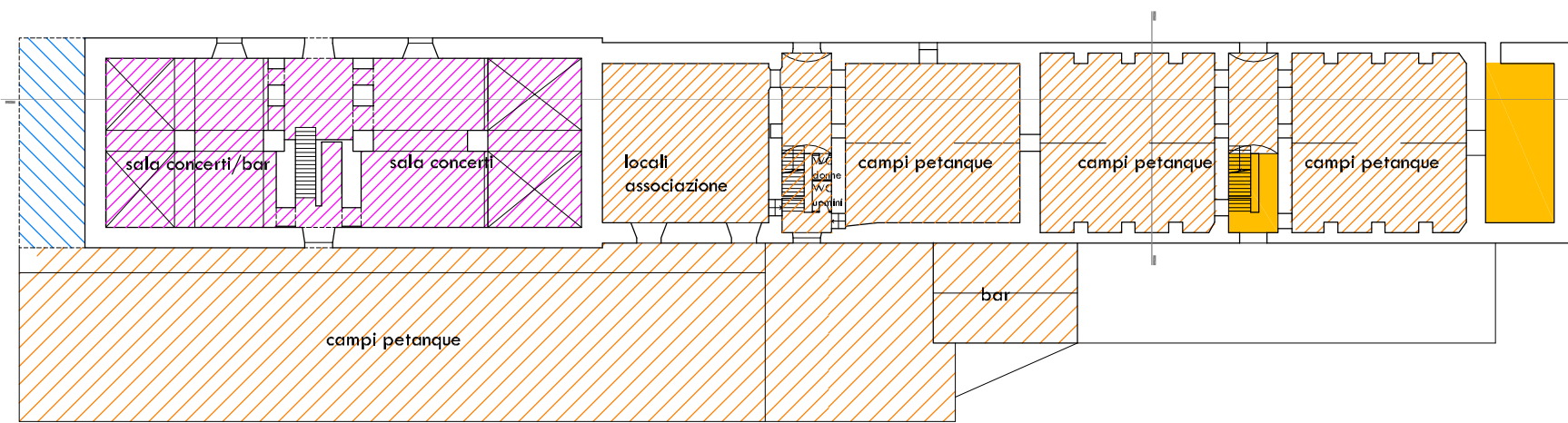
stralcio Carta rischio idraulico



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



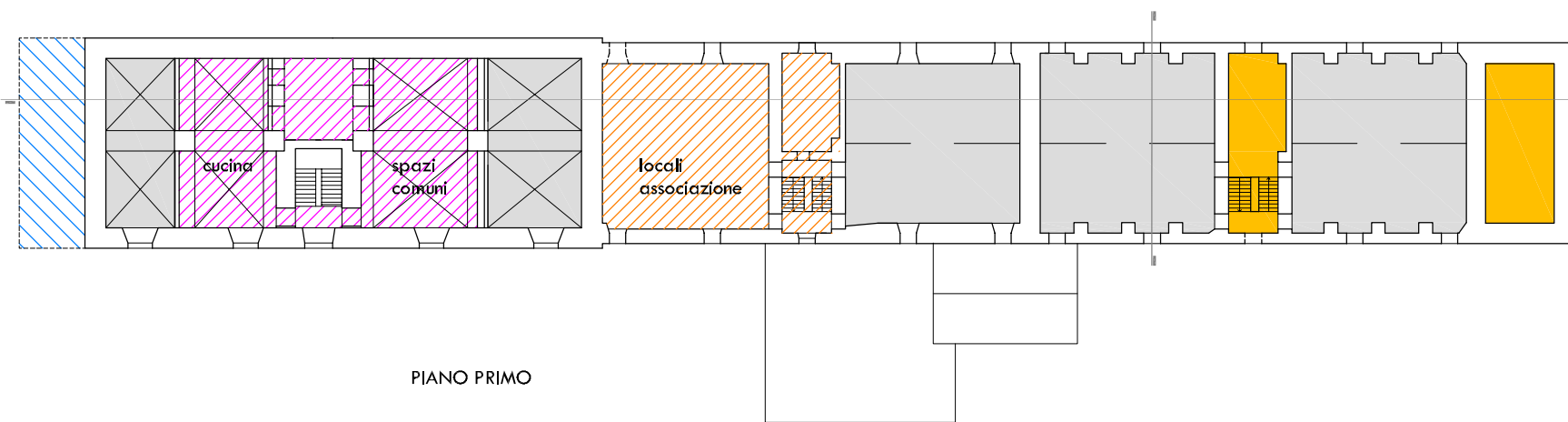
via Sampierdarena



PIANO TERRA



lungomare Canepa



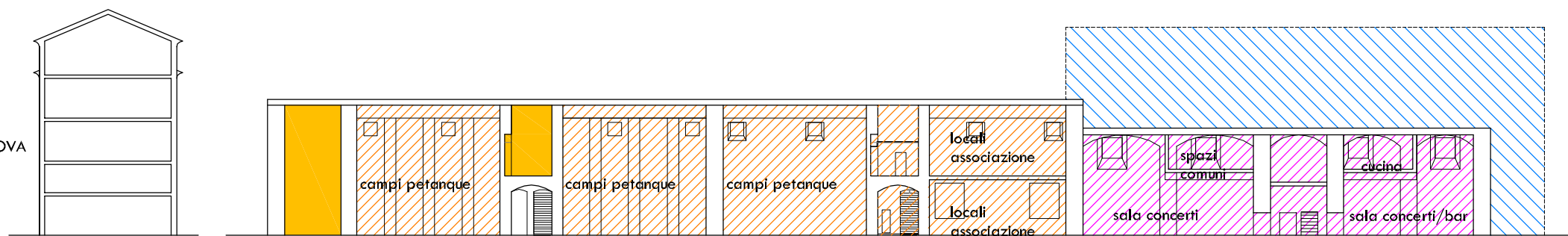
PIANO PRIMO



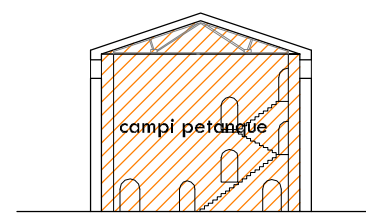
Superfici - Stato Attuale			
soggetto	piano terra	I livello	spazi all'aperto
Centro Sociale	395 mq	226.3 mq	
Boccioteca	655 mq	197 mq	928 mq



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

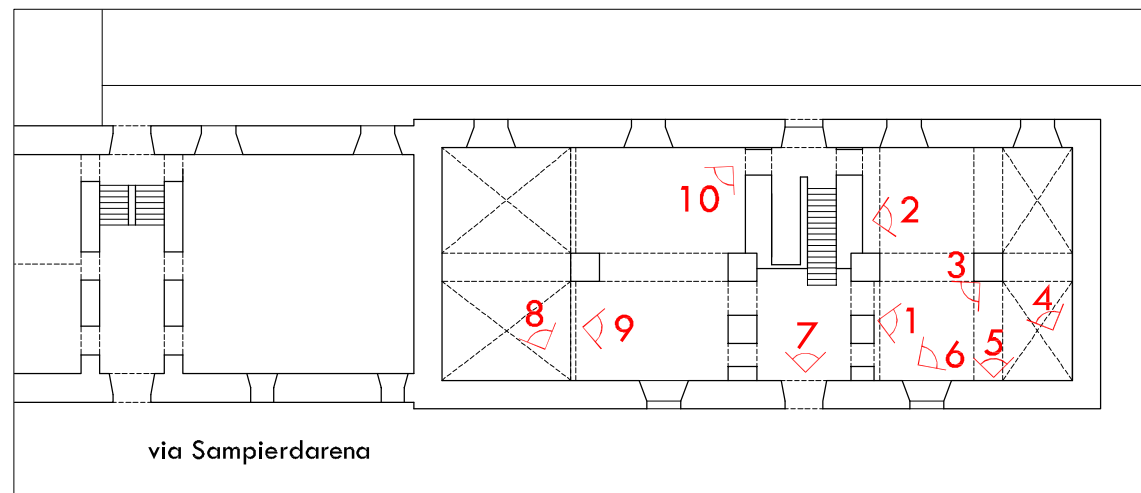


FOTO 5



FOTO 9



FOTO 8



FOTO 7

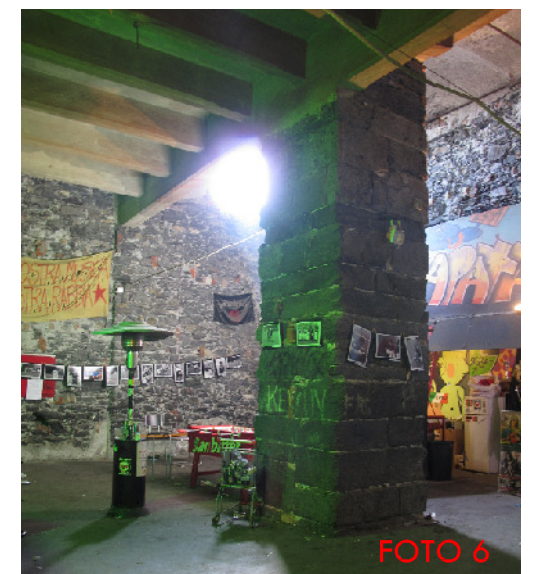


FOTO 6







FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 19

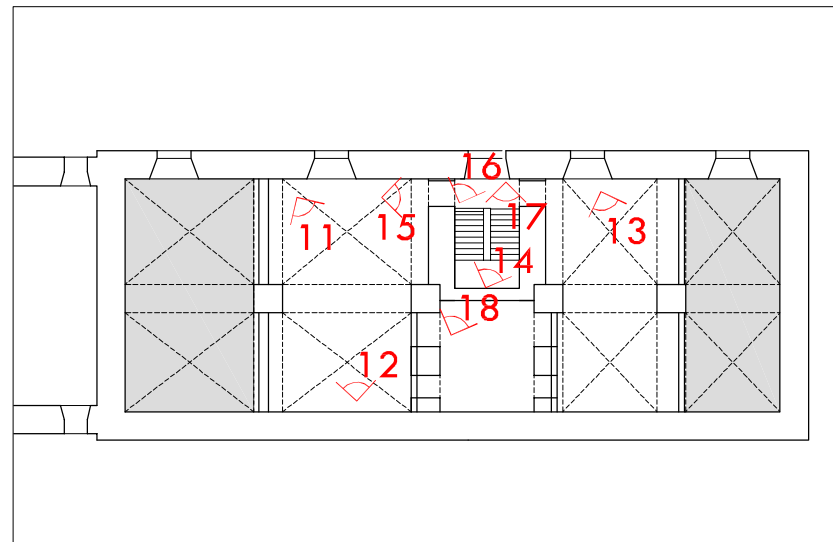


FOTO 14



FOTO 18



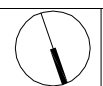
FOTO 17



FOTO 16



FOTO 15





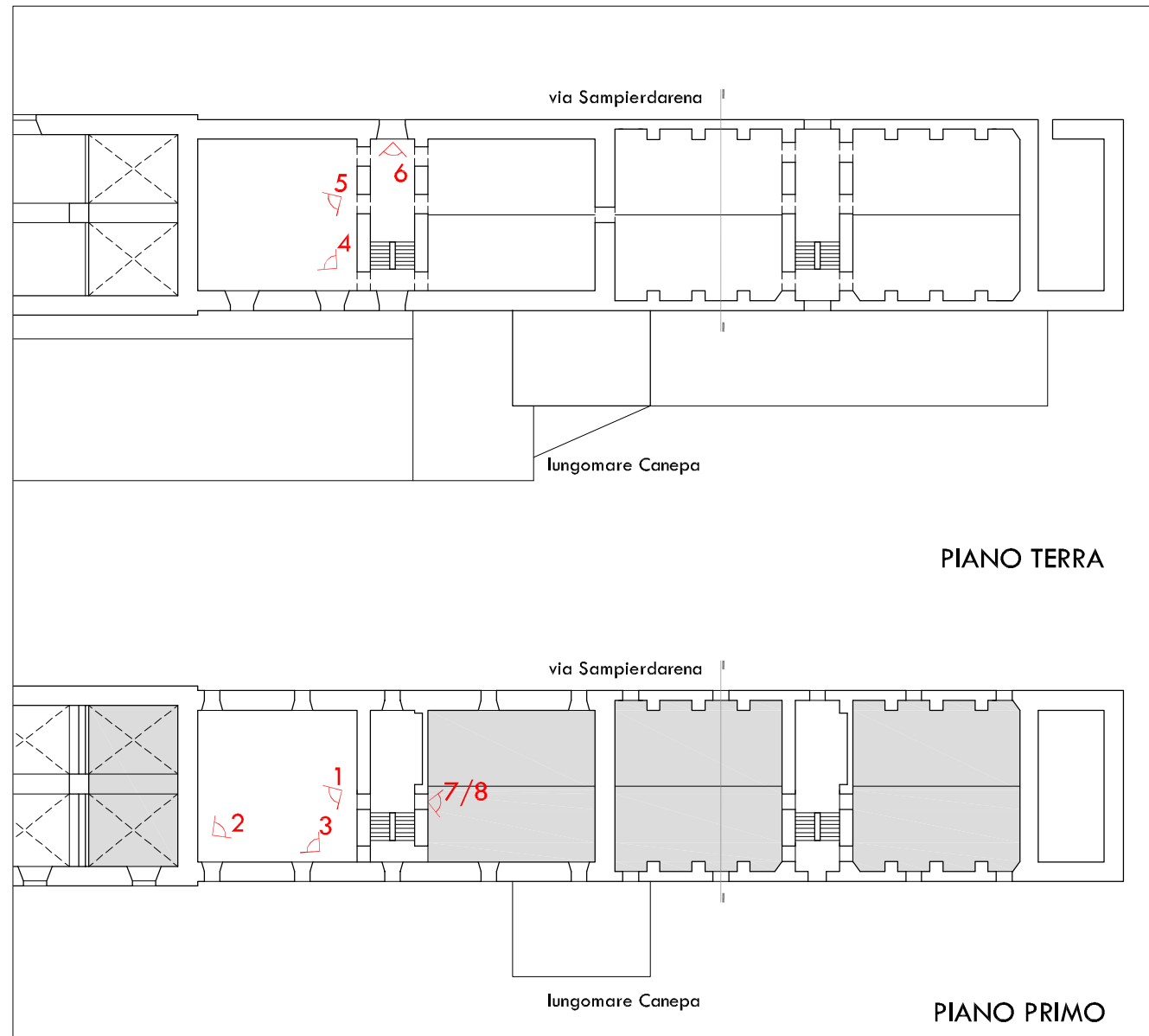






FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



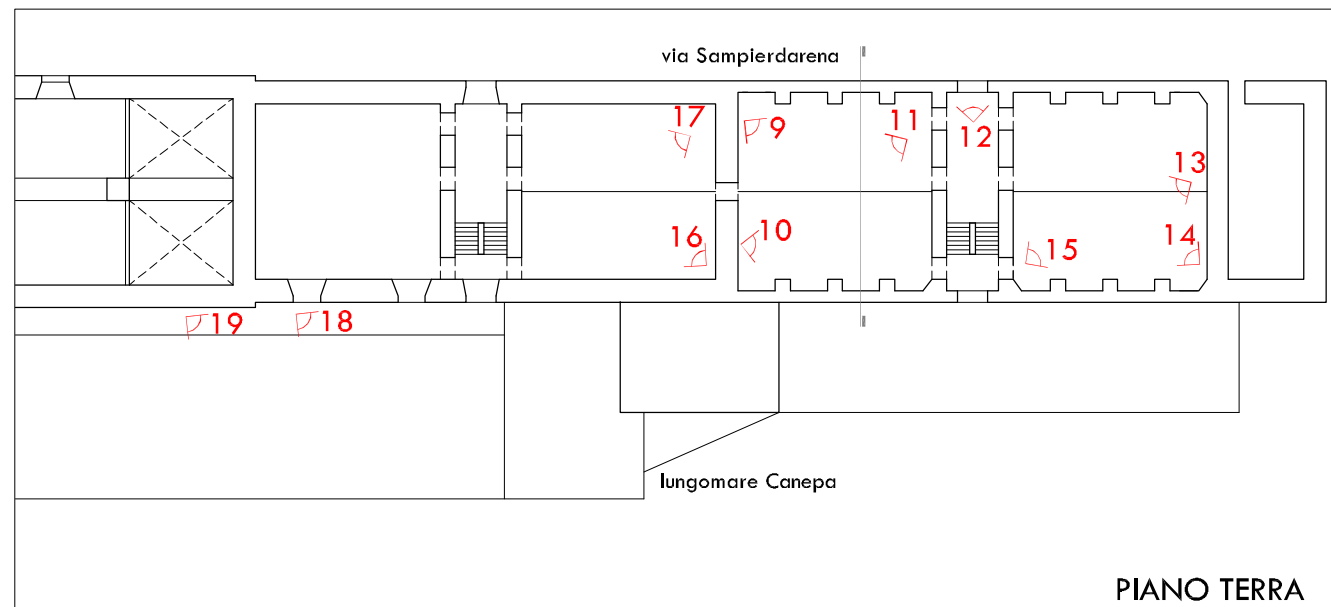
FOTO 12



FOTO 13



FOTO 17



PIANO TERRA



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 SWOT<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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

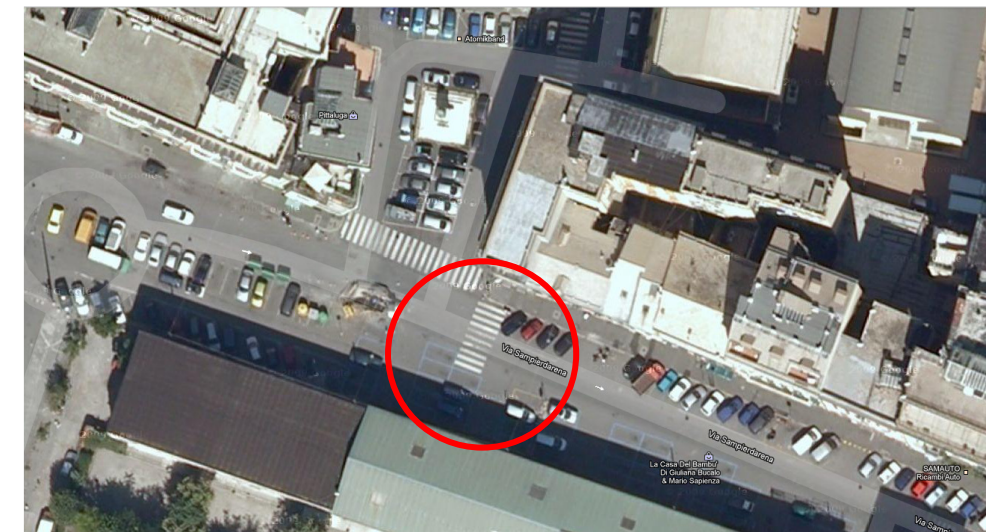
L'area degli ex magazzini del sale è compresa tra due strade a percorrenza veicolare Lungomare Canepa, verso sud, che divide l'edificato dall'area portuale e via Sampierdarena, verso nord.

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 controviale e da un filare di alberi, costituiscono una zona di sosta e ritrovo molto apprezzata, che sarebbe opportuno valorizzare.

#### Trasporto pubblico

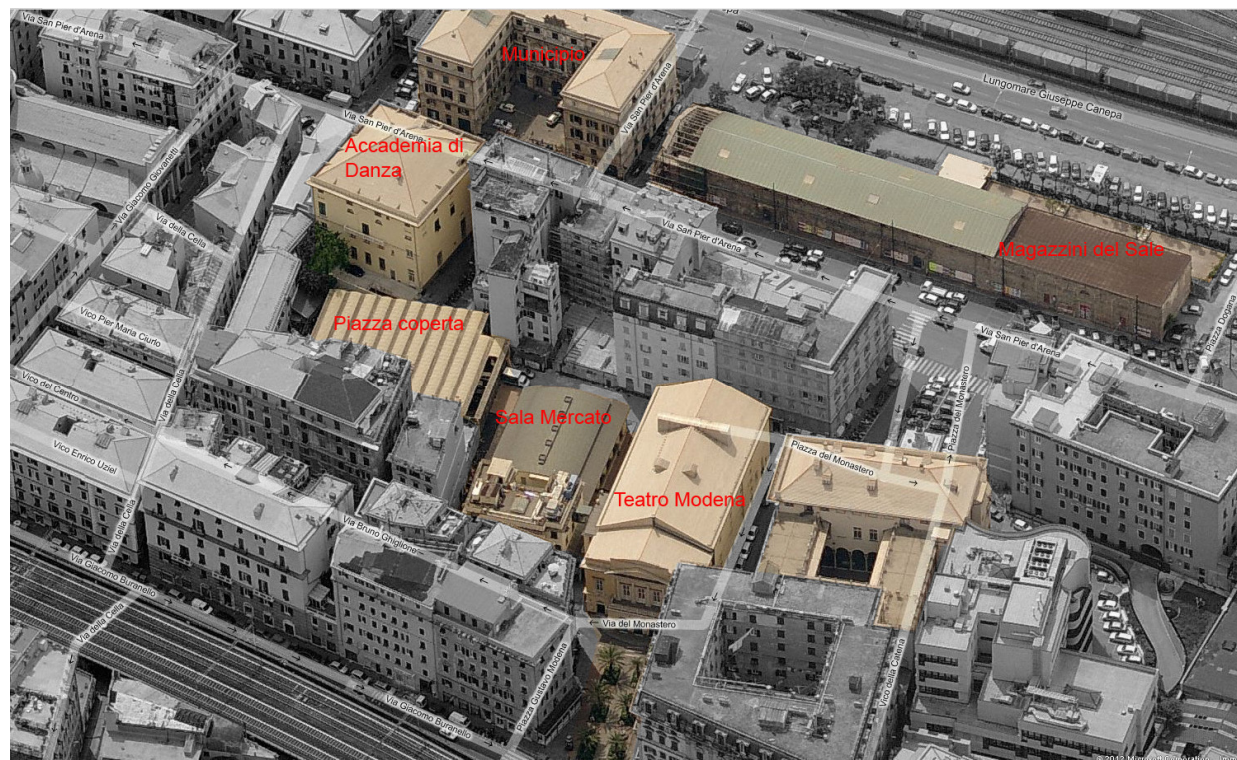
L'area è servita da diverse linee di autobus, in via Sampierdarena passa la linea che collega il quartiere di Sestri Ponente con la Stazione Principe (linea n. 3), nelle parallele più interne via Buranello e via Cantore le linee che collegano il centro città con i quartieri a ponente e la Valpocevera (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'Archivolta, 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'Archivolta 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 – Terminal 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.

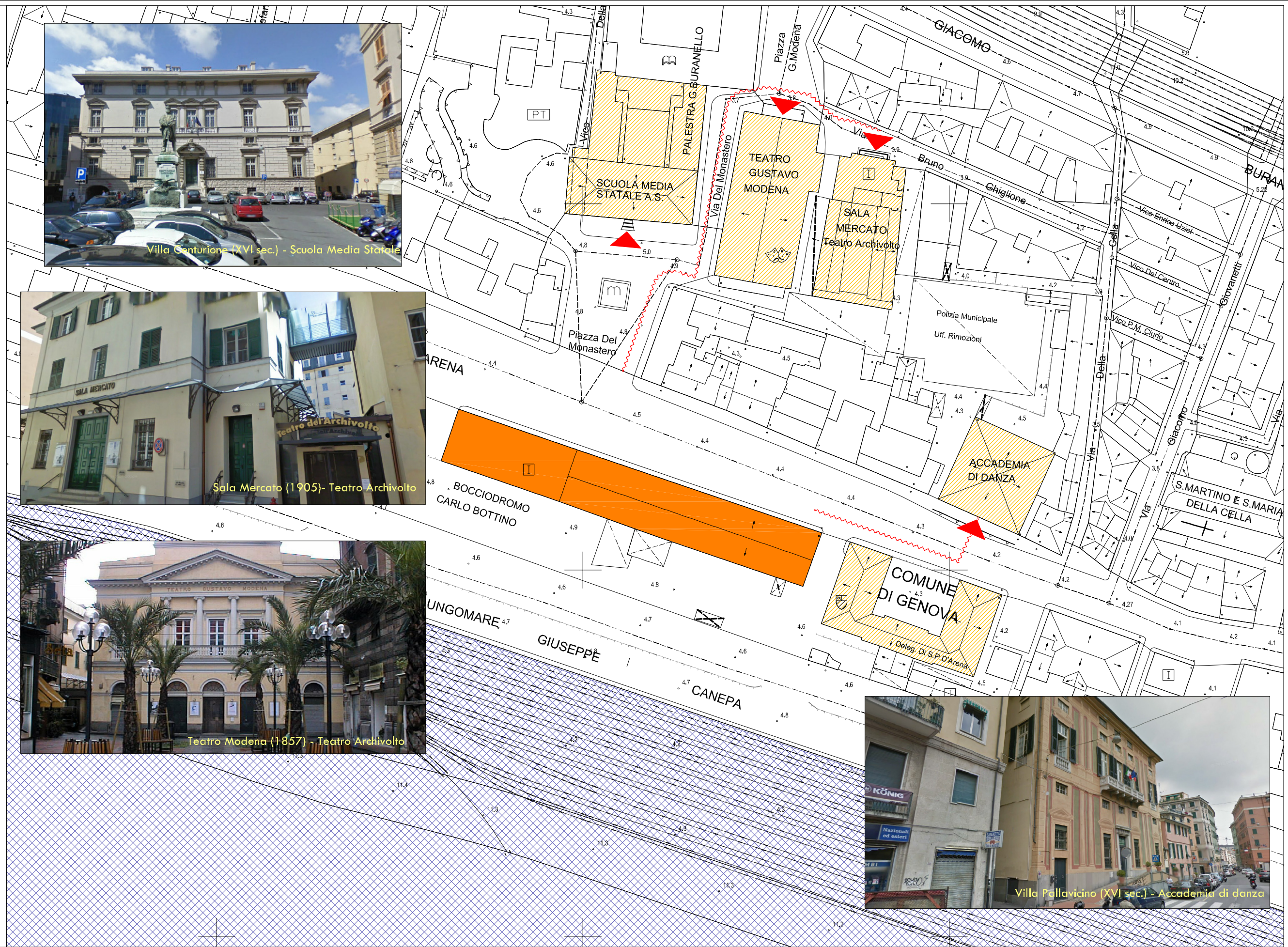


-  ex magazzini del sale
-  Zona portuale
-  viabilità locale (via Sampierdarena)
-  viabilità principale (Lungomare Canepa)
-  Parcheggi

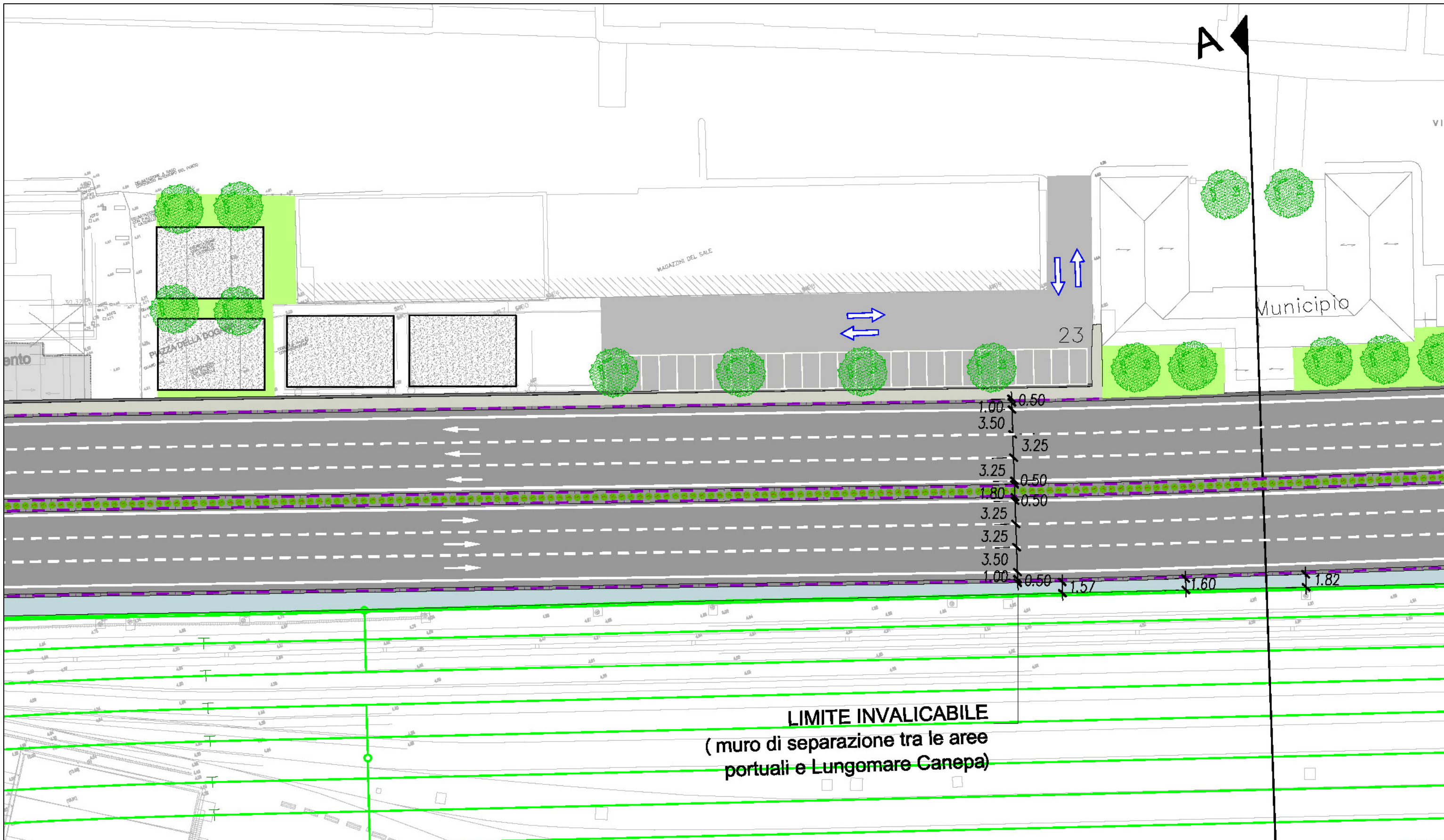




-  ex magazzini del sale
-  Polarità urbane
-  Zona portuale
-  Accessi principali
-  Percorsi di collegamento

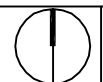




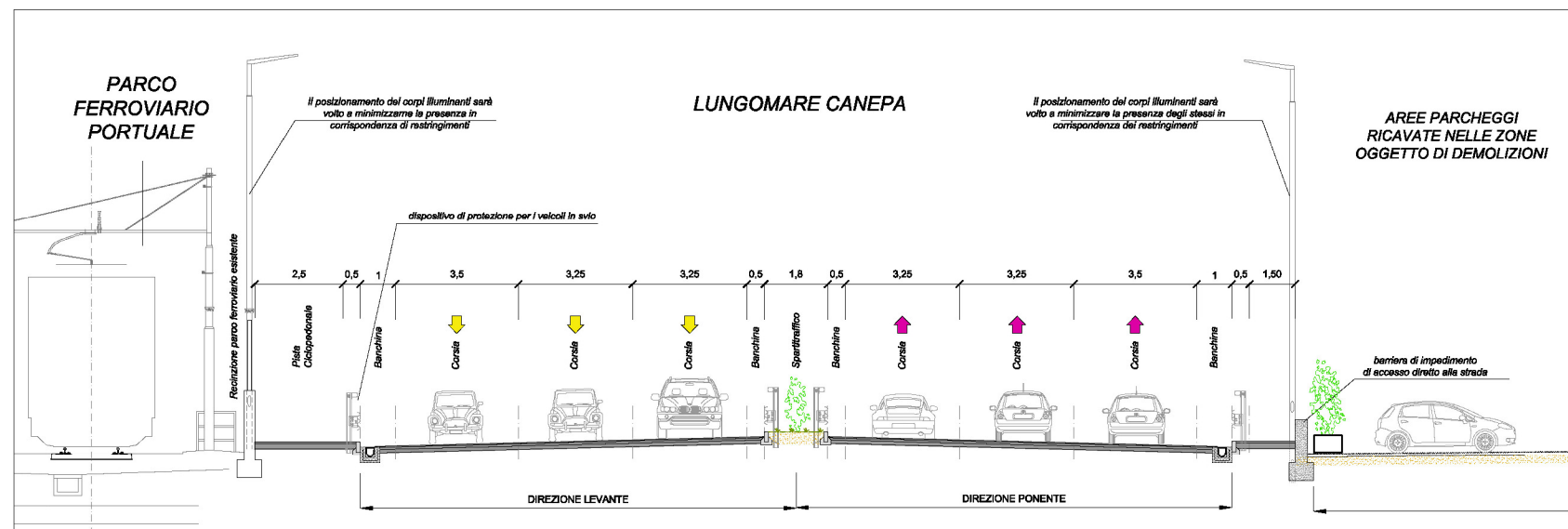


ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**  
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1  
 PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso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

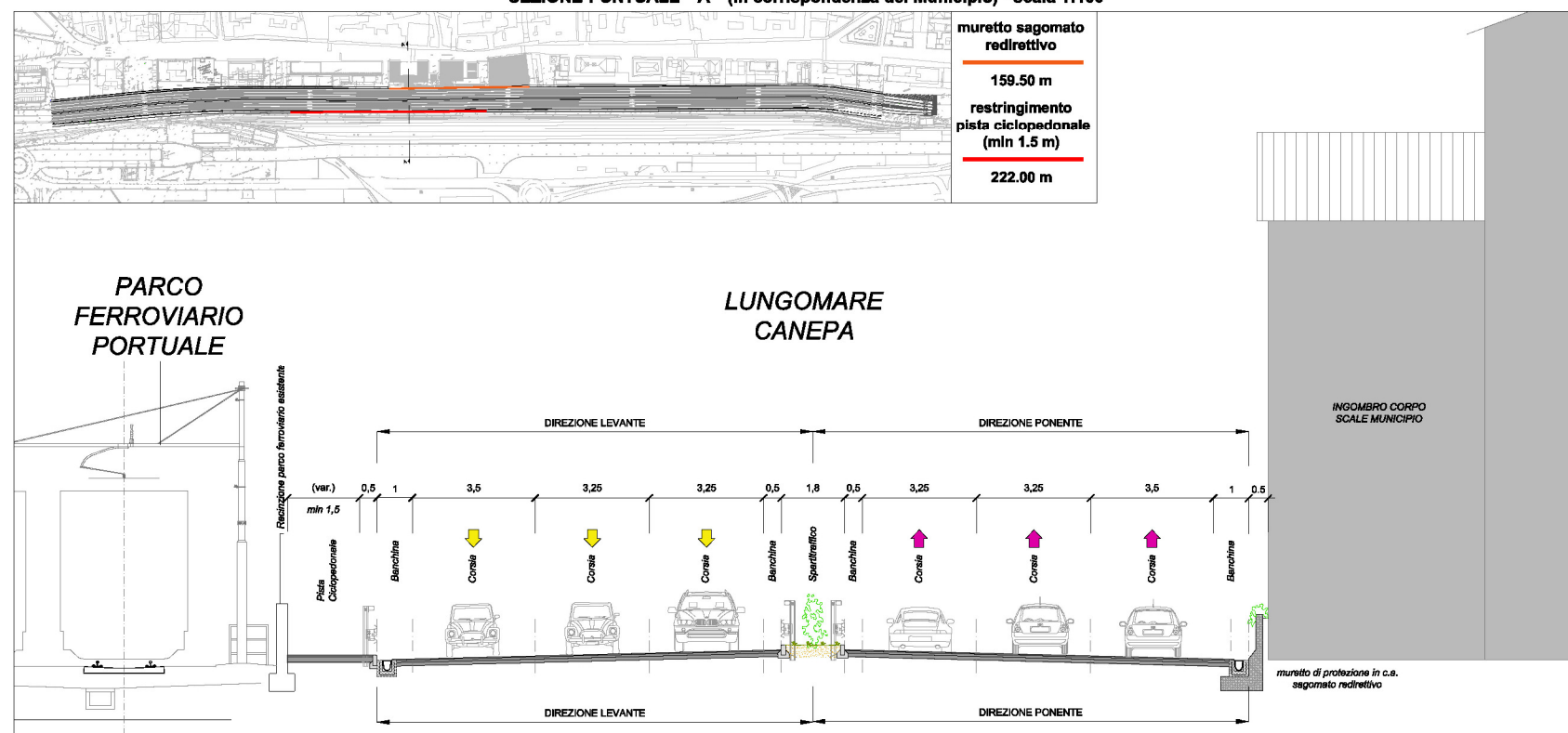
TAV. XXX stralcio planimetria magazzini del sale ...



