



C³

Co-Living - Culture - Commons

PINQuA

“Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”
Proposta di rigenerazione del Centro Storico di Genova

Comune di Genova - Proposta PINQuA Centro Storico

OBIETTIVI PROGRAMMA PINQuA 2021

1. **riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;**
2. **rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;**
3. **miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali**
4. **rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici attraverso l'uso di operazioni di densificazione;**
5. **individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano, nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.**

Contesto



Ambito intervento



AMBIENTE COSTRUITO

- presenza di patrimonio di edilizia residenziale pubblica
- concentrazione di polarità culturali e poli dell'istruzione superiore "attivi" soltanto in alcuni orari della giornata;
- concentrazione di patrimonio privato in condizione di degrado;
- limitata presenza di spazi aperti e pubblici.

POPOLAZIONE

- concentrazione, nel patrimonio privato, di residenti di origine straniera, spesso in condizioni di precarietà socio-economica e abitativa;
- concentrazione, nel patrimonio pubblico, di residenti in condizioni di fragilità sociale ed economica;
- concentrazione della popolazione studentesca universitaria, per la quale sono tuttavia carenti i servizi e il rapporto con il contesto di prossimità.

Criticità

AMBIENTE COSTRUITO

- presenza di patrimonio sfitto da adeguare all'interno del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ente;
- stato di degrado diffuso all'interno del patrimonio residenziale di proprietà privata e presenza di patrimonio sfitto da adeguare;
- stato di degrado e difficile gestione dei pochi spazi pubblici presenti nell'ambito, poco attrezzati e spesso oggetto di pratiche improprie (spaccio, abbandono rifiuti, ecc.);
- piani strada spesso in condizioni di degrado e abbandono e caratterizzati (in alcune parti) da scarsa qualità del commercio presente.

POPOLAZIONE

- disagio abitativo diffuso e la segregazione abitativa di categorie fragili, spesso anche causa di conflitti e convivenza difficile all'interno dell'ambito;
- alta percentuale di disagio sociale accompagnata da una concentrazione di pratiche improprie (legate, per esempio, allo spaccio);
- scarsa integrazione della popolazione studentesca presente nell'ambito.

Potenzialità

AMBIENTE COSTRUITO

- prossimità con importanti poli culturali della città e beni architettonici (Sistema dei Rolli, Palazzo Reale);
- presenza di patrimonio pubblico, di proprietà dell'ente e di altri enti.

POPOLAZIONE

- rilevante presenza di realtà associative, di natura culturale e socio-educativa;
- popolazione studentesca universitaria, potenzialmente attivabile per animazione degli spazi aperti e pubblici.

Strategia integrata

Una situazione tanto articolata in termini di "domande di rigenerazione" richiede di intervenire, accanto all'accesso alla casa, adeguata e a costo sostenibile, intesa come motore per la convivenza tra fasce diverse di popolazione, sulla dotazione di servizi dell'ambito, quali: servizi all'abitare, servizi culturali e socio-educativi, spazi pubblici attrezzati.

Solo attraverso tale strategia integrata è infatti possibile incidere più pienamente sul miglioramento della qualità dell'abitare per target così diversi di popolazione.

La strategia, in linea con quanto previsto dal "Programma" e con l'analisi delle caratteristiche e dei bisogni dell'ambito, persegue i seguenti obiettivi rispondenti a tre assi.

Asse Co-living

Incrementare e migliorare l'offerta di edilizia residenziale sociale e incentivare il mix abitativo, lavorando attraverso il doppio binario di interventi diffusi e concentrati, con particolare riferimento all'inserimento di nuclei under 40.

Asse Culture

Incrementare l'offerta di spazi destinati a servizi per il quartiere, puntando in particolare su:

- a) servizi all'abitare, in grado di favorire legami di vicinato e coesione sociale
- b) servizi destinati a studenti (popolazione rilevante nell'area) e giovani
- c) servizi culturali innovativi e inclusivi.

Asse Commons

Incrementare e migliorare l'offerta di spazi pubblici (intesi quali beni comuni urbani), attrezzandoli e trasformandoli al fine di accrescere la qualità dell'abitare e la sicurezza nell'ambito, oltreché incentivare l'interazione sociale.

Questo processo intende dare vita a una dinamica che accresca la vivacità del tessuto (per esempio, attraendo nuove attività commerciali di qualità, come da programmi dell'Amministrazione) innescando anche trasformazioni del costruito da parte di soggetti privati.

La strategia parte quindi dal tema della casa accessibile per spingersi a promuovere una visione di abitare accessibile e di qualità.

