12.03.2021

PARLARE DEL CENTRO STORICO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI GENOVA
COMMISSIONE URBANISTICA

Il presente documento nasce dal dibatto sviluppatosi nei mesi di settembre-dicembre 2020 all'interno della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova sul tema del Centro Storico (CS).

Attraverso l'analisi delle problematiche e delle opportunità attuali si vuole contribuire a una strategia ambiziosa che riporti il CS a occupare un ruolo nevralgico all'interno della città di Genova.

Il documento ha visto la partecipazione di tutta la Commissione Urbanistica e l'impegno più specifico degli Arch. F. Balletti, S. Carezzano, L. Mandraccio, F. Salvarani, M. Secondo, S. Spina, L. Zuaro, sotto la direzione e coordinamento dell'Arch. S. Sibilla.

PREMESSA

Quando si parla di CS occorre avere ben chiaro due aspetti:

- **Il CS per vivere ha bisogno di essere abitato e non solo visitato o episodicamente vissuto**.
I veri protagonisti sono i residenti e le attività produttive/commerciali. Intorno a queste due figure, principalmente, vanno costruiti gli assi di una nuova strategia per il rilancio del CS. In questo senso, i residenti sono i più importati e diffusi proprietari del CS e quindi hanno un forte interesse sia nell'incremento della qualità della vita di questa parte di città che nel suo rilancio economico.

1

- Il principio fondativo per qualunque programma di intervento sul CS deve essere il riconoscimento della sua identità, consolidata, riconosciuta ed apprezzata universalmente. **Valorizzazione** sostanziale, quindi, **degli aspetti culturali e tradizionali** genovesi (sono i principali elementi che hanno reso noto e riconoscibile il nostro CS).

2

PARLARE DI CENTRO STORICO

Non si può parlare di "recupero" del CS di Genova oggi se prima non ci si pongono alcuni interrogativi fondamentali.

1) Quali sono le caratteristiche peculiari del CS oggi? Quali i punti di forza? Quali i punti di debolezza?
2) Perché tutti gli interventi eseguiti dal dopoguerra ad oggi hanno dato risultati limitati e non risolutivi, sebbene non manchino esempi virtuosi?
3) Quali le iniziative che, ragionevolmente, potrebbero essere attuate viste la cronica carenza di risorse, la difficoltà ad avere un'"idea", un progetto complessivo e di ampio respiro e, soprattutto, la mancanza, almeno fino ad oggi, di una reale volontà politica?

Proviamo, qui di seguito, ad esporre le nostre risposte a questi tre quesiti iniziali.

1) QUALI SONO LE CARATTERISTICHE PECULIARI DEL CS OGGI? PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA.

Nonostante la pessima reputazione, almeno mediatica, di cui gode, il CS è un luogo dove la qualità della vita, nonostante tutto, è ancora buona e con alcuni interventi – di cui si farà cenno in seguito – potrebbe essere davvero ottima: già oggi è migliore di quello che può sembrare superficialmente, ed è comunque superiore rispetto a quella di molti altri quartieri.
Lo stesso livello di qualità che vivono alcuni abitanti (edifici di pregio, piano alto, etc.), con le opportune migliorie, potrebbe essere condiviso da un ben più ampio numero di residenti.

Ecco alcuni esempi di quelli che, a nostro giudizio, sono gli aspetti che rendono piacevole il vivere nel CS.

PUNTI DI FORZA

La prossimità. Tutto quello che serve è a portata di pochi passi:
- **negozi** di ogni tipo: contrariamente a quanto ci immaginiamo la lampadina costa meno dall'elettricista sotto casa che in un centro commerciale, idem per penne, matite, piccoli elettrodomestici, alimentari (con una varietà anche etnica che non c'è da nessun'altra parte), viti e bulloni, abbigliamento, etc., quasi ogni articolo necessario
- **servizi** di ogni tipo: sotto casa puoi trovare uffici pubblici, banche, posta, farmacie (in quantità notevole), etc. Certamente: se occorre andare al catasto o al "matitone", allora si presenteranno gli stessi problemi di tutti i cittadini. Ma per la vita quotidiana tutto è più semplice
- **la scuola** per i figli? Quattro passi, e senza dover attraversare strade pericolose
- e così via per la maggior parte delle altre necessità quotidiane.

Vita sociale? Si vive quasi come in un paese, dove ci si conosce e ci si incontra tutti i giorni (non è forse questa una qualità della vita a cui molti ambiscono?). Ci sono più centri ricreativi, associazioni, ristoranti, bar e locali che in

qualsiasi altra parte della città. Tutti raggiungibili a piedi.

