

L'ALTRA FACCIA DELLA CRISI DEL COMMERCIO

I negozi chiusi diventano alloggi

Sempre più richieste per la trasformazione dei fondi in abitazioni private, park e uffici

NEGOZI CHE diventano box, uffici e, persino, abitazioni: un fenomeno in crescita, frutto della pesante crisi commerciale che sta decimando soprattutto le piccole botteghe a conduzione familiare. Capita così, sempre più spesso, che le saracinesche dei locali al piano strada si abbassino definitivamente su vetrine colme di prodotti d'ogni genere per riaprirsi su nuove realtà immobiliari. A ispirare la riconversione dei negozi in disuso è, come sempre, che le saracinesche dei locali al piano strada si abbassino definitivamente su vetrine colme di prodotti d'ogni genere per riaprirsi su nuove realtà immobiliari. A ispirare la riconversione dei negozi in disuso è, come sempre, da bottega ad appartamento - quasi sempre bilocali o trilocali - magari con finiture extralusso. Infine, è ormai consolidato l'uso di trasformare l'ex esercizio commerciale in studio, ufficio, addirittura in studio medico (talvolta con parcheggio), comodamente accessibili al pubblico.



L'ingresso di un ex negozio di via Cabella diventato appartamento

(fotoservizio Astrid Fornetti)

In cima alla lista delle nuove destinazioni per i negozi chiusi, ci sono certamente i parcheggi per auto e moto. Sono una quarantina, ogni anno, le richieste di trasformazione di negozi in box che vengono esaminate dal Comune. «Il fenomeno - spiegano all'Edilizia privata di Tursi - è diffuso soprattutto nelle zone in cui il tessuto commerciale, un tempo florido, è venuto meno o si è rarefatto. Per cui l'immobile ha un maggiore valore commerciale come box che come negozio». Ovviamente, ci sono regole più o meno rigide da rispettare. In particolare nel centro storico «dove - spiegano ancora a Tursi - c'è la primaria esigenza sociale di preservare il tessuto commerciale esistente». «In tutte le altre aree con vocazione abitativa (zone A e B) - precisano ancora gli uffici dell'edilizia privata - la trasformazione è consentita solo dopo attenta verifica dell'assetto commerciale».

Bisogna, poi, superare un ulteriore "ostacolo": quello delle norme edilizie, molto stringenti quando si parla di alloggi. «Il cambio di destinazione d'uso da negozio ad alloggio - spiega Domenico Podestà, consigliere nazionale dell'Ordine degli architetti - equivale a una costruzione ex novo. Quindi, per cominciare, bisogna rispettare le prescrizioni sul consumo energetico mettendo in atto tutte quelle opere che consentono di ridurre al minimo la dispersione termica». Che significa, ad esempio, creare sotto il pavimento un'intercapedine di almeno mezzo metro, «che funzioni da barriera contro l'umidità del terreno», e installare controsoffitti isolanti. Ma perché l'ex negozio possa ricevere l'abitabilità da Asl e Comune è necessario che abbia in partenza alcuni, fondamentali requisiti. Quali? «L'altezza del soffitto deve essere almeno due metri e settanta - continua Podestà - mentre le dimensioni delle finestre devono essere minimo un ottavo della superficie calpestabile per garantire adeguata areazione e illuminazione naturale all'appartamento». In caso contrario, «per il rispetto delle norme igienico-sanitarie e ottenere l'eventuale nulla osta della Asl, è necessario installare impianti adeguati». «Nella mia esperienza, però, è molto raro che i negozi diventino appartamenti», dice il costruttore Davide Viziano: «Viceversa è

sempre più redditizio il loro riutilizzo come box in quartieri, tipo la parte alta di Sampierdarena, dove la mancanza di parcheggi è davvero drammatica». «In Riviera sono già parecchi i proprietari che hanno riconvertito le botteghe in mini-appartamenti per il turismo stagionale», interviene Patrizia De Luise, presidente regionale di Conifercent: «Ma il fenomeno può essere "pericoloso" e andrebbe adeguatamente gestito dall'amministrazione pubblica». «I negozi di vicinato, quelli aperti sotto casa da mattina a sera - continua De Luise - garantiscono un servizio sociale e un presidio del territorio preziosissimi, e per questo vanno difesi con misure varate a livello cen-

IL FENOMENO

«Le trasformazioni avvengono nelle zone dove il tessuto commerciale, un tempo florido, è venuto meno o si è rarefatto»

trale e locale. Si pensi, ad esempio, al contributo dato di recente dai negozianti nel tenere sgomberi dal ghiaccio i marciapiedi. Il piccolo commercio contribuisce in maniera determinante al funzionamento efficiente di una città come Genova, dove è altissimo il numero di anziani. E la loro chiusura, in centro come in periferia, impoverisce il tessuto sociale».