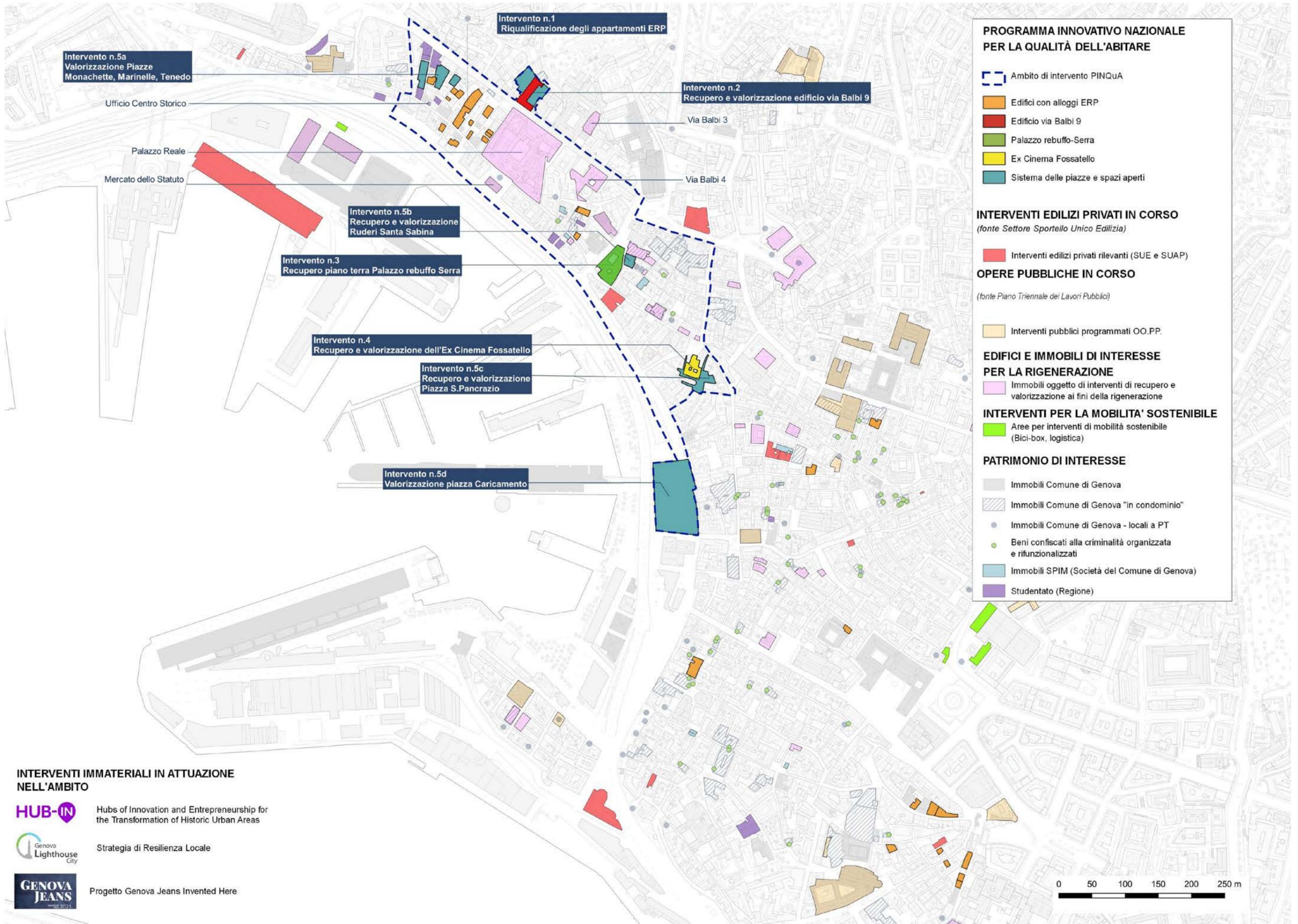
--- AMBITO D'INTERVENTO

IMMOBILI OGGETTO D'INTERVENTO Asse Co-Living e Culture

- Edifici con Alloggi Erp oggetto d'intervento
- Palazzo degli Scalzi e spazi esterni di pertinenza
- Palazzo Rebuffo Serra (UniGe)
- Ex-Cinema Fossatello

SISTEMA DELLE PIAZZE E SPAZI APERTI Asse Commons

- A Piazza Monachette
- B Piazza delle Marinelle
- C Piazza Tenedo (detta "Macellari")
- D Piazza di Santa Sabina e adiacenti ruderi
- E Piazza di San Pancrazio
- F Piazza Caricamento



PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

- Ambito di intervento PINQuA
- Edifici con alloggi ERP
- Edificio via Balbi 9
- Palazzo rebuffo-Serra
- Ex Cinema Fossatello
- Sistema delle piazze e spazi aperti

INTERVENTI EDILIZI PRIVATI IN CORSO
(fonte Settore Sportello Unico Edilizia)

- Interventi edilizi privati rilevanti (SUE e SUAP)

OPERE PUBBLICHE IN CORSO
(fonte Piano Triennale dei Lavori Pubblici)

- Interventi pubblici programmati OO.PP.

EDIFICI E IMMOBILI DI INTERESSE PER LA RIGENERAZIONE

- Immobili oggetto di interventi di recupero e valorizzazione ai fini della rigenerazione

INTERVENTI PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

- Aree per interventi di mobilità sostenibile (Bici-box, logistica)

PATRIMONIO DI INTERESSE

- Immobili Comune di Genova
- Immobili Comune di Genova "in condominio"
- Immobili Comune di Genova - locali a PT
- Beni confiscati alla criminalità organizzata e rifunzionalizzati
- Immobili SPIM (Società del Comune di Genova)
- Studentato (Regione)

INTERVENTI IMMATERIALI IN ATTUAZIONE NELL'AMBITO

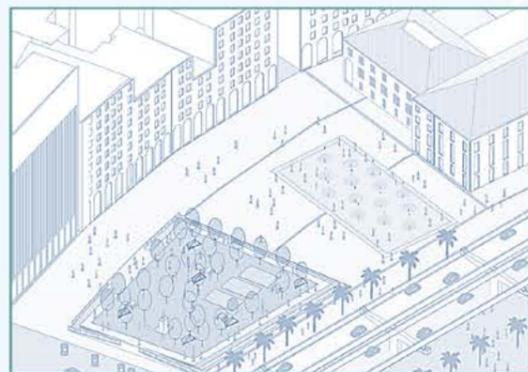
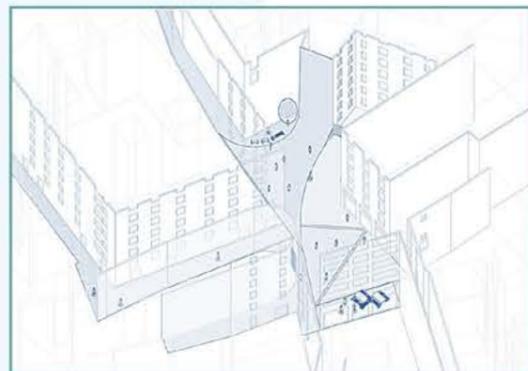
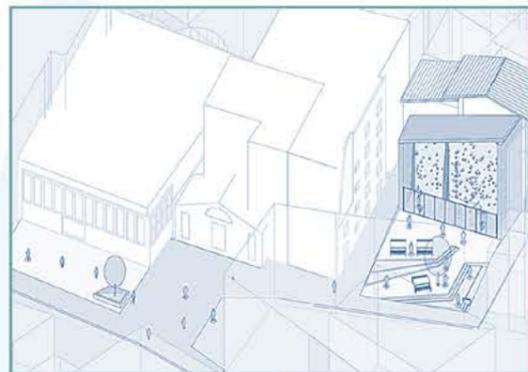
- Hubs of Innovation and Entrepreneurship for the Transformation of Historic Urban Areas
- Strategia di Resilienza Locale
- Progetto Genova Jeans Invented Here