Arte e cultura? Quanti musei, teatri, gallerie d'arte, mostre, circoli culturali ci sono?

Vita religiosa? A parte le chiese cattoliche in concentrazione notevole, ci sono luoghi di culto per ogni confessione: protestanti, mussulmani, buddisti, ebrei, etc.

Vuoi fare jogging? C'è il Porto Antico (e non respiri lo smog delle auto)

Ami la tranquillità? Non c'è il rumore del traffico (ne soffrono solo gli immobili che si affacciano sulla ripa maris). Chi non ci vive non ci può credere: alla notte c'è il silenzio assoluto (esclusa la movida molesta) ed al mattino, se hai la finestra aperta, spesso ti svegli al canto degli uccelli.

Per l'immaginario comune, gli aspetti negativi sono preponderanti, e sono anche quelli che compromettono il ripopolamento.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Delinquenza. Statisticamente parlando i valori sono di pochissimo superiori a quelli degli altri quartieri, e per certi aspetti inferiori ad alcuni altri. Solo che uno scippo in Centro Storico per i media locali fa più notizia di uno ad Albaro.

Droga. Questo è un problema reale e mai seriamente affrontato ma, per esperienza vissuta anche direttamente da alcuni componenti della CU, siamo convinti che il problema si potrebbe in parte risolvere da solo con un sano ripopolamento dei bassi: sono le vetrine aperte che tengono lontani gli spacciatori, non solo i divieti.

Prostituzione. Analoghe osservazioni del punto precedente. Probabilmente il problema si risolverebbe con politiche che nulla hanno a che fare con l'urbanistica. In ogni modo, maggiore e migliore frequentazione del CS arginerebbero il problema a livelli tollerabili.

Movida molesta. La movida di per sé è una ricchezza. Forse preferiremmo avere strade deserte come in periferia? La frequentazione giovanile è una parte essenziale della vita di un quartiere. La movida molesta, invece, è un problema serio. Ma è un problema di ordine pubblico, di regole e rispetto delle stesse.

Incuria e abbandono. La qualità dello spazio pubblico abitato – temporaneamente o stabilmente che sia – passa per le condizioni in cui si offre all'uso e all'esperienza delle persone. Non si può non rilevare come il decoro materiale del CS di Genova, e soprattutto di alcune sue parti, sia deficitario quando non drasticamente insufficiente. Questo riguarda da un lato l'ordinaria amministrazione e manutenzione, ma potrebbe anche configurarsi in piani di riqualificazione delle pavimentazioni e degli spazi pubblici in generale. Si lega, d'altra parte, in modo prioritario con il tema della pulizia e anche con la raccolta dei rifiuti. Non si può prescindere da un drastico incremento dell'attenzione e degli investimenti su questi aspetti se si vuole davvero incidere sulle condizioni del Centro Storico.

Attività sportive. Questo è un punto veramente dolente perché, se si esclude qualche piccola palestra e la piscinetta estiva al Porto Antico, non c'è veramente nulla! Nessun impianto di nessun genere. Forse non è un problema prioritario, ma sicuramente un aspetto che andrebbe preso in considerazione in qualunque ipotesi di recupero residenziale si volesse affrontare.

Cattiva qualità residenziale diffusa. E qui veniamo a quello che forse è l'aspetto che più ci riguarda da vicino, più come architetti che come urbanisti. Per la sua peculiare conformazione ed incredibile "compattezza", per quanto ci si possa sforzare di risanare i singoli edifici, la gran parte del patrimonio immobiliare ha una vivibilità molto bassa per quello che possono essere gli standard odierni. Ci riferiamo all'enorme quantità di residenze ai piani bassi che sono letteralmente "murate" dagli edifici circostanti e, in second'ordine, anche a quelle residenze che essendo ai piani più alti offrono una luminosità adeguata ma che in molti casi sono difficilmente raggiungibili perché in edifici privi di ascensore. In queste ultime comunque vive attualmente quella fetta di popolazione che in cambio di qualche "accettabile" scomodità, riesce a godere di tutti gli altri benefici. Le prime, invece, sono state attualmente stipate con extracomunitari che si ammassano a caro prezzo per il lucro di qualche speculatore. Oltre a individuare ed eventualmente pianificare le migliorie edilizie necessarie, per affrontare questa problematica occorre chiedersi chi pensiamo possa insediarsi nel CS. **Forse questo dovrebbe essere il**

punto di partenza per ogni piano di recupero: chi sarebbe interessato a stabilirsi nel CS? A quali condizioni? Come porsi efficacemente rispetto a questo tema?