VINCENZO GALIANO

galiano@ilsecoloxix.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[ilsecoloxix.it](#)

Commenta la notizia sul nostro sito

UNA FAMIGLIA ECUADORIANA PAGA 550 EURO DI AFFITTO AL MESE IN VIA CABELLA

«Manca un po' di luce, ma l'ex bottega di frutta è comoda»

Sono diverse le abitazioni ricavate a piano strada nel percorso sopra Manin: «Tutto è cominciato con l'arrivo del supermercato»

DA SEI anni Cristoban Jimenez, trentenne ecuadoriano, divide insieme alla compagna e a due connazionali un appartamento in una delle zone più eleganti della città. L'abitazione è spaziosa: circa 90 metri quadri su due piani, con un grande ingresso, due camere, cucina, sala e bagno. Ma con due vistosi difetti: è sul livello della strada e, soprattutto, ha una sola (piccola) finestra. «Prima di essere trasformato in casa - spiega Jimenez - questo era un negozio di frutta e verdura. Tutt'ora è di proprietà del figlio dei fruttivendoli. Noi siamo in affitto, e paghiamo 550 euro al mese». Siamo al 24 "rosso" di via Cabella, una salita con palazzi signorili anni Venti e Trenta che da piazza Manin si arrampica verso il Righi. Anche qui, come in altri quartieri, il fenomeno delle botteghe adibite a case ha trovato terreno fertile. Proprio accanto al 24 "rosso" un

altro ex locale commerciale, il 22 "rosso", ha subito la stessa metamorfosi. «Un tempo era un negozio alimentare, poi è stato ristrutturato da un architetto che ne ha fatto un bellissimo appartamento con garage», dice Massimo Solfa, residente in via Cabella. «Avrei voluto comprarlo io, ma chiedevano troppo». Due passi più in giù ecco un altro civico "rosso", il 14, che ha conosciuto la stessa sorte. «Qui addirittura c'era un carbonaio. Oggi ci abita una famiglia», racconta Solfa.

Viene da chiedersi, a guardarli dall'interno, se questi appartamenti siano tutti a norma. Il 24 "rosso", ad esempio, è spazioso ma buio e umido. «Ci sono forti infiltrazioni - dice Jimenez indicando una parete della cucina - perché manca l'intercapedine. E poi, certo, con una sola finestra sulla strada, non si può dire che di luce ce ne sia molta. Ma non mi lamento: 550 euro di affitto al mese è un buon prezzo». Davvero buono, considerando che per l'acquisto dell'abitazione accanto, l'ex alimentari, ne chiedono 360mila. «E secondo me li vale tutti - confessa Scialbo - C'è poca luce, certo, ma è tutto curato fin nel minimo dettaglio. Davvero unico».



Cristoban Jimenez nell'ex negozio di via Cabella diventato appartamento



CANONE DI FAVORE
«Pago solo 550 euro al mese di affitto»
CRISTOBAN JIMENEZ
camionista



LE NORME PREVISTE
«È come se fosse costruita ex novo»
DOMENICO PODESTÀ
architetto

Dietro il destino del 20, 22 e 24 rosso di via Cabella ci sono la fine di un cinematografo e l'arrivo al suo posto di un supermercato. All'inizio degli anni '90 il vecchio Cinemanin, che proiettava film in "seconda visione" è stato smantellato per fare posto ad un supermercato della catena Sigma. Il piccolo tessuto commerciale di via Cabella ne ha risentito e dopo qualche anno di stento alimentare e il fruttivendolo hanno chiuso (il carbonaio, ormai anacronistico, lo aveva già fatto da anni) e convertito le loro botteghe in qualcosa di più redditizio. «Abito qui da sei anni e non posso certo lamentarmi. Prima ero a Sampierdarena, in via Buranello e qui al confronto è molto più bello e più tranquillo. Tempo fa - confessa Jimenez - volevamo persino comprarla. Ce l'avrebbero venduta a 160mila euro. Poi abbiamo lasciato perdere. Anche perché i tempi sono cambiati, è arrivata la crisi, da due mesi non mi pagano lo stipendio. E stiamo seriamente pensando di tornare in Ecuador».