INVESTIMENTO COMPLESSIVO 15,6 ML/€

INTERVENTO	DESCRIZIONE	COSTI
INT. 1 Prè: recupero e adeguamento 21 alloggi di E.R.P. da destinarsi all'abitare giovanile	Recupero di 21 alloggi da destinarsi ad ERS al fine di promuovere mix abitativo nell'ambito	876.978,00 €
INT. 2 Edificio Via Balbi 9: acquisizione e recupero 23 alloggi per social housing, servizi all'abitare e di quartiere	Acquisizione e recupero edificio via Balbi 9 per Social Housing (22 alloggi ERS + 1 appartamento per progetti speciali di co-housing), servizi all'abitare e di quartiere	9.028.272,00 €
INT. 3 Palazzo Rebuffo-Serra risanamento del piano fondi e il restauro dell'atrio di ingresso da via del Campo	Recupero piano strada del Palazzo Rebuffo Serra per Spazio Faber e spazi per studenti	1.425.423,00 €
INT. 4 Ex Cinema Teatro Fossatello, Piazza Fossatello 1: recupero e adeguamento per Centro di produzione Culturale	Recupero e adeguamento ex Cinema Teatro Fossatello per Spazio Polifunzionale di produzione culturale	705.787,00 €
INT. 5 Sistema piazze e spazi aperti (Piazza delle Monachette, Piazza delle Marinelle, Piazza Tenedo detta "Macellari", piazzetta privata limitrofa alla Casa della Giovane - vico superiore di S. Sabina, Piazza S. Pancrazio, Piazza Caricamento): recupero e adeguamento	Recupero e adeguamento del sistema delle piazze dell'ambito con installazione di strutture temporanee e attrezzature	3.563.540,00 €

RECUPERO E ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DELLE PIAZZE DELL'AMBITO

Gli interventi prevedono la **rifunionalizzazione** di due spazi oggi interdetti al pubblico, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano, l'inserimento di una struttura destinata a servizio sportivo (palestra di roccia), l'inserimento di strutture temporanee volte a incrementare e facilitare l'uso delle piazze da parte delle realtà sociali esistenti e dei cittadini, anche a fronte dell'attuale emergenza sanitaria da Covid-19.

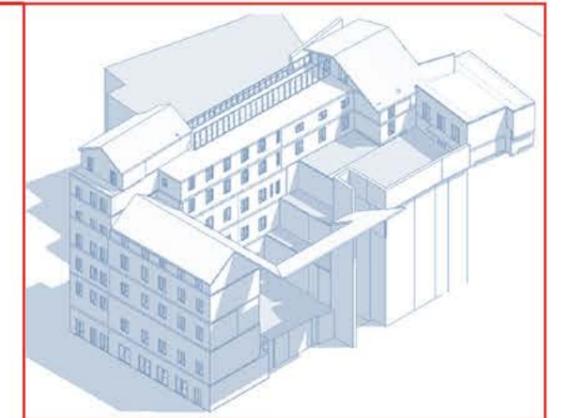


RECUPERO E ADEGUAMENTO DI 21 ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI GENOVA DA DESTINARSI ALL'ABITARE GIOVANILE

L'intervento individua 20 alloggi sfitti di proprietà comunale, localizzati all'interno di condomini ERP e attualmente destinati ad ERP che necessitano di adeguamento. Una volta recuperati si intende, ai fini del Programma, riassegnarli in regime di ERS a nuclei **under 40**, con particolari requisiti di reddituali e patrimoniali attraverso un programma speciale per l'abitare giovanile (eventualmente coordinato da apposito soggetto gestore sociale da individuarsi). L'intervento agirà pertanto in deroga, secondo quanto espressamente previsto, alla vigente L.R. 10/2004. In tal modo si intende incrementare il **mix sociale** all'interno dei condomini di ERP, attualmente caratterizzati da condizioni di scarsa integrazione con il contesto (strategia diffusa), prevedendo anche di coinvolgere i futuri assegnatari nella gestione degli spazi comuni e in progetti di welfare condominiale.

ACQUISIZIONE E RECUPERO EDIFICIO VIA BALBI 9 PER SOCIAL HOUSING (22 ALLOGGI ERS + 1 APPARTAMENTO PER PROGETTI SPECIALI DI CO-HOUSING), SERVIZI ALL'ABITARE E DI QUARTIERE

L'intervento intende trasformare l'immobile in un **hub per l'abitare sociale** (strategia concentrata), attraverso:
 a) l'assegnazione dei 22 alloggi da realizzarsi a **giovani nuclei under 40**, tramite medesimo programma speciale di cui al punto precedente;
 b) la realizzazione di un alloggio di grandi dimensioni da destinarsi a **co-housing per progetti speciali e abitare temporaneo**.
 c) la realizzazione di spazi destinati a **servizi all'abitare** (es: lavanderia, spazio per conferenze/incontri, giardino attrezzato per realizzazione di cinema all'aperto ecc., orti sociali, palestra e palestra di roccia, ecc.) come dotazione non solo dell'edificio ma dell'ambito nel suo complesso.
 L'intervento permetterà inoltre di **migliorare le condizioni di accessibilità e la dotazione di spazi** (in particolare a verde attrezzato) del **Nido d'infanzia comunale Oleandro**, il cui accesso è attualmente situato in corrispondenza dell'immobile in oggetto.



SPAZIO POLIFUNZIONALE EX CINEMA TEATRO FOSSATELLO

A fronte di una valutazione congiunta tra ente assegnatario (Impresa sociale OrizzontiArti) e Comune, si è stabilito di procedere, tramite il Programma, ad **interventi di recupero e adeguamento dell'immobile**, che vanno a integrare gli interventi in capo al concessionario, previsti dalla Convenzione di assegnazione. L'intervento inoltre prevede l'impegno del soggetto di terzo settore concessionario ad animare l'immobile con **eventi e manifestazioni di natura culturale e socio-educativa** aperte al quartiere che potranno svolgersi anche all'aperto nella piazza limitrofa (piazza San Pancrazio) anch'essa oggetto di intervento.



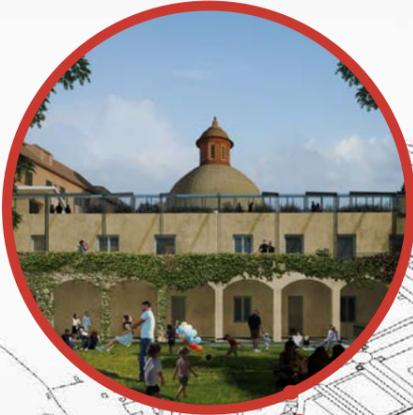
PALAZZO REBUFFO SERRA - SPAZIO FABER

Lo "Spazio Faber" (come suggerisce il nome in riferimento al cantautore genovese Fabrizio De André) si configurerà come un vero e proprio **hub a vocazione artistica e culturale**, dedicato all'incontro e all'espressione creativa dei giovani. Parte dei locali saranno destinati a spazi espositivi, parte invece saranno destinati a servizi per gli studenti (sale prova, spazi studio-lettura), popolazione particolarmente rilevante nell'area (presenza residenze universitarie).
 Il recupero del **fronte strada** (via del Campo) su cui affacciano i locali al piano terra si configura come particolarmente significativo per il miglioramento della qualità dell'area, spesso oggetto di pratiche improprie.