Carenza di aree verdi. Questo è un aspetto che suscita sempre diverse sensibilità: da una parte chi vede in una contenuta "naturalizzazione" del CS una possibilità di miglioramento del decoro urbano, dall'altra chi riconosce il fascino del CS di Genova proprio nella sua grigia compattezza così come lo abbiamo sempre conosciuto. Senza dubbio si potrebbe "partire" dal sistemare quanto già oggi c'è intorno al CS: ci riferiamo ad alcuni giardini pubblici di rara bellezza e purtroppo terribilmente trascurati: Villa Croce, Acquasola, Villetta Di Negro, Villa Gruber, Villa Piaggio, Castello D'Albertis. Due passi e li raggiungi.

Inacessibilità. Questo è forse uno dei temi più importanti per rilanciare il CS, quasi come una premessa indispensabile. Discutere di interventi di ripavimentazione, ripulitura delle facciate, arredo urbano, manutenzione va bene se connesso ad un'idea di recupero insediativo. Ed un recupero insediativo di qualità si può avere solo pensando prima all'accessibilità che alla mobilità interna.
A proposito di accessibilità esistono due fronti: quello residenziale e quello delle presenze temporanee. Se per il secondo la questione si può affrontare solo da un punto di vista generale su viabilità e sosta, per discutere di residenzialità del CS diventa imprescindibile considerare l'accessibilità come un servizio primario. Di tipo piuttosto tradizionale: vengo a vivere in CS perché ho un posto ragionevolmente vicino dove posso tenere in sicurezza la mia auto, la mia moto (magari elettriche nel futuro prossimo) ed anche, perché no, il mio segway o il mio monopattino o la mia bici elettrica. Solo partendo dell'accessibilità, quindi, si potrà parlare di futuro per l'attrattività residenziale e anche per il commercio.

2) PERCHÉ TUTTI GLI INTERVENTI ESEGUITI DAL DOPOGUERRA AD OGGI HANNO DATO RISULTATI SCARSI E NON RISOLUTIVI, SEBBENE NON MANCHINO ESEMPI VIRTUOSI?

Ci sarebbe molto da scrivere perché molte sono state nel tempo le iniziative ma, alla fine, quello che emerge è che sembra non esserci mai stata un'idea precisa di quello che si voleva ottenere. Dal dopoguerra ad oggi nessuno ha avuto la forza di “immaginare” il futuro per questa parte di città e tantomeno di proporre un piano serio con un obiettivo preciso da perseguire. E se qualcuno ci ha provato, il suo sforzo ha avuto vita breve.

Ma allora qual è l'idea sottesa da perseguire? Questo è il punto. Ogni "azione" sarà sempre fine a sé stessa se non fa parte di un'organica visione d'insieme volta a perseguire un obiettivo preciso.
E qui sappiamo bene che l'urbanistica non è una scienza ma un modus operandi in divenire, perché nel tempo che mettiamo in opera, faticosamente, un piano, questo è già superato dalla realtà. Purtroppo spesso è così. E quello che oggi ci pare un futuro auspicabile, domani non è detto che lo sia, o che diventi un presente apprezzabile.

Però bisogna almeno provarci.
Prima di pensare alle "azioni" da fare, chiediamoci che Centro Storico immaginiamo?
Una vetrina per turisti?
Uno shopping center o un luogo di svago per i genovesi d'altri quartieri?
Un quartiere prevalentemente residenziale, facilmente accessibile, ripulito e ben abitato?
Un dormitorio per extracomunitari e luogo di spaccio e prostituzione "confinate"?
O un calibrato mix delle opzioni precedenti (con mitigazione dell'ultima)?

E qui arriviamo al punto 3) dei nostri quesiti.

3) QUALI LE INIZIATIVE CHE, RAGIONEVOLMENTE, POTREBBERO ESSERE ATTUATE, VISTE LA CRONICA CARENZA DI RISORSE, LA DIFFICOLTÀ AD AVERE UN'"IDEA", UN PROGETTO COMPLESSIVO E DI AMPIO RESPIRO E, SOPRATTUTTO, LA MANCANZA, ALMENO FINO AD OGGI, DI UNA REALE VOLONTÀ POLITICA?