SEZIONE TRASVERSALE TIPOLOGICA - scala 1:100



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

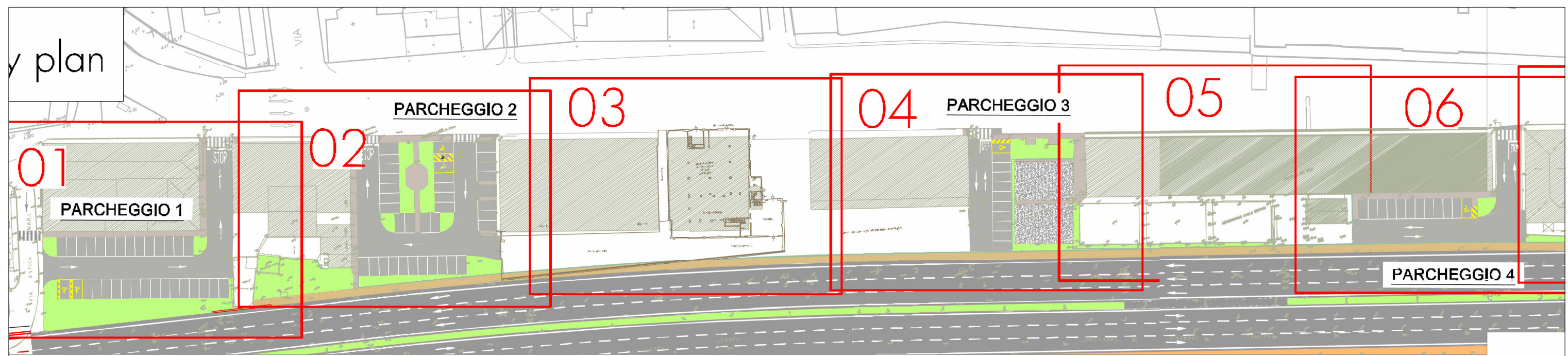


ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova      **Convenzione del 10 marzo 2008**  
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1  
 PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto  
 compreso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

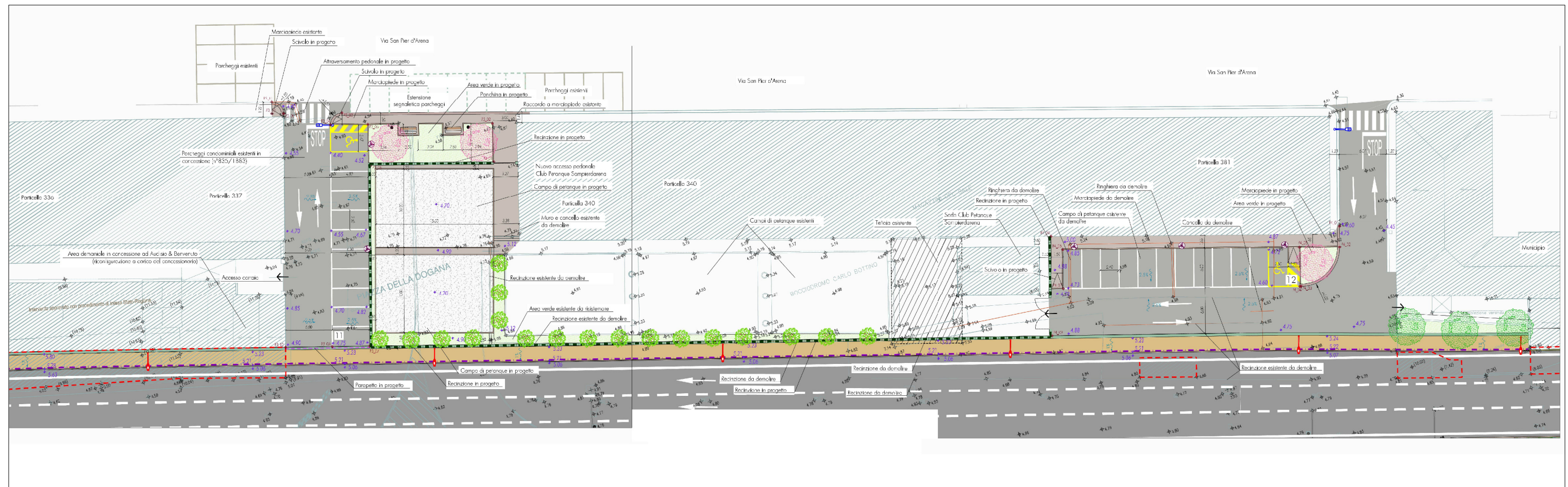
TAV. XXX sezioni ...







TAV. B 11 Aree Parcheggi - Individuazione dei quadri (key plan) - scala 1:1000



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





### 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 ghiaino. La boccifila 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 buracco, 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 bocciofila 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 Circoscrizione 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-impiantistico 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 provvisorie**

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 nella testata 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
<b>BOCCIOFLA</b>	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 100 ps. o superficie lorda superiore a 200 mq.	Nome 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
<b>SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO ED A CARATTERE SOCIALE</b>	DM 236/89; Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	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 100 ps. o superficie lorda superiore a 200 mq. D.M. 12/4/1996 "Regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici alimentati da combustibili gassosi";	Riferimento ai parametri CONI per gli impianti sportivi L10/1991 e s.m.i. Norme UNI	DPCM 1 marzo 1991, "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; DPCM 14 novembre 1997 - "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"; DPCM 16 aprile 1999, n. 215 - "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi."
<b>SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE</b>	DM 236/89; Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	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 100 ps. o superficie lorda superiore a 200 mq. D.M. 12/4/1996 "Regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici alimentati da combustibili gassosi";	Riferimento ai parametri CONI per gli impianti sportivi L10/1991 e s.m.i. Norme UNI	DPCM 1 marzo 1991, "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; DPCM 14 novembre 1997 - "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"; DPCM 16 aprile 1999, n. 215 - "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi."

TABELLA N.1 – Riferimenti di legge

DOTAZIONI MINIME ADEGUAMENTO A NORMATIVA VIGENTE				
ATTIVITA'	Disabili	Sicurezza/ Antincendio	Normativa di settore	Impiantistica
<b>BOCCIOFLA</b>	Livello di qualità spazi esterni: ACCESSIBILITA' di almeno 1 percorso e degli spazi comuni 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.	Uscite di sicurezza: min. 2, largh. min. 1,20 m, h min 2,00 m; Ripertura di 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).	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 ai campi da gioco e servizi di supporto.	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.
<b>SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO ED A CARATTERE SOCIALE</b>	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.	Uscite di sicurezza: min. 2 (affollamento max. 150 ps) largh. min. 1,20 m, h min. 2,00 m; Ripertura di 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).	Adeguamento in merito ai servizi di supporto: servizi igienici (atletici - 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.	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.
<b>SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE</b>	Livello di qualità spazi esterni: ACCESSIBILITA' di almeno 1 percorso e degli spazi comuni 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.	Uscite di sicurezza: min. 2 (affollamento max. 150 ps) largh. min. 1,20 m, h min. 2,00 m; Ripertura di 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).	Per locale multiuso, utilizzato anche per attività sportiva a bassa intensità, non esiste normativa specifica, si può fare riferimento ai parametri per gli spazi per l'educazione fisica e gli impianti sportivi per attività a bassa intensità.	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.

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 CO<sub>2</sub> 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 antisdruciolevoli 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 è 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 risistemazione 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 risistemazione 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 bucaure 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
<b>Fase 0 – messa in sicurezza e adeguamento preliminare</b>	<b>184.213,20</b>	<b>18.421,32</b>	<b>18.421,32</b>	<b>42.369,03</b>	<b>263.424,87</b>
<b>Fase I - recupero bene</b>	<b>1.451.847,20</b>	<b>145.184,72</b>	<b>145.184,72</b>	<b>333.924,86</b>	<b>2.076.141,5</b>
<b>Fase II - nuovi spazi</b>	<b>578.160,00</b>	<b>57.816,00</b>	<b>57.816,00</b>	<b>132.976,80</b>	<b>826.768,80</b>
<b>Fase III - sistemazioni esterne</b>	<b>150.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>34.500,00</b>	<b>214.500,00</b>
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>2.364.220,40</b>	<b>236.422,04</b>	<b>236.422,04</b>	<b>543.770,69</b>	<b>3.380.835,17</b>
<b>Fase IV - riqualificazione contesto</b>	<b>800.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>184.000,00</b>	<b>1.144.000,00</b>

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.

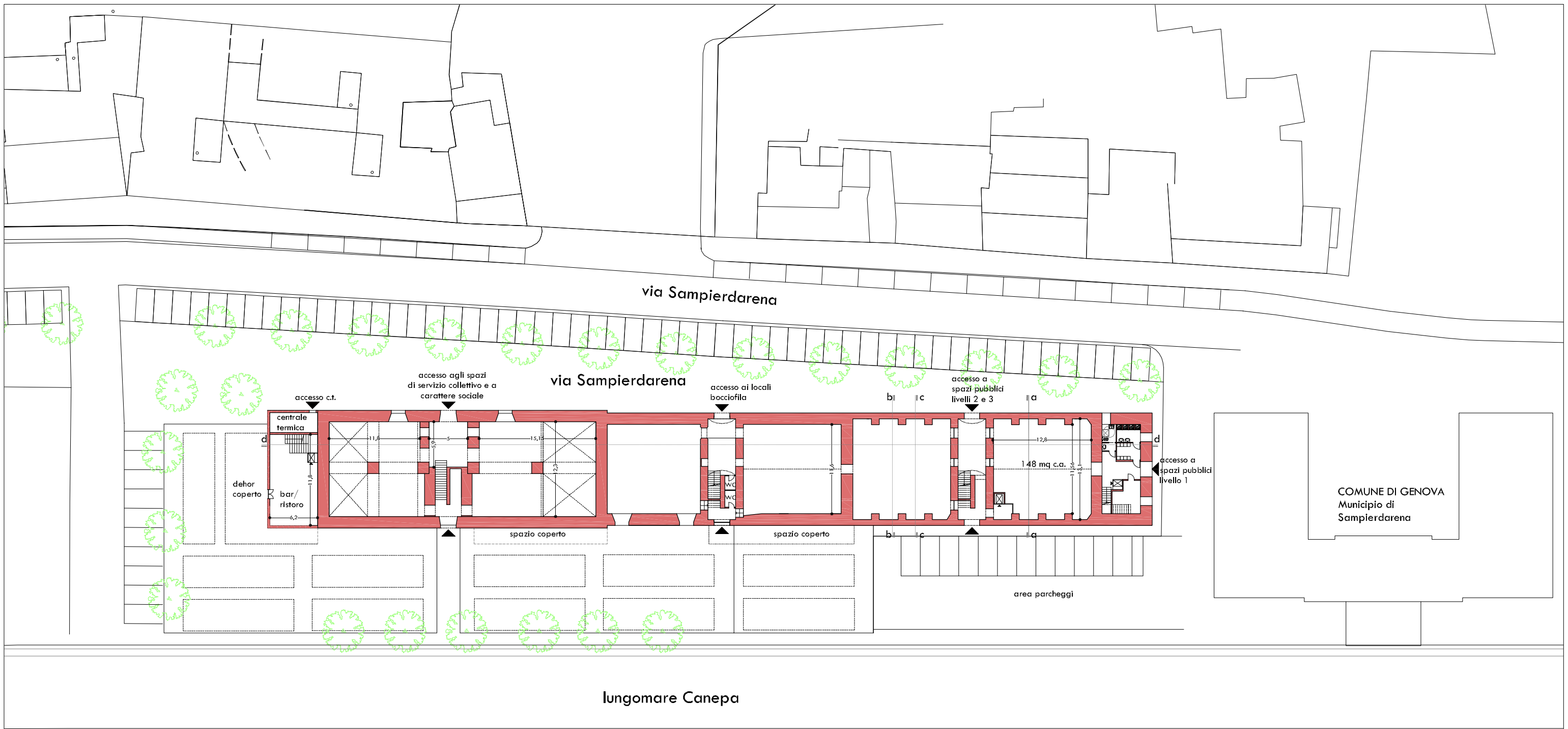


Di seguito si riportano le tempistiche previste per l'attuazione del complessivo programma di valorizzazione. Da tale previsione è esclusa la fase IV in quanto non interessa direttamente gli immobili oggetto di trasferimento.

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.

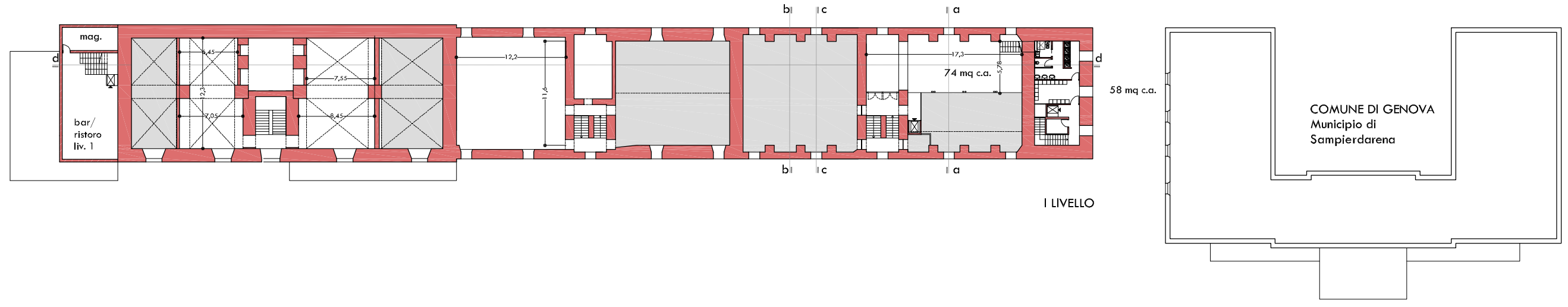
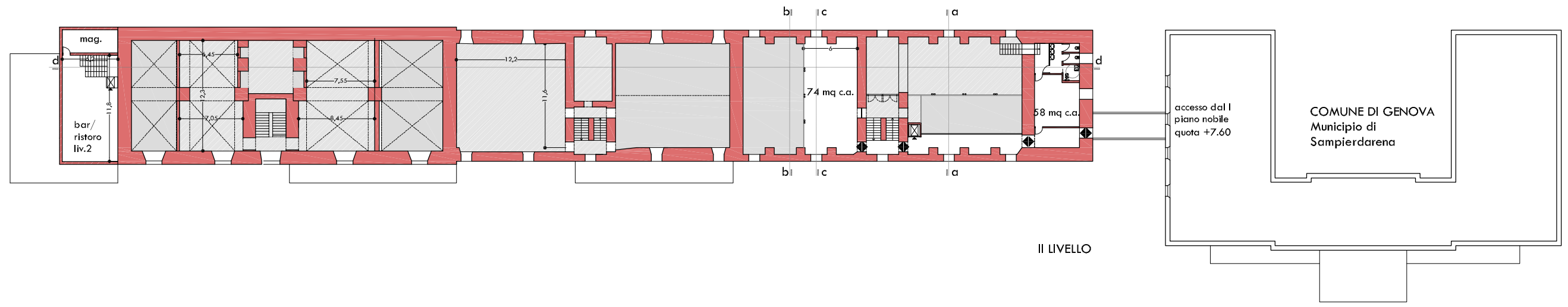
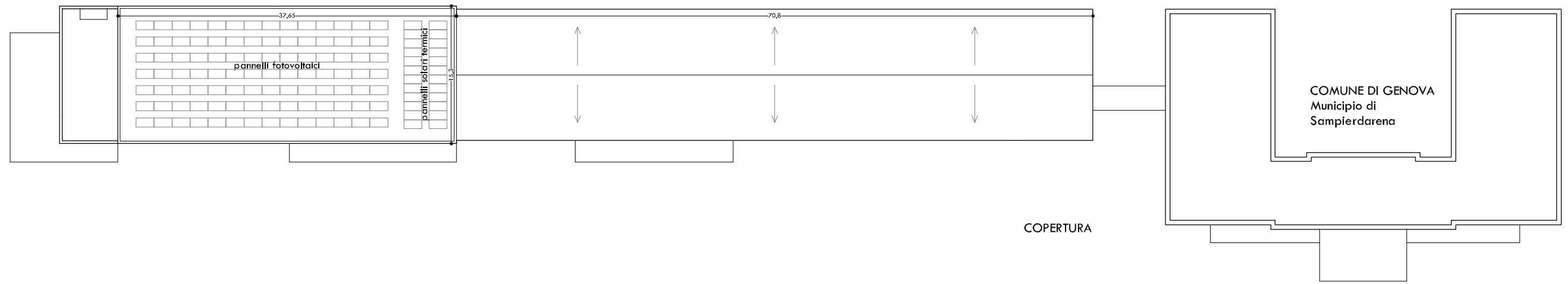




COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena

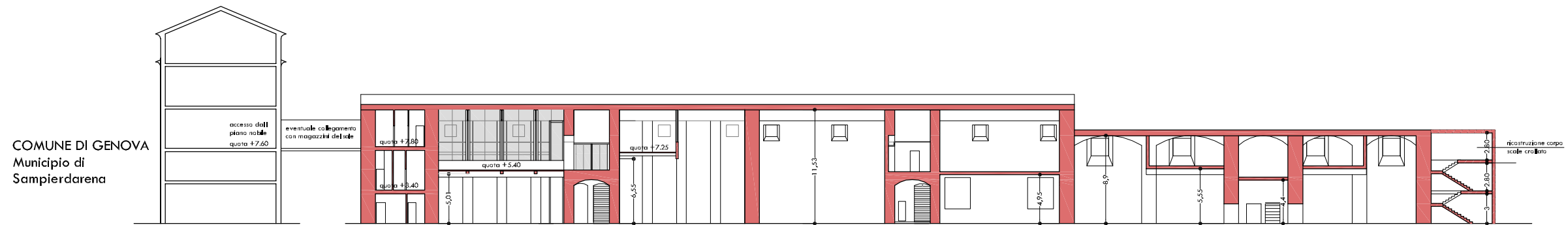
■ doppia altezza



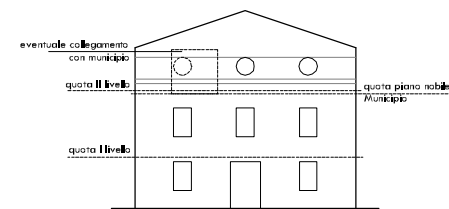


 doppia altezza

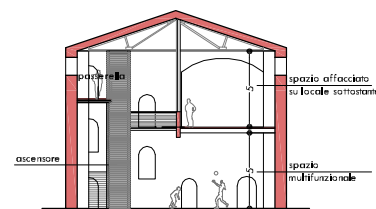




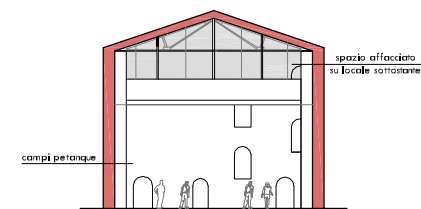
SEZIONE LONGITUDINALE



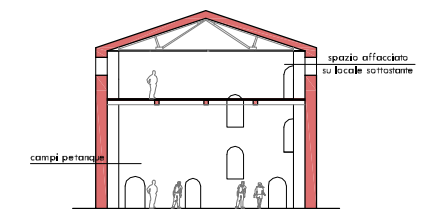
PROSPETTO EST



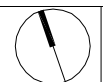
SEZIONE TRASVERSALE a



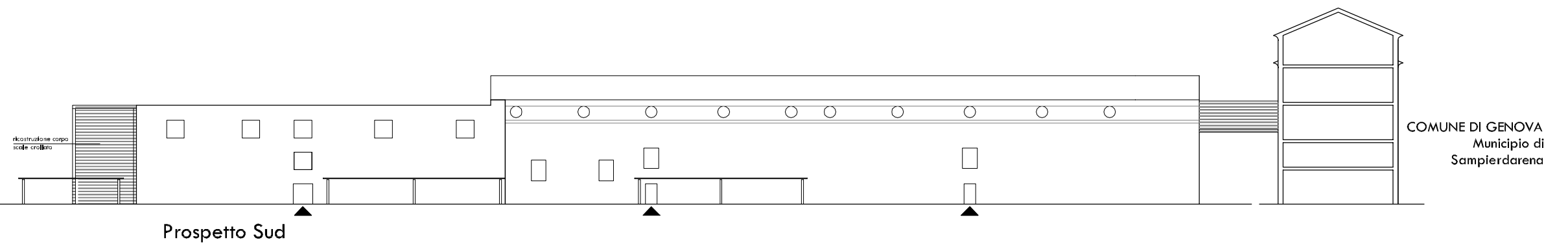
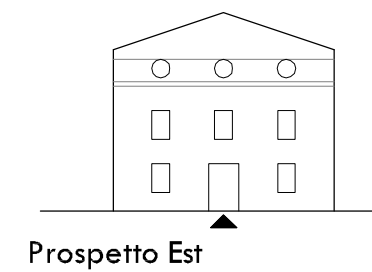
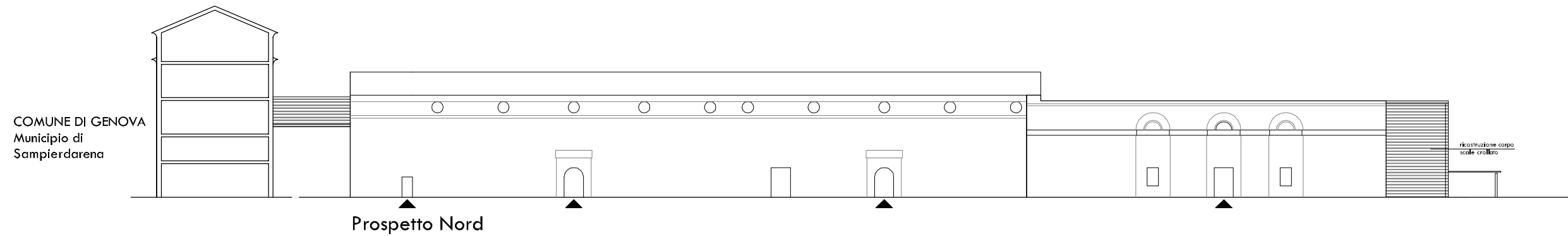
SEZIONE TRASVERSALE b



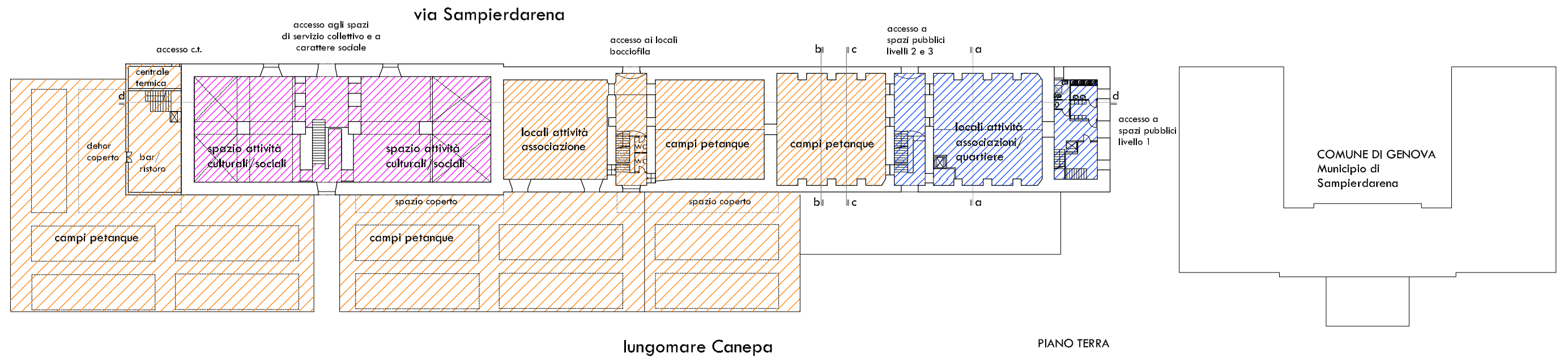
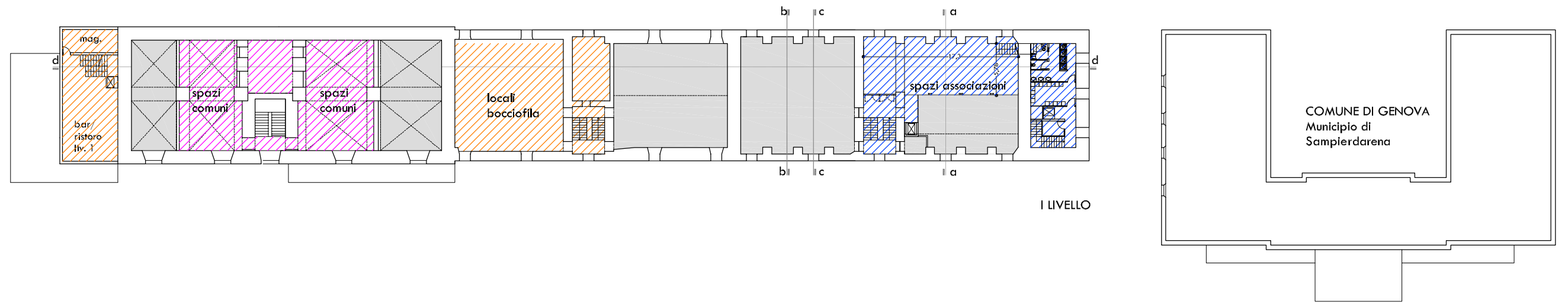
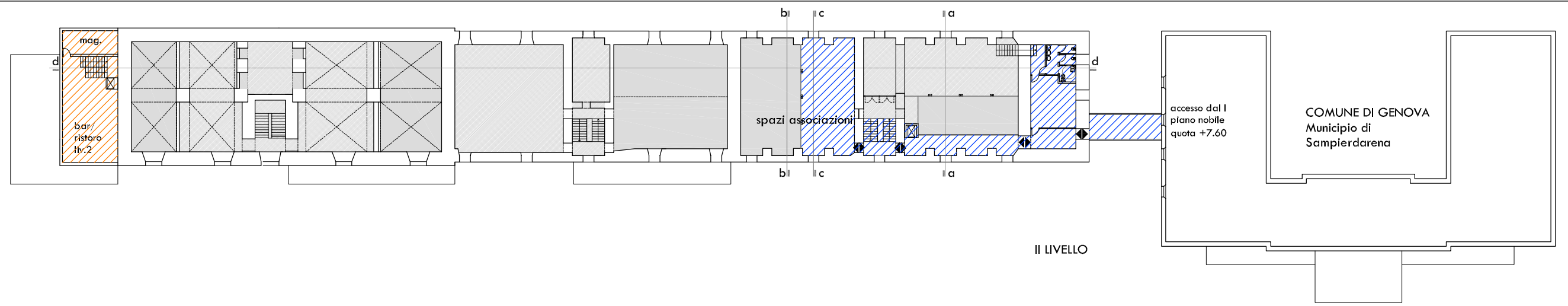
SEZIONE TRASVERSALE c







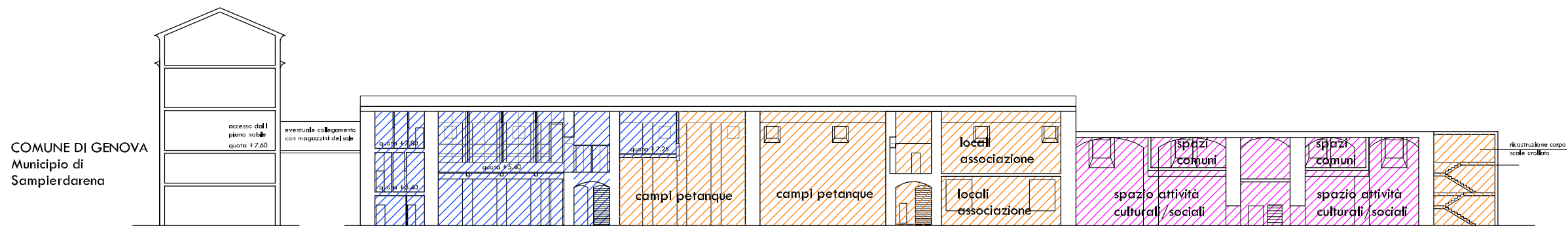




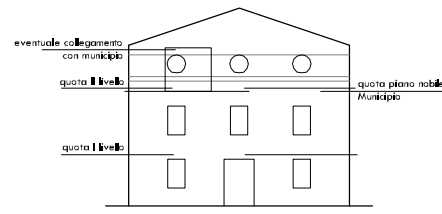
- BOCCIOFILA
- USO PUBBLICO ASSOCIAZIONI /QUARTIERE
- SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO E A CARATTERE SOCIALE
- doppia altezza

Superfici - Progetto				
soggetto	piano terra	I livello	II livello	spazi all'aperto
SPAZI DI SERVIZIO	388 mq		215,8 mq	
BOCCIOFILA	567,74 mq		275,35 mq	1.410,5 mq
SPAZI PUBBLICI	249,75 mq	157 mq	167,5 mq	