STRATEGIA

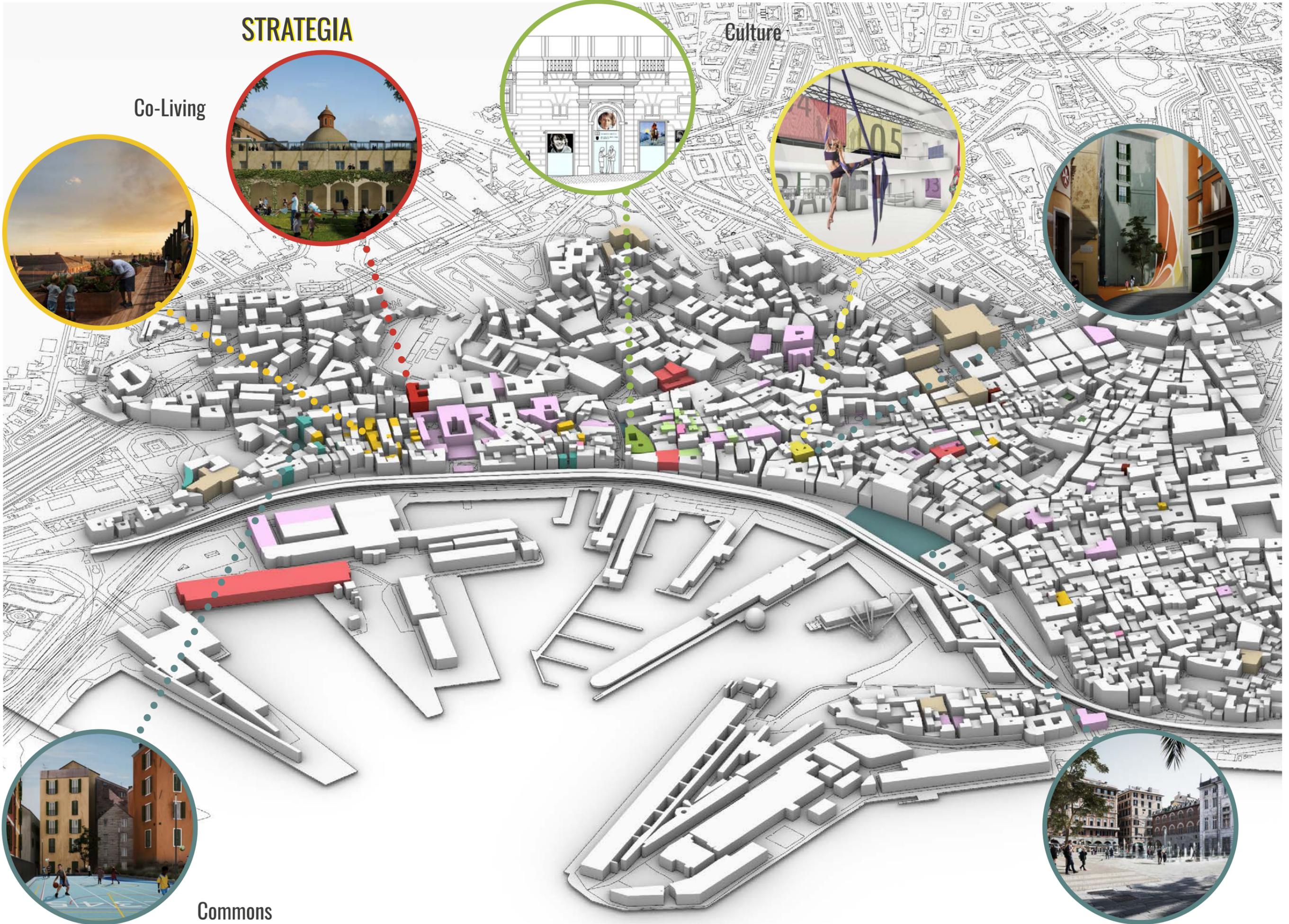
Co-Living