VISIONE D'INSIEME. LE PROPOSTE

Ne abbiamo parlato lungamente in quanto fino ad oggi apparentemente "assente". Non andrebbe forse esclusa la possibilità di attuare delle iniziative di ascolto e di confronto su questo tema, tra cui anche un concorso di idee che provi a dare degli scenari per il CS futuro, come spunti e contributi per la discussione in città.
Da cittadini e architetti, possiamo però proporre qualche suggerimento andando anche a “pesare” l’apporto percentuale di ciascuno di essi al recupero del CS.

CS come polo di attrazione turistica all'interno di una Genova turistica? Indubbiamente le valenze storiche, artistiche, culturali e paesaggistiche per ottenere ottimi risultati non mancano né alla città né, in particolare, al CS.
Per cui il turismo può e deve senz'altro rappresentare un apporto positivo. Basti pensare ai risultati che si erano meravigliosamente ottenuti con la creazione dell'Agenzia per "Genova capitale della cultura 2004" ma anche quelli meno appariscenti e più diffusi degli ultimi anni.
Ma il turismo da solo non potrà mai essere in grado di operare una trasformazione sostanziale del CS, quindi bisogna operare alla rovescia: recuperare il CS per attrarre turisti e non incrementare il turismo per recuperare il CS. E soprattutto impedire che un eventuale incremento di turisti porti a quell'insensata trasformazione ottenuta altrove, dove tutte le attività "sane" sono state sostituite da attività ad uso e consumo di un turismo mordi e fuggi che nulla di positivo e duraturo può garantire. Senza contare che le dimensioni del CS di Genova e la peculiarità edilizia di molte zone, difficilmente potrebbero essere inserite in circuiti turistici virtuosi.
Il discorso del turismo nel CS,

inserito in una più ampia visione di Genova come "città turistica", rischia di scontrarsi comunque con una assoluta carenza di servizi generali (aeroporto, ferrovie, parcheggi, ricettività e così via) che ci porterebbero a fare ben altre considerazioni.
Non crediamo che il pensare una Genova di tal fatta per il futuro possa portare alla soluzione di tutti i problemi di decadenza attuale della città e, tantomeno, del CS. Potrebbe fornire un contributo considerevole, ma non risolutivo. **Diciamo un apporto al recupero del CS del 20%**.

CS come nuovo Shopping Center? In passato è stato il luogo del commercio per eccellenza e ora potrebbe tornare ad esserlo, almeno in parte, secondo un nuovo modello da costruire, soprattutto a partire dagli operatori.
Ma, prima di ogni altro ragionamento la domanda da porsi è: perché negli ultimi 40 anni da variegatissimo shopping-center il Centro Storico, salvo alcune eccezioni, si è trasformato in un deserto di saracinesche abbassate? La risposta è sempre la stessa: problemi di accessibilità tradizionale.
La soluzione potrebbe essere la realizzazione di posteggi di interscambio ai margini del centro storico, luoghi dove agevolmente si possano trasbordare le merci sia in entrata (per gli esercizi commerciali) sia in uscita (gli acquisti più voluminosi per i clienti). Le prime dai camion a piccoli vettori elettrici e i secondi dai piccoli vettori elettrici alle auto private. Il potenziale cliente, con un'organizzazione simile ben strutturata, potrebbe anche compiere i propri acquisti e poi vederseli consegnare direttamente a casa (senza bisogno di Amazon).

Per incrementare la dotazione di questi servizi, oltre che per aggiungere questo genere di micro-piattaforme logistiche, le trasformazioni che stanno per avvenire ai margini del CS – ci riferiamo soprattutto a Hennebique/Ponte Parodi e Waterfront di Levante – sono delle occasioni che sarebbe assurdo sprecare. Bisognerebbe intervenire a integrazione delle previsioni attuali.

Risolto il problema dell'accessibilità si può allora ragionare su altri strumenti che, se realizzati, non sarebbero particolarmente onerosi e qualche risultato lo porterebbero sicuramente. Ci riferiamo a:

- **Realizzazione di circuiti dello shopping cittadino** (anche tematiche come storicamente avveniva nel CS di Genova) da concentrare in determinate zone del CS e che comprendano negozi, esercizi commerciali, attività di diversa natura
Queste "vie dello shopping" possono godere del vantaggio di trovarsi in un'area centrale della città contrapponendosi ai tanti centri commerciali che hanno affollato le periferie. Per questa ragione serve una strategia focalizzata alla valorizzazione di queste aree, che crei aggregazione tra tutti i soggetti coinvolti.
L'unione fa la forza e i singoli negozianti potrebbero trarre grande vantaggio da questo circuito innovativo.
Un esempio in questo senso è il nascente Distretto del Design (Di.De.) che sta crescendo dal basso intorno ai promotori e di Piazza Giustiniani.