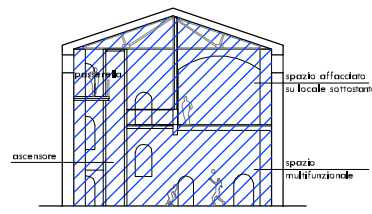




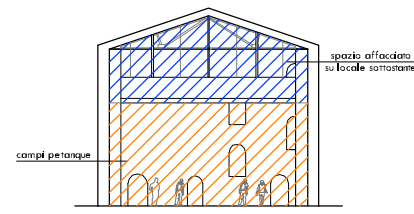
SEZIONE LONGITUDINALE



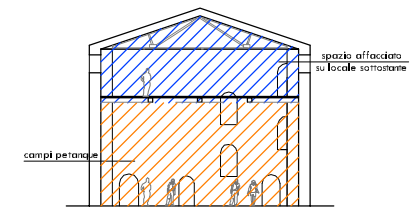
PROSPETTO EST



SEZIONE TRASVERSALE a



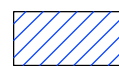
SEZIONE TRASVERSALE b



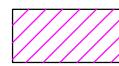
SEZIONE TRASVERSALE c



BOCCIOFILA



USO PUBBLICO  
ASSOCIAZIONI  
/ QUARTIERE

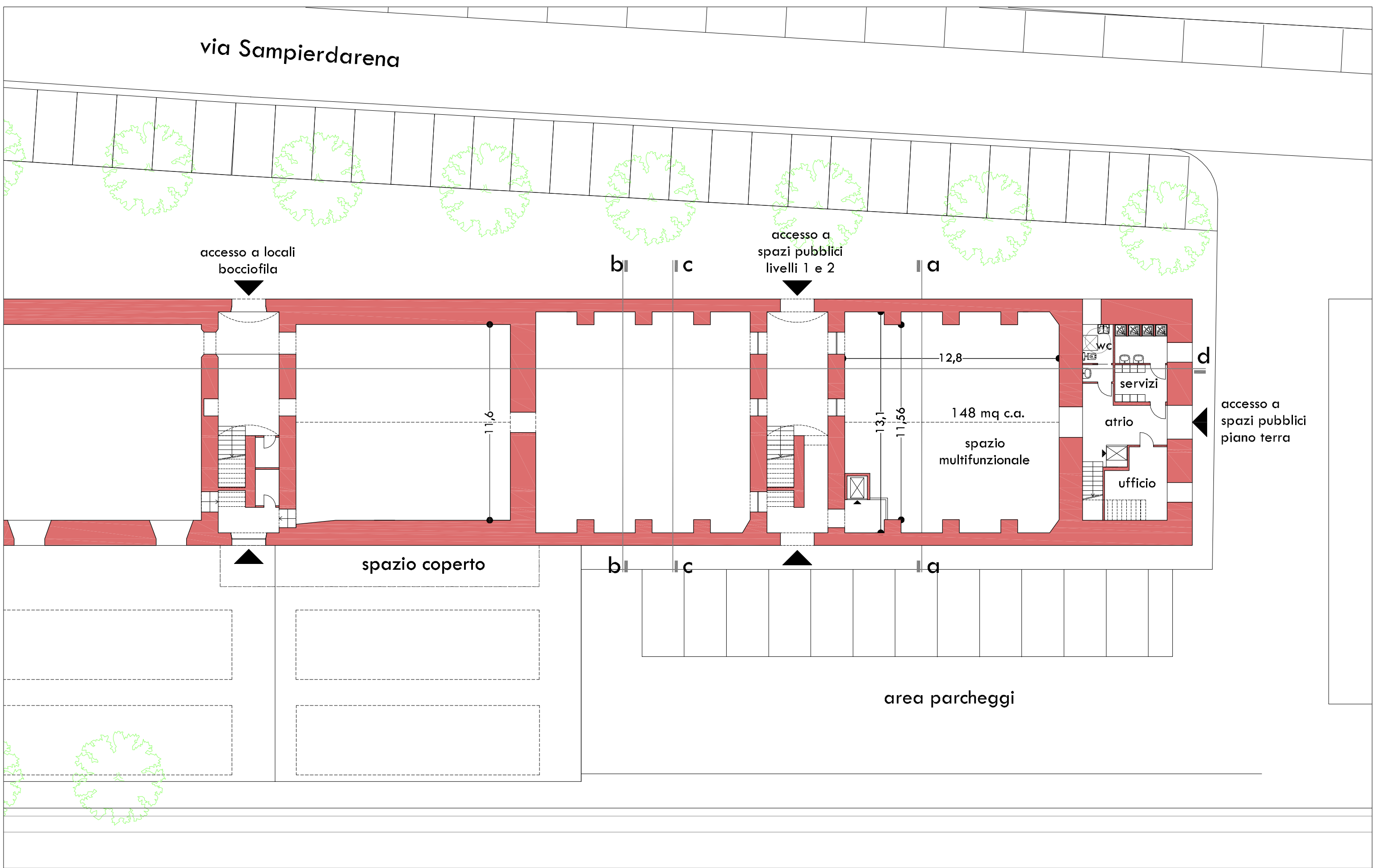


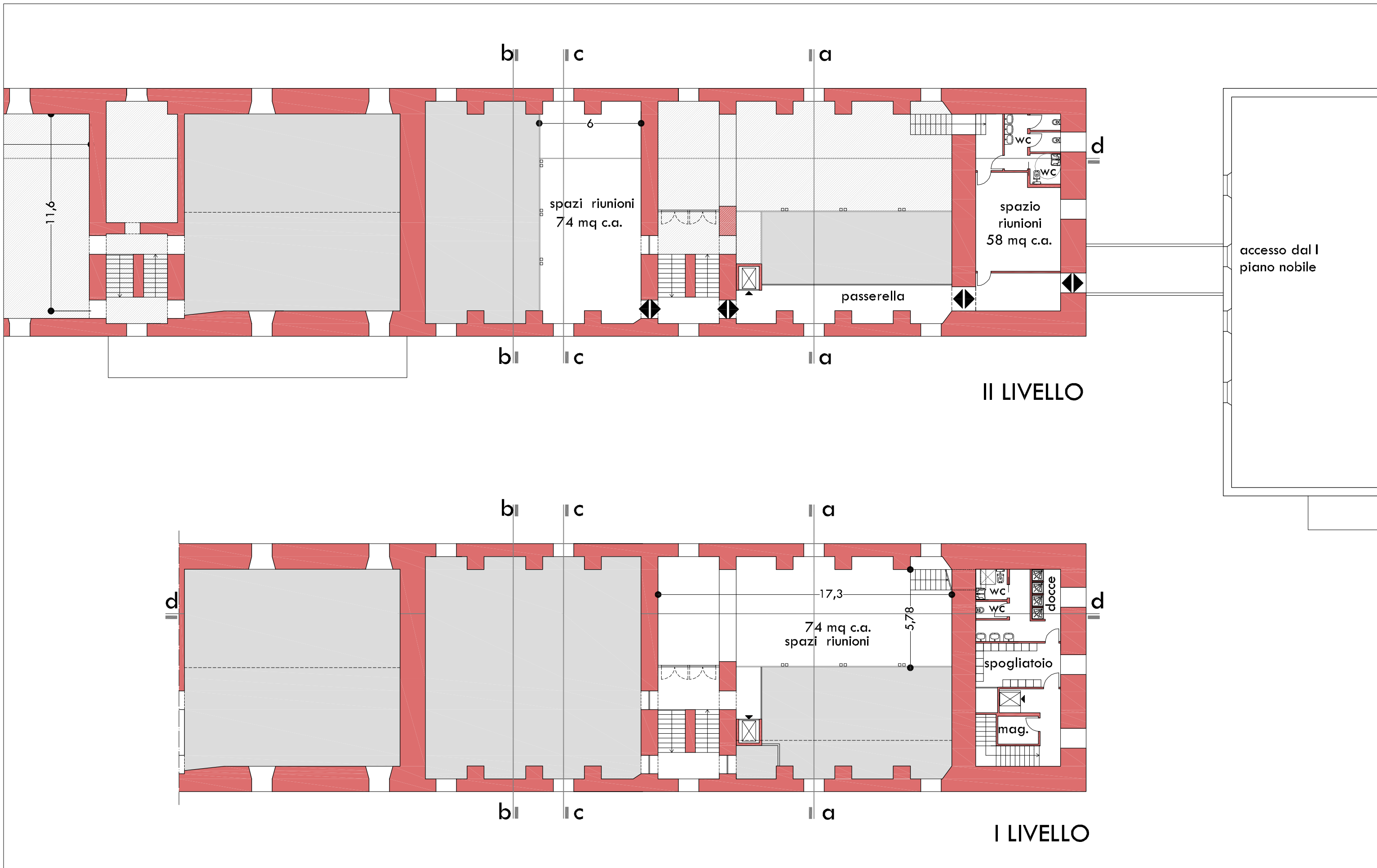
SPAZI DI SERVIZIO  
COLLETTIVO E A  
CARATTERE SOCIALE



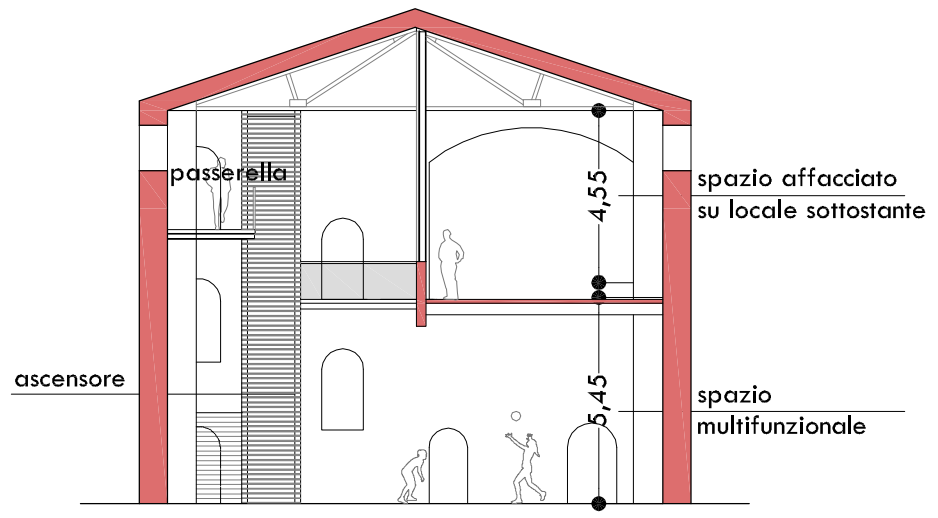
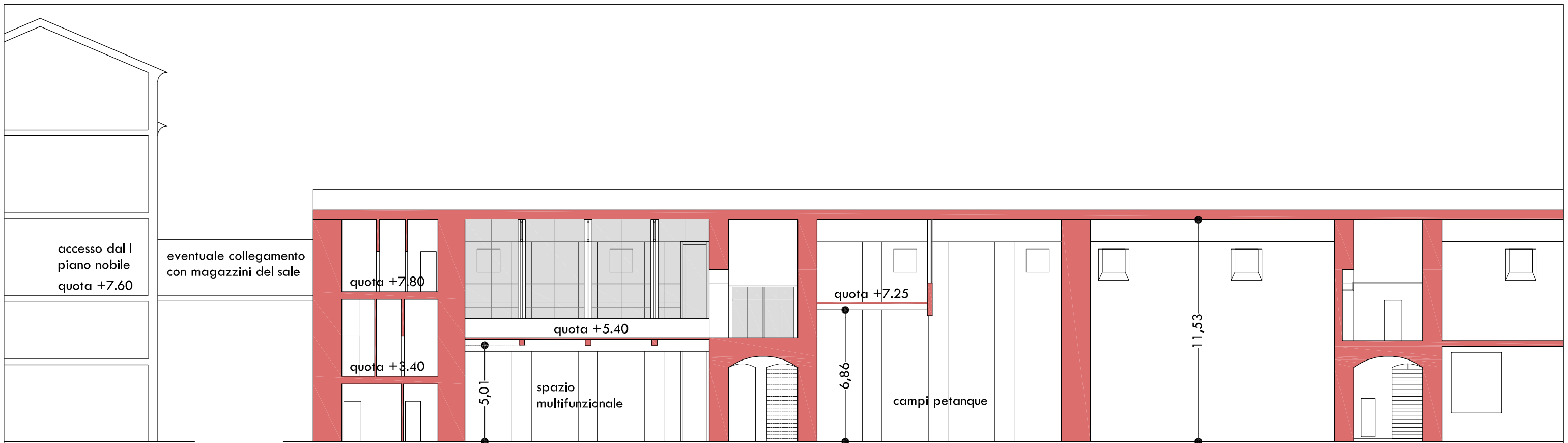


via Sampierdarena

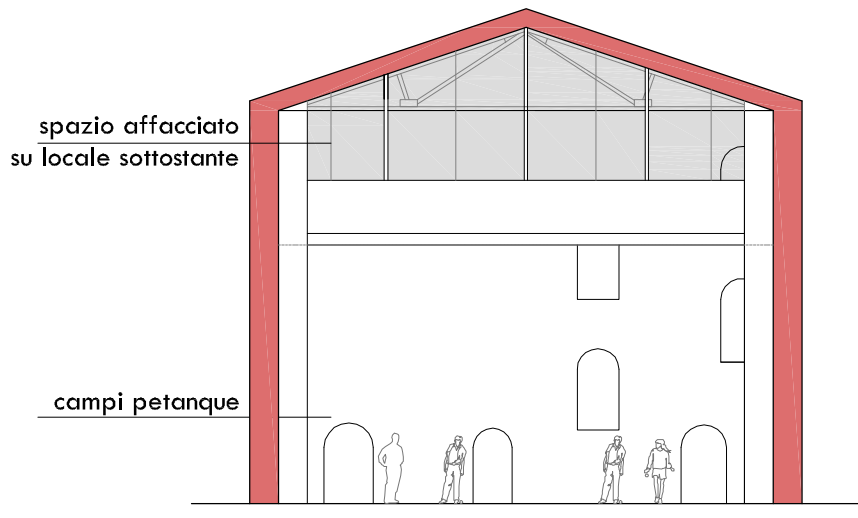




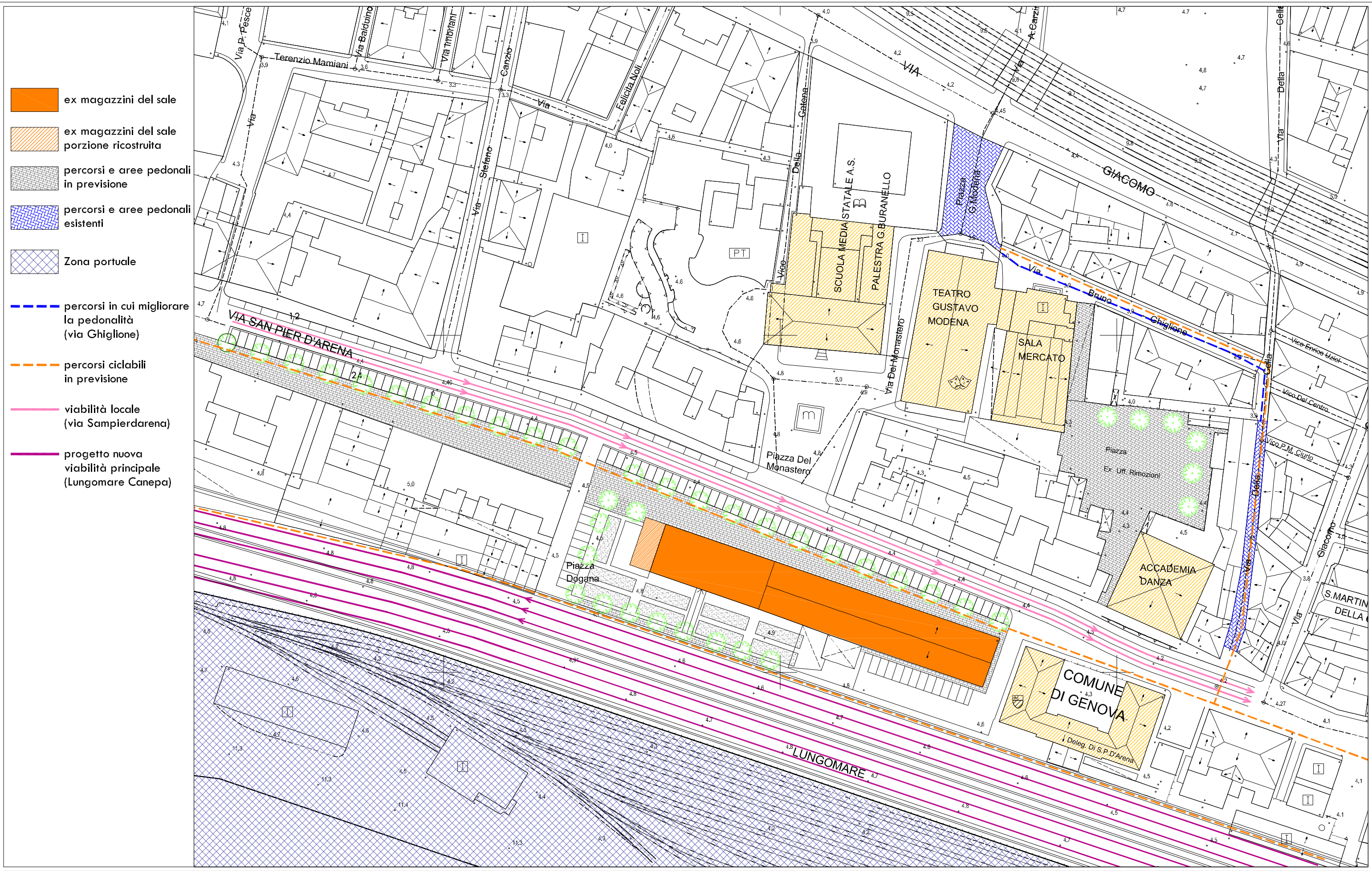




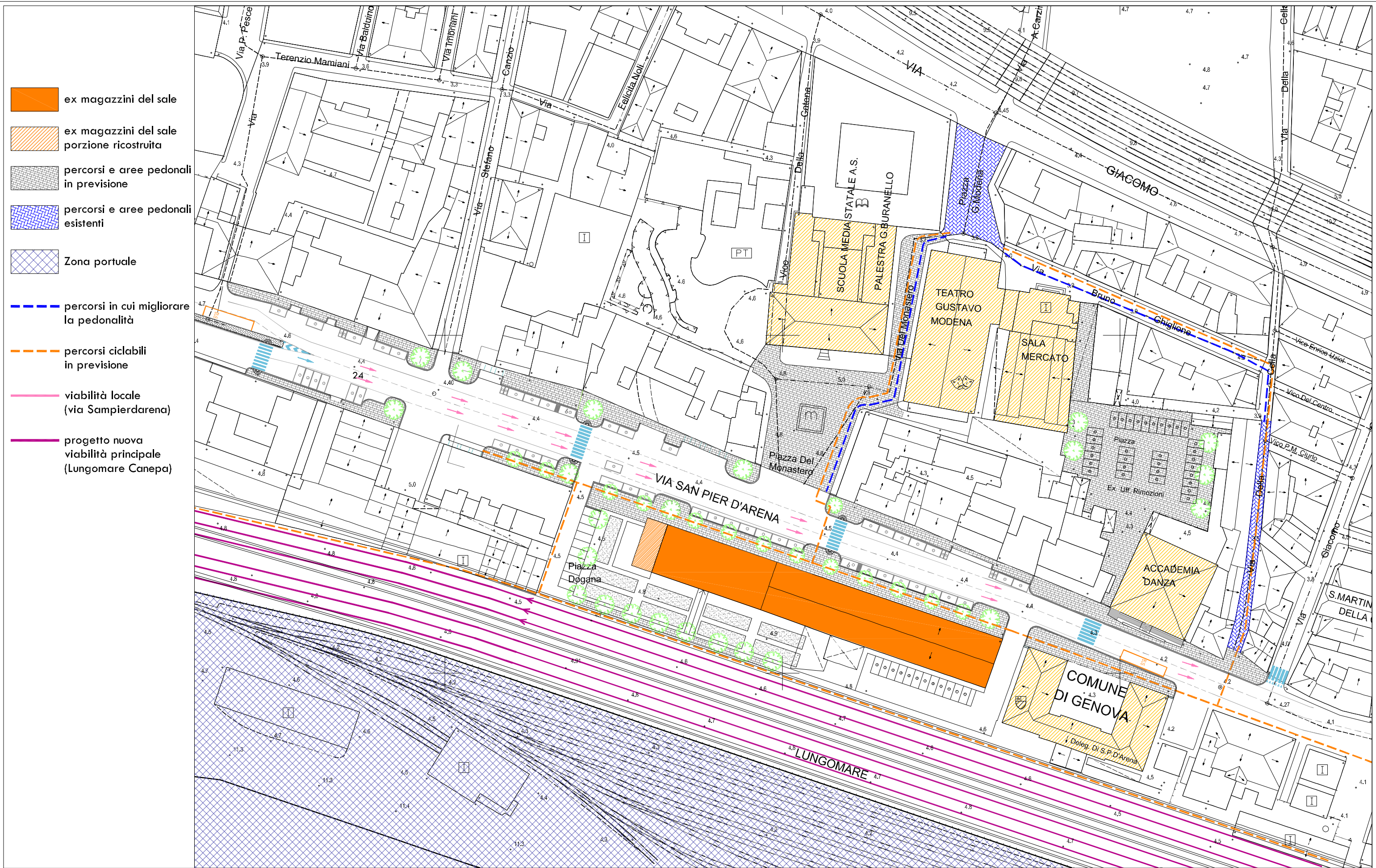
SEZIONE TRASVERSALE a



SEZIONE TRASVERSALE b









# ARED

AGENZIA REGIONALE PER IL RECUPERO EDILIZIO SpA • 16122 GENOVA • VIA PESCHIERA 16 • TEL. 010.8403 349 • FAX 010.8403 339 • E-mail: [arred@arred.it](mailto:arred@arred.it)  
SOCIETÀ SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DI F.I.L.S.E. S.p.A.

Prot. n. 139

Genova 7 aprile 2014



All'Arch. Roberto Tedeschi  
Direttore Settore Patrimonio e Demanio  
del COMUNE DI GENOVA  
Via di Francia 1 - 16149 GENOVA

All'Arch. Anna Corsi  
Dirigente Federalismo Demaniale  
del COMUNE DI GENOVA  
Via di Francia 1 - 16149 GENOVA

e, p.c. All'Assessore alla Legalità e Diritti  
Avv. Elena Fiorini  
Via Garibaldi, 9 - 16124 GENOVA

Oggetto: Programma di Valorizzazione dei Magazzini del Sale di Genova-Sampierdarena

In allegato alla presente si riconsegna l'elaborato in oggetto a cui sono state apportate le modifiche e le correzioni richieste con vostra nota prot. 36644 del 6/02/2014.

Al riguardo ci sembra utile fornire alcune precisazioni nella prospettiva dell'attivazione del Tavolo Tecnico Operativo previsto dalle procedure dell'art. 5 del D.Lgs 85/2010 al fine di addivenire alla sottoscrizione, fra Direzione regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici, l'Agenzia del Demanio ed il Comune richiedente di un apposito accordo di valorizzazione ai sensi dell'art.112 del D.Lgs. n.42/2004 attraverso cui lo Stato provvederà al trasferimento del bene al Comune.

Lo studio del programma di valorizzazione è stato sviluppato, in coerenza con le indicazioni contenute nell'art. 2 dell'incarico affidatoci, nel presupposto della compatibilità con "la conservazione degli usi sociali, consolidatisi nel tempo, dell'immobile" e quindi nella prospettiva della presa in possesso e dell'avvio della gestione comunale del bene con la presenza degli attuali occupanti dell'immobile, tenuto anche conto della

REGISTRO SOCIETÀ TRIBUNALE GENOVA N. 51906 • C.C.I.A.A. N. 317622 • CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 03102670100

CAPITALE SOCIALE Euro 187.831,80 INTERAMENTE VERSATO





# ARED

AGENZIA REGIONALE PER IL RECUPERO EDILIZIO SpA • 16122 GENOVA • VIA PESCHIERA 16 • TEL. 010.8403 349 • FAX 010.8403 339 • E-mail: [arred@arred.it](mailto:arred@arred.it)  
SOCIETÀ SOGGETTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DI F.I.L.S.E. S.p.A.

volontà dell'Agenzia del Demanio, più volte ribadita nel corso dei contatti intercorsi, di voler trasferire al Comune la proprietà dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova sia sotto il profilo dello stato di conservazione che dello stato di occupazione.

Detto stato di occupazione si caratterizza attualmente per la presenza del Circolo Sociale Zapata nella condizione di "Occupante abusivo" e del Circolo Petanque nella condizione di "Occupante senza titolo" che paga regolarmente una indennità di occupazione.

Tale condizione di occupante senza titolo che dura ormai da alcuni anni ha ingenerato delle legittime aspettative nel Circolo Petanque essendo consuetudine gestionale dell'Agenzia del Demanio procedere alla regolarizzazione del rapporto di conduzione nei confronti di "occupanti senza titolo" adempienti agli obblighi imposti. Nella fattispecie l'Agenzia del Demanio si è dichiarata disponibile ad attivare la procedura di regolarizzazione del rapporto con il Circolo Petanque a condizione che il Comune di Genova manifesti il proprio assenso. Al riguardo occorre tenere conto del fatto che il Circolo Petanque è "occupante senza titolo" nei confronti dell'Agenzia del Demanio per l'utilizzo degli spazi interni ma è titolare di una regolare concessione d'uso degli spazi esterni rilasciata dall'Autorità Portuale competente per la gestione dei terreni compresi nel Demanio Marittimo, oltre che essere una realtà socio-aggregativa (oltre 200 soci) consistente e ormai fortemente radicata nel contesto.

Infine si richiama l'attenzione sul fatto che la proposta di valorizzazione formulata prevede la rinuncia da parte del Circolo Petanque all'utilizzo di uno dei tre grandi locali attualmente occupati, in favore del Municipio per l'insediamento di nuove attività istituzionali e sociali e che tale contingenza sembrerebbe opportuno fosse preventivamente concordata.

Quanto precede per segnalare problematiche di carattere gestionale connesse all'attuazione dell'intervento che possono trovare una loro composizione condivisa nell'attivando Tavolo Tecnico Operativo.

Ringraziando per la cortese attenzione si porgono i migliori saluti.

IL PRESIDENTE

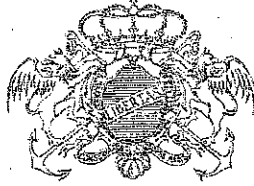
(Arch. Giovanni Giudice)

All. c.s.

GG/PM

REGISTRO SOCIETÀ TRIBUNALE GENOVA N. 51906 • C.C.I.A.A. N. 317822 • CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 03102670100

CAPITALE SOCIALE Euro 187.831,80 INTERAMENTE VERSATO



AUTORITA' PORTUALE DI GENOVA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO

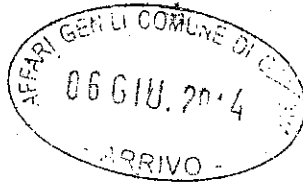
DIREZIONE PATRIMONIO  
DEMANIO  
CODICE 1000  
16 GIU 2014  
PROT. PRES. PATRIMONIO 16 GIU. 2014  
CLASS. 1000/132

Spett.le Comune di Genova  
Direzione Patrimonio e Demanio  
Settore Progetti Speciali  
Vi di Francia 1 - 18° piano  
16149 Genova

APG\_010 Genova Uff. Competente: PSVIL  
Prot.N. 0011920/P del 30/05/2014



e, p.c.  
Direzione Gestione del Territorio  
Servizio Demanio



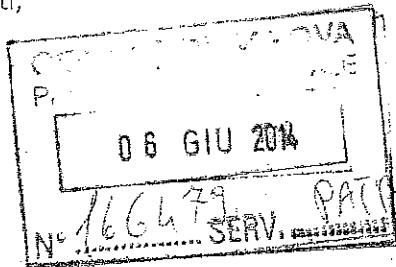
Oggetto: Programma di Valorizzazione dell'immobile denominato "Magazzini del Sale di Via Sampierdarena predisposto ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 5, c.5 del D. lgs. n. 85/2010 - riscontro a richiesta parere di competenza

Il progetto in questione ricade nell'area territoriale di Sampierdarena del PRP vigente e, in particolare, nell'ambito S7, nel quale sono ammesse le funzioni urbane per le quali si rimanda al Piano Urbanistico Comunale. Pertanto, sulla base della documentazione trasmessa, il progetto risulta conforme al Piano Regolatore Portuale vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 35 del 31 Luglio 2001, rettificata con Deliberazione n.61 del 13 novembre 2001.

E' tuttavia necessario che il Comune di Genova presenti un'istanza per la modifica delle concessioni vigenti nel compendio in oggetto e per l'ottenimento dell'autorizzazione alla realizzazione degli interventi previsti. A tale proposito è opportuno fare riferimento alla Direzione Gestione del Territorio, Servizio Demanio, che riceve in copia conoscenza la presente nota.

Si resta a disposizione per eventuali confronti o chiarimenti.

Cordiali saluti,



*Progetto Suez*

Il Direttore  
Marco Sanguineri



DIREZIONE PATRIMONIO  
 DEMANIO E SPORT  
 CODICE UFFICIO 121

17 LUG 2014

PROT. PRESA IN CARICO ✓  
 CLASS. 119132



COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO II GENOVA CENTRO OVEST  
 Segreteria Organi Istituzionali

PG/2014/212975

Genova, 17 luglio 2014

Allegati n. c.d.t.

**OGGETTO:** Trasmissione atti seduta di Giunta del 16 luglio 2014

Si trasmettono le decisioni 102A adottata dalla Giunta del Municipio II Genova Centro Ovest nella seduta del 16 luglio 2014 di cui al seguente elenco.

Con i migliori saluti.

La Segreteria

Ufficio destinatario	Numero e data della decisione
Arch. A. I. Corsi Direzione Patrimonio e Demanio – Settore Progetti Speciali	102A del 16 luglio 2014



COMUNE DI GENOVA

**MUNICIPIO II GENOVA CENTRO OVEST  
DECISIONE DI GIUNTA  
Seduta del 16 luglio 2014**

**Decisione Arg. N. 102 A**

**Presiede:** Il Presidente Franco Marengo

**Assiste:** Il Segretario Cinzia Passano

**Al momento della DECISIONE risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:**

1) Franco MARENCO	- Presidente	P
2) Carmelo CITRARO	- Vice Presidente	P
3) Agostino CALVI	- Assessore	P
4) Roberta MONGIARDINI	- Assessore	P

**VALUTAZIONI SU PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA PREDISPOSTO AI SENSI DELL' ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010**

Su proposta dell'Assessore agli Interventi manutentivi e Gestione del conto capitale del Municipio Roberta Mongiardini

Premesso che:

- con nota del 20 maggio 2014 PG 147822 la Direzione Patrimonio e Demanio presentava un programma di valorizzazione dell'immobile denominato "Magazzini del Sale" di via Sampierdarena per le valutazioni del Municipio;
- tale immobile fa parte di un elenco di beni appartenenti al Demanio Storico Artistico per i quali Comune di Genova ha avviato la procedura finalizzate ad ottenerne l'acquisizione in proprietà;
- il programma di valorizzazione dell'immobile in oggetto prevede il recupero funzionale del bene, legato al consolidamento della sua funzione di "contenitore sociale", prevede l'inserimento di servizi pubblici gestiti dal Municipio e conferma la destinazione a servizi di quartiere affidati in gestione a soggetti privati individuati nel rispetto delle vigenti normative;
- in particolare, per quanto riguarda le attività dei nuovi spazi pubblici, nel programma si evidenzia che obiettivi principali dovranno essere:
  - offrire una serie di attività che possano coinvolgere i cittadini soprattutto coloro che attualmente risultano meno interessati dalle iniziative delle associazioni presenti all'interno del manufatto;
  - favorire la frequentazione degli spazi in tutti i momenti della giornata, anche nelle ore serali;
  - creare una base di attività su cui poter innestare iniziative che coinvolgano le altre realtà culturale/aggregative del quartiere (teatro, accademia di danza);
  - facilitare la conoscenza reciproca e incentivare la collaborazione tra le associazioni che usufruiranno degli spazi, in modo che possano crearsi sinergie tali da sviluppare sempre più numerose iniziative comuni a favore del quartiere e dei cittadini;
  - prevedere attività che possano agevolare l'auto-sostentamento delle strutture.

Vista

- la documentazione e gli elaborati forniti sul programma di valorizzazione dell'immobile denominato "Magazzini del sale" inviati al Municipio dalla Direzione Patrimonio e Demanio – Ufficio Progetti Speciali di Genova



Constatato che:

- il Programma ha lo scopo di mantenere e rafforzare la vocazione "sociale" già oggi svolta dalle attività presenti all'interno dell'immobile e prevede tra le destinazioni della c.d. area levante l'inserimento di attività sociali e di spazi ad uso del Municipio.

Precisato che:

- eventuali attività future all'interno degli spazi dovranno essere concertate con i gestori/assegnatari degli stessi;
- l'assetto esterno, ovvero la disciplina della sosta, dovrà essere rivisto dopo la trasformazione di Lungomare Canepa e il completamento della strada di scorrimento a mare, che comporteranno modifiche sulla viabilità interna di Sampierdarena; questo tra l'altro offre l'opportunità di realizzare una continuità tra gli stessi Magazzini del Sale, Piazza del Monastero, sede della Villa Centurione e Piazza Modena, sede dell'omonimo teatro, ovvero tra tre realtà importanti del Municipio.

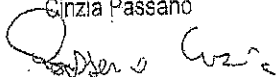
Ritenuto condivisibile quanto già osservato dalla Direzione Patrimonio sulla "necessità di eliminare dagli elaborati relativi al progetto di utilizzo dell'immobile tutti i riferimenti alle specifiche associazioni che attualmente hanno sede nell'edificio e negli spazi di pertinenza e di ricondurre le destinazioni previste per i singoli spazi alle funzioni e loro categorie indicate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. Al proposito è stato infatti rilevato che il Programma di Valorizzazione deve essere volto a individuare le tipologie funzionali e le modalità gestionali dell'immobile, escludendo ogni riferimento relativo ai requisiti soggettivi dei futuri soggetti gestori (ad eccezione dell'informazione sullo stato dell'occupazione in atto), da individuare secondo le procedure previste dalla legge."

#### LA GIUNTA DEL MUNICIPIO II GENOVA CENTRO OVEST

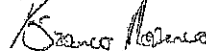
Previa regolare votazione  
all'unanimità  
DECIDE

di esprimere parere favorevole, per quanto di competenza, sul programma di valorizzazione dell'immobile denominato Magazzini del Sale di via Sampierdarena, fatta salva l'eliminazione dei riferimenti alle specifiche associazioni che attualmente occupano l'immobile ed alle attività puntuali che potranno essere svolte dal Municipio, limitando il progetto alla definizione delle funzioni e delle modalità gestionali dell'immobile anche con riferimento alla parte di interesse strettamente Municipale raccomandando che le attività che verranno svolte in futuro dalle specifiche associazioni che oggi hanno sede nell'edificio siano oggetto di concertazione con le stesse;

Il Segretario  
Cinzia Passano



Il Presidente  
Franco Marengo





COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO  
SETTORE PROGETTI SPECIALI

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

RELAZIONE TECNICA

2 Marzo 2015





COMUNE DI GENOVA

## 1) PREMESSE

Il Comune di Genova con nota prot. 204352 del 22/06/2011 ha richiesto alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale di Genova dell'Agenzia del Demanio l'avvio della procedura prevista dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 85/2010 relativamente ad un elenco di beni appartenenti al Demanio Storico Artistico nel quale è ricompreso l'immobile denominato "Magazzini del Sale" in Via Sampierdarena.

L'iter procedurale finalizzato al trasferimento in capo al Comune di Genova di beni facenti parte del Demanio Storico Artistico si è formalmente avviato e sono state tenute al riguardo alcune sedute del previsto Tavolo Tecnico Operativo preordinato alla valutazione dei programmi di valorizzazione dei beni richiesti.

Secondo la procedura prevista dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 85/2010 è risultato indispensabile predisporre per l'immobile denominato "Magazzini del Sale" in Via Sampierdarena lo specifico Programma di Valorizzazione propedeutico alla stipula dell'Accordo di Valorizzazione ai sensi dell'art. 112, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Sulla base di quanto previsto dalla convenzione stipulata fra A.R.R.E.D e la Regione Liguria ai sensi della L.R. n. 9/1998, il Comune di Genova ha ritenuto opportuno conferire all'azienda regionale in questione l'incarico di predisporre la documentazione ai fine degli adempimenti previsti per accedere al trasferimento dell'immobile ex Magazzini del Sale, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del D.Lgs. n. 85/2010, ed in particolare di elaborare il Programma di Valorizzazione dell'immobile secondo i contenuti di cui all'allegato c) della circolare ministeriale n. 18/2011.

Sulla base di tale incarico A.R.R.E.D. ha predisposto l'elaborato relativo al Programma di Valorizzazione datato Aprile 2014 trasmesso alla Civica Amministrazione in data 07.04.2014 con nota prot. n. 139.

## 2) STATO DI FATTO DEL BENE

L'edificio è collocato nel Municipio Centro Ovest tra Lungomare Canepa e Via Sampierdarena, in posizione limitrofa alla sede del Municipio.

L'edificio che non è mai stato oggetto di un intervento di restauro complessivo, è stato interessato negli anni da diversi interventi tra cui la realizzazione di un cordolo di cemento armato sulla sommità delle murature perimetrali del corpo est, l'inserimento di tiranti metallici trasversali a consolidamento di tali murature, demolizioni di superfetazioni e della testata crollata del corpo ovest, la realizzazione della copertura in rame a due falde del corpo est, interventi prevalentemente destinati alla messa in sicurezza e manutenzione del manufatto.

Allo stato l'edificio versa in condizioni di degrado.

Dal Programma di Valorizzazione si evince che la porzione est dell'edificio è utilizzata, senza titolo, dal Club Petanque Sampierdarena, mentre la porzione ovest è, dal 1996, occupata abusivamente ed utilizzata dal centro sociale Emiliano Zapata.



COMUNE DI GENOVA

Il Club Petanque Sampierdarena, che paga comunque all'Agenzia del Demanio un'indennità per i volumi utilizzati, ha in concessione da parte di Autorità Portuale gli spazi esterni sul lato sud dell'edificio facenti parte del demanio marittimo. Questi spazi sono utilizzati come campi da gioco ed in loro prossimità è stato sistemato un prefabbricato con tettoia utilizzato come bar riservato ai soci del club.

Non risultano in archivio interventi volti ad adeguare l'edificio agli usi associativi che vi si svolgono attualmente al suo interno e nelle sue pertinenze esterne.

Inoltre non risultano convenzionamenti con il Comune per le associazioni ospitate nell'immobile.

### 3) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

Il Programma in questione contempla il ruolo sociale e di servizio per l'edificio, ricavando altresì al suo interno spazi da adibire alle esigenze del quartiere.

Quanto sopra richiede il recupero edilizio del manufatto, modifiche alla distribuzione interna e l'adeguamento tecnologico-funzionale di tutti gli ambienti.

E' necessario un progetto di restauro dell'edificio teso al consolidamento e messa in sicurezza delle porzioni, limitando gli interventi di ricostruzione a quelli strettamente necessari.

Nel volume di levante al piano terra è previsto uno spazio multifunzionale con annessi spazi di servizio (servizi, ufficio, ecc.)

Per questo volume, servito da un corpo scale posto al suo centro, il Programma prevede la suddivisione in tre livelli della testata ad est rispetto al corpo scale e la creazione di un ulteriore livello nella porzione ovest, nel cui piano terra vengono mantenuti i campi da gioco. Nella testata est verranno ospitati i servizi di supporto alle funzioni svolte nei due livelli ricavati nella porzione ovest.

A seguito di un confronto preliminare con la Soprintendenza si è esclusa l'opportunità di suddividere i volumi con solai che occupino interamente la superficie, per non compromettere del tutto la percezione degli spazi interni. Si propone di creare i due livelli con solai che occupino solo parzialmente lo spazio ed ambienti con pareti vetrate affacciate verso l'interno attraverso cui si possa comunque percepire lo spazio nella sua interezza.

Si prevede il collegamento del livello superiore con la testata est, che potrebbe essere messa in comunicazione con il municipio attraverso una passerella aerea.

Per i volumi centrale e di ponente dell'immobile si prevede una destinazione a servizi pubblici di uso collettivo.

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 pubbliche da insediarsi, in sostituzione del volume esterno ubicato sul lato sud dell'immobile che potrebbe essere demolito.

Considerata la destinazione a spazi per servizio del quartiere e spazi per servizi pubblici a carattere generale 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.





COMUNE DI GENOVA

Considerati gli usi a fini pubblici del manufatto 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. L'obiettivo è di utilizzare accorgimenti che favoriscono il risparmio energetico, come l'installazione di pannelli solari termici.

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.

Riguardo all'ambito circostante il Programma avanza una ipotesi di riorganizzazione degli spazi di sosta previsti lungo via Sampierdarena in modo da migliorare le percorrenze pedonali verso i più prossimi centri culturali e di servizi del quartiere (Teatro Modena, Sala Mercato, Scuola Media Statale Sampierdarena, Accademia Internazionale di Danza) favorendone così l'integrazione.

#### **4) STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO E VINCOLI**

##### **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP).**

L'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6 del 25 febbraio 1990 ed aggiornato con D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011, individua l'immobile in Tessuto Urbano (TU). Inoltre il prospetto nord dell'edificio fronteggia il Sistema della via Aurelia (SVA) – tracciato S.S. 1 Aurelia esistente al 1990.