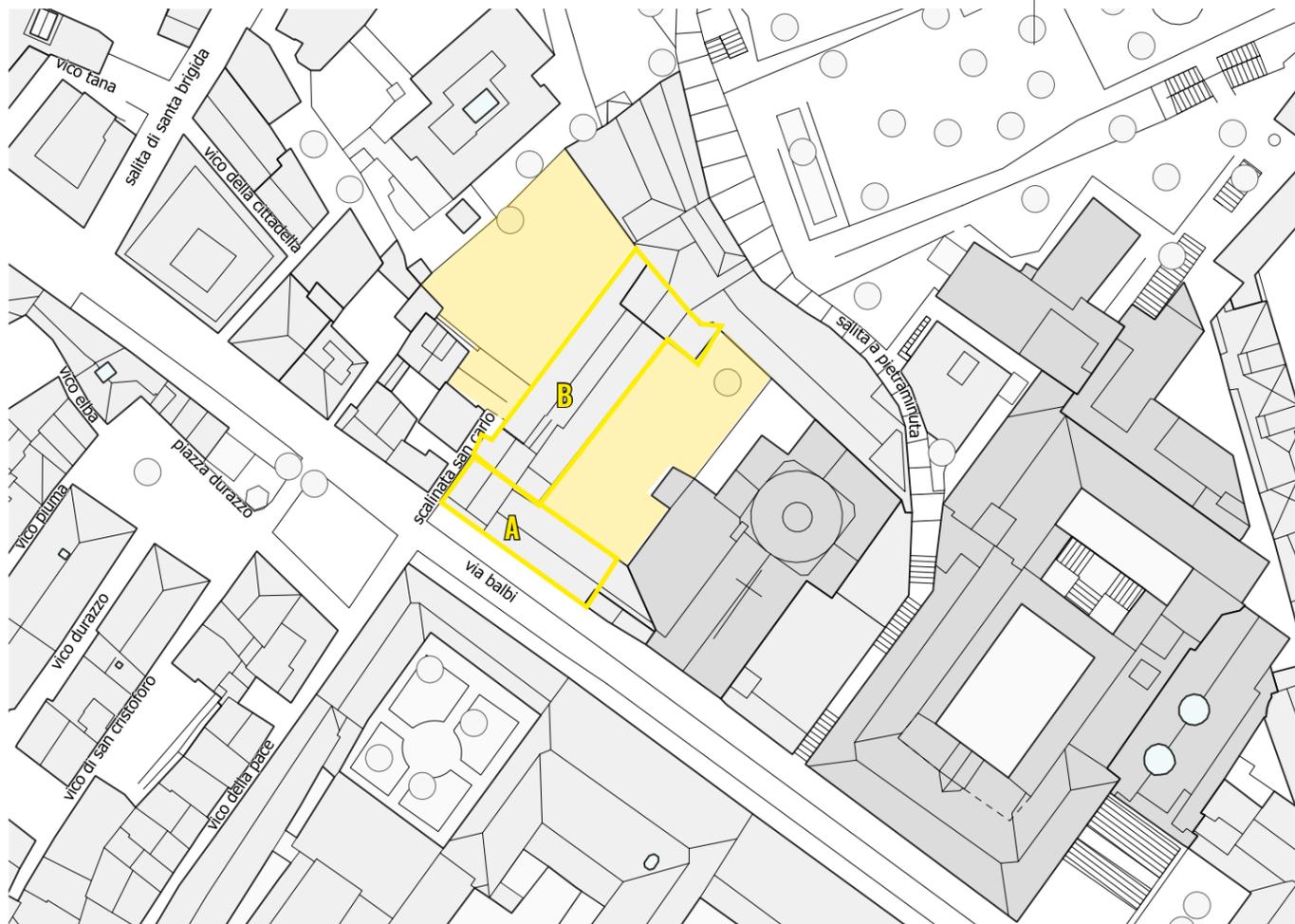
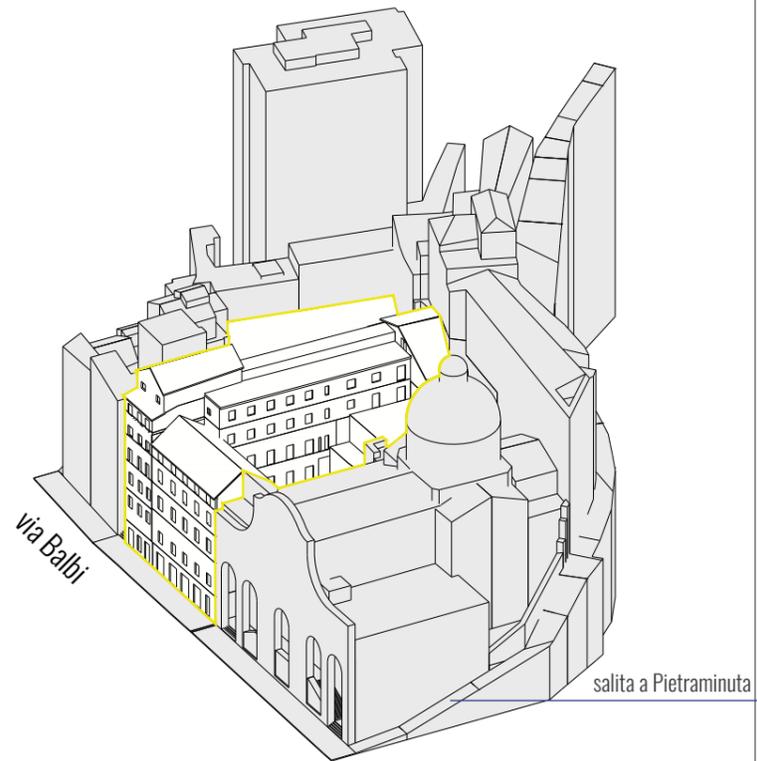
Culture