- La realizzazione di veri e propri circuiti commerciali non è sufficiente, però, se non viene supportata dalla generazione di **benefit effettivi per commercianti e cittadini** tramite nuove strategie e servizi nuovi che altrove non troverebbero.
La tecnologia e la multimedialità ci vengono incontro in questo senso: esistono apps mobile (Contextual Mobile Engagement) con le quali ogni singolo negoziante ha infatti la possibilità di promuovere la propria attività condividendo con i propri clienti news e promozioni mirate. Le stesse potrebbero anche essere funzionali alla condivisione di informazioni logistiche, news sul traffico e sui parcheggi della zona.
Insomma, le amministrazioni comunali, che hanno tutto l'interesse a promuovere l'attività dei loro centri cittadini, potrebbero essere i primi ad approfittare di un'occasione del genere per comunicare più facilmente i servizi al cittadino.

- **La realizzazione delle cosiddette "Nearby Delivery Area"** (di cui si accennava sopra), vale a dire degli spazi attrezzati a supporto delle attività logistiche di consegna, di ritiro (reverse logistics) e di pick-up per l'e-commerce.

- **Agevolazioni fiscali**
Il tessuto commerciale e artigianale è un presidio del centro storico e le tipologie delle attività interessate a mantenersi nel centro storico, o a insediarvisi, rappresentano il principale antidoto alle criticità che emergono.
Quindi, forme di agevolazione specifiche, che immaginiamo

essere più immediate nella formula della detassazione o nelle agevolazioni sulla base di programmi o obiettivi specifici quali, a solo titolo di esempio, l'innovazione tecnologica o le iniziative "green".
Pensiamo anche alla **soppressione di tanti piccoli balzelli, tipo, insegne, tari, etc. ma anche l'occupazione suolo: anche temporanea, di qualità. Se è di qualità non venga fatto pagare al commerciante/artigiano.**

Programmi che potrebbero riguardare anzitutto i locali di proprietà comunale. Censimento iniziale fondamentale, anche su piattaforme aperte nella logica open data in modo da sollecitare una progettualità diffusa di soggetti eventualmente interessati a farsi carico di uno spazio. Attività specifiche, legate alla tradizione, alla valorizzazione delle eccellenze cittadine (in tutti i settori, offrendo vetrine centrali anche ad attività che si svolgono principalmente in altre aree della città).

Con la soluzione dei problemi di accessibilità e con le agevolazioni fiscali di cui sopra il tessuto commerciale e, forse più ancora, quello artigianale ne trarrebbero grande giovamento.
Diciamo un altro 10% apporto al recupero del CS.

Accessibilità. Questo è indubbiamente il punto nodale da cui partire propedeuticamente prima di affrontare ogni altra ipotesi. Sia per la residenzialità che si vorrebbe recuperare, che per il commercio che si vorrebbe implementare, ma anche per la frequentazione turistica o semplicemente ludica-culturale (frequentazione di locali, musei, mostre, etc.).

A questo scopo andrebbe pianificato e realizzato un sistema integrato di parcheggi "a corona": sia per la sosta breve (visitatori) che lunga (residenti) che di interscambio ("nearby delivery areas" per il commercio). Questa "priorità" dovrebbe essere oggetto di una pianificazione ad hoc anche con successivo affidamento ai privati della sua realizzazione, visto che sarebbero i primi a trarne giovamento per la rivalutazione dei valori immobiliari e commerciali.
Nuovamente rilevante sarebbe approfittare delle grandi trasformazioni che stanno per avvenire ai margini del CS – ci riferiamo soprattutto a Hennebique/Ponte Parodi e Waterfront di Levante. Integrando le previsioni attuali nel senso di potenziare l'accessibilità significherebbe risolvere una vera criticità del CS.

Allo stesso tempo, sempre nell'ambito di queste trasformazioni si potrebbe intervenire per ovviare all'altra grande mancanza riscontrata in fatto di servizi sportivi.