##### **Piani di Bacino**

L'area interessata dal bene è compresa nel Piano di Bacino D.L. 180/98 Ambiti 12-13; presenta una suscettività al dissesto molto bassa ed un rischio geologico lieve o trascurabile.

Il prospetto nord dell'immobile, nella sua porzione a levante, è lambito da un'area che la carta delle fasce fluviali individua come fascia B\* - Aree storicamente inondate in tratti non indagati o con indagini non sufficienti, con rischio idraulico molto elevato, normata anche dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

Al riguardo gli interventi che interesseranno l'edificio dovranno risultare rispettosi di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Bacino del Torrente Polcevera che, al punto 4 dell'art. 22, evidenziano che gli interventi di tipo urbanistico-edilizio confinanti con i limiti delle fasce di inondabilità a tempi di ritorno diversi rispetto alle aree in cui ricadono gli interventi stessi, come nel caso in questione, non devono essere tali da comportare variazioni nelle condizioni di pericolosità idraulica

##### **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. L'obiettivo della trasformazione è 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.



COMUNE DI GENOVA

Si tratta di un Sub-settore unico.

La funzione caratterizzante è costituita dalle infrastrutture per la mobilità (viarie e ferroviarie) e le funzioni ammesse sono i Servizi pubblici, parcheggi pubblici, viabilità secondaria, assistenza alla mobilità veicolare, limitatamente alla razionalizzazione dei distributori di carburante esistenti ed infine parcheggi privati, esclusivamente interrati.

Le prescrizioni particolari e livello puntuale di PTCP prevedono che le aree libere non interessate dalla viabilità devono essere attrezzate a verde e parcheggi pubblici, funzionali alla riqualificazione del centro storico di Sampierdarena.

Le modalità di attuazione subordinano gli interventi alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario, attuabile anche per stralci funzionali.

Le norme transitorie prevedono che gli edifici compatibili esistenti siano assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB mentre sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti. La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse e per la ricollocazione provvisoria dei parcheggi per mezzi pesanti, durante le fasi dei lavori. Gli impianti, le infrastrutture, le aree e gli edifici ferroviari sono assimilati alla sottozona XF.

Le norme della sottozona BB sugli edifici esistenti prevedono che gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi. Sono consentite: opere di manutenzione ordinaria e opere intere; manutenzione straordinaria; restauro conservativo, prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali; risanamento conservativo, consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali; cambio d'uso, consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51; ristrutturazione edilizia, consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51; l'incremento di Superficie Agibile è consentito limitatamente agli edifici compatibili, negli interventi di ristrutturazione edilizia in specifici casi.

Il Sistema dei Servizi relativo al PUC 2000 individua l'area fronteggiante la parte di ponente del fronte sud dell'edificio, sede di una bocciofila, come servizio pubblico.

### **Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011**

Nella tavola n.2 Assetto urbanistico del Municipio Centro Ovest l'immobile è individuato in ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US) e le aree di pertinenza che si sviluppano lungo il suo fronte sud sono individuate come servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

Nello specifico tali aree sono classificate nel Sistema dei servizi pubblici (SIS-S) come Interesse comune esistente (Q - Via Sampierdarena Uffici Comunali e Polizia Municipale - n. 2022) e come Verde di previsione (Lungomare Canepa n. 2042).

Nell'ambito AC-US, che disciplina l'immobile, le funzioni ammesse sono residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.





COMUNE DI GENOVA

La disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente consente la ristrutturazione edilizia purchè prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali limitando l'ampliamento volumetrico al 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione di un solo piano.

Il livello puntuale del Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale comprende l'edificio negli Elementi storico-artistici ed emergenze esteticamente rilevanti ed in particolare lo classifica "Emergenza paesaggistica individua N. 2 Magazzini del Sale".

### **Vincoli sui Beni Culturali, Ambientali e Paesaggistici soggetti a tutela**

L'immobile è assoggettato a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 limite area vincolata di interesse artistico o storico (n. 19-060).

La dichiarazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in cui si dichiara che l'immobile "ha interesse particolarmente importante" è datata 20.07.1987 ai sensi della L. 1089/39.

### **5) PROGETTI IN ITENERE NELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Allo stato è in corso di attuazione quanto previsto dall'obiettivo di trasformazione del distretto previsto dal PUC vigente.

In particolare con Provvedimento Intesa Stato Regione n. 2883/770 del 3.4.2012 è stato approvato il progetto di ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia proposto da ANAS e condotto da Sviluppo Genova.

Il progetto in questione non interessa l'edificio "Ex Magazzini del Sale" in quanto l'immobile non interferisce con il progetto infrastrutturale che riguarda invece gli spazi liberi su cui si affacciano i prospetti di ponente, mezzogiorno e levante dell'immobile. Tali spazi risultano facenti parte del demanio marittimo gestito da Autorità Portuale. Per queste aree è stata attivata da Sviluppo Genova la procedura di sdemanializzazione.

In particolare il progetto prevede di adibire parte dell'area denominata Piazza della Dogana, che attualmente costituisce un collegamento veicolare fra via Sampierdarena e Lungomare Canepa, a parcheggi a raso ed a campi gioco, in coerenza con quanto previsto dal Sistema dei Servizi Pubblici del Progetto Preliminare di PUC adottato; riconferma una parte dell'area prospiciente il prospetto sud dell'edificio a spazi pubblici e destina le aree che sviluppano lungo il tratto di levante del prospetto sud e lungo il prospetto est (lato sede del municipio) alla viabilità di collegamento tra via Sampierdarena e Lungomare Canepa, recuperando ulteriori parcheggi a raso addossati all'edificio. E' previsto il mantenimento del prefabbricato con annessa tettoia che viene utilizzato come bar per i soci del club.

E' inoltre in via di ultimazione il P.O.R. (2007-2013) progetto integrato di Sampierdarena che comprende la riqualificazione di via Buranello, via Daste, piazza Vittorio Veneto, via Cantore, l'incremento dei servizi del palazzo del Municipio, il nuovo asilo nido ex scuola Pellegrini e il nuovo ascensore via Cantore-villa Scassi.

Il contesto urbano in cui si trova l'immobile è stato peraltro interessato dal Contratto di Quartiere di Sampierdarena approvato con D.G.C. 436/2006 del 20/04/2006.



COMUNE DI GENOVA

Infine l'immobile rientra nelle aree considerate per il Progetto Preliminare di Via Sampierdarena che è stato approvato, mentre non risulta ancora approvato il relativo progetto definitivo.

## 6) VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

### Aspetti urbanistici

Il Programma di valorizzazione in esame fa correttamente riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ed in salvaguardia.

Rispetto a quanto ammesso dalla disciplina del **PUC 2000** risultano consentite sia le tipologie di intervento di restauro e risanamento conservativo (art. 8 – 9 L.R. 16/2008 e s.m. e i.) che quelle di ristrutturazione edilizia in quanto può reputarsi l'edificio come compatibile, tenuto conto delle funzioni ammesse nella zona urbanistica di riferimento.

Per quanto concerne le funzioni ammissibili nell'edificio allo stato sono unicamente insediabili 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.

Il **Progetto Preliminare di PUC** adottato, vigente in salvaguardia, come anzidetto, individua l'area in un ambito in cui sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

Peraltro, considerato che il Progetto Preliminare di PUC ammette ulteriori funzioni oltre ai servizi pubblici, a seguito della definitiva entrata in vigore di tale strumento urbanistico si amplierà il ventaglio delle funzioni, rendendo possibile inserire, oltre ai servizi pubblici, anche i servizi privati, il connettivo urbano (escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili).

Si specifica che il progetto definitivo, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale del PUC adottato, considerato il particolare pregio architettonico, dovrà riguardare anche le aree di pertinenza ed in tal senso l'intervento dovrà confrontarsi con l'Autorità Portuale di Genova che gestisce le aree esterne che si sviluppano a sud dell'edificio.

### Fattibilità economica

Il Programma di valorizzazione, come presentato da A.R.R.E.D. S.p.A. indica un importo di massima per l'attuazione quantificato in Euro 3.380.835,17 per la riqualificazione dell'edificio ed in Euro 1.144.000,00 per quella del contesto, sulla base di una primaria stima dei costi prodotta applicando alle superfici o ai volumi lordi del manufatto esistente e dello schema progettuale prezzi parametrici, ottenuti raffrontando gli interventi ipotizzati con interventi assimilabili già oggetto di computi metrici estimativi particolareggiati.

Considerata l'entità dell'importo ipotizzato e la difficoltà a reperire le risorse necessarie, viene proposta la suddivisione in fasi delle attività previste per la realizzazione degli interventi, a partire dalla messa in sicurezza dell'immobile.

Per ciò che riguarda il reperimento delle risorse il Programma fa espresso riferimento alla risorse pubbliche anche da reperirsi attraverso i fondi che saranno messi a disposizione dall'Unione Europea.





COMUNE DI GENOVA

Occorre tuttavia segnalare che il riferimento all'utilizzo di eventuali fondi residui degli interventi compresi nel P.O.R.- Fesr non risulta più attuale e pertanto deve essere eliminato dal documento di Programma – parte 4 Programma di valorizzazione del bene - punto 4e Sostenibilità economica e modalità di attuazione.

### Pareri

L'Autorità Portuale di Genova con nota prot. N. 0011920/P del 30/05/2014 ha valutato quanto proposto dal Programma conforme al Piano Regolatore Portuale vigente segnalando che in sede attuativa dovrà essere presentata alla Direzione Gestione del Territorio, Servizio Demanio, della stessa Autorità Portuale un'istanza per le modifica delle concessioni vigenti nel compendio e per l'ottenimento dell'autorizzazione alla realizzazione degli interventi previsti.

Il Municipio Il Centro Ovest nella seduta del 16 luglio ha espresso (Decisione di Giunta Arg. N. 102 A) parere favorevole per quanto di competenza al Programma di Valorizzazione (Decisione di Giunta Arg. N. 102 A), "fatta salva l'eliminazione dei riferimenti alle specifiche associazioni che attualmente occupano l'immobile ed alle attività puntuali che potranno essere svolte dal Municipio, limitando il progetto alla definizione delle funzioni e delle modalità gestionali dell'immobile, anche con riferimento alla parte di interesse strettamente Municipale, raccomandando che le attività che verranno svolte in futuro dalle specifiche associazioni che oggi hanno sede nell'edificio siano oggetto di concertazione con le stesse."

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria, con nota prot. N. 7414 del 04/09/2014, sulla base di una "prevalutazione" del documento di Programma, ha ritenuto opportuno che lo stesso sia integrato con alcune precisazioni al fine di una maggior completezza, con particolare riferimento alle strategie di valorizzazione sotto il profilo culturale, le modalità di attuazione del programma, la sua sostenibilità economica.

Al proposito l'Amministrazione Comunale, con nota prot. N. 368169 del 09/12/2014, a firma degli Assessori Francesco Miceli e Elena Fiorini, ha fornito alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria chiarimenti rispetto alle precisazioni richieste con la su citata nota evidenziando in particolare 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 e dal convenzionamento con associazioni operanti nel campo culturale e sociale, nonché sportivo e ricreativo. Le relative forme di convenzionamento devono pertanto esplicitare modalità, tempi e orari per l'apertura degli spazi e la partecipazione della collettività.



COMUNE DI GENOVA

## 7) CONCLUSIONI

A fronte di quanto sopra si reputa favorevolmente il Programma di Valorizzazione in questione in quanto volto alla conservazione e valorizzazione del bene culturale ed alla 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.

Lo scopo finale è quello di innescare un processo di riqualificazione e valorizzazione che partendo dal bene culturale possa estendersi al tessuto circostante in modo da cambiare la connotazione della zona rendendola maggiormente vivibile e fruibile.

Resta da intendersi che nelle more dell'approvazione del nuovo PUC gli utilizzi previsti, debbano riguardare in generale servizi pubblici, oltre agli specifici spazi da destinare al servizio del Municipio. Successivamente all'approvazione del progetto definitivo del nuovo PUC potrà essere valutata l'opportunità di destinare altresì parte dell'edificio ad usi collettivi o sociali anche riconducibili alla funzione dei servizi privati e del connettivo urbano (escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili).

Occorre inoltre considerare che il Programma di Valorizzazione deve essere volto, nel rispetto della vigente legislazione e regolamentazione, a individuare le tipologie funzionali e le modalità gestionali dell'immobile, escludendo ogni riferimento relativo ai requisiti soggettivi dei futuri gestori (ad eccezione dell'informazione sullo stato dell'occupazione in atto), fermo restando che l'assegnazione delle varie porzioni dell'immobile avverrà nel rispetto delle procedure previste dalla legge.

Pertanto, poiché il Programma in questione contiene espliciti riferimenti ai requisiti dei soggetti attualmente occupanti, si ritiene necessario che il documento di Programma sia opportunamente adeguato, eliminando dagli elaborati grafici e descrittivi relativi alla proposta progettuale di utilizzo dell'immobile tutti i riferimenti alle specifiche attività delle associazioni che attualmente hanno sede nell'edificio e negli spazi di pertinenza, riconducendo le destinazioni previste per i singoli spazi a funzioni di carattere generale compatibili con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

Infine l'elaborato deve essere integrato con le precisazioni richieste dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria, con nota prot. N. 7414 del 04/09/2014, evidenziando in particolare come l'obiettivo della valorizzazione dell'immobile, come esplicitato nella nota della Civica Amministrazione prot. N. 368169 del 09/12/2014, a firma degli Assessori Francesco Miceli e Elena Fiorini, 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 e ciò comporta la necessità che tali associazioni provvedano a redigere programmi di attività da concordare con la stessa 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.





COMUNE DI GENOVA

Le relative forme di convenzionamento devono pertanto esplicitare modalità, tempi e orari per l'apertura degli spazi e la partecipazione della collettività.

In particolare devono essere apportate al documento di Programma trasmesso da A.R.R.E.D. nella Parte 4. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE, che disciplina il Programma, le seguenti modifiche:

- **punto 4a descrizione**: il primo e secondo capoverso devono essere sostituiti dal seguente testo: "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."

- **punto 4b obiettivi e strategie**: il primo capoverso deve essere sostituito dal seguente testo: "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."

- **punto 4b obiettivo nuovi spazi - Progetto di redistribuzione degli spazi**: i primi quattro capoversi e precisamente dall'inizio fino a ".....lo spazio nella sua interezza." devono essere sostituiti dal seguente testo: "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 scale 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".

- **TABELLE N.1 - Riferimenti di legge e N.2 - Adeguamenti**: in entrambe occorre sostituire nella colonna Attività la denominazione "CENTRO SOCIALE" con la denominazione "SPAZI DI SERVIZIO COLLETTIVO ED A CARATTERE SOCIALE"; nella TABELLA 2 nel riquadro relativo all'Adeguamento percorsi interni degli Spazi di servizio collettivo e a carattere sociale sostituire la dicitura "del bar e zona concerti" con la dicitura "ristoro e zona attività culturali/sociali" e nel riquadro relativo all'acustica degli Spazi di servizio collettivo e a carattere sociale sostituire la dicitura "tengano i concerti" con la dicitura "terranno le attività culturali/sociali ed anche in campo musicale".



COMUNE DI GENOVA

- **punto 4b strategie di valorizzazione:** integrare con il seguente testo in calce al secondo capoverso, dopo le parole ".....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 disciplinarne 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."

Eliminare la frase: "Di seguito si riportano i programmi delle attività future che potranno essere svolte nei Magazzini del Sale:".

- **punto 4b** sostituire il titolo "Progetto culturale delle attività future del Centro Sociale" con il titolo "Progetto culturale"; stralciare tutto il testo successivo sino al punto 4c Piani strategici e sostituire con il seguente testo:

"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."

- **punto 4e sostenibilità economica e modalità di attuazione:** sostituire il titolo "sostenibilità economica e modalità di attuazione" con il titolo "sostenibilità economica, modalità di attuazione e cronoprogramma".

Occorre eliminare il decimo capoverso fra le parole "Inoltre i locali occupati....." e "..... in materia di impianti e sicurezza".





COMUNE DI GENOVA

Nell'elenco dei primi interventi da approntare sostituire il penultimo intervento con **"adeguamento dei locali alla normativa antincendio, in particolare riguardo all'individuazione delle necessarie vie di fuga e compartimentazione delle stesse"**.

Sostituire l'ultimo intervento con: **"isolamento acustico degli spazi di servizio collettivo ed a carattere sociale nel rispetto della normativa relativa alle emissioni sonore"**.

Modificare il tredicesimo capoverso, che inizia con le parole **"Una volta approntati gli interventi più urgenti..."** eliminandò le parole **"sui locali delle attività esistenti"**.

Eliminare, nell'elenco delle fasi, nella descrizione della Fase 1, all'inizio del secondo capoverso, le parole **"in vista della stabilizzazione delle sedi delle due attività esistenti"**.

Aggiungere in calce alla descrizione della Fase 4 il seguente periodo:

**"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."**

Eliminare gli ultimi quattro capoversi da **"Un'ipotesi di reperimento fondi....."** fino a **"....per la gestione ordinaria."** e inserire il seguente testo:

**"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."**

Eliminare il titolo: **"4.f tempistiche"** e le prime parole del successivo periodo **"In modo schematico"** in modo da iniziare direttamente **"I passaggi per arrivare....."**.

Al termine dei passaggi per arrivare alla completa realizzazione del programma di valorizzazione degli ex Magazzini del sale, dopo Fine lavori e collaudo inserire:

**"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."**



COMUNE DI GENOVA

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.”

Infine gli elaborati grafici del Programma devono essere modificati come segue:

**tav. 4b-22- Ipotesi 1 - Schema planimetrico - Piano Terra ed esterni:** sostituire la denominazione “centro sociale” con “spazi di servizio collettivo e a carattere sociale”;

**tav. 4b-26- Ipotesi 1 - Planimetrie con destinazioni d'uso:** sostituire la denominazione “centro sociale” con “spazi di servizio collettivo e a carattere sociale”; nella planimetria del II livello eliminare la denominazione “locali club petanque” e nel corrispondente locale nella planimetria del I livello inserire la denominazione “locali bocciofila”; nella planimetria del II livello eliminare la denominazione “cucina” e nel corrispondente locale nella planimetria del I livello inserire la denominazione “spazi comuni”; nella planimetria del piano terra sostituire la denominazione “sala concerti/bar” con la denominazione “spazio attività culturali/sociali” e sostituire la denominazione “sala concerti” con la denominazione “spazio attività culturali/sociali”;

**tav. 4b-27 - Ipotesi1-Individuazione in sezione:** eliminare la denominazione “campi petanque” nelle porzioni campite in rigato blu destinate ad uso pubblico; nella porzione campita in rigato rosso sostituire la denominazione “sala concerti” con la denominazione “spazio attività culturali/sociali”, sostituire la denominazione “sala concerti/bar” con la denominazione “spazio attività culturali/sociali” e sostituire la denominazione “cucina” con la denominazione “spazi comuni”;

**tav. 4b-31 - Proposta ambito circostante - Ipotesi 1:** eliminare la dicitura “ BOCCIODROMO CARLO BOTTINO”;

**tav. 4b-32 - Proposta ambito circostante - Ipotesi 2:** eliminare la dicitura “ BOCCIODROMO CARLO BOTTINO”.

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Antonella Colombini

Il Dirigente Responsabile  
Settore Progetti Speciali  
Arch. Anna Iole Corsi







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



COMUNE DI GENOVA



A.R.R.E.D. S.p.A.



Aprile 2014



## SOMMARIO

### Parte 1. descrizione e interesse culturale del bene

#### a) Individuazione del bene

#### b) Descrizione del bene:

Notizie storiche e processo di trasformazione dell'edificio  
con *immagini storiche dell'edificio*

#### c) situazione vincolistica e Strumenti urbanistici vigenti

decreto di vincolo SBBA

#### d) modalità procedurali autorizzative

#### e) destinazioni d'uso attuali

Allegati grafici parte 1

- 1a\_1 - Inquadramento cartografico: estratto della CTR, scala 1:5000;
- 1a\_2 - Individuazione nell'ambito cittadino: fotografie aeree;
- 1a\_3 - Planimetria catastale e dati identificativi dell'immobile;
- 1b\_4 - Documentazione fotografica dell'esterno;
- 1b\_5 - Schemi Planimetrici di stato attuale sc.1/500;
- 1b\_6 - Sezioni schematiche di stato attuale sc.1/500;
- 1b\_7 - Prospetti schematici di stato attuale sc.1/500;
- 1c\_8 - PUC vigente;
- 1c\_9 - Progetto Preliminare PUC adottato;
- 1c\_10 - Piano di Bacino;
  
- 1e\_11 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in pianta sc.1/500;
- 1e\_12 - Destinazioni d'uso attuali: individuazione in sezione sc.1/500;
  
- 1e\_13 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;
- 1e\_14 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi centro sociale;
- 1e\_15 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila;
- 1e\_16 - Documentazione fotografica dell'interno: spazi bocciofila.

### Parte 2. Contesto territoriale di riferimento

#### a) Contesto socio - economico

#### b) Viabilità di Stato Attuale e Polarità urbane

#### c) Progetti territoriali

Allegati grafici parte 2

- 2b\_17 - Contesto di riferimento: la viabilità;
- 2b\_18 - Contesto di riferimento: le polarità urbane;
- 2c\_19 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetria;
- 2c\_20 - Progetto DEFINITIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: sezione;
- 2c\_21 - Progetto ESECUTIVO di ampliamento via Lungomare Canepa: planimetrie;

### Parte 3. Analisi dello Stato Attuale del bene

#### a) Stato di Conservazione e principali fattori di rischio;

Interventi di conservazione urgenti (Piani di Manutenzione??)

#### b) Livello Attuale di valorizzazione/fruizione e criticità;

c) Promozione culturale e sensibilizzazione (Manifestazione "Il fascino del disordine", progetti presentati, tesi...)

### Parte 4. programma di valorizzazione del bene

#### a) descrizione del programma contenuti e finalità

#### b) obiettivi e strategie:

Obiettivo recupero del manufatto

Obiettivo nuovi spazi

Obiettivo valorizzazione dell'area esterna

Strategie di valorizzazione

#### c) piani strategici:

Allegati grafici parte 4

- 4b\_22 - Ipotesi 1 - schema planimetrico di progetto – piano terra e esterni sc.1/500
- 4b\_23 - Ipotesi 1 - schema planimetrico di progetto – livelli superiori sc.1/500
- 4b\_24 - Ipotesi 1 - sezioni schematiche di progetto sc.1/500
- 4b\_25 - Ipotesi 1 - prospetti schematici di progetto sc.1/500
- 4b\_26 - Ipotesi 1 - planimetria con destinazioni d'uso previste sc.1/500
- 4b\_27 - Ipotesi 1 - sezioni con destinazioni d'uso previste sc.1/500
- 4b\_28 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – pianta Pt 1/200
- 4b\_29 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – piante livelli superiori 1/200
- 4b\_30 - Ipotesi 1 - disposizione interna nuovi spazi – sezioni longitudinale e trasversale 1/200
  
- 4b\_31 - proposta progetto ambito circostante – ipotesi 1
- 4b\_32 - proposta progetto ambito circostante – ipotesi 2

#### d) Impatto sul bene e sul territorio

#### e) sostenibilità economica e modalità di attuazione

#### f) tempistiche

## Bibliografia

- Alizeri F. (1875), *Guida illustrativa del cittadino e del forestiero per la città di Genova...*, Bologna, ed. Forni;
- Banchero 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.sampierdarena.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 censito al catasto terreni al foglio 45, particella 340 e 381

L'immobile è censito al catasto fabbricati sezione urbana SAM, foglio 44, particella 458 SUB. 1 e 2, particella 459, 460,

### 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'Orero (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".

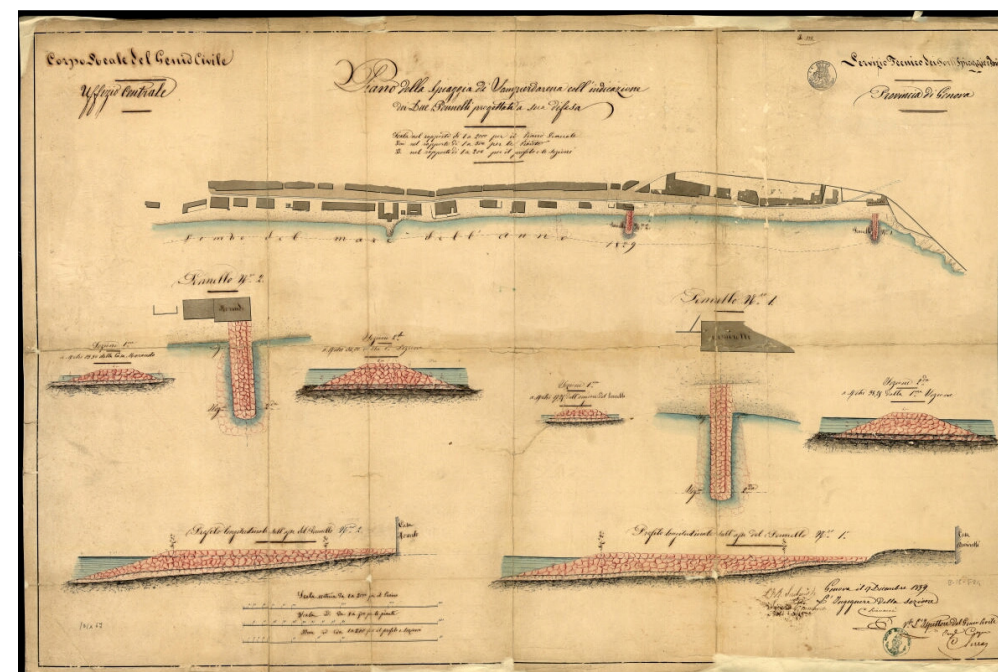
La proposta fu accolta favorevolmente dalla popolazione e nel 1827 il Consiglio comunale di San Pier d'Arena diede parere positivo affinché il direttore dell'Azienda regie Gabelle Sali e Tabacchi iniziasse a far costruire un magazzino da servire a deposito del sale in una "zona dominata dai venti più 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'edificato 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 per i Beni Architettonici e Paesaggistici 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 MP 60



# Il 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

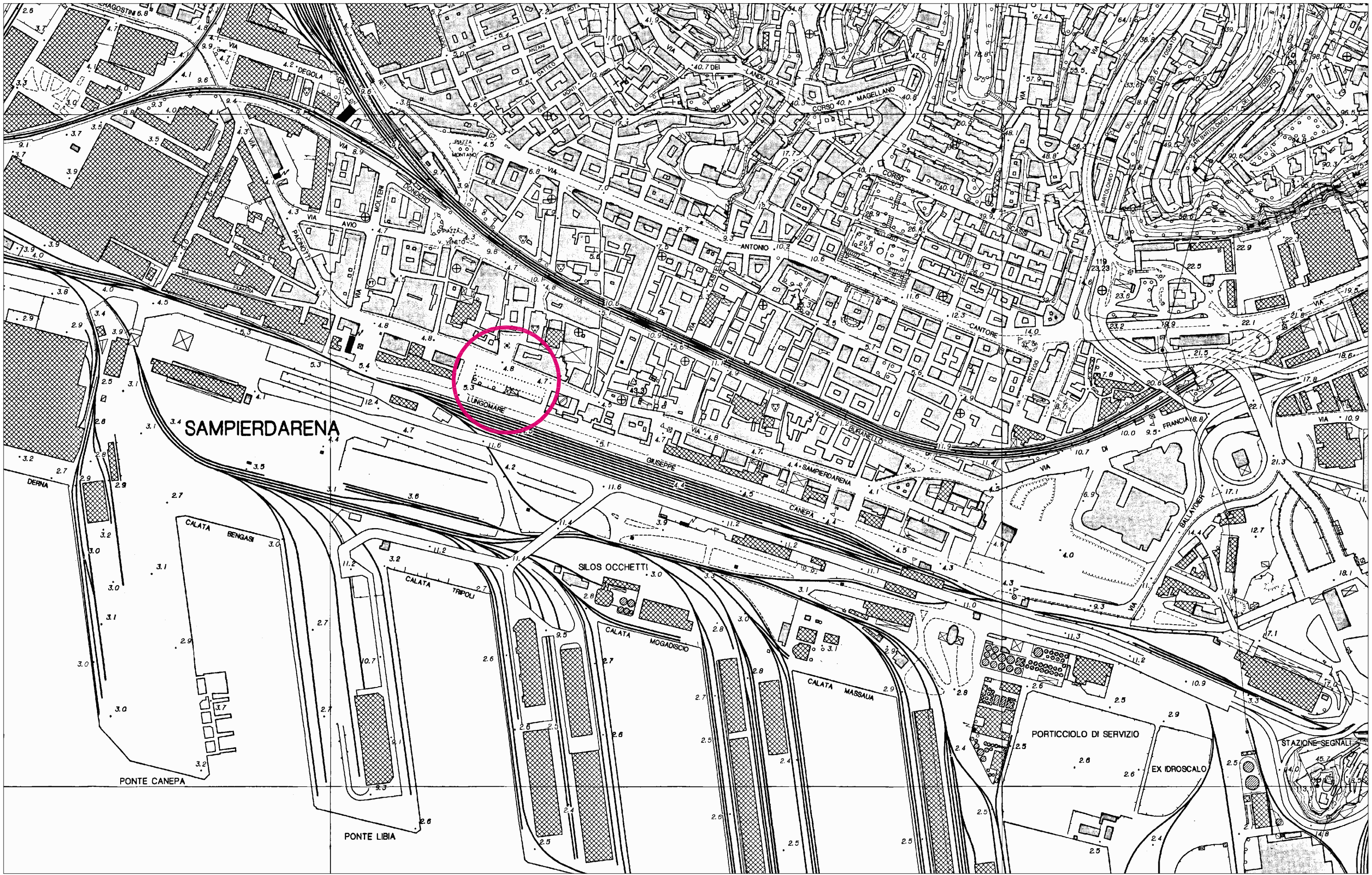
20 LUG. 1987

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

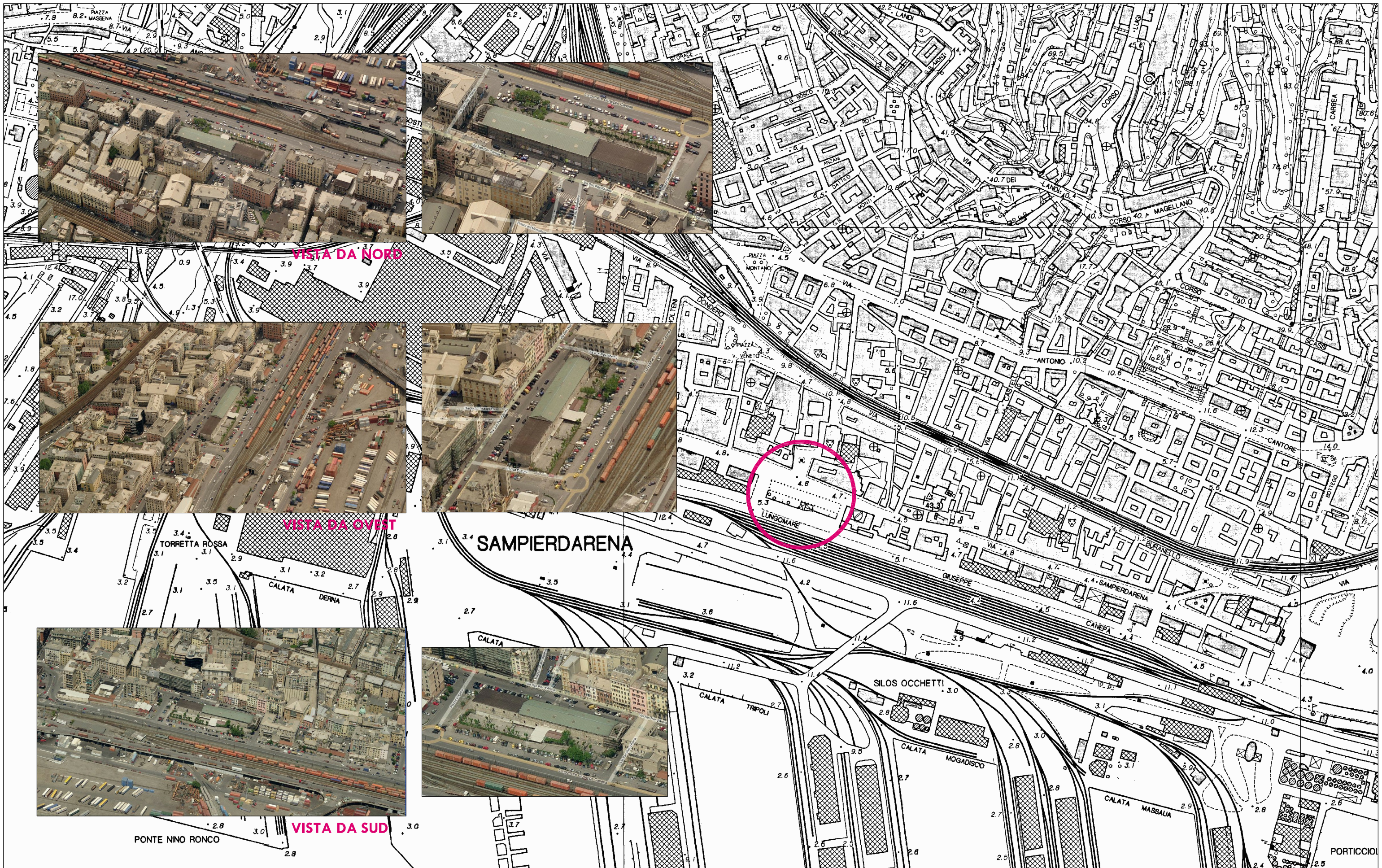
PER COPIA CONFORME  
IL PRIMO DIRIGENTE



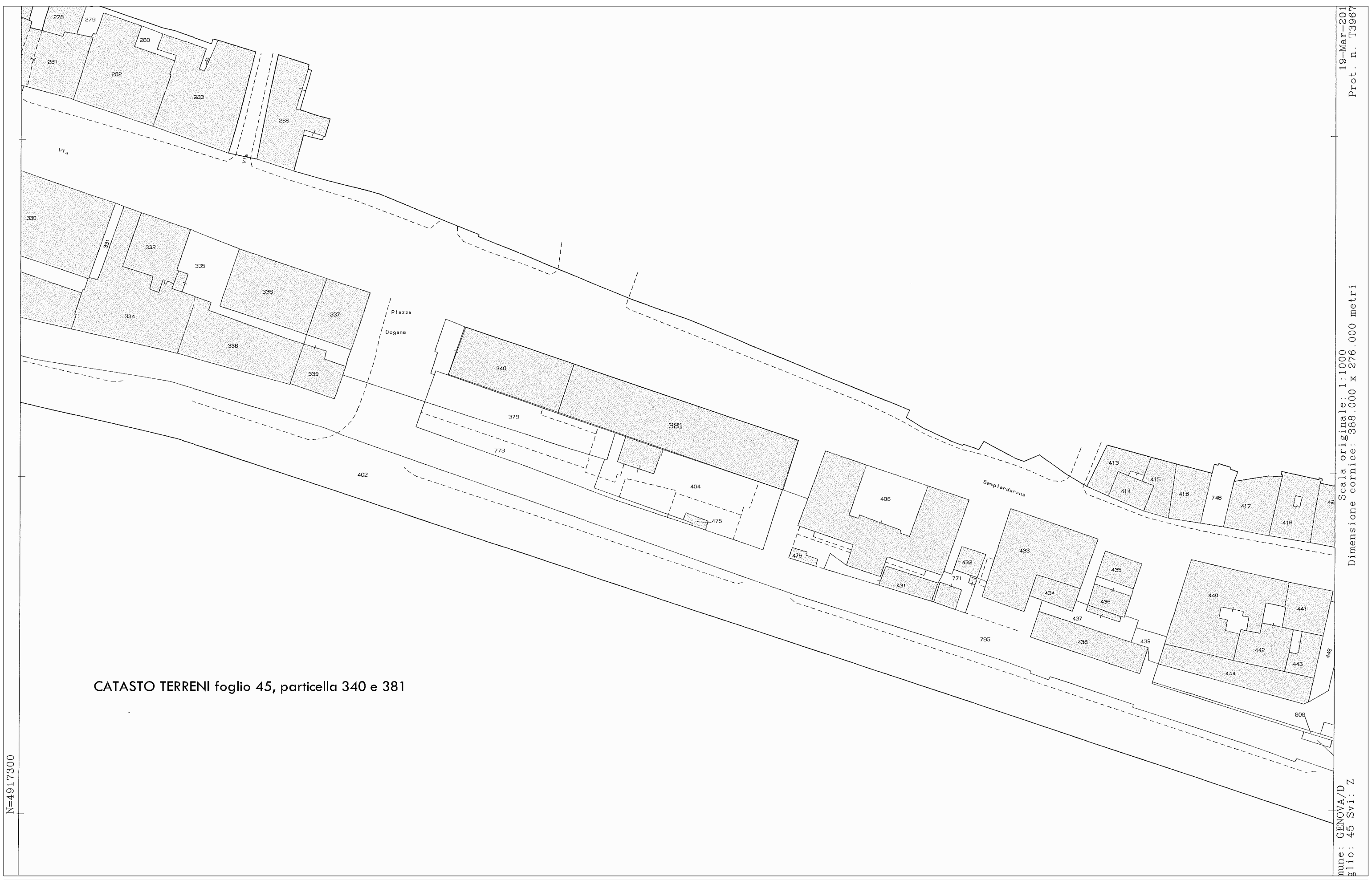












CATASTO TERRENI foglio 45, particella 340 e 381

N=4917300

19-Mar-2011 Prot. n. T3967  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
Comune: GENOVA/D  
Foglio: 45 Svi: Z