Commons

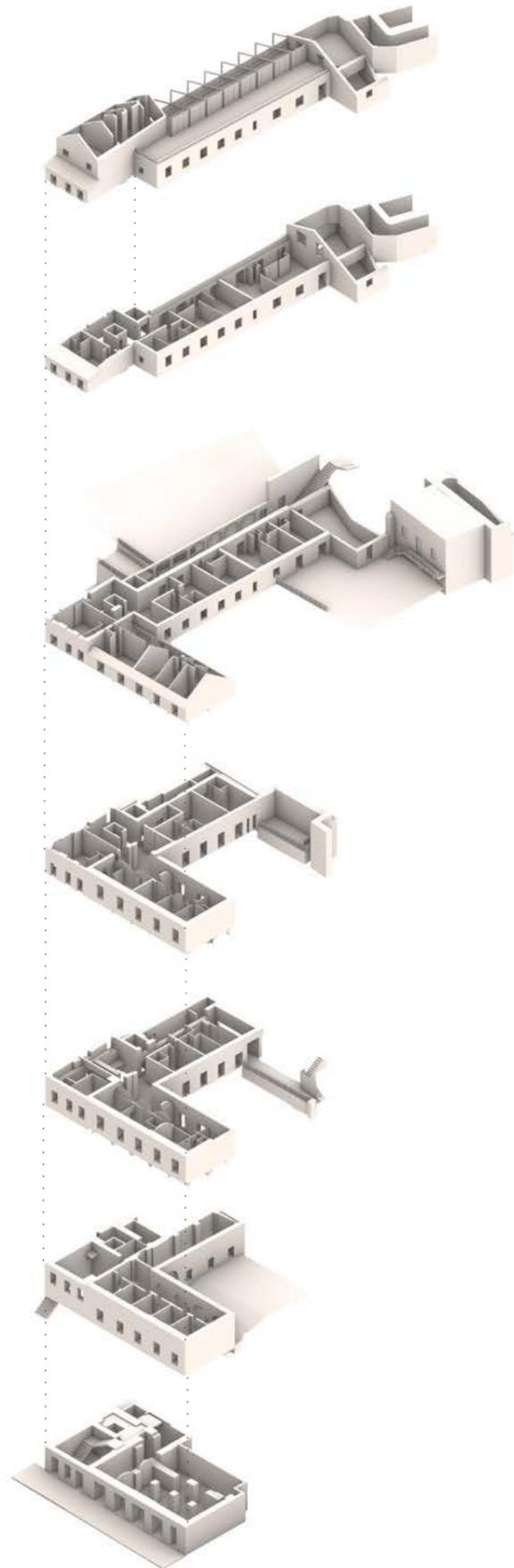


ASSE CO-LIVING Social Housing in via Balbi 9



ASSE CO-LIVING

Social Housing in via Balbi 9



Esploso assometrico

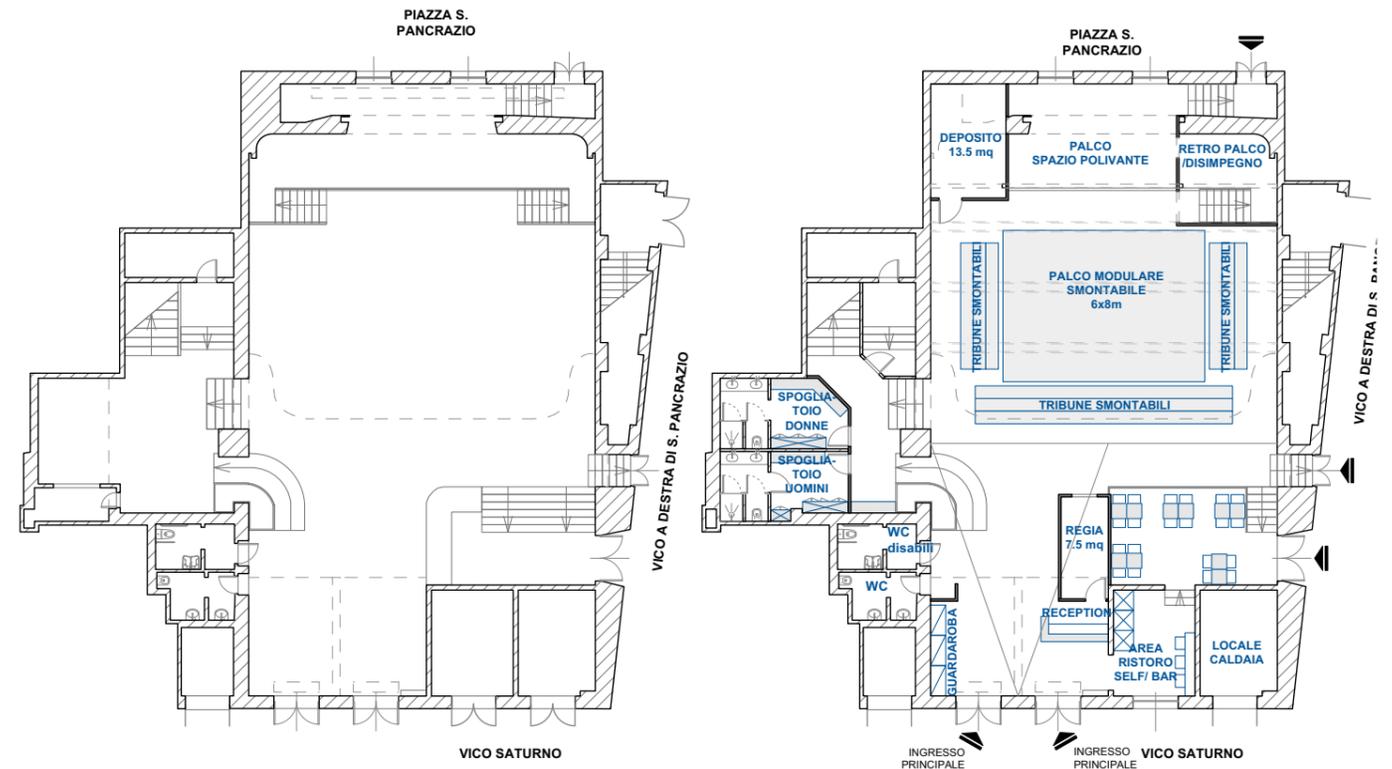


ASSE CULTURE

Palazzo Rebuffo Serra - Spazio Faber



Spazio polifunzionale ex Cinema Teatro Fossatello



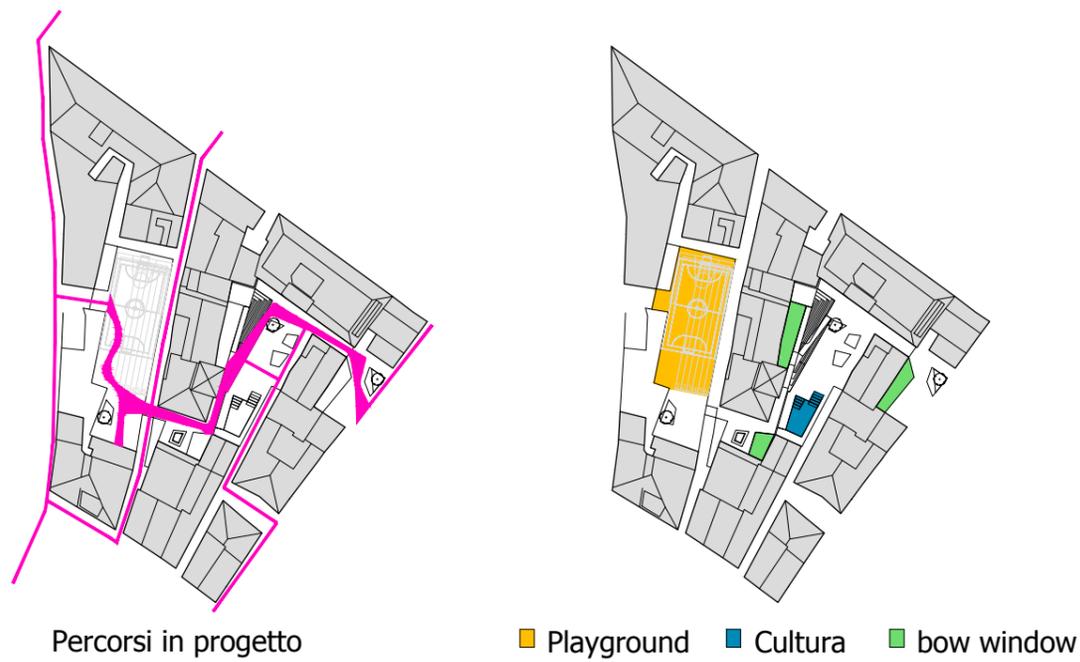
PIANTA PIANO TERRA - STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA - STATO DI PROGETTO