FRANCESCO MARGIOCCO
margiocco@ilsecoloxix.it
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ACCORDO FRA MUNICIPIO E PROPRIETARI DELL'AREA ALLUNGA I TEMPI, MA NON ELIMINA IL PROBLEMA

San Silvestro cancella i cento parcheggi nel parco dell'ex manicomio di Quarto

Con il nuovo anno partiranno i lavori per la realizzazione di palazzine residenziali e di un centro direzionale

NIENTE più parcheggi nell'area dell'ex manicomio di Quarto. L'accordo, firmato poco meno di due anni fa, in occasione dell'inizio dei lavori dei nuovi ambulatori del Gaslini tra il Comune, il comitato dei residenti e la Fintecna, proprietaria di tutto l'enorme complesso immobiliare attraverso la Valcomp Due, di quello che fu l'ospedale psichiatrico, scadrà nella notte di San Silvestro.

Così ha comunicato la stessa proprietà, decisa a iniziare i lavori di risistemazione dell'area, destinata a ospitare edifici a destinazione resi-

denziale e altri per servizi.

In un primo momento la chiusura del posteggio, capace di ospitare oltre cento auto, avrebbe già dovuto essere attuata qualche giorno fa. Erano stati gli stessi residenti della zona (via Carra e dintorni) a trovarsi alcuni cartelli che segnalavano la chiusura del posteggio e l'apertura del cantiere per il 16 dicembre.

Immediatamente erano arrivate le proteste: «L'annuncio della chiusura era arrivato senza alcun preavviso, semplicemente con il posizionamento dei cartelli da parte della società che gestisce l'area - dice Massimo Alfieri, assessore alla viabilità del municipio levante - Una scelta unilaterale, dunque. Forse giuridicamente ineccepibile, visto che l'area è di proprietà Fintecna-Valcomp Due, ma indubbiamente assai poco in linea con quel

desiderio espresso dalla proprietà di non avere conflitti con i residenti».

Dopo uno scambio di lettere tra lo stesso municipio, con firma del presidente Francesco Carleo, e Silvano Giacobelli, l'ingegnere responsabile del progetto per Valcomp Due, si è trovata una soluzione transitoria che evita problemi durante le festività. «Abbiamo accolto la richiesta di rinviare la chiusura al 31 dicembre - ha confermato il professionista - Poi si dovrà iniziare con i lavori». E i parcheggi tanto agognati e ottenuti con mille difficoltà, spariranno.

L'accordo che sanciva la possibilità di utilizzare gratuitamente come parcheggio l'area di proprietà Fintecna posta all'estremità nord del parco dell'ex manicomio, era stato firmato all'inizio del 2008. In contemporanea, erano stati posizionati dei jersey

lungo la via Redipuglia per mettere in sicurezza i pedoni dal traffico pesante che si recava al cantiere, con la conseguente perdita di una quarantina di posti auto. Adesso la situazione rischia di sfuggire nuovamente di mano. Anche perché a complicare ulteriormente le cose, proprio in questi giorni era stato previsto di aprire un cantiere per la costruzione di un marciapiede che mettesse in sicurezza i pedoni nella via Maggio sino all'entrata della Provincia. Insomma, quella che era nata come un'ottima notizia, sta diventando un boomerang.

Valcomp Due srl, società controllata da Fintecna, a sua volta controllata dal ministero dell'Economia e delle Finanze, nel 2008 si aggiudicò con un'offerta di 203 milioni di euro l'asta per gli oltre 300 terreni e palazzi

un tempo proprietà delle Asl, messi in vendita nella cartolarizzazione indetta per ripianare il buco della sanità della Regione.

Tra i gioielli di maggior rilevanza c'è appunto l'ex ospedale psichiatrico, con il suo parco, i vialetti e l'elevato valore immobiliare della zona. La proprietà è intenzionata a costruire palazzine residenziali, con un centro direzionale. Il dettaglio del progetto immobiliare non è, comunque, ancora noto.

Note invece le preoccupazioni dei residenti, che non solo perderanno un numero considerevole di parcheggi, ma dovranno abituarti a convivere con coloro che si trasferiranno nelle nuove palazzine portando traffico e altre auto.

EDOARDO MEOLI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il parco dell'ex manicomio