**ARED** AGENZIA REGIONALE PER IL RECUPERO EDILIZIO S.p.a.  
Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA - P.I. 03102670100  
tel. 0108403349 - fax 0108403339 - arred@arred.it

*Programma di valorizzazione dell'edificio*  
**Magazzini del sale a Genova**

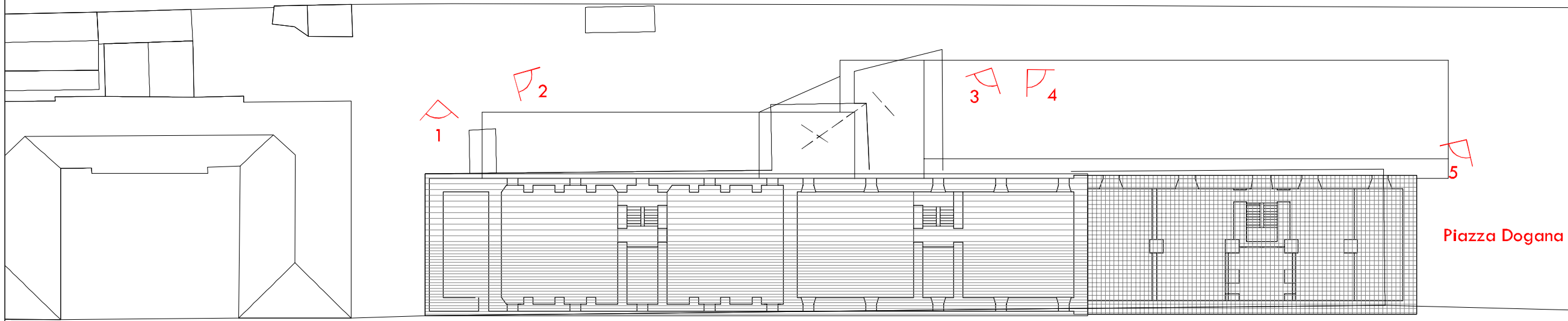
DESCRIZIONE DI INTERESSE CULTURALE DEL BENE		
individuazione del bene	PLANIMETRIA CATASTALE	nord  scala 1:1000

**1.a**  
**3**





Lungomare Canepa

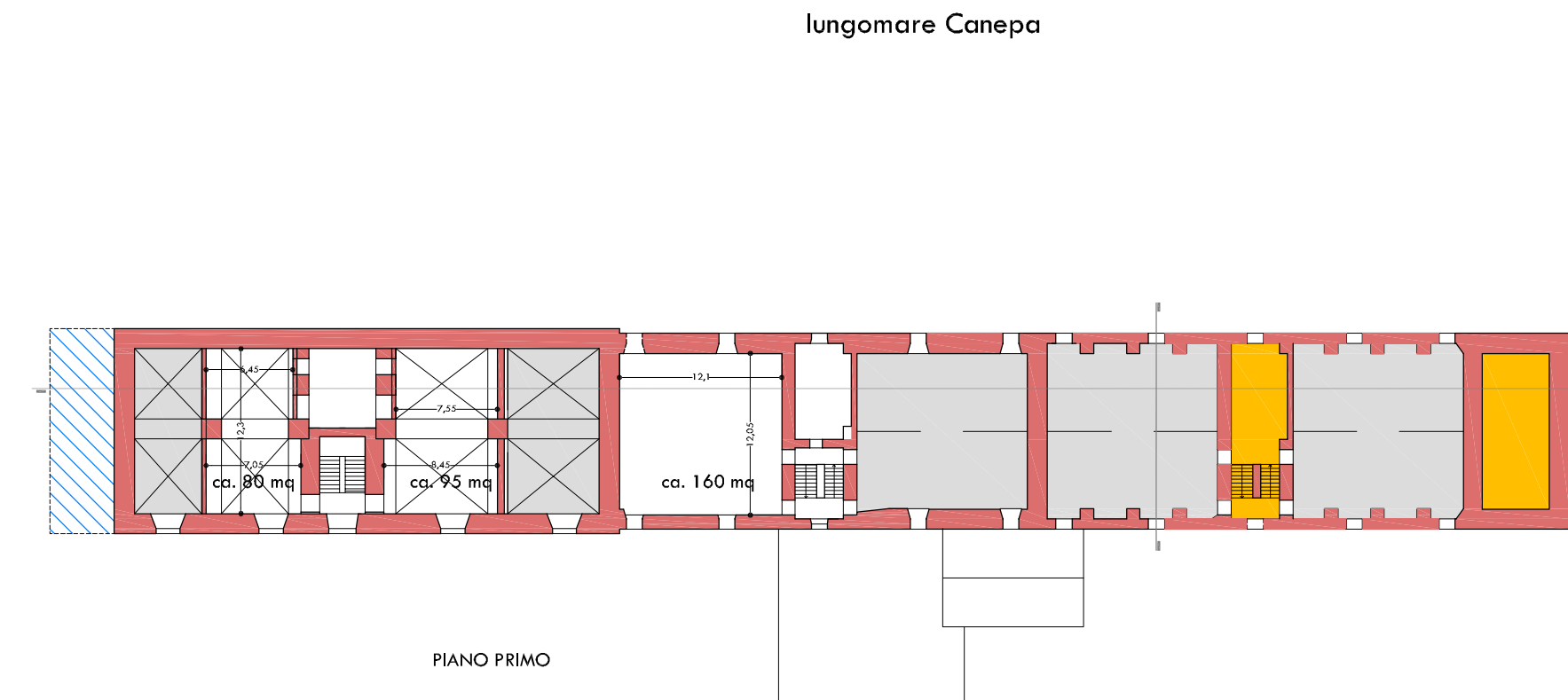
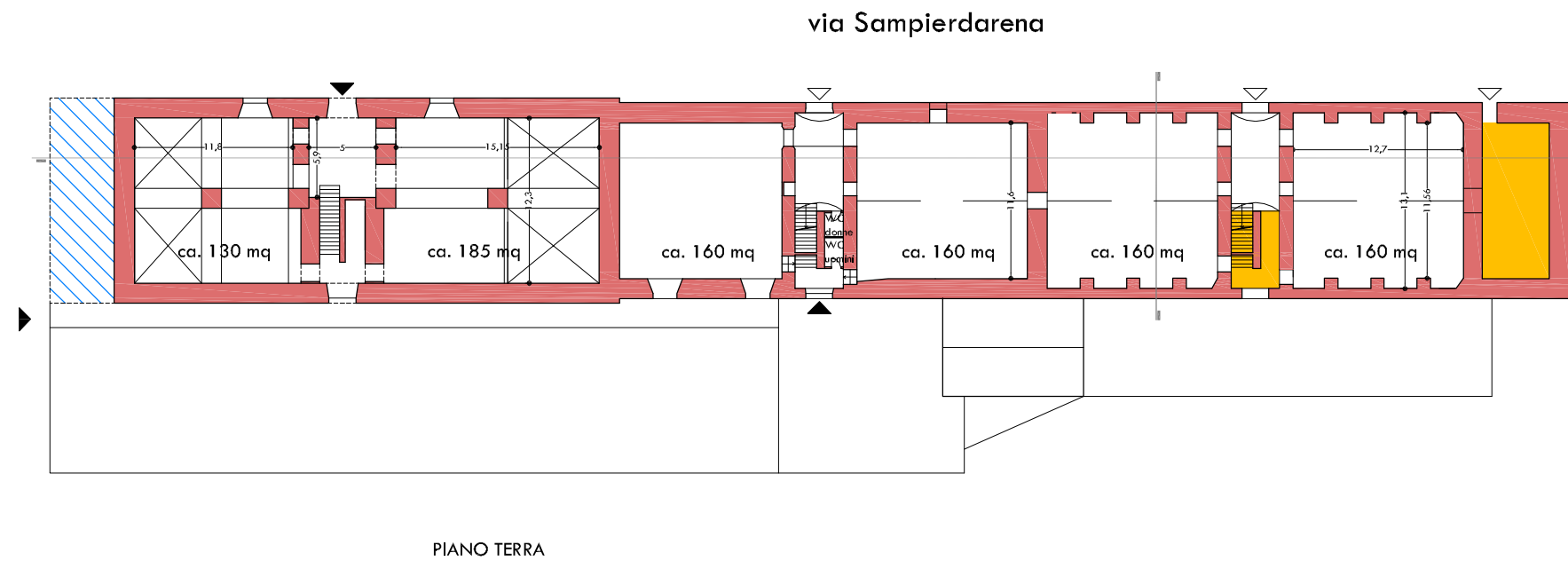


Piazza Dogana

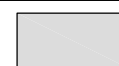
Via Sampierdarena



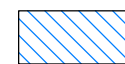




PORZIONE FATISCENTE



doppia altezza



SAGOMA ORIGINARIA

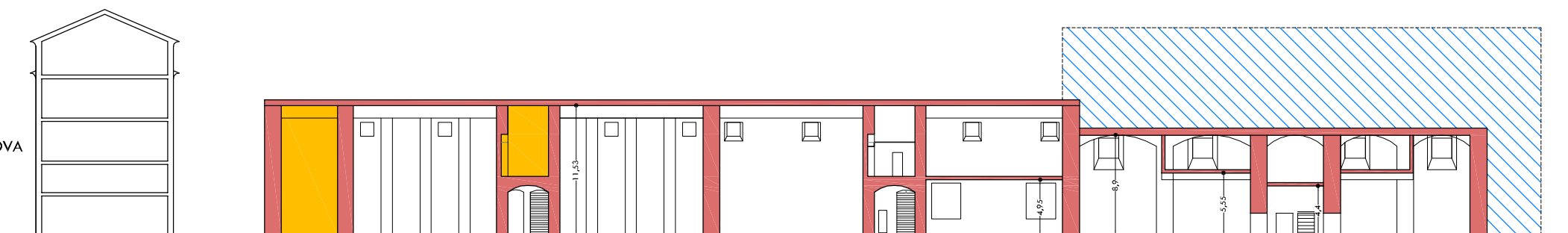
▲ ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO

△ ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO

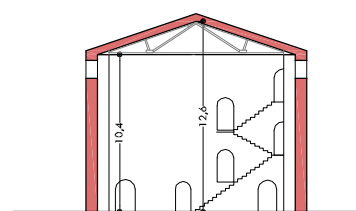




COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



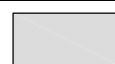
SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE



PORZIONE FATISCENTE



doppia altezza

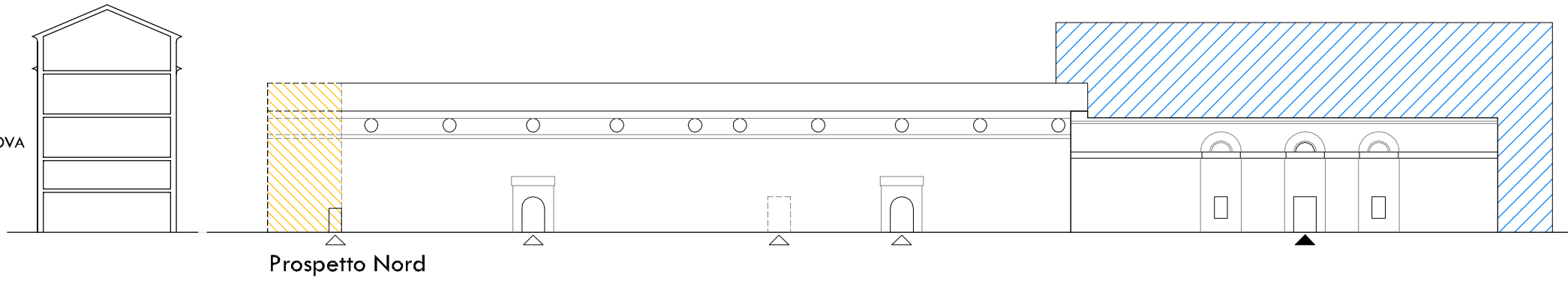
▲ ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO



SAGOMA ORIGINARIA

△ ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO

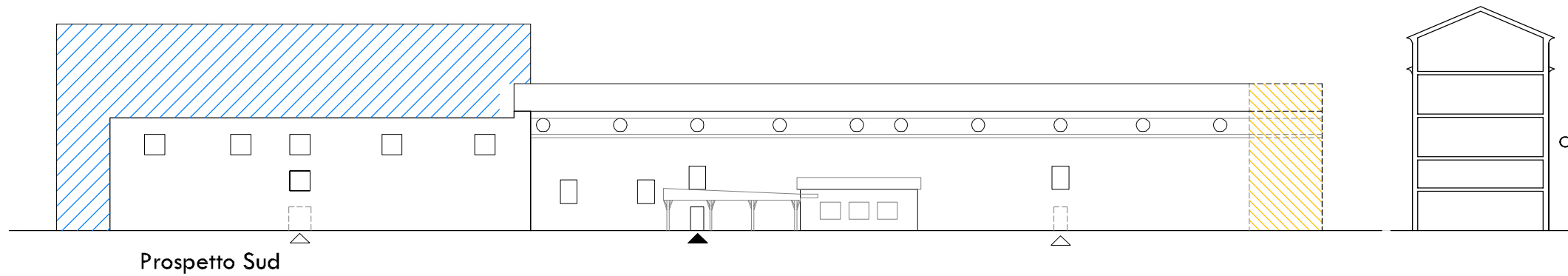
COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



Prospetto Nord



Prospetto Est (porzione fatiscante)



Prospetto Sud

COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



PORZIONE FATISCENTE



doppia altezza

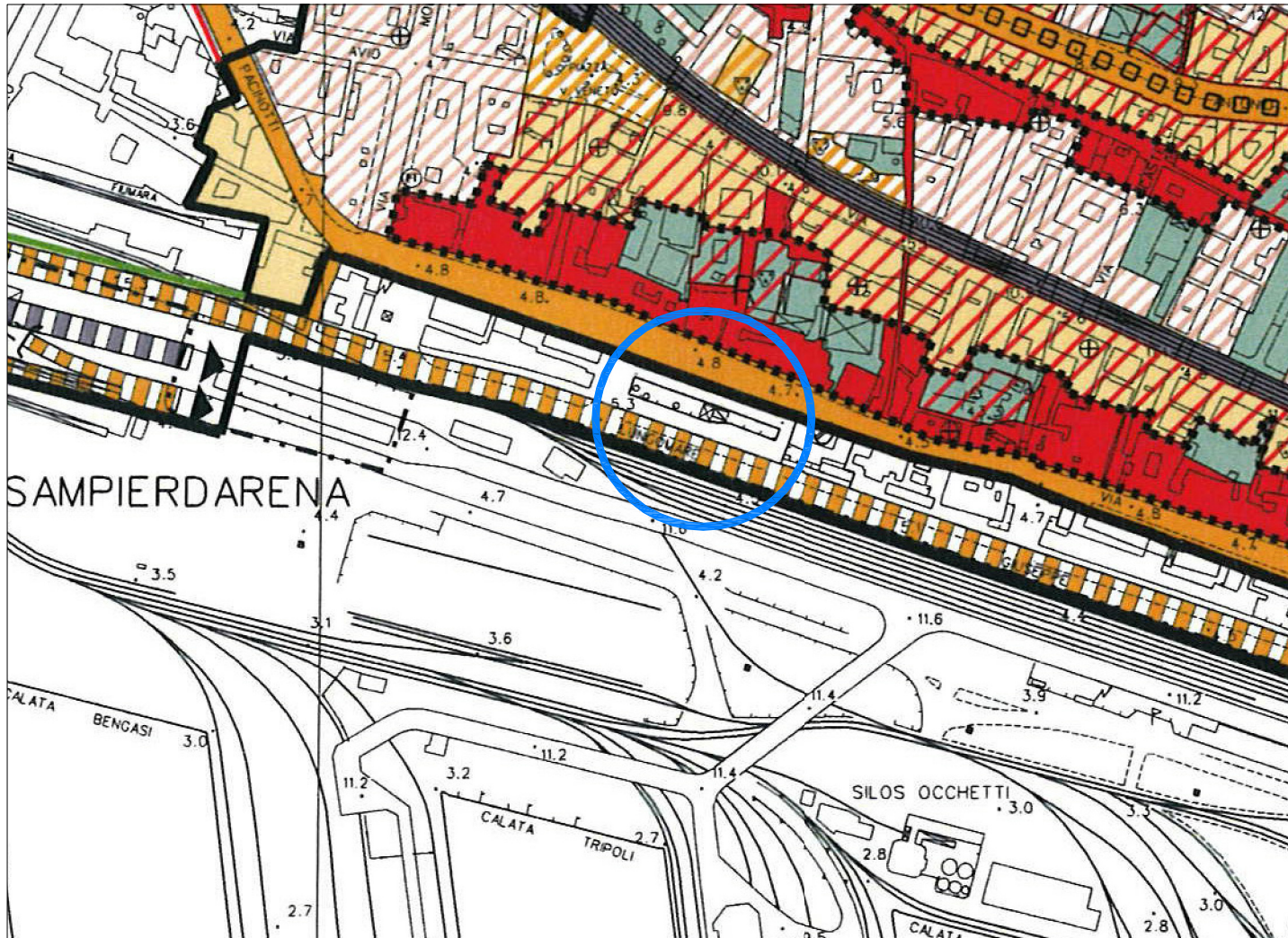
▲ ACCESSO ESISTENTE UTILIZZATO



SAGOMA ORIGINARIA

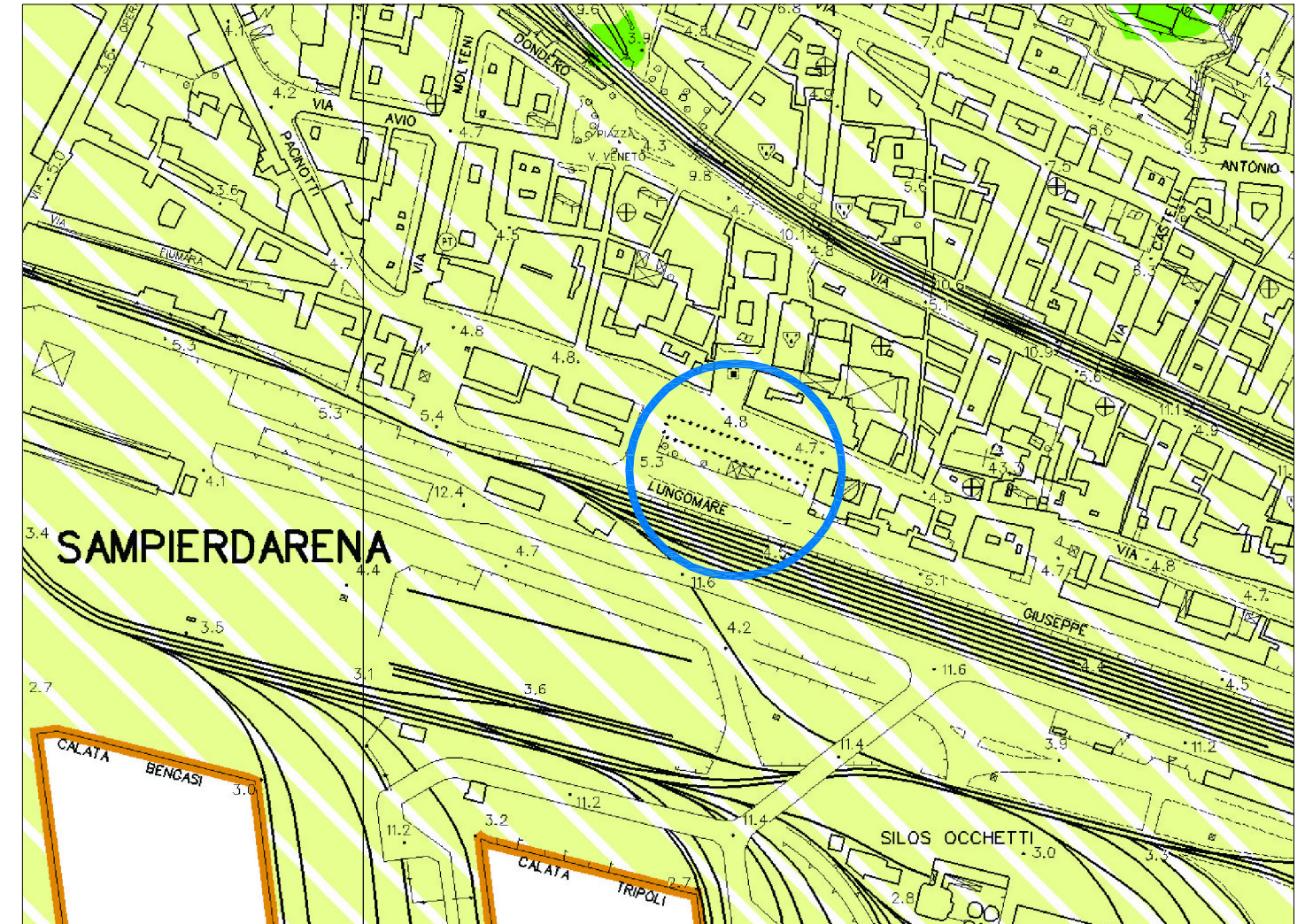
△ ACCESSO ESISTENTE NON UTILIZZATO





PUC Vigente - Azzonamento estratto tav. 37

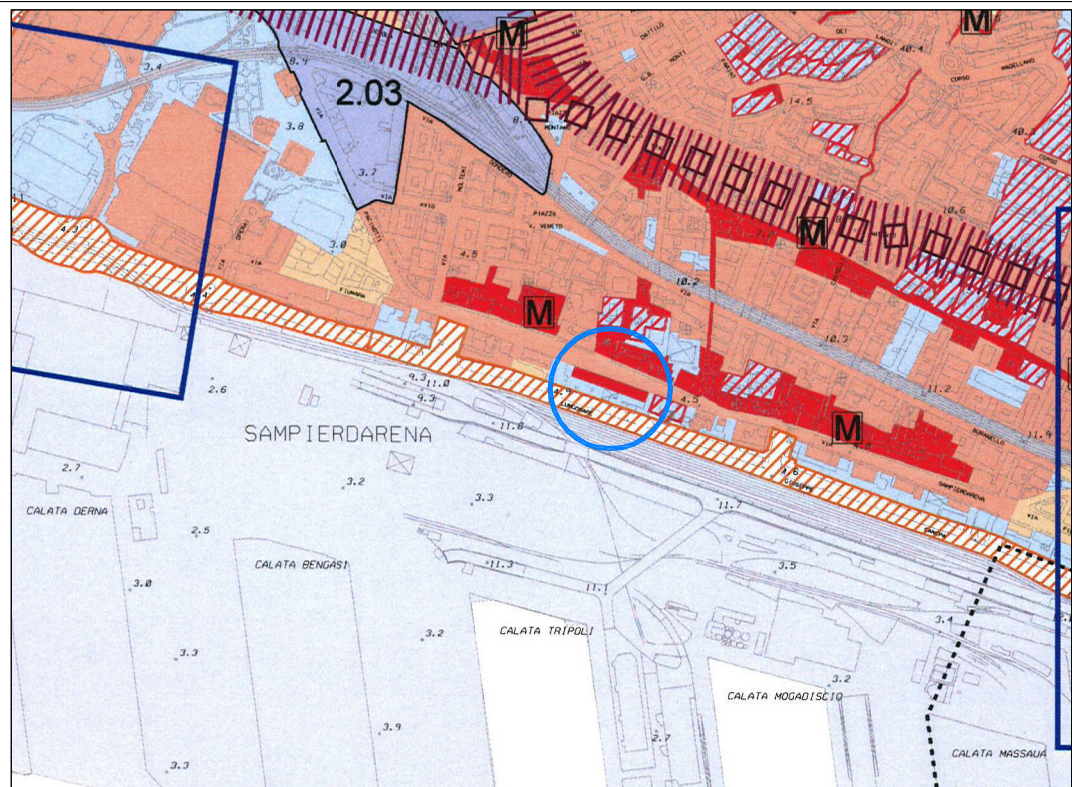
L'edificio dei magazzini del sale e le aree limitrofe sono all'interno del Distretto di trasformazione 38b (DISTRETTO AGGREGATO FRONTE PORTO SAMPIERDARENA - Lungomare Canepa).  
 Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso, fra la sopraelevata e la viabilità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



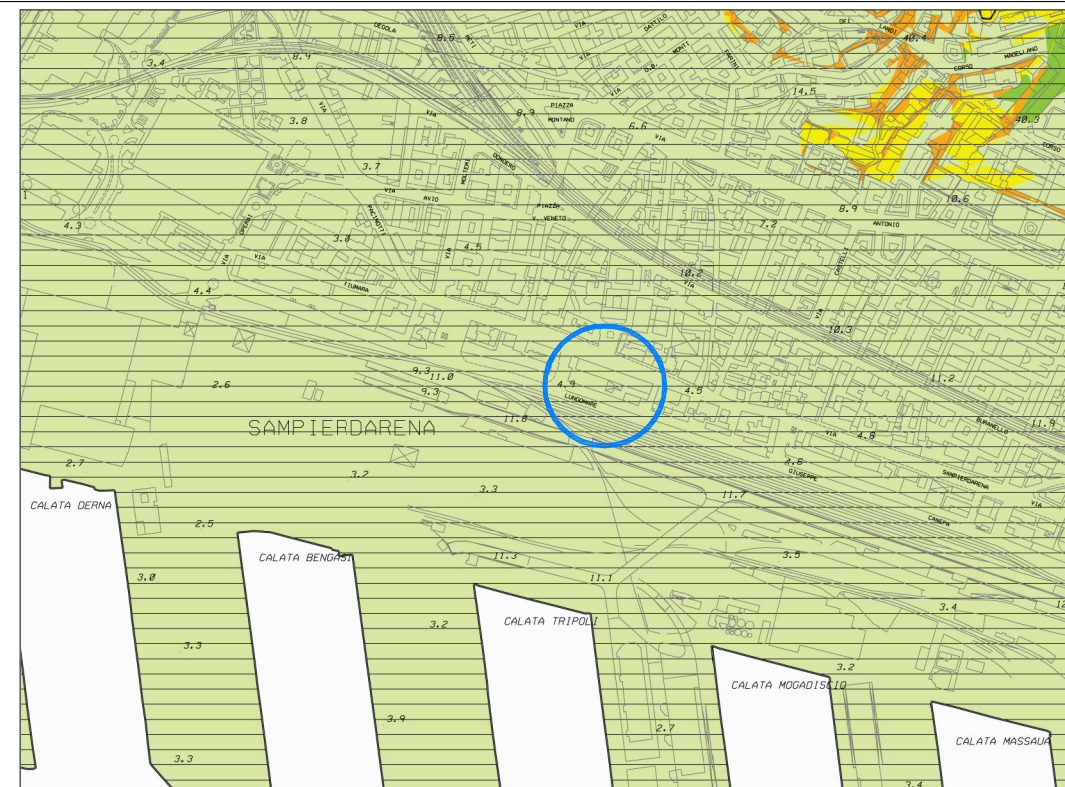
PUC Vigente - Zonizzazione e suscettività d'uso del territorio estratto tav. 37

	<p><b>Zona B)</b></p> <p>α) Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata</p> <p>β) Area urbanizzate con suscettività d'uso parzialmente condizionata</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



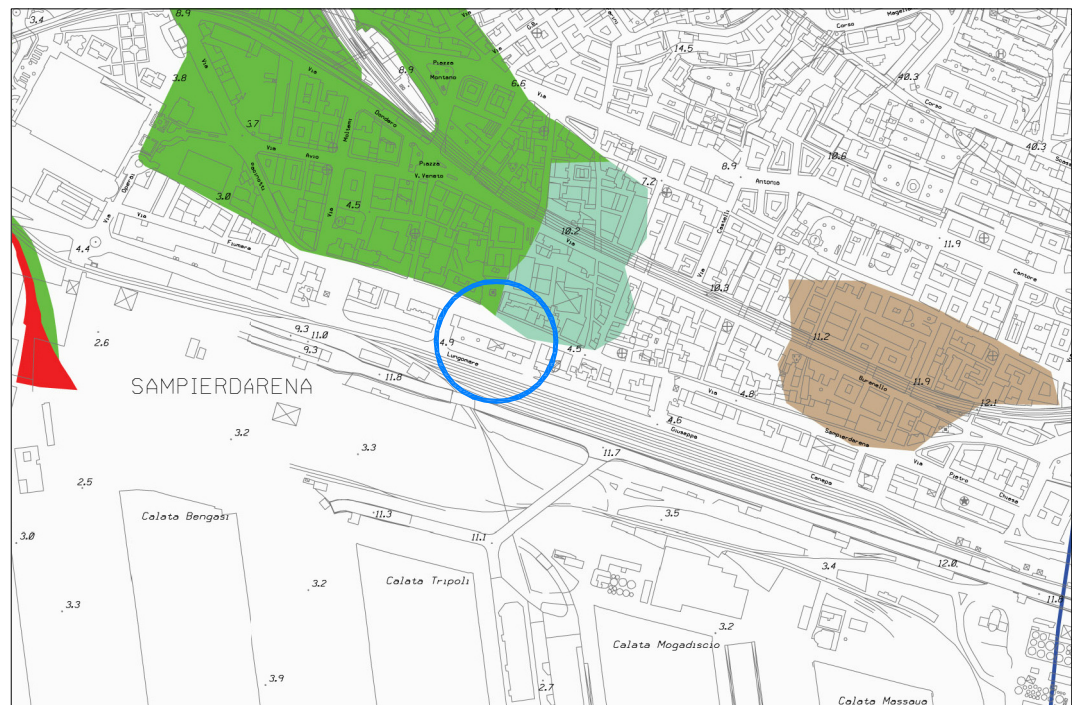
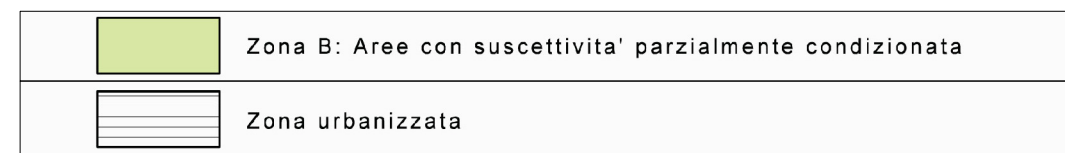


Assetto Urbanistico - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

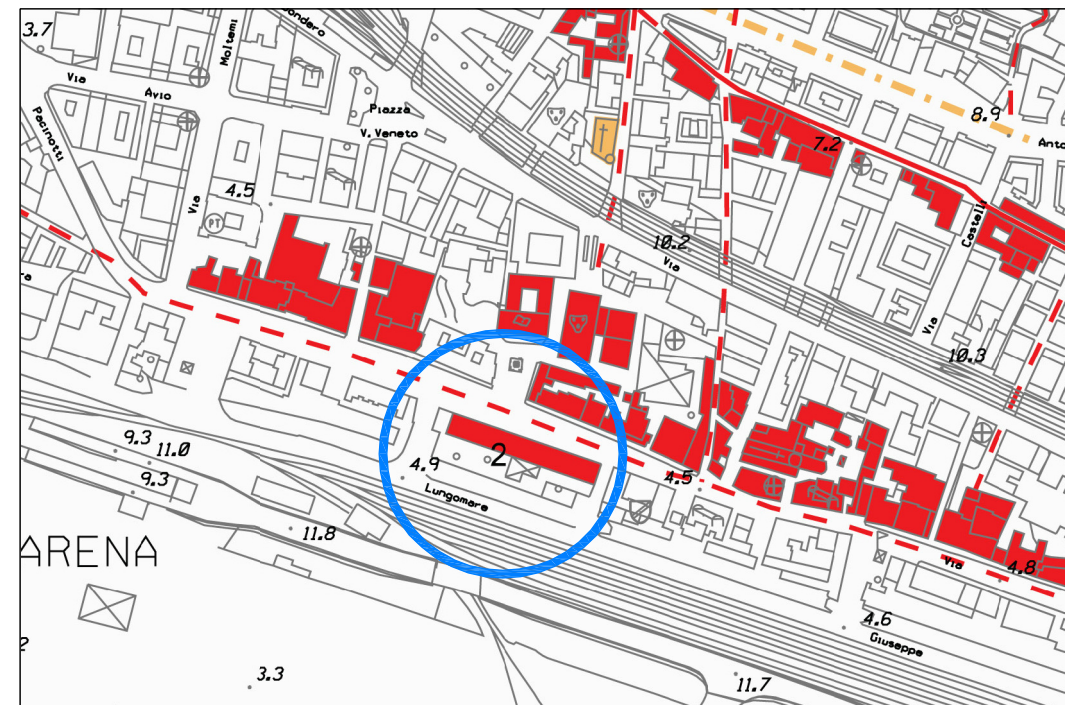


Zonizzazione Geologica del territorio - estratto cartografia Municipio Centro Ovest

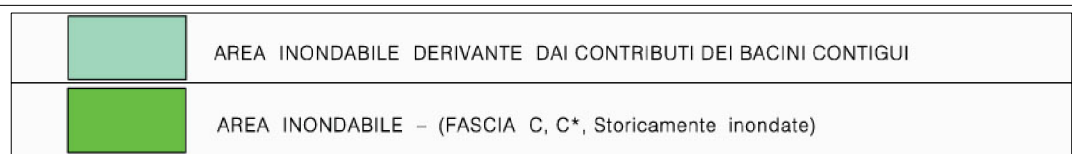
L'edificio dei magazzini del sale è nell'ambito AC-US (ambito di conservazione dell'impianto storico urbano) e le aree libere circostanti sono servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici. Relativamente a lungomare Canepa è prevista la realizzazione del collegamento viario a raso,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