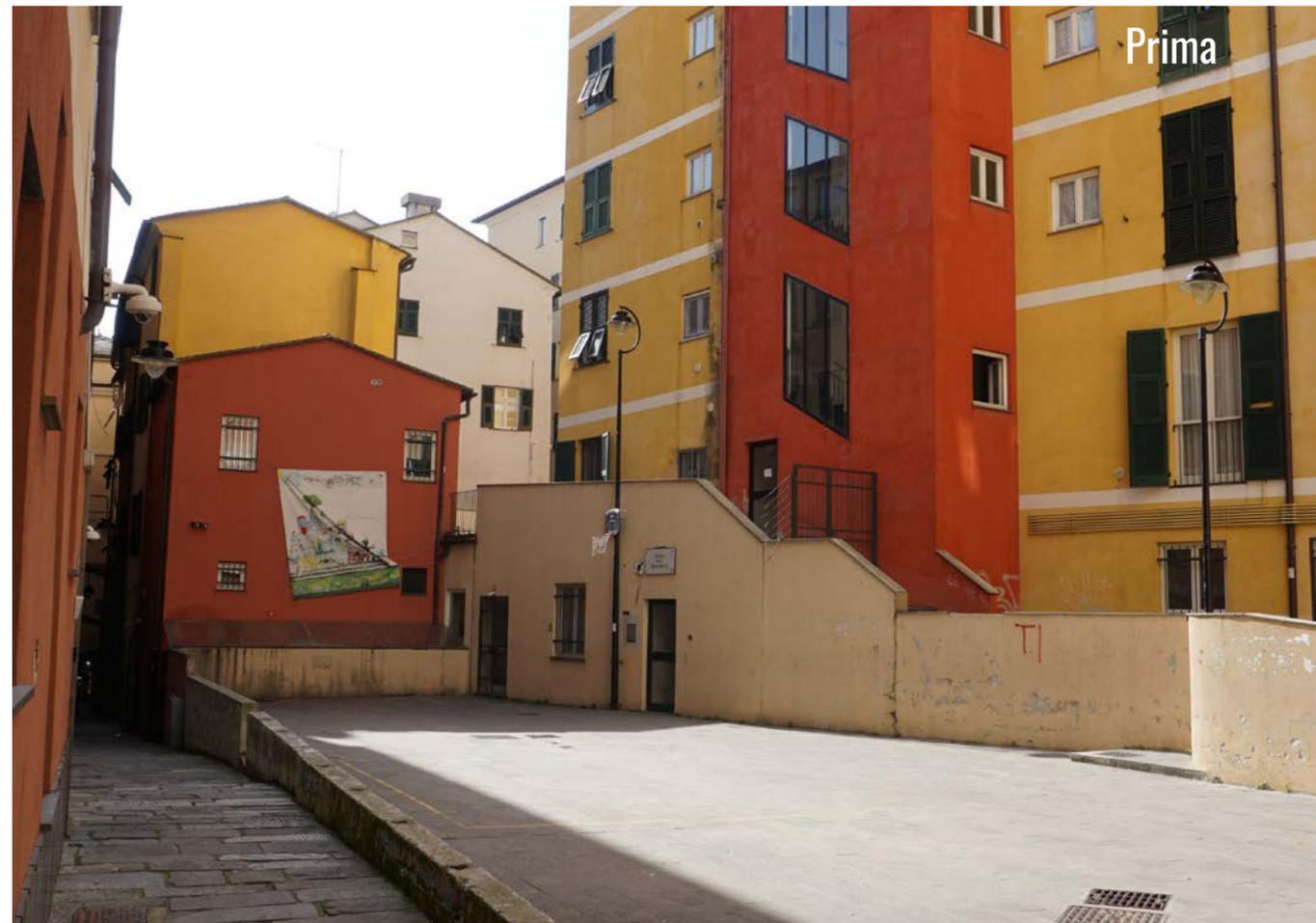
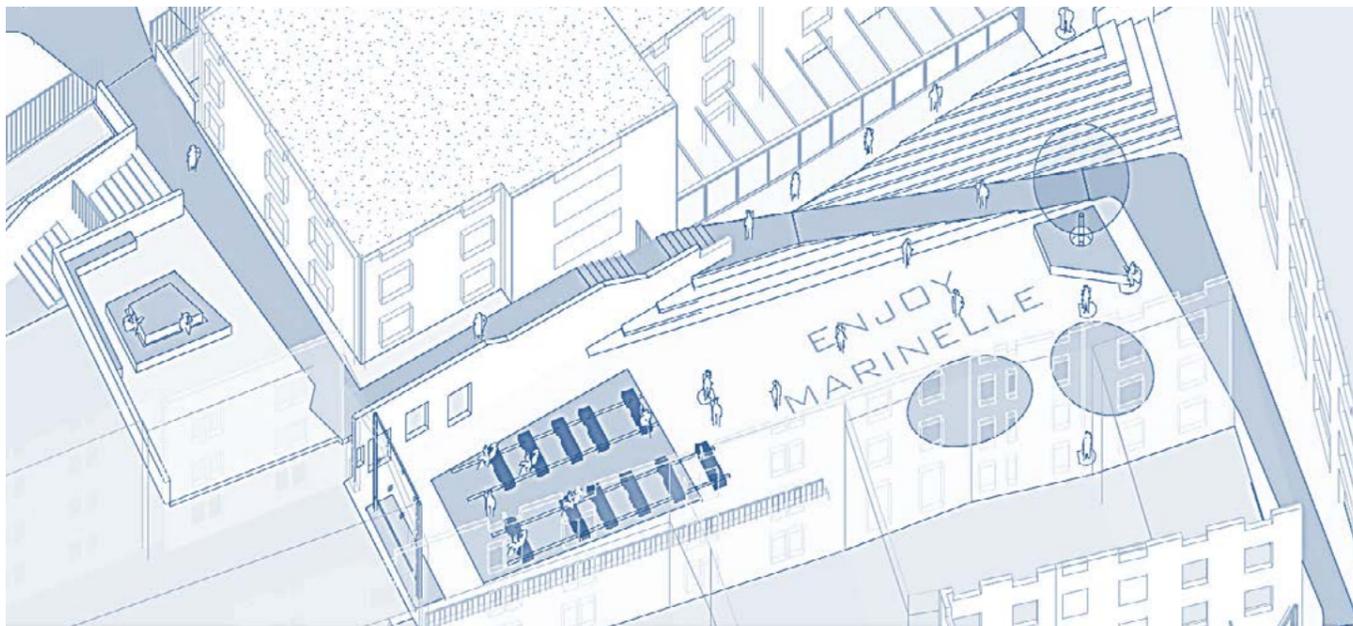
ASSE COMMONS