Per quanto riguarda l'accessibilità e la mobilità interna al CS il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) prende in considerazione il CS come una zona compatta dove gli interventi sulla mobilità agiscono soprattutto al perimetro. Ciò tiene conto delle caratteristiche specifiche del tessuto urbano, che risulta impermeabile alle soluzioni più impattanti, ma non sfrutta a pieno le opzioni possibili nel campo della mobilità definita "dolce".
In questo senso ci sono margini per intensificare l'offerta della mobilità ciclabile, che sono previste nel PUMS oltre agli altri mezzi quali segway, hoverboard e monopattini. Insomma rendere capillare la presenza di queste forme di mobilità dolce significa anche farne un'occasione di riqualificazione della città. Da un lato, infatti, occorrerebbe la ristrutturazione di alcune porzioni degradate delle pavimentazioni del CS, in modo da renderle sicure anche per la percorribilità ciclabile. Dall'altro, i luoghi di deposito (ed eventualmente ricarica) delle biciclette non andrebbero esauriti con il posizionamento di una rastrelliera, ma andrebbero piuttosto presi a occasioni per una piccola operazione di rigenerazione urbana – operazioni non troppo onerose, ma curate, da risolvere anche con dei piccoli concorsi tra giovani progettisti;

Un'accessibilità ottimale potrebbe rappresentare un buon 30% di apporto al recupero del CS.

Recupero del CS come quartiere residenziale qualificato. Posto che si riesca a realizzare nell'ordine le facilitazioni e le migliorie di cui si è trattato innanzi:
- istituzione di un Ufficio/Agenzia del CS che dovrebbe sovrintendere e coordinare ogni progetto ed ogni intervento nel CS, avendo per obiettivo l'"Idea" generale.
Il nuovo sistema di agevolazioni al recupero, con il rientro in detrazioni irpef addirittura del 110% della spesa, spingerà ad operazioni di ripristino del patrimonio storico, auspicabili se rivolte al miglioramento sostanziale del patrimonio e della condizione abitativa.
Compito dell'A.C. potrebbe essere la presa in carico delle situazioni, che si possono facilmente considerare frequenti nel tessuto sociale del CS, di "incapienza", intesa come insufficienza di

reddito e impossibilità di recuperare sulla tassazione.
Per questi casi, che il settore sociale comunale conosce, occorre pensare a soluzioni adeguate e articolate sia tramite le agenzie sia tramite accordi con istituti di credito, e altro.
L'obiettivo è sia di rendere effettivamente realizzabili le operazioni di recupero a scala condominiale, sia di contrastare meccanismi di allontanamento della proprietà debole causate dal recupero forzoso delle quote di spesa.
Il ricorso a un'Agenzia, in questo senso, può essere ampio, richiamando un ruolo di supporto per tutte le forme di difficoltà che possono essere riscontrate, specie su problematiche trasversali (vincoli, impatto sul suolo pubblico, etc.) e di coordinamento degli interventi su questa parte di città.
Un'Agenzia del Centro Storico in grado di pensare, programmare, coordinare, gestire ogni qualsiasi intervento da attuarsi nel CS:
- individuazione puntuale degli interventi da attuare e l'individuazione delle linee guida operative;
- realizzazione preliminare delle infrastrutture necessarie a migliorare sensibilmente l'accessibilità al CS;
- avviare e coordinare i piani di recupero sia a livello condominiale che di quartiere;
- agevolazioni fiscali ed aperture di credito agevolato.

Rimane comunque aperto un interrogativo fondamentale ed imprescindibile: **chi potrebbe essere interessato a venire ad abitare in una parte di città che, come abbiamo visto, presenta comunque delle problematiche di vivibilità che solo parzialmente potrebbero essere mitigate anche dagli interventi di risanamento edilizio più avveduti che si possano immaginare?**
Senza contare che attualmente Genova, dopo avere vissuto un periodo di progressiva deindustrializzazione, ogni anno vede diminuire la popolazione sia per la carenza di nascite che per l'emigrazione di parte del suo miglior patrimonio sociale, costituito dai giovani, anche di livello socio-culturale elevato, che cercano lavoro altrove perché la città ne offre poco. Ne consegue che la richiesta di residenzialità ulteriore è assente e la popolazione residente è sempre più anziana.
Il recupero della residenzialità nel CS potrebbe avvenire solo in conseguenza di una **diversa prospettiva di sviluppo** della Città nel suo complesso. In che direzione? Proviamo ad immaginare alcuni scenari:

- difficilmente si può pensare a una reindustrializzazione, se non per piccole imprese di nicchia, possibilmente tecnologicamente avanzate. Solo in parte in grado di invertire il trend di spopolamento.
- difficilmente si può immaginare che Genova diventi a tutti gli effetti una città capace di vivere di turismo anche se questo può costituire un apporto importante. Come già detto, moltissimo si potrebbe fare per migliorare l'appeal generale, ottenendo ottimi risultati che potrebbero interessare anche il CS. Purtroppo oggi con l'emergenza COVID il tema del turismo ha subito un inaspettato stop dopo anni di crescita continua;
- con la realizzazione dell'agognata ferrovia veloce (terzo valico, completato fino a Milano) ma soprattutto con lo sviluppo esponenziale dello Smart Working Genova potrebbe diventare, con le sue fantastiche caratteristiche e peculiarità qualitative, un'alternativa all'abitare nell'area metropolitana milanese. Sebbene il tema sia controverso crediamo che anche questo sia un tema di sviluppo possibile da tenere in seria considerazione.
Si consideri che già oggi, nonostante un'ora e mezzo di treno o di auto, il pendolarismo tra le 2 città è estremamente significativo (è anche la tratta italiana più frequentata su Blablacar).In quest'ottica una parte dei possibili nuovi insediati potrebbe essere attratto dal risiedere a Genova e, in particolare, in un CS reso nuovamente appetibile.
- E' ancora perseguibile l'idea di uno sviluppo smisurato dei traffici portuali? Sicuramente sì anche se forse non nelle dimensioni sperate per evidenti limiti orografici, territoriali e di tempo. Il Porto è la prima industria cittadina e, con l'apertura del terzo valico la realizzazione della nuova diga foranea ed altre opere connesse, sicuramente in futuro si avrà il tanto auspicato incremento dei traffici verso il Centro Europa. Solo parzialmente questo possibile sviluppo porterà beneficio in tempi brevi in termini occupazionali e di inversione del trend di spopolamento.
- Si può pensare ad una Genova ulteriormente terziarizzata e tecnologicamente avanzata? Questa è una linea di sviluppo su cui già oggi Genova punta e che occorre senza dubbio implementare: già con l'insediamento dell'IIT si è piantato un seme che sta dando interessanti frutti: la nascita di tante newco ed aziende tecnologicamente avanzate è forse l'aspetto più vitale e promettente della città in questo momento. E

l'IIT stesso è un polo di attrazione internazionale di livello altissimo. Una città che oggi ambisce a tornare ad essere Superba, dovrebbe spingere in questa direzione: solo così potrebbe invertire la fuga dei giovani ed incominciare ad attrarli o trattenerli.
- si può pensare a Genova come sede di una grande Università internazionale? Particolarmente qualificata in ambito scientifico? Certamente! Genova è una città che avrebbe tutte le caratteristiche per avere una Università molto più sviluppata ed attrattiva di oggi.

Crediamo che lo sviluppo di Genova e del suo CS debba basarsi su un mix dei precedenti scenari ma, allo stesso tempo, crediamo che i due ultimi punti (Alta Tecnologia e Università) siano strettamente interconnessi e che, se Genova puntasse con decisione ad uno sviluppo espansivo e qualitativo della propria Università o magari favorendo anche l'apertura di una Università Privata di alto livello, otterrebbe 2 risultati contemporaneamente: uno svecchiamento della popolazione ed un ripopolamento del CS che in nessun altro modo sarebbe possibile ottenere.
Chi meglio degli studenti che affollano un'università potrebbe essere interessato ad occupare residenze che per la popolazione "normale" sono solo parzialmente attrattive?
La popolazione studentesca ha delle caratteristiche che sono estremamente peculiari ed un suo forte incremento potrebbe favorire sicuramente anche il recupero di residenzialità nel CS:

- gli studenti non cercano residenze permanenti;
- per questo motivo si adatterebbero anche a sistemazioni con limitazione di illuminazione (i famosi piani bassi "murati") purché in alloggi risanati igienicamente;
- non hanno problemi a salire più piani di scale;
- cercano sistemazioni in zone dove la vita sociale sia molto attiva;
- sono disposti a condividere alloggi anche minuscoli elevando decisamente la normale redditività degli stessi;
- generano una richiesta marginale di posteggi per auto;
- non utilizzando l'auto se non raramente, frequentano i locali e le attività commerciali del tessuto urbano circostante favorendo l'economia di prossimità;
- apportano nuove idee e nuove iniziative: già oggi molti "bassi" sono stati riaperti da piccoli studi o piccole start-up (tipo il MadLab in zona Maddalena), e questa tendenza, se agevolata

dall'Amministrazione, potrebbe aiutare a riaprire le famose serrande anche in zone non appetibili al normale commercio che necessita di maggior passaggio. **Ecco trovato l'ultimo 30% di apporto al recupero del CS.**

ALCUNI ULTERIORI SPUNTI

Le esperienze di altre città italiane possono fornirci alcuni altri spunti operativi di successo:

A **Bologna** hanno puntato sul rafforzamento della residenzialità stabile come condizione fondamentale di presidio, con il corollario dei servizi di base e del commercio di prossimità - una mobilità pubblica e lenta come priorità – l'equilibrio negli usi eccellenti e congestionanti (decentramento misurato) – la tutela e la valorizzazione dei caratteri insediativi peculiari (strategie regolative di manutenzione e adeguamento). Non meno importante è il mix di politiche urbane di tipo sociale e a sostegno delle economie locali.