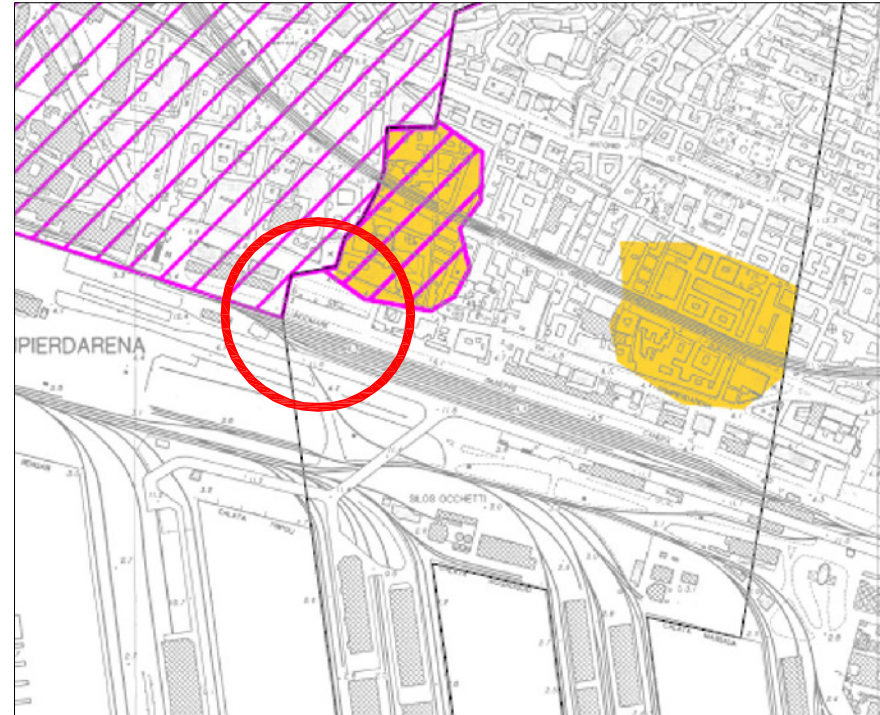


MOLTO BASSA

Pg0

Art. 16, c. 4

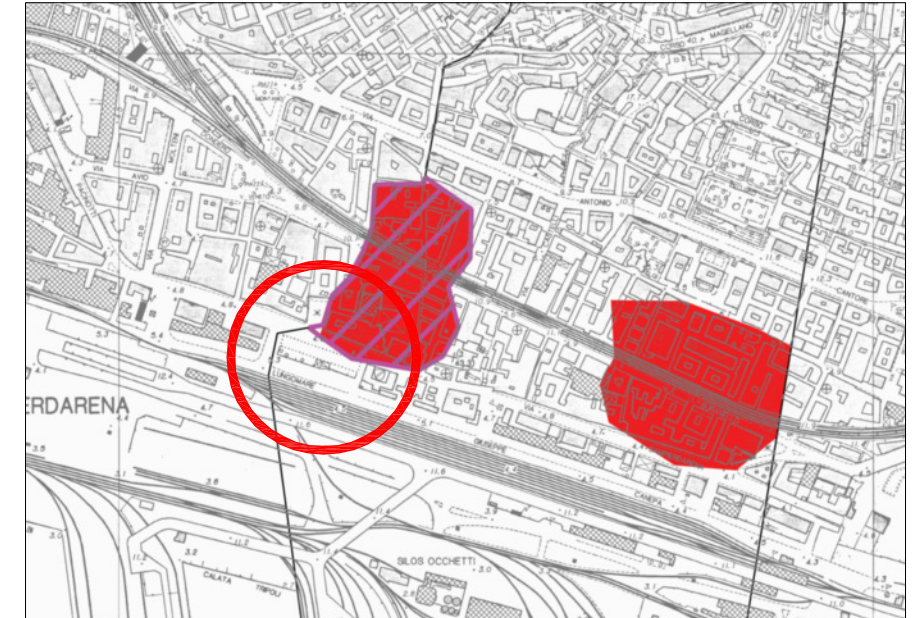
stralcio Carta delle fasce di inondabilità



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



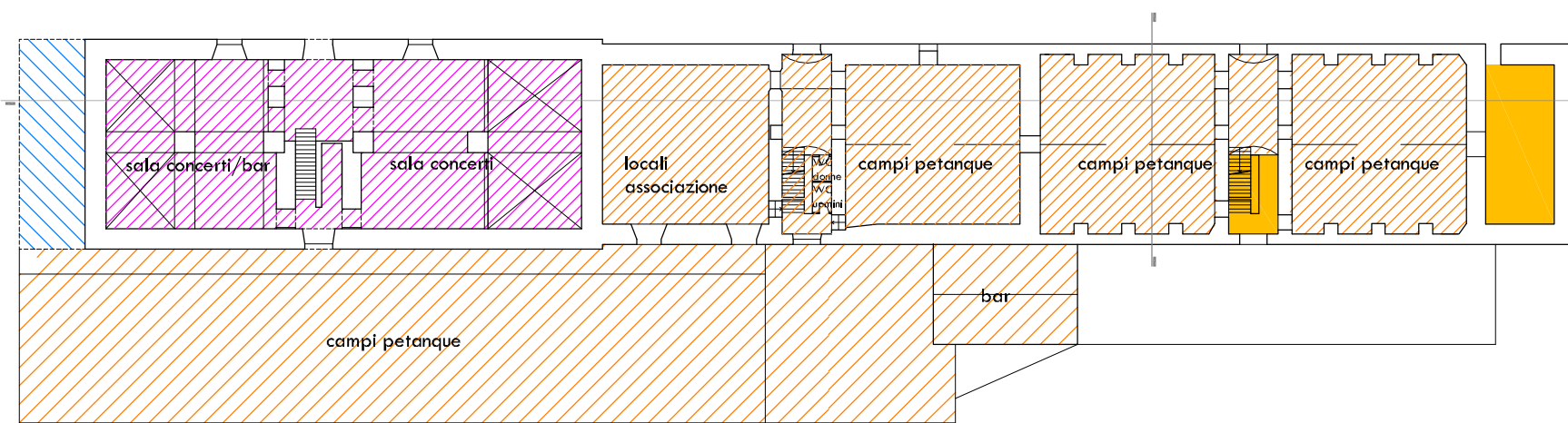
RISCHIO MOLTO ELEVATO R4

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





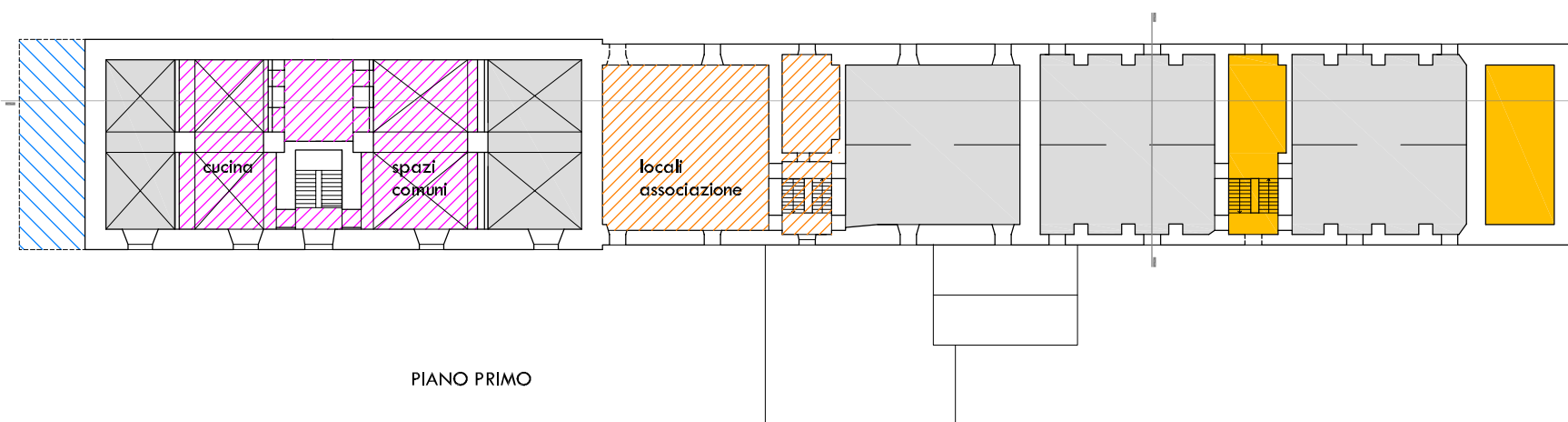
via Sampierdarena



PIANO TERRA



lungomare Canepa



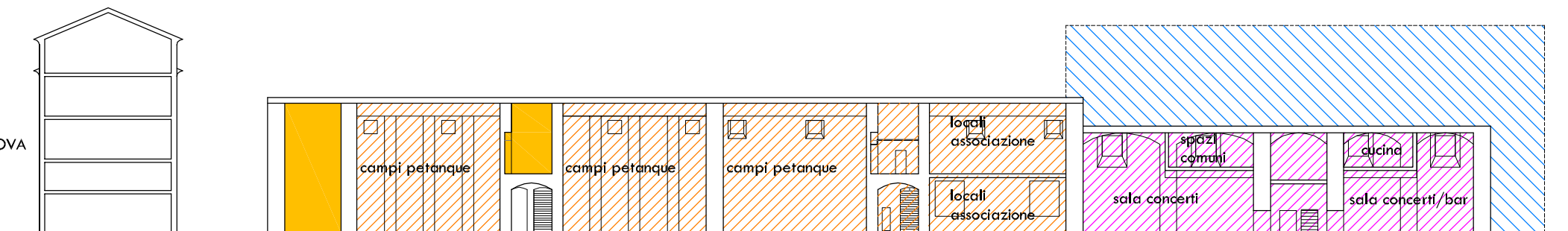
PIANO PRIMO



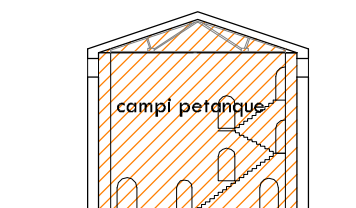
Superfici - Stato Attuale			
soggetto	piano terra	I livello	spazi all'aperto
Centro Sociale	395 mq	226.3 mq	
Bocciofila	655 mq	197 mq	928 mq



COMUNE DI GENOVA  
Municipio di  
Sampierdarena



SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE



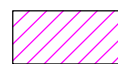
BOCCIOFILA



PORZIONE FATISCENTE



SAGOMA ORIGINARIA



CENTRO SOCIALE



doppia altezza





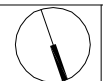
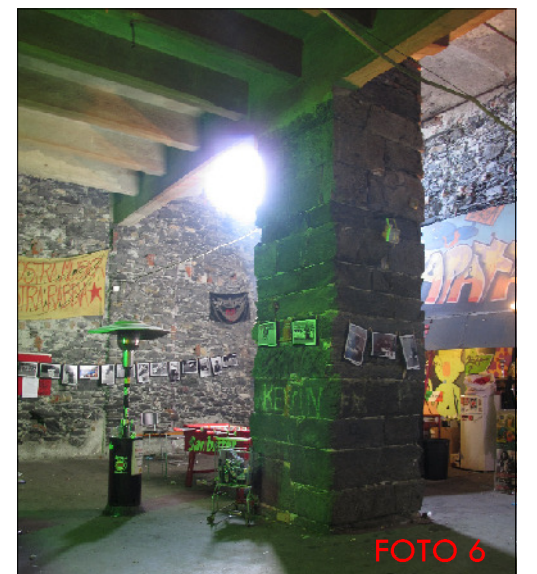
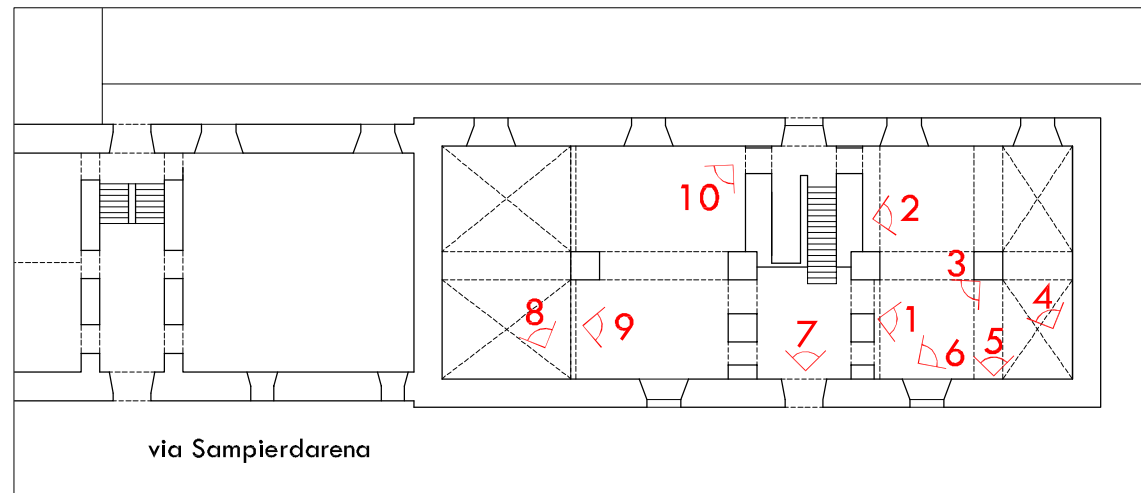






FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 19

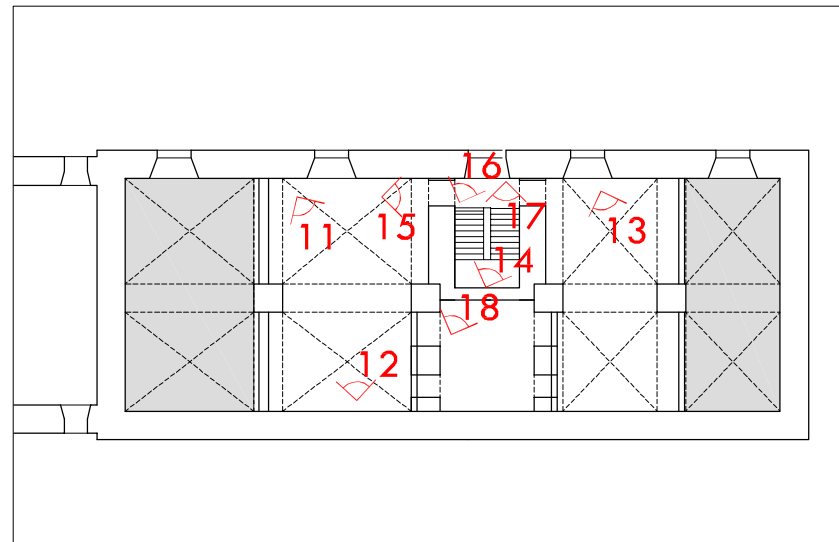


FOTO 14



FOTO 9  
FOTO 18



FOTO 17



FOTO 16



FOTO 15





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3 - prima della controsoffittatura (2010)



FOTO 4



FOTO 8

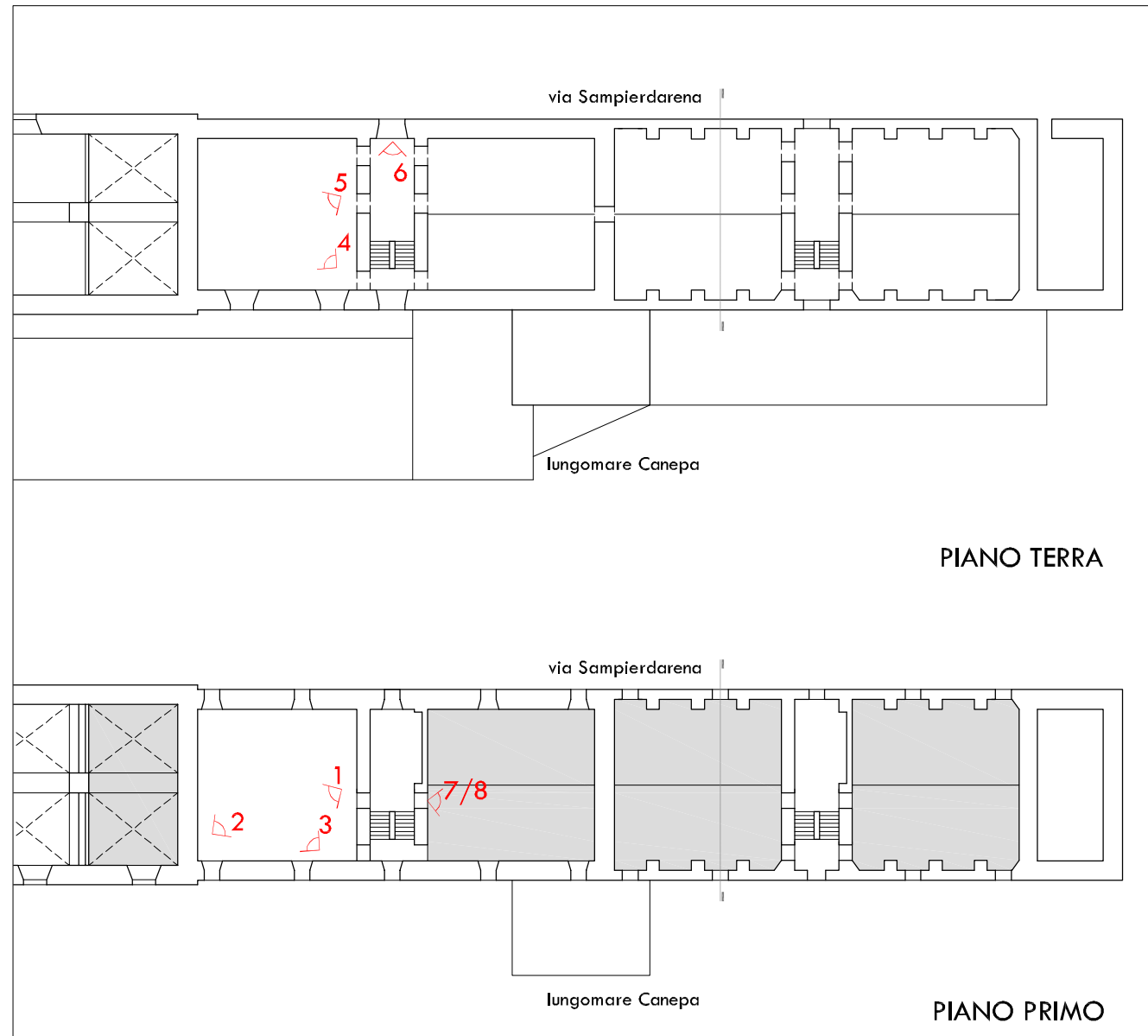


FOTO 5



FOTO 7



FOTO 6







FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 17

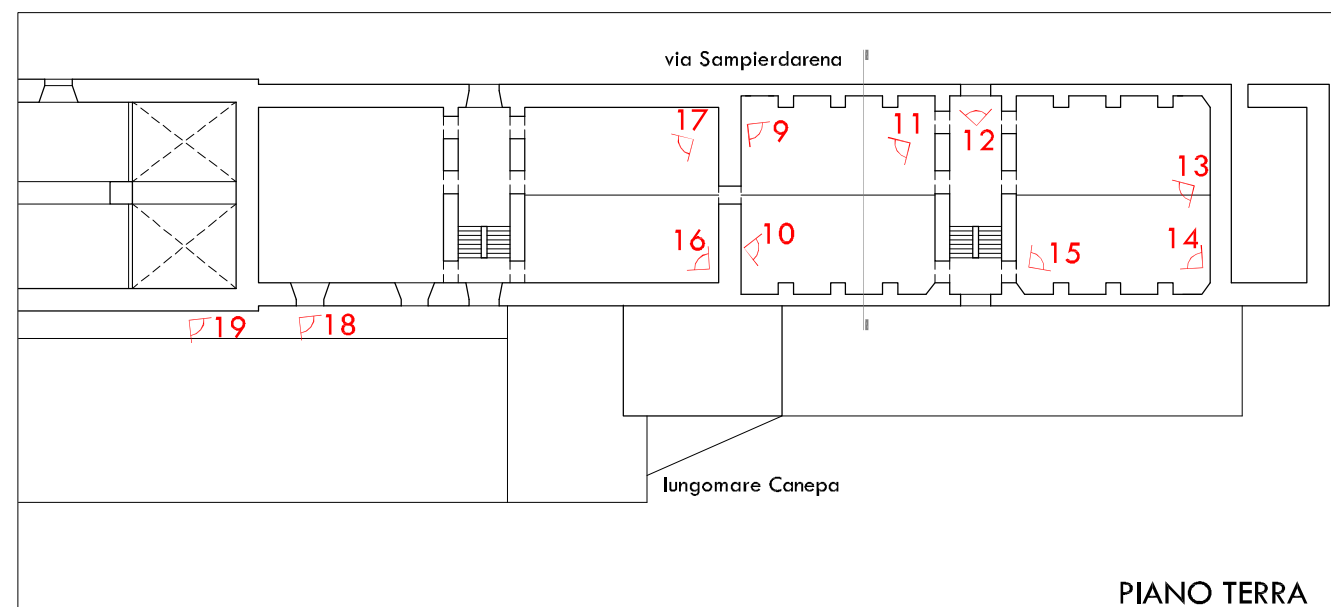


FOTO 14



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 SWOT<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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

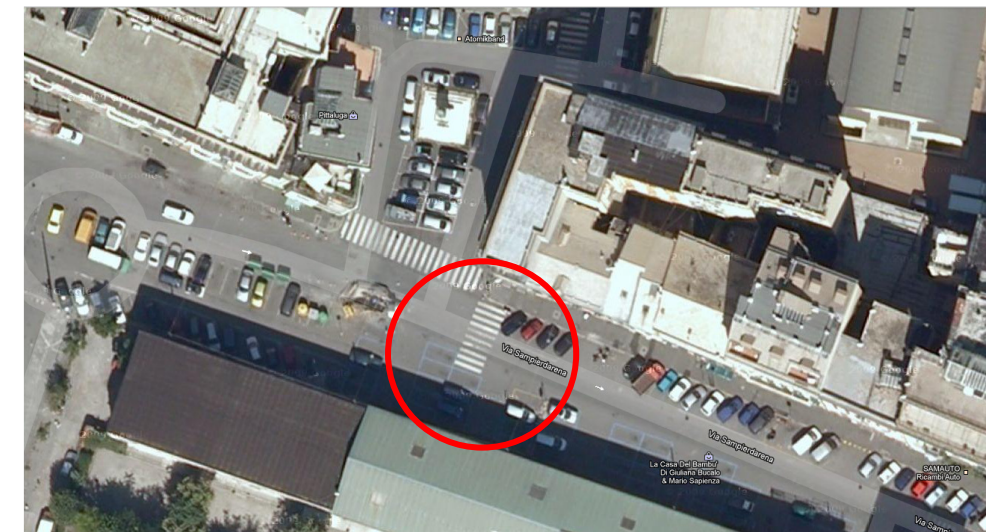
L'area degli ex magazzini del sale è compresa tra due strade a percorrenza veicolare Lungomare Canepa, verso sud, che divide l'edificato dall'area portuale e via Sampierdarena, verso nord.

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 controviaie 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'Archivolta, 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'Archivolta 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 – Terminal 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

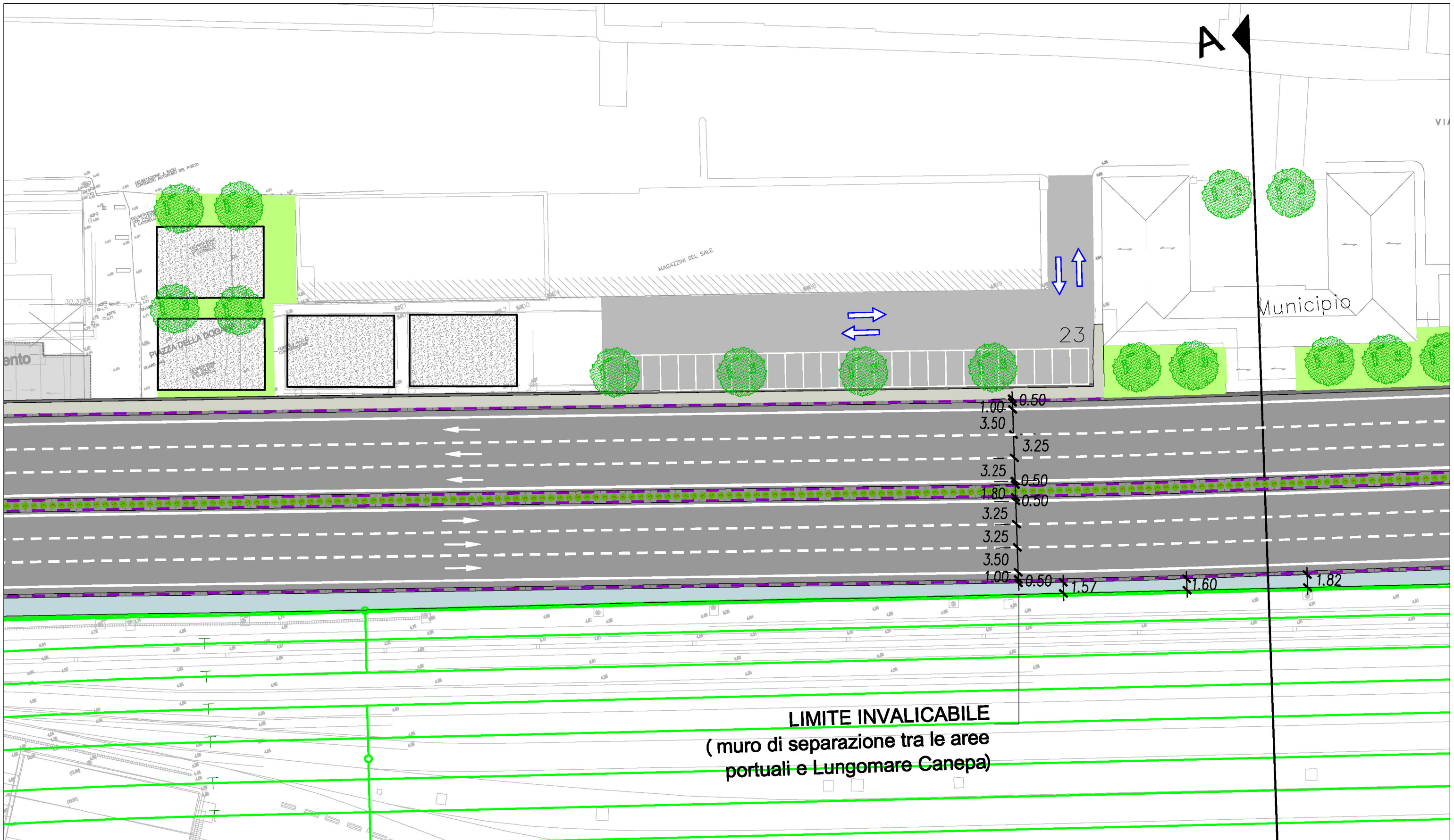




-  ex magazzini del sale
-  Polarità urbane
-  Zona portuale
-  Accessi principali
-  Percorsi di collegamento



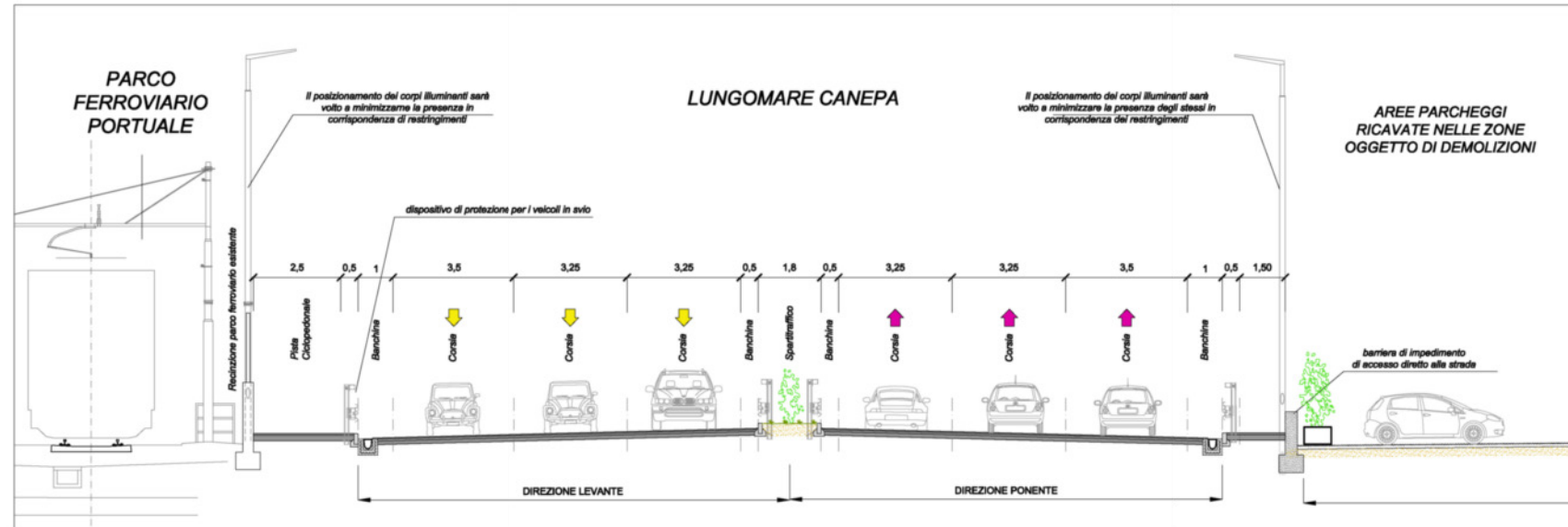




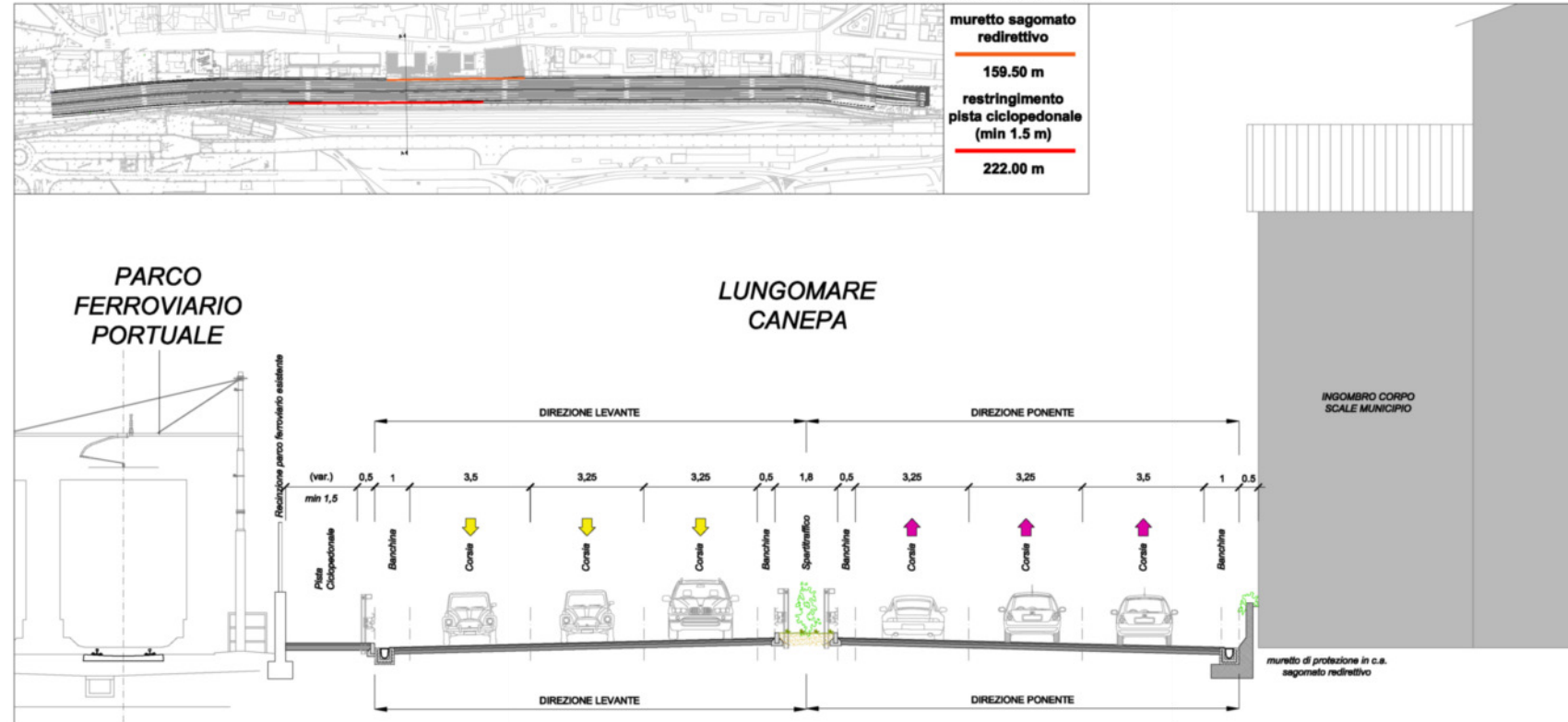
ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**  
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1  
 PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso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

TAV. XXX stralcio planimetria magazzini del sale ...

SEZIONE TRASVERSALE TIPOLOGICA - scala 1:100



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

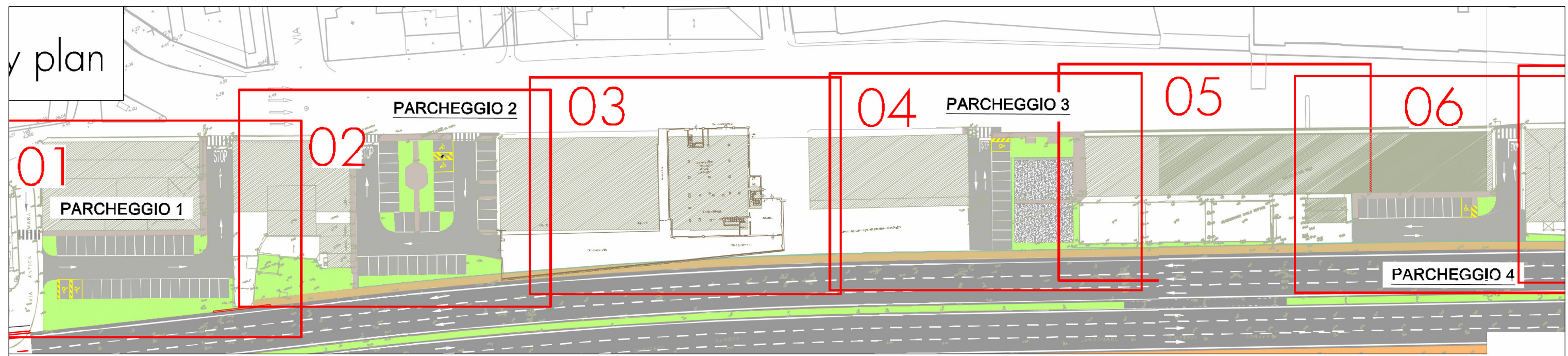


ANAS - Società per Cornigliano s.p.a. - Sviluppo genova **Convenzione del 10 marzo 2008**  
 "Raccordi terminali della viabilità Polcevera da ponte Pieragostini a lungomare Canepa" - lotto 1  
 PROGETTO DEFINITIVO "Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso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

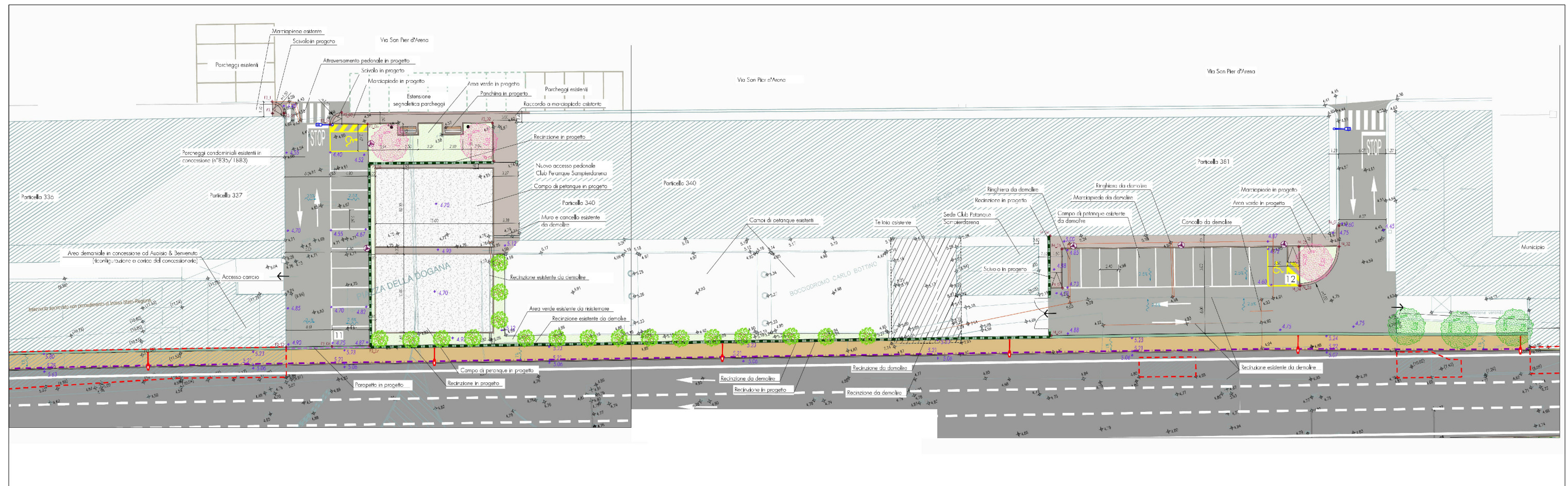
TAV. XXX sezioni ...