Piazze Monachette, Macellari e Tenedo



ASSE COMMONS

Piazze Monachette, Macellari e Tenedo



ASSE COMMONS

Piazza di San Pancrazio



Prima

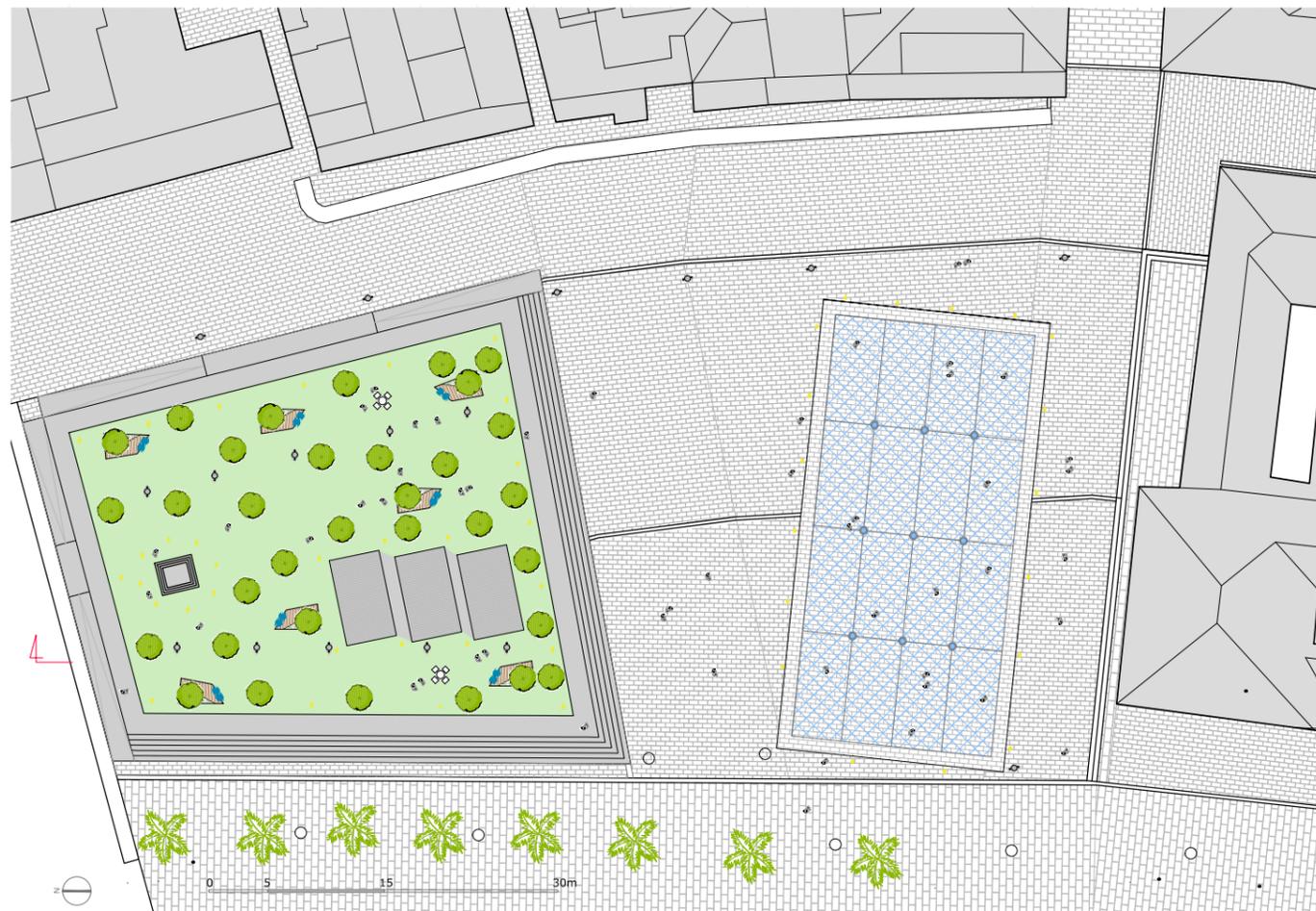
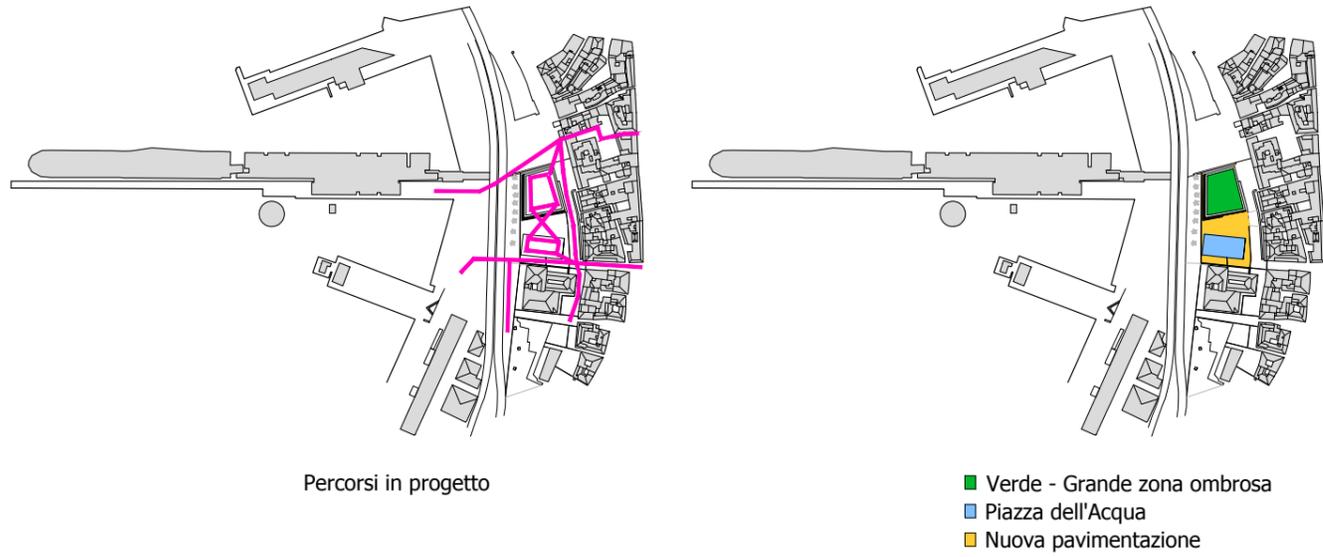


Dopo

ASSE COMMONS

Piazza Caricamento

SISTEMI COSTITUTIVI DEL PROGETTO



C³

Co-Living - Culture - Commons

PINQuA

**“Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”
Proposta di rigenerazione del Centro Storico di Genova**

Grazie



COMUNE DI GENOVA