A **Trento** hanno portato avanti politiche per facilitare l'abitazione del centro storico anche tramite Bandi e contributi per il recupero della parte interna degli edifici (consolidamento o rifacimento delle strutture di copertura, dei solai, rifacimento di pavimentazioni, consolidamento, rifacimento o realizzazione di scale interne, sostituzione o realizzazione di serramenti interni con posa di porte in legno, consolidamento o integrazione di contorni e soglie in pietra; rifacimento o messa a norma degli impianti idraulici, termici ed elettrici, tecniche di bioedilizia e risparmio energetico);

CONCLUSIONI

È evidente che parlare di CS, come abbiamo visto, comporta il dover affrontare innumerevoli aspetti tutti strettamente connessi ma con un denominatore comune: la straordinaria qualità del nostro CS e la buona qualità della vita per chi ci lavora e/o ci vive.
L'analisi di cui sopra ha messo in evidenza questi aspetti tentando di individuare alcuni "obiettivi strategici" e di bilanciare l'importanza delle iniziative necessarie per raggiungerli e da essa sono emerse le seguenti "strategie" che seppur empiriche e non basate su analisi scientifiche si basano su una conoscenza approfondita delle dinamiche del CS:

- CS come polo di attrazione turistica all'interno di una Genova turistica? **20%**
- CS come nuovo Shopping Center? **10%**
- Accessibilità? **40%**
- Recupero del CS come quartiere residenziale qualificato? **30%**

Allo stesso tempo l'analisi ha messo in evidenza che solo dalla realizzazione di un mix di iniziative concrete e sulla base di un approccio integrato dei problemi si può pensare di riappropriarci del nostro Centro Storico. Proviamo ad elencare gli spunti emersi senza nessuna pretesa che queste siano esaustive del problema ma che possano contribuire a risolverlo:

- Realizzazione di circuiti dello shopping cittadino;
-Realizzazione di nearby delivery areas;
- Apps mobile a servizio dei negozianti;
- Agevolazioni sulla base obiettivi specifici (innovazione tecnologica, "green", tradizione);
- Soppressione di tanti piccoli balzelli, tipo, insegne, tari, occupazione suolo;
- Realizzazione di un sistema integrato di parcheggi "a corona": sia per la sosta breve (visitatori) che lunga (residenti);
- Implementazione della mobilità dolce interna al CS;

- Lancio di un programma di manutenzione del decoro del CS;
-Implementazione delle dotazioni sportive interne al CS;
-Riordino e cura delle aree verdi a contorno del CS;
-Creazione di un'Agenzia del Centro Storico.

Arch. Stefano Sibilla
VP Ordine Architetti PPC di Genova e Presidente della Commissione Urbanistica
Arch. Franca Balletti
Arch. Sandra Carezzano
Arch. Luigi Mandraccio
Arch. F. Salvarani
Arch. Marco Secondo
Arch. Stefania Spina
Arch. Luciana Zuaro

E con la partecipazione di tutta la Commissione Urbanistica.
Arch Catia Alinovi
Arch. Cinzia Avanzi
Arch. Daria Podestàa
Arch. Ester Bertorello
Arch. Alessandro Braghieri
Arch. Roberta Burroni
Arch. Nicola Canessa
Arch. Cora Canonici
Arch. Irene demasi
Arch. Umberta Dufour
Arch. Enrica Ferrari
Arch. Angela Gambardella
Arch. Caterina Gardella
Arch. Carola Gattorna
Arch. Federico Grigò
Arch. Isabella lagomarsino
Arch. Riccardo Mollo
Arch. Danilo Peluffo
Arch. Marta Puppo
Arch. Angela Rosa
Arch. Simona Rossi
Arch. Francesca Salvarani
Arch. Anna Sessarego
Arch. Elisabetta Tagliavini
Arch. Gianluca Terragna
Arch. Beatrice Torre
Arch. Anna Vercelli