TAV. B 11 Aree Parcheggi - Individuazione dei quadri (key plan) - scala 1:1000



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



### 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 ghiaino. 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 bocciofila 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 Circoscrizione 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 e il rafforzamento della connotazione di “grande contenitore” di attività con finalità principalmente sociali, che il manufatto ha assunto nel tempo, come evidenziato al paragrafo 3.d.

Partendo dall’indicazione dell’Amministrazione Comunale di una valorizzazione del bene “compatibile con la conservazione degli usi sociali consolidatasi nel tempo” e con un “ruolo attivo” del Municipio Centro Ovest, quest’ultimo, la cui sede storica fiancheggia l’edificio dei Magazzini del Sale, è stato interpellato chiedendo se ci potesse essere interesse da parte del quartiere e degli uffici municipali stessi a utilizzare parte degli spazi degli ex magazzini.

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, legato al consolidamento della sua funzione di “contenitore sociale”, prevede l’inserimento di servizi pubblici gestiti dal Municipio e conferma la presenza di servizi di quartiere (centro sociale e bocciofila) affidati in gestione a soggetti privati individuati nel rispetto delle vigenti normative.

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 sanitari, 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 redistribuzione degli spazi vedrà coinvolti due dei volumi oggi occupati dai campi per il gioco delle bocce. Per questo motivo si è cercato di trovare, la soluzione che meno penalizzasse l’attività della bocciofila.



Vista la grande altezza che caratterizza i volumi interni degli ex magazzini, la soluzione proposta è quella di suddividere il volume di levante con un ulteriore livello servito dal corpo scale centrale (che sarà recuperato). Un altro livello sarà ricavato nel volume servito dallo stesso vano scala verso ovest, in cui a piano terra verranno mantenuti i campi da bocce. Per compensare la perdita di due campi al coperto (nel volume di levante), nell'ipotesi di sistemazione esterna si prevede di ricavare un adeguato numero di campi da gioco con dimensioni regolamentari (secondo quanto stabilito dal regolamento F.I.B.) e di risistemare i percorsi e le 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.

A seguito di un preliminare confronto con il funzionario di zona della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, si è esclusa l'opportunità di suddividere i volumi con solai che occupino interamente la superficie (come già avvenuto nel corpo centrale), per non compromettere del tutto la percezione degli spazi interni, e le suggestioni prospettiche che inducono ad avvicinarli a una cattedrale.

La proposta è dunque quella di creare due livelli con solai che occupino solo parzialmente lo spazio e 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 nella testata 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 bocciofila, 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
<b>BOCCIOFILA</b>	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 100 ps. o superficie lorda 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
<b>CENTRO SOCIALE</b>	DM 236/89; Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	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 100 ps. o superficie lorda superiore a 200 mq.	Riferimento ai parametri CONI per gli impianti sportivi L10/1991 e s.m.i. Norme UNI	DM 37/2008 L10/1991 e s.m.i. Norme UNI
<b>SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE</b>	Edificio non residenziale - riunione o spettacolo - collocamento non obbligatorio; D.P.R. 503/1996 e s.m.i.	DM 12/4/1996 "regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici alimentati da combustibili gassosi";		DPCM 1 marzo 1991, "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; DPCM 14 novembre 1997 - "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"; DPCM 16 aprile 1999, n.215 - "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi."

TABELLA N.1 – Riferimenti di legge

DOTAZIONI MINIME ADEGUAMENTO A NORMATIVA VIGENTE				
ATTIVITA'	Disabili	Sicurezza/ Antincendio	Normativa di settore	Impiantistica
<b>BOCCIOFILA</b>	Livello di qualità spazi esterni: ACCESSIBILITA' di almeno 1 percorso e degli spazi comuni ACCESSIBILITA' della zona di attività e spazi di relazione, e di 1 servizio igienico - piano terra. Verificare la possibilità di accesso al piano superiore.	Attività sottoposta a Prevenzione incendi: Locale con sup. lorda > 200 mq, cat. B (fino a 200 ps). Impianto sportivo con capienza non superiore a 100 spettatori.	Verificare la categoria di impianto in cui 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.	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.
<b>CENTRO SOCIALE</b>	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.	Usate di sicurezza: min. 2, largh. min 1,20 m, h min 2,00 m; Riapertura 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).	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.	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.
<b>SPAZI ATTIVITA' PUBBLICHE</b>	Livello di qualità spazi esterni: ACCESSIBILITA' di almeno 1 percorso e degli spazi comuni ACCESSIBILITA' della zona di attività e spazi di relazione, e di 1 servizio igienico. Verificare la possibilità di accesso al piano superiore.	Usate 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 (v.coro min. 1,2 m) a servizio di ogni stanza su diversi livelli. Riapertura 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).	Verificare la categoria di impianto in cui 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.	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.

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 CO<sub>2</sub> 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 antisdruciolevoli 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.

Di seguito si riportano i programmi delle attività future che potranno essere svolte nei Magazzini del Sale:

##### **Progetto culturale delle attività future stese a cura del Centro Sociale:**

spazio sociale aperto al quartiere:

Il Centro Sociale dovrà essere prima di tutto uno spazio aperto alla libera fruizione fuori da ogni logica commerciale, uno spazio che appartiene a chi lo frequenta e lo vive, dove i confini fra "gestori" e "utenza" si assottiglino sempre più.

Uno spazio sociale pubblico, con sale riunioni, una sala concerti, uno spazio di gioco e socialità, alcuni laboratori, una cucina.

Lo spazio verrà aperto a tutti gratuitamente e le sue strutture verranno messe a disposizione dei progetti nati autonomamente all'interno dello spazio.

#### **SPETTACOLI MUSICALI E TEATRALI:**

I locali al piano terreno ospiteranno concerti, spettacoli musicali e teatrali, presentazioni di libri ed altre iniziative culturali.

Le iniziative saranno ispirate ad alcuni principi cardine:

- Dare la possibilità ai piccoli gruppi musicali e teatrali genovesi o di altre località di potersi esibire, fornendo gratuitamente una struttura attrezzata per lo spettacolo.

Molti gruppi di artisti, soprattutto giovanili, stentano a trovare luoghi dove allestire i loro spettacoli e dove potersi esibire ed i pochi spazi disponibili hanno spesso prezzi inaccessibili.

In questo modo si disincentiva la produzione culturale spontanea, affidandola solo ai circuiti commerciali.

Offrire luoghi aperti e gratuiti dove giovani e poco noti artisti possano esibirsi, sviluppa invece circuiti virtuosi di valorizzazione e messa in condivisione della ricchezza culturale che spontaneamente cresce nelle nostre città.

- Dare la possibilità a chiunque di accedere agli spettacoli, chiedendo solo una sottoscrizione volontaria all'ingresso.

I luoghi deputati alla fruizione della cultura hanno sempre più spesso costi molto alti: dai teatri ai grandi concerti il costo dei biglietti di ingresso molte volte rappresenta un forte disincentivo alla partecipazione e un peso su bilanci familiari sempre più fragili.

Offrire spettacoli culturali, anche di elevato livello artistico, gratuitamente o chiedendo una sottoscrizione, permettendo quindi a chiunque di accedere allo spettacolo, ridona alla cultura la sua funzione: essere veicolo di comunicazione e crescita per tutti.

- Valorizzare percorsi culturali tesi a diffondere i principi di uguaglianza e libertà, di lotta al razzismo, all'ingiustizia, allo sfruttamento, alla discriminazione.

#### **SALA PROVE MUSICALE PER "LIVE"**

Il locale "sala concerti", nelle giornate in cui non sarà utilizzato per gli spettacoli, sarà disponibile gratuitamente come sala prove per gruppi musicali.

Le "sale prove" a Genova sono poche e molto care ed i costi spesso limitano molto la possibilità dei gruppi musicali, soprattutto quelli composti da ragazzi giovani o giovanissimi, di poter sviluppare il proprio lavoro con la cadenza che meriterebbe.

Inoltre le "sale prove" sono sempre dei locali molto piccoli ed è rarissimo poter provare i propri brani su un palco attrezzato, con luci ed amplificazione da concerto, davanti ad una vera sala concerti.

La possibilità di utilizzare il palco dello ~~Zapete~~ come sala prove gratuita fornirebbe quindi a molti gruppi musicali possibilità altrimenti inesistenti, permettendone la crescita e la libera e compiuta espressione.

#### **CORSI DA FONICO E DJ:**

Il gruppo di tecnici audio che gestisce gli spettacoli e la sala prove organizzerà una serie di corsi di conoscenze di base di gestione di impianti audio e DJ.

La finalità di questi corsi è quella di garantire a tutti un'opportunità di crescita e socializzazione, in particolar modo ai giovani adolescenti migranti, avendo essi sicuramente maggiori difficoltà per l'accesso a formazione specializzata in questo ambito.

Le competenze necessarie per la manutenzione, la gestione e l'utilizzo di impianti sonori professionali sono la base per la creazione, anche autonoma, di eventi musicali nel centro sociale e sul territorio.

Ampio spazio verrà dato alle tecniche di manutenzione delle apparecchiature, elemento essenziale in un ambito, quello audio, in cui gli apparecchi hanno costi particolarmente elevati.

Gli iscritti al corso potranno poi gestire direttamente, come aiuto tecnici audio, gli eventi musicali che si svolgeranno presso il centro sociale.

#### **RADIO WEB:**

In stretta connessione con il corso per tecnico del suono si intende realizzare una web radio su Internet, autogestita dai ragazzi che frequentano lo spazio sociale, da studenti e dalle varie realtà aggregative del territorio.

L'obiettivo è quello di aiutare gli adolescenti coinvolti a costruire una narrazione del loro vissuto nel quartiere, con le parole e i suoni a loro più congeniali, fornendo loro le risorse tecniche di base per l'utilizzo dei software per lo streaming radiofonico nonché per l'utilizzo delle nuove tecnologie.

PROIEZIONI VIDEO E/O CORTOMETRAGGI AUTOPRODOTTI:

I locali al piano superiore (sala sinistra) ospiteranno una sala proiezioni per film, video, documentari e cortometraggi auto-prodotti da gruppi di video-maker di base.

Tale attività consentirà la diffusione di prodotti video normalmente non accessibili nei circuiti ufficiali di distribuzione ed il confronto fra diverse realtà che realizzano prodotti video in modo da integrarne i progetti e facilitare la loro crescita e la nascita di altri gruppi di espressione video.

#### **Progetto delle attività future della bocciola:**

si prevede che il gestore degli spazi destinati a bocciola possa sviluppare un programma con le seguenti attività:

- Tornei e gare federali, secondo il calendario ufficiale diramato ogni anno dalla Federazione Provinciale, che si occupa di raggruppare e organizzare gli appuntamenti sportivi anche a livello nazionale, tale attività si potrà svolgere soprattutto nei fine settimana;
- Attività di gioco della petanque da parte dei soci, che frequenteranno quotidianamente il bocciodromo, utilizzato come punto di aggregazione;  
*(tale finalità potrebbe trovare un maggiore risalto con la nuova sistemazione esterna, comprendente il punto di ristoro sistemato nel volume ricostruito in adiacenza al corpo ovest).*
- Attività legate al gioco del burraco, che potrebbero essere ulteriormente sviluppate, avendo la possibilità di ricavare spazi dedicati;
- Attività ricreative varie, serate danzanti, cene societarie e aperte al quartiere.

#### **Indicazioni per il programma di attività dei nuovi spazi di uso pubblico:**

sulla scorta delle informazioni desunte dagli incontri avuti con i rappresentanti del Municipio Centro Ovest, si riportano di seguito una serie di indicazioni da tenere presente nella stesura di un futuro programma per le attività da svolgere nei nuovi spazi ricavati all'interno dei magazzini.

Obiettivi principali del programma dovranno essere:

- offrire una serie di attività che possano coinvolgere i cittadini, soprattutto coloro che attualmente risultano meno interessati dalle iniziative delle associazioni presenti all'interno del manufatto;
- favorire la frequentazione degli spazi in tutti i momenti della giornata, anche nelle ore serali;
- creare una base di attività su cui poter innestare iniziative che coinvolgano le altre realtà culturali/aggregative del quartiere (teatri, accademia di danza);
- facilitare la conoscenza reciproca e incentivare la collaborazione tra le associazioni che usufruiranno degli spazi, in modo che possano crearsi sinergie tali da sviluppare sempre più numerose iniziative comuni a favore del quartiere e dei cittadini;
- prevedere attività che possano agevolare l'auto-sostentamento delle strutture.

Il programma dovrà essere condiviso, anche durante la stesura, con coloro che usufruiranno degli spazi, le associazioni del quartiere, i settori del Municipio che possano avere interesse a svolgere attività all'interno dei nuovi spazi (servizi sociali); a tal fine potranno essere organizzati incontri informativi e di confronto con gli utenti, nonché un vero e proprio percorso di partecipazione.

A seguito dei contatti di cui sopra, le attività che al momento sono state segnalate come possibili per i nuovi spazi sono:

- attività ludico/ricreative per i bambini;
- attività motorie a bassa intensità (yoga – ginnastica psicofisica – posturale...);
- attività di educazione fisica per le scuole del quartiere;
- attività educative legate ai servizi sociali del municipio.

#### **4.c Piani strategici**

L'area in cui si inserisce il manufatto dei Magazzini del Sale costituisce il centro storico del quartiere di Sampierdarena, la palazzata che si estende su Via Sampierdarena a nord rispetto agli ex magazzini è 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 e modalità di attuazione

Il programma di valorizzazione comprende una serie di interventi di recupero del manufatto e di sistemazione 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.

Inoltre i locali occupati dalle attività esistenti dovranno essere resi fruibili con sicurezza da parte degli utenti, in particolare con riferimento alle zone interessate da dissesti o attualmente pericolanti; gli stessi locali dovranno inoltre essere adeguati alle normative vigenti in materia di impianti e sicurezza. 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 bucaure 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 delle attività esistenti alla normativa antincendio, in particolare riguardo l'individuazione delle necessarie vie di fuga (apertura di un'uscita di sicurezza sul fronte sud, in corrispondenza dei locali utilizzati quale centro sociale) e la compartimentazione delle stesse;

- isolamento acustico dell'ambiente utilizzato dal centro sociale quale sala per concerti e conseguentemente della zona dell'atrio, per adeguarli alla normativa in merito alle emissioni sonore verso l'ambiente esterno e minimizzare l'impatto del rumore verso il quartiere.

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

Una volta approntati gli intereventi più urgenti sui locali delle attività esistenti, 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, in vista della stabilizzazione delle sedi delle due attività esistenti, 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 €.

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 - adeguamento preliminare attività esistenti	184.213,20	18.421,32	18.421,32	42.369,03	263.424,87
Fase I - recupero bene, adeg.	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
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>2.364.220,40</b>	<b>236.422,04</b>	<b>236.422,04</b>	<b>543.770,69</b>	<b>3.380.835,17</b>
Fase IV - riqualificazione contesto	800.000,00	80.000,00	80.000,00	184.000,00	1.144.000,00

Un'ipotesi di reperimento fondi almeno per l'avvio della prima fase di lavori è quella di utilizzare eventuali fondi residui degli interventi di sviluppo urbano compresi nei P.O.R. – F.e.s.r sul territorio comunale, spendibili entro i primi mesi del 2015.

La prosecuzione delle altre fasi di intervento potrebbe essere inserita nella futura programmazione del Comune di Genova e partecipare all'assegnazione di eventuali altri fondi europei, con particolare riferimento ai nuovi fondi strutturali 2014-2020.

Per quanto riguarda la futura gestione degli spazi si ipotizza si possa applicare un canone per l'affitto degli spazi adibiti a servizi per il quartiere (bocciofila e centro sociale), e ipotizzare una quota da far versare alle associazioni che vorranno utilizzare i nuovi spazi ricavati nei volumi del corpo est.

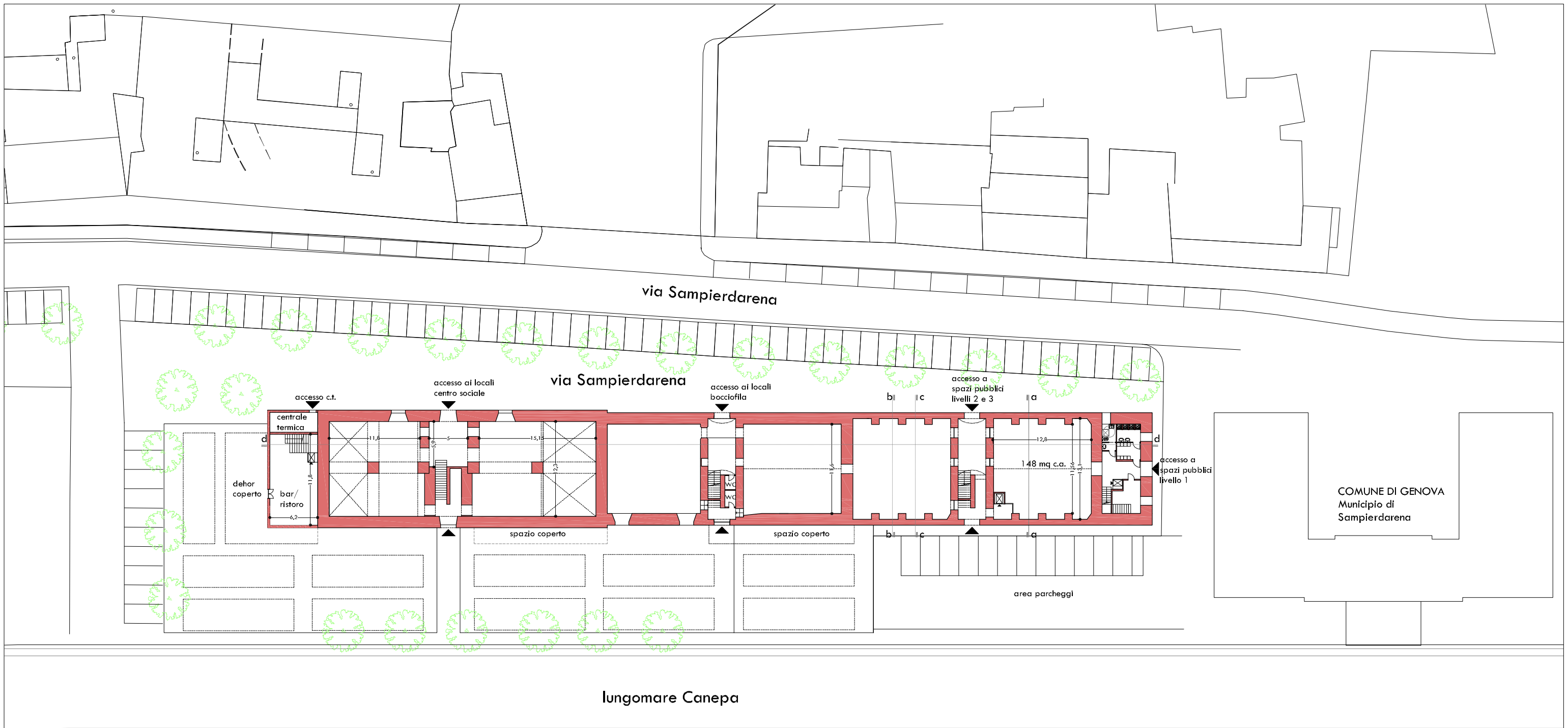
Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e le spese di consumo si ipotizza che i futuri gestori dei servizi di quartiere (bocciofila e centro sociale) possano far fronte alle proprie esigenze, anche in considerazione del fatto che l'edificio, una volta recuperato necessiterà di interventi di manutenzione di piccola entità, facilmente gestibili direttamente dall'amministrazione delle due associazioni. Per quanto riguarda gli spazi a uso delle associazioni di quartiere gestiti dal municipio, la quota versata dai gruppi che richiederanno di utilizzare gli spazi, coperta eventualmente anche con attività che prevedano un piccolo corrispettivo da parte degli utenti, potrà coprire le spese di consumo e le esigenze per la gestione ordinaria.

#### 4.f tempistiche

In modo schematico i passaggi per arrivare alla completa realizzazione del programma di valorizzazione degli ex magazzini del sale possono essere così elencati:

- 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 (vedi paragrafo 4.e) 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.





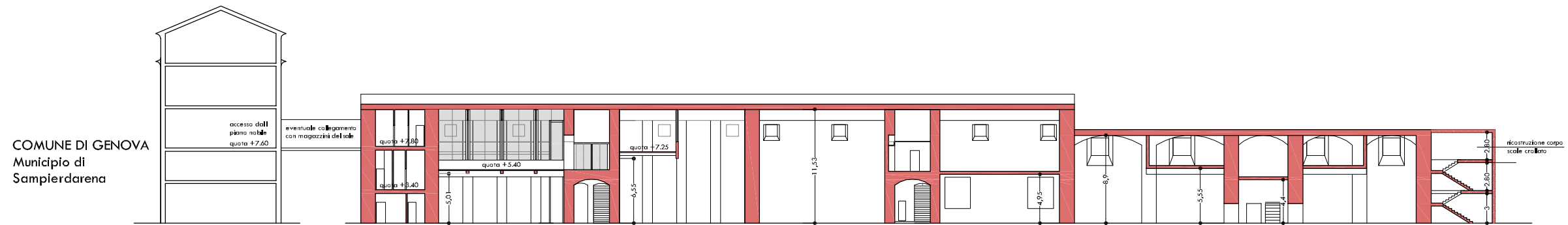
■ doppia altezza



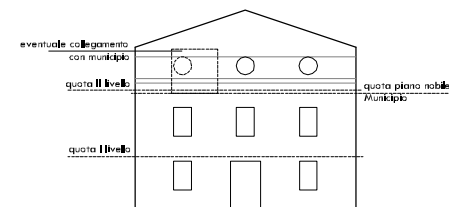
■ doppia altezza



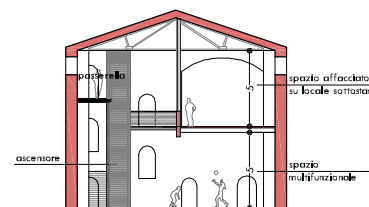




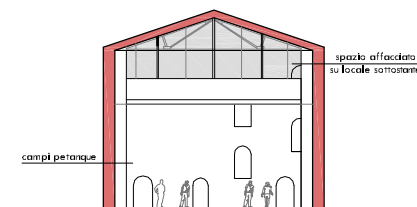
SEZIONE LONGITUDINALE



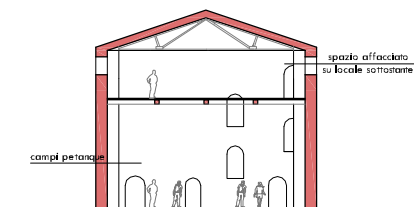
PROSPETTO EST



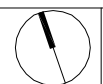
SEZIONE TRASVERSALE a

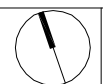
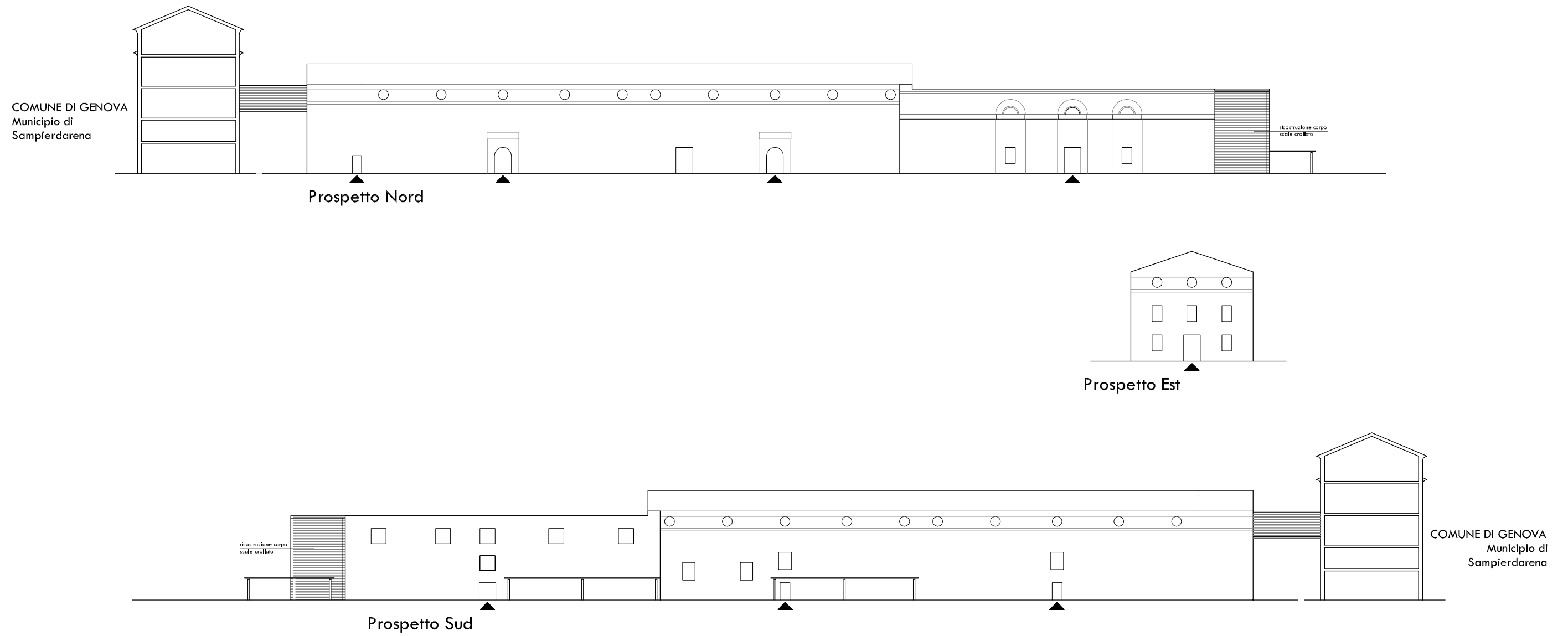


SEZIONE TRASVERSALE b

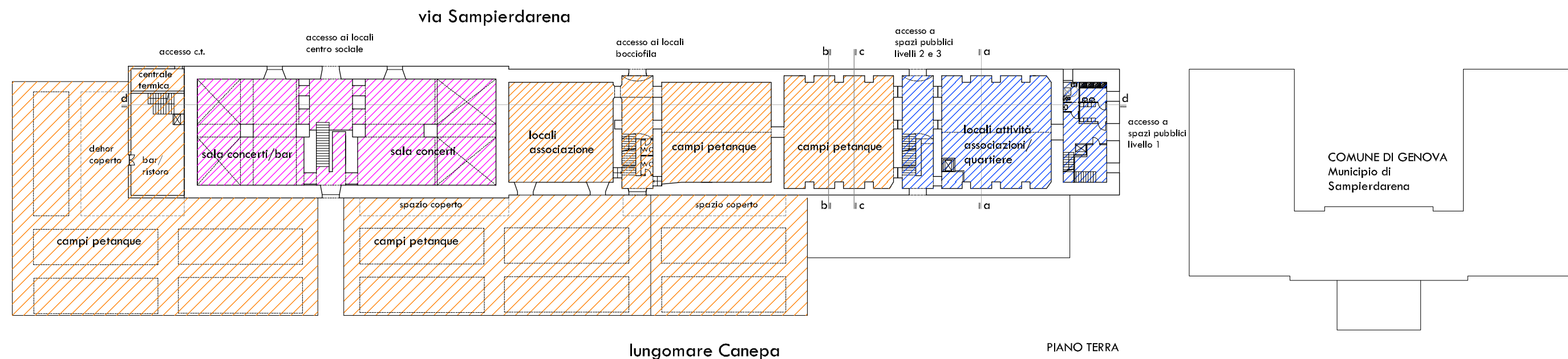
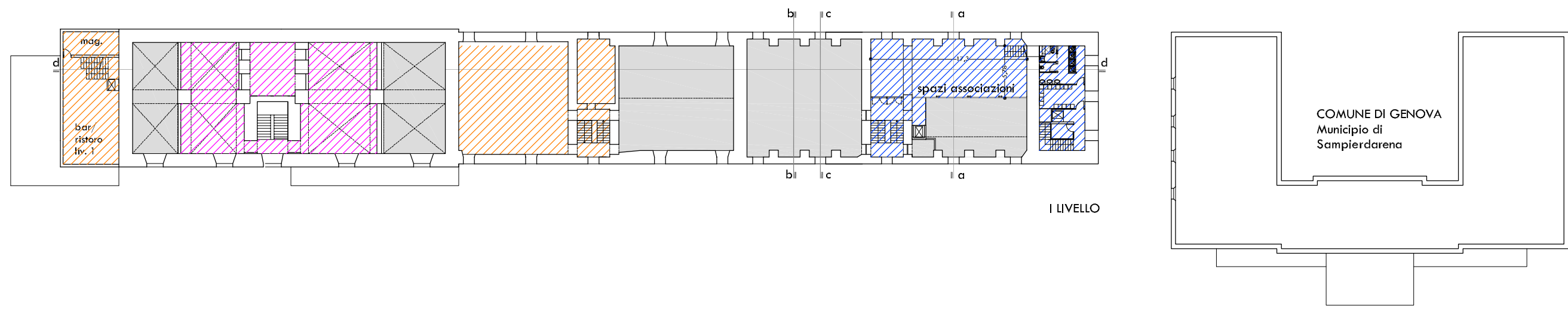
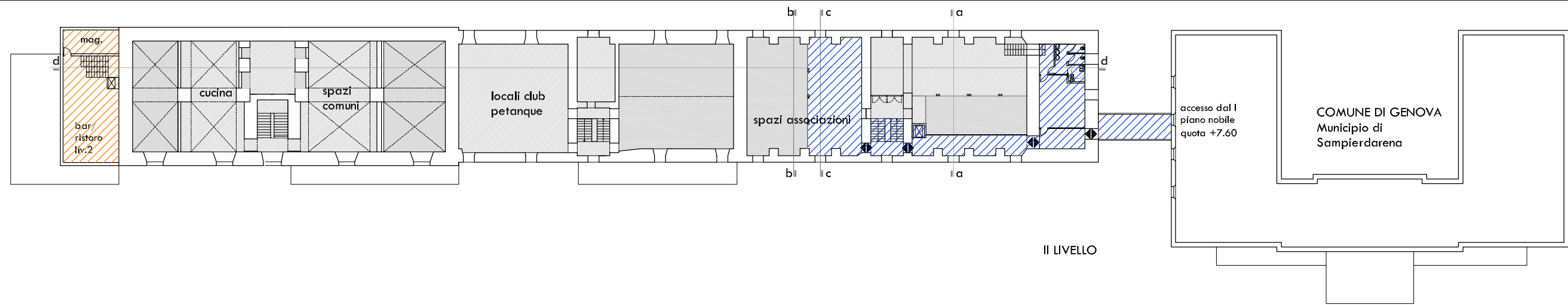






SEZIONE TRASVERSALE c



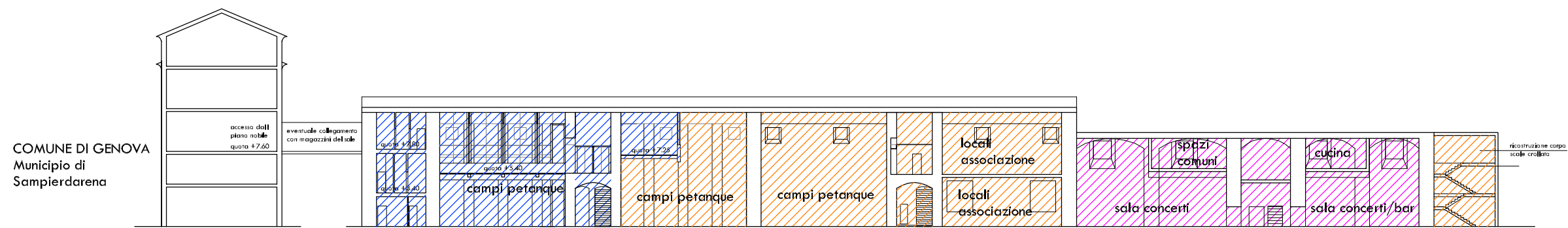




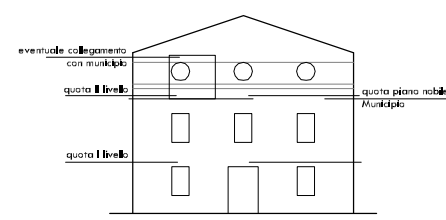


-  BOCCIOFILA
-  USO PUBBLICO ASSOCIAZIONI /QUARTIERE
-  CENTRO SOCIALE
-  doppia altezza

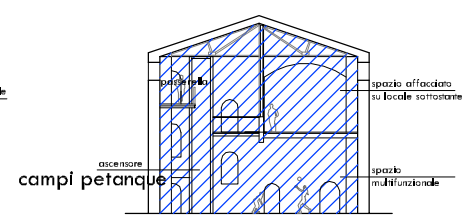
Superfici - Progetto				
soggetto	piano terra	1 livello	II livello	spazi all'aperto
CENTRO SOCIALE	388 mq		215,8 mq	
BOCCIOFILA	567,74 mq		275,35 mq	1.410,5 mq
SPAZI PUBBLICI	249,75 mq	157 mq	167,5 mq	



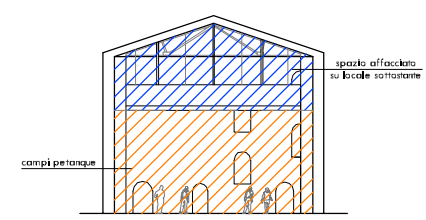
SEZIONE LONGITUDINALE



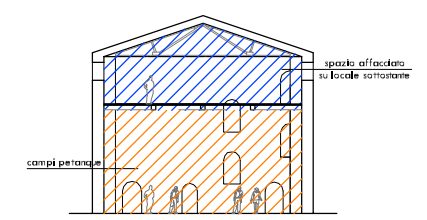
PROSPETTO EST



SEZIONE TRASVERSALE a



SEZIONE TRASVERSALE b

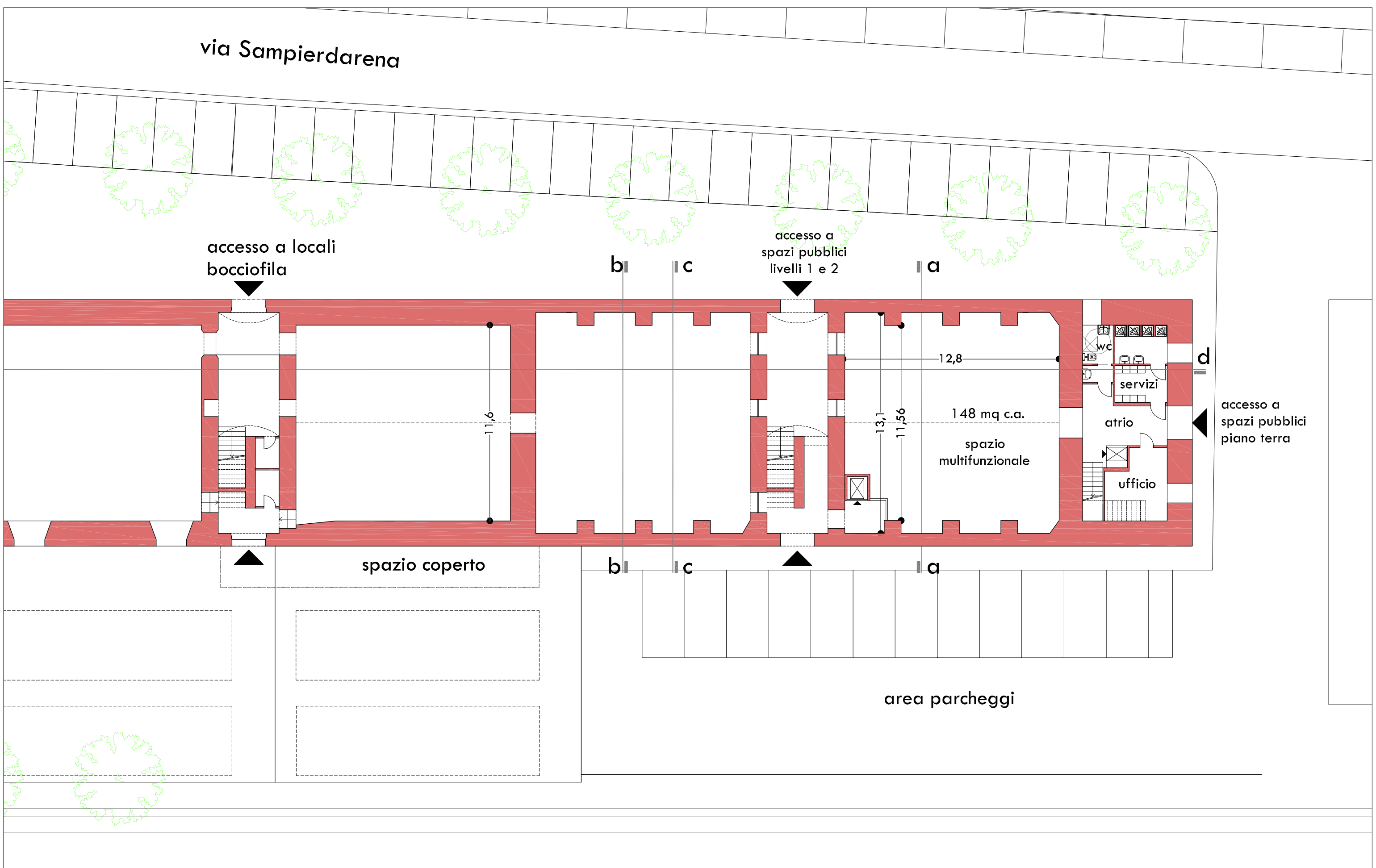


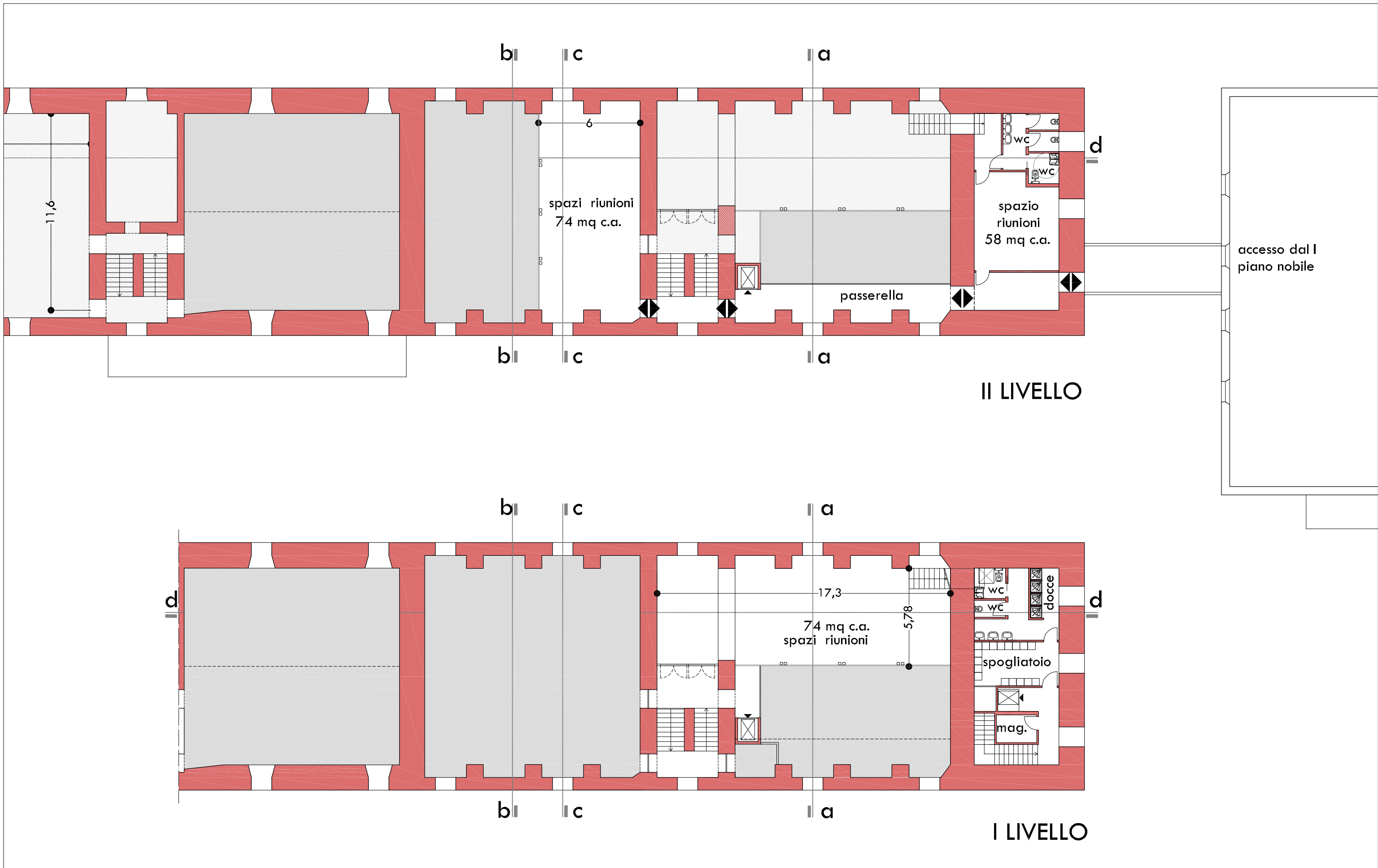
SEZIONE TRASVERSALE c



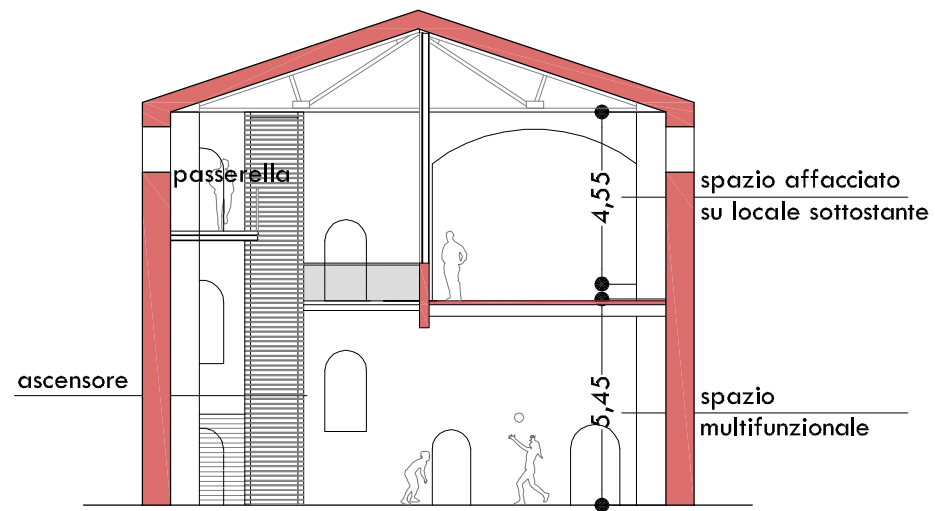
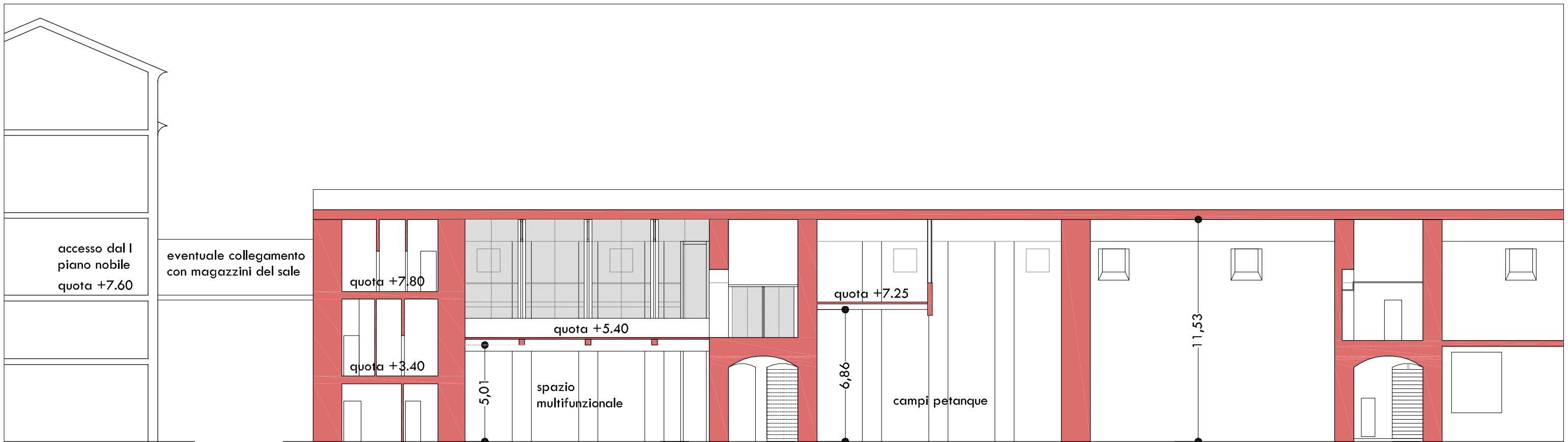


via Sampierdarena

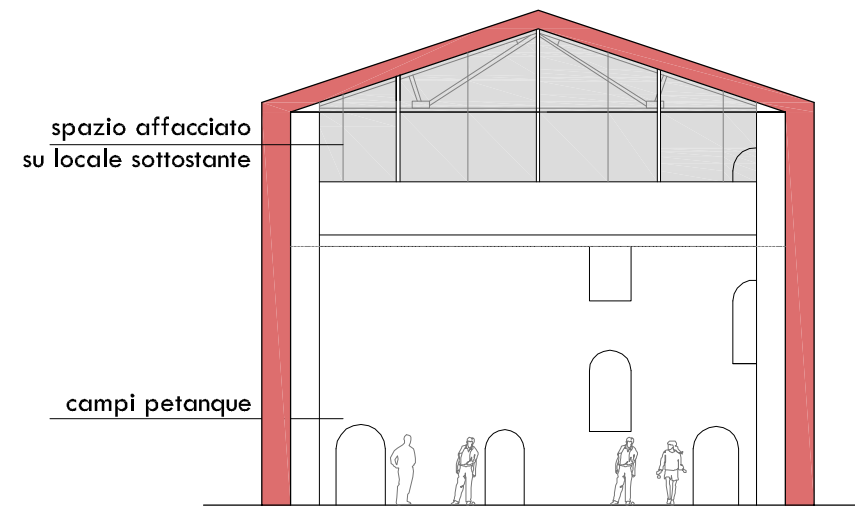




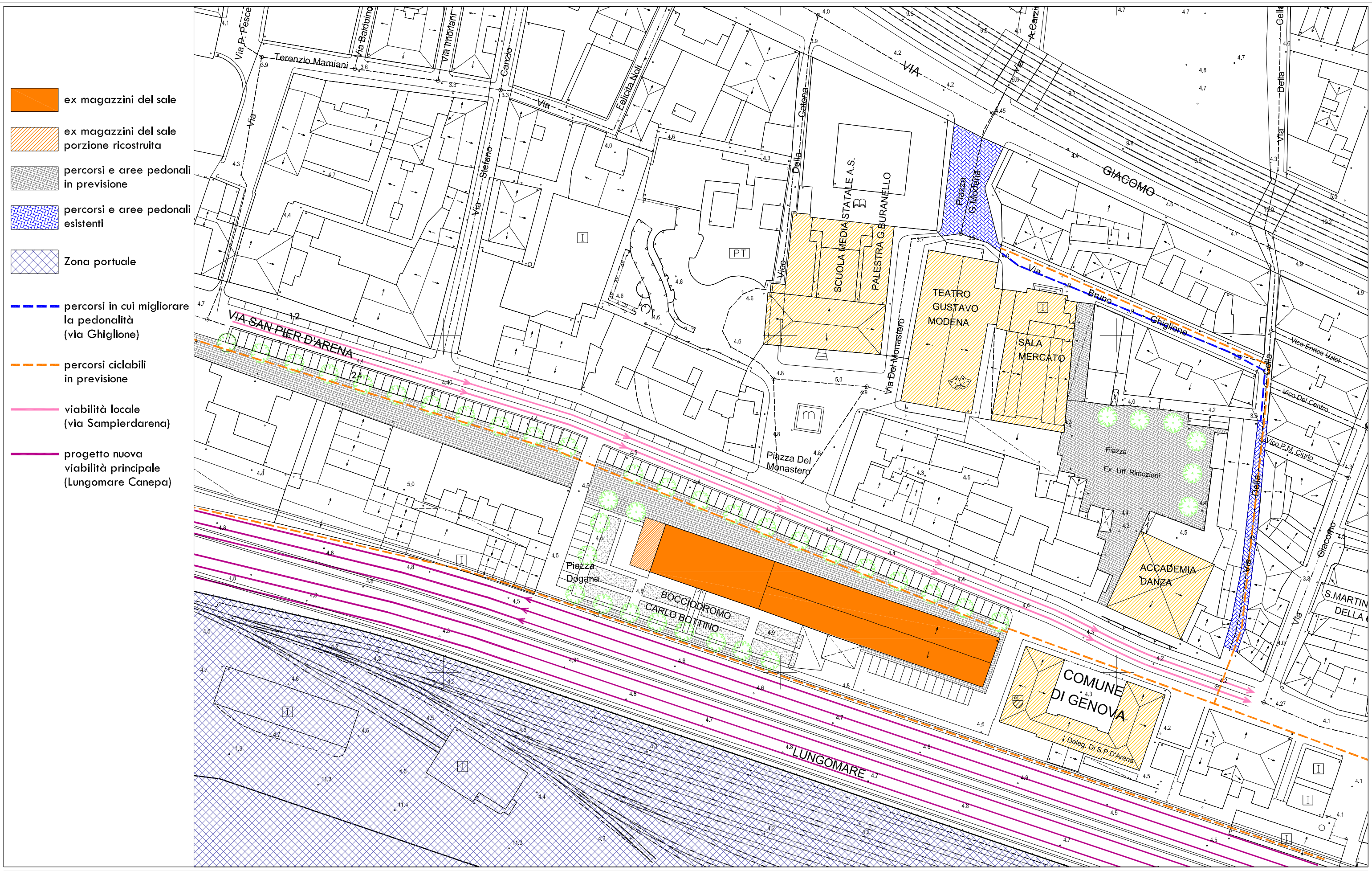




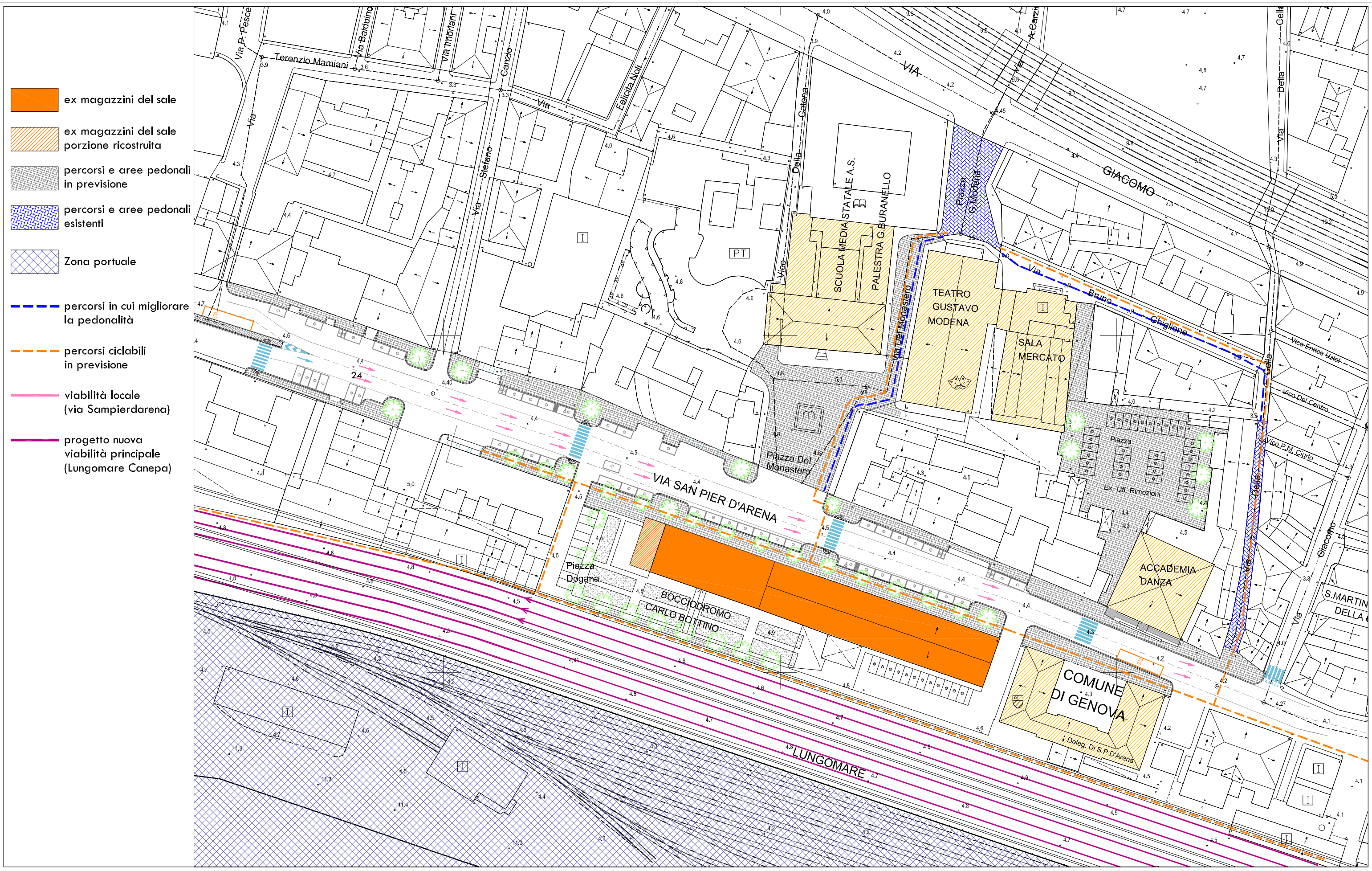
SEZIONE TRASVERSALE a



SEZIONE TRASVERSALE b



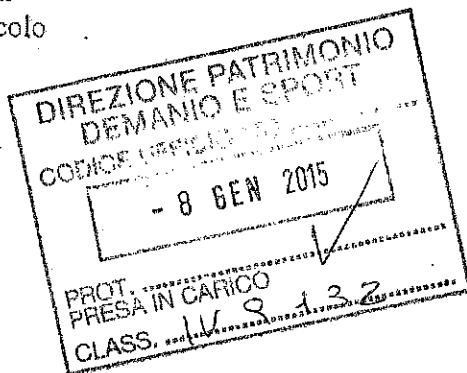






COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 362169  
Fascicolo



Addi 09/12/14

Alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici della Liguria  
Servizio Valorizzazione Beni Culturali  
Via Balbi, 10  
16126 Genova

e, p.c.

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
Paesaggistici della Liguria  
Via Balbi, 10  
16126 Genova

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della  
Liguria  
Via Balbi, 10  
16126 Genova

Alla Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed  
Etnoantropologici della Liguria  
Via Balbi, 10  
16126 Genova

All'Agenzia del Demanio  
Filiale Liguria  
Sede di Genova  
Via Finocchiaro Aprile, 1  
16121 Genova

Alla Prefettura di Genova  
Largo E. Lanfranco, 1  
16121 Genova

Alla Regione Liguria  
Piazza De Ferrari 1  
16121 - Genova

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Patrimonio e Demanio | Settore Progetti Speciali  
Via di Francia 1 - 18° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105573546 - Fax 0105573920 | patrimonioprogettispeciali@comune.genova.it |





COMUNE DI GENOVA

Oggetto: D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 - art. 5, comma 5 - Trasferimento agli enti territoriali di beni culturali del demanio statale - ramo DSA - nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione.  
Immobile denominato "ex Magazzini del sale" sito in Genova Sampierdarena - Via Sampierdarena, dichiarato di interesse culturale ai sensi della L. 1089 (ora Parte II del Codice) con D.M. del 20/07/1987.  
Trasmissione alle Soprintendenze di copia della prima versione del programma di valorizzazione da parte del Comune di Genova.

In merito a quanto evidenziato dal codesta Direzione con nota n. 7414 del 04.09.2014 relativamente ad una prima versione del Programma di Valorizzazione degli "ex Magazzini del sale" di Sampierdarena con la presente si intende fornire chiarimenti in merito ai rilievi formulati.

Con riferimento alle prospettive di valorizzazione culturale del bene in oggetto, che questa Amministrazione intende promuovere, si sottolinea che le funzioni attualmente presenti ne hanno comunque fino ad oggi garantito la conservazione e la pubblica fruibilità.

Il Comune di Genova è impegnato, nell'ambito dell'intera città, in un'azione attiva di ascolto e dialogo con il mondo giovanile e dell'associazionismo: la valorizzazione del bene implicherà pertanto un ulteriore sviluppo di processi di cittadinanza attiva e la promozione di iniziative culturali, di socializzazione, di creatività e di tempo libero, con l'obiettivo di migliorarne la qualità e la sinergia con l'offerta culturale sia cittadina che del territorio.

In questo percorso si inseriscono coerentemente le realtà attualmente presenti nell'immobile, previa ovviamente regolarizzazione dei titoli di utilizzo e fruizione per la quale sono già in corso interlocuzione e approfondimenti, possibile quando il bene sarà nella disponibilità della Civica Amministrazione.

Ciò premesso 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

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Patrimonio e Demanio | Settore Progetti Speciali  
Via di Francia 1 - 18° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105573546 - Fax 0105573920 | patrimonio@progettispeciali@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

convenzionamento devono pertanto esplicitare modalità, tempi ed orari per l'apertura degli spazi e la partecipazione della collettività.

Sotto il profilo dell'adeguamento tecnico dell'elaborato di Programma, in merito alla compatibilità urbanistica da garantire, si conferma l'intendimento che, ai fini della sua sottoposizione al Tavolo Tecnico Operativo, esso sia adeguato per ricondurre le destinazioni previste per i singoli spazi dell'edificio alle funzioni e loro categorie indicate nella vigente strumentazione urbanistica, considerato che il Programma non può essere volto a proporre tipologie funzionali e modalità gestionali di tipo soggettivo.

A tale proposito allo stato della doppia salvaguardia del vigente PUC e dello strumento urbanistico adottato sono ammissibili destinazioni a pubblico servizio, intendendo in tal senso sia quelli gestiti da soggetti istituzionali sia quelli gestiti da soggetti privati, che ne assicurino un effettivo controllo pubblico tramite convenzionamento.

Il programma verrà attuato per fasi cui corrisponderanno specifiche previsioni di finanziamento. La prima fase corrisponderà alla messa in sicurezza dell'immobile ai fini di rendere il bene fruibile, attingendo a risorse pubbliche da individuare nel programma triennale dei lavori pubblici, nonché avvalendosi dei futuri bandi di finanziamento nazionali ed europei.

Cordiali saluti.

L'Assessore alla Valorizzazione e Gestione  
del Patrimonio Comunale non Abitativo  
Dott. Francesco Mielei

L'Assessore alla Legalità e Diritti  
Avv. Elena Fiorini







Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E  
PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA  
SERVIZIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

04 SET. 2014

Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
Paesaggistici della Liguria  
Via Balbi 10  
16126 GENOVA

Soprintendenza per i Beni Archeologici della  
Liguria  
Via Balbi 10  
16126 GENOVA

Soprintendenza per i Beni Storici Artistici  
ed Etnoantropologici della Liguria  
Via Balbi 10  
16126 GENOVA

Comune di Genova  
Direzione Patrimonio e Demanio  
Settore Progetti Speciali  
Via di Francia 1 - 18° piano  
16149 GENOVA  
(solo via PEC: [comune.genova@postemailcertificata.it](mailto:comune.genova@postemailcertificata.it))

Genova

Ref. nota Comune Genova n. 224880 del 29/7/14

Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Liguria  
Sede di Genova  
Via Finocchiaro Aprile, 1  
16129 GENOVA  
(solo via PEC: [dra\\_liguria@pse.agenziademanio.it](mailto:dra_liguria@pse.agenziademanio.it))

Prefettura di Genova  
Largo E. Lanfranco, 1  
16121 GENOVA  
(solo via PEC: [protocollo.prefeg@pec.interpu.it](mailto:protocollo.prefeg@pec.interpu.it))

Regione Liguria  
Piazza De Ferrari, 1  
16121 GENOVA  
(solo via PEC: [protocollo@pec.regione.liguria.it](mailto:protocollo@pec.regione.liguria.it))

PEC

DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO	
CODICE UFFICIO 188	
- 4 SET 2014	
PROT. 258230	
PR. IN CARICO	
CLASS.	

Prot. n. 7424

Class. 28.19.00/33

Ill. come al testo (solo per le Soprintendenze)

DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E SPORT	
CODICE UFFICIO 4.01.0	
17 SET 2014	
PROT. //	
PR. IN CARICO	
CLASS. 2014/11.91/22	

Coperto. D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - Codice dei Beni Culturali e del Pasaggio - Parte II - Beni culturali.

D. Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 - art. 5, comma 5 - Trasferimento agli enti territoriali di beni culturali del demanio statale - ramo DSA - nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione.

Immobile denominato "ex Magazzini del sale" sito in Genova Sampierdarena - Via Sampierdarena, dichiarato di interesse culturale ai sensi della L. 1089/1939 (ora Parte II del Codice) con D.M. del 20/7/1987.

Trasmissione alle Soprintendenze di copia della prima versione del programma di valorizzazione qui fatto pervenire in data 05/8 u.s. da parte del Comune di Genova e comunicazione.



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA  
SERVIZIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008

e-mail: [dr-fig@beniculturali.it](mailto:dr-fig@beniculturali.it)  
[mibaec-dr-fig@multicert.beniculturali.it](mailto:mibaec-dr-fig@multicert.beniculturali.it)



Si trasmette alle Soprintendenze in indirizzo copia del programma di valorizzazione del bene culturale in oggetto, qui fatto pervenire dal Comune di Genova con nota prot. 224880 del 29/7/14 (acquisita agli atti di questo Ufficio al prot. 3501 del 30/7/14 (anticipazione via e mail, senza allegati) e al prot. 6697 del 05/8/14), che costituisce una prima versione che viene sottoposta a questi Uffici Ministeriali, da parte dell'Amministrazione Comunale Genovese, al fine di acquisire una "prevalutazione" sul documento. Si puntualizza che il Comune di Genova ha comunque già voluto precisare, nella nota di accompagnamento, come intenda chiedere al redattore del documento (A.R.R.E.D. S.p.A.) una serie di adeguamenti "ai fini di ricondurre le destinazioni previste per i singoli spazi dell'edificio alle funzioni e loro categorie indicate nella strumentazione urbanistica vigente considerato che il Programma di Valorizzazione deve essere volto a individuare le tipologie funzionali e le modalità gestionali dell'immobile, escludendo ogni riferimento relativo ai requisiti soggettivi dei futuri soggetti gestori (ad eccezione dell'informazione sullo stato di occupazione in atto), da individuare secondo le procedure previste dalla legge".

Nell'anticipare pertanto che questa Direzione Regionale resta in attesa del documento modificato secondo le intenzioni dell'Ente Comunale, si anticipa ritenersi necessario rendere tale elaborato, nella sua formulazione, maggiormente completo in relazione ai punti 2) e 6) dello schema di cui alle Linee Guida allegate alla Circolare del Segretariato del MIBACT n. 18 del 2011, già in precedenza fornite.

Detto programma ovviamente calibrato sulle effettive intenzioni di utilizzo del bene da parte del Comune, dovrà descrivere quindi come si intenda in futuro, una volta acquisito il bene, valorizzarlo, ovviamente dal punto di vista culturale, ex art. 6 del D. Lgs 42/2004, mediante l'inserimento di funzioni che garantiscano, o meglio incrementino, le garanzie di conservazione e la pubblica fruibilità dello stesso.

Si chiede in proposito già da ora al Comune di Genova di voler curare particolarmente la descrizione delle modalità di attuazione del programma, di redigere un cronoprogramma (con i tempi di realizzazione del programma) afferente alle scadenze temporali (da indicare in modo esplicito) alle quali è previsto il raggiungimento dei vari obiettivi delineati dal programma di valorizzazione stesso (al cui rispetto l'Ente richiedente sarà, in linea di massima, obbligato), nonché di delineare la sostenibilità economica effettiva dello stesso.

Si evidenzia nel contempo come l'eventuale progetto che si volesse produrre in relazione ad opere che, previa regolare autorizzazione soprintendentizia ex art. 21 del Codice, si ritenesse di proporre per adeguare il bene ai nuovi utilizzi (descritti nel programma), dovrà essere contenuto in un separato documento, quale allegato al programma di valorizzazione stesso.

Con l'occasione si chiede infine all'Agenzia del Demanio di voler cortesemente chiarire se risponda ai fatti che il Club Petanque di Sampierdarena, che occupa parte del bene, utilizzi lo stesso senza aver stipulato un regolare contratto di concessione, come affermato nell'elaborato qui pervenuto. Si osserva in proposito risultare agli atti di questo Ufficio un atto di autorizzazione alla concessione in uso di tale porzione di bene (ex art. 57 bis del D. Lgs 42/2004 - prot. 2938 del 19/04/2013), *sub conditione*, cui avrebbe dovuto seguire la stipula di regolare atto di concessione, previa deposito della cauzione ex art. 108 del D. Lgs 42/2004.

Nel rammentare in proposito come ogni futuro utilizzo debba comunque rispettare la normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali, compresi gli artt. 57 bis e 106 del D. Lgs 42/2004 in riferimento alla concessione in uso a soggetti terzi del bene culturale stesso, si chiede in ultimo al Comune di Genova come possa ritenere compatibile con le prospettive di tutela e di valorizzazione del complesso di interesse culturale di cui trattasi la permanenza in esso del Centro Sociale che attualmente lo occupa abusivamente, per quanto espressamente riportato nel programma di valorizzazione pervenuto.

Si resta in attesa di cortese produttivo riscontro al fine di poter programmare la convocazione del Tavolo Tecnico e si ringrazia.

Il Coordinatore del Servizio  
Arch. Maria Ivaldi

Il Direttore Regionale  
Arch. Maurizio Galletti



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA  
SERVIZIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008

e-mail: [dr-lig@beniculturali.it](mailto:dr-lig@beniculturali.it)

[mibac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mibac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it)

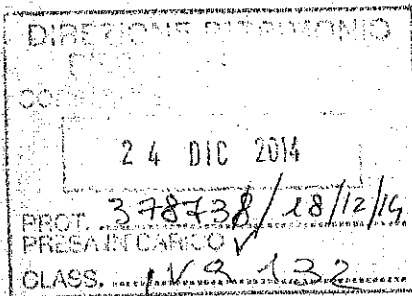


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo *M*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E  
PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

SERVIZIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

Via Balbi, 10 - 16126 Genova  
Tel. 010 248801 Fax 010 2465532  
e-mail: dr-lig@beniculturali.it  
e-mail PEC: mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it



MBAC-DR-LIG  
DR  
0010626 09/12/2014  
Cl. 28.13.01/5

Allegati: come al testo

Rif. Vs. n. del ( )

Oggetto: Decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 - art. 5, comma 5 - Trasferimento agli enti territoriali di beni culturali del demanio statale - ramo DSA - nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione.  
Convocazione per Tavolo Tecnico Operativo per la presentazione del programma degli "ex Magazzini del Sale"

Questa Direzione Regionale, a seguito dell'invio da parte del Comune di Genova della bozza definitiva del programma di valorizzazione "ex Magazzini del Sale", convoca per il giorno 23 gennaio 2015 alle ore 11.00 presso la propria sede sita in Palazzo Reale, in via Balbi 10 a Genova, il Tavolo Tecnico Regionale con il seguente ordine del giorno:  
- Presentazione del programma di valorizzazione degli "ex Magazzini del Sale".

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Raffaele Colombo

Il Direttore Regionale  
Arch. Maurizio Galletti



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA  
SERVIZIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI  
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008  
e-mail: dr-lig@beniculturali.it





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 4 0 N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015 AD OGGETTO:  
APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI  
VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO  
STESSO 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

18/03//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 E DEMANIO - SETTORE PROGETTI SPECIALI
Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015	

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO STESSO 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 Delibera di Giunta subordinatamente al trasferimento al Comune dell'immobile seguirà la modifica dei cespiti inventariati.

Genova, 18.3.2015

Il Dirigente  
Arch. Anna Iole Corsi



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 4 0 N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015 AD OGGETTO:  
APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI  
VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO  
STESSO AI SENSI DELL'ART. 54 COMMA 3 DEL D.LGS. 42/2004 E  
DELL'ART. 5 COMMA 5 DEL D.LGS. N. 85/2010**

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

Si rinvia ai successivi atti.
-------------------------------

19/03/2015

Il Dirigente Responsabile  
[Dott. Giovanni Librici]





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 4 0 N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015 AD OGGETTO:  
APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI  
VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO  
STESSO 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 provvedimenti, nei limiti delle risorse finanziarie stanziare e disponibili a bilancio.

19/03/2015

Il Direttore di Ragioneria  
[Dott.ssa Magda Marchese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 4 0 N. 2015-DL-6 DEL 20/01/2015 AD OGGETTO:  
APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX MAGAZZINI DEL SALE" DI  
VIA SAMPIERDARENA AI FINI DEL TRASFERIMENTO DELLO  
STESSO 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><b>PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE</b> (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------

19/03/2015

Il Segretario Generale  
[Dott. Pietro Paolo Miletì]