



# Città

Un'indagine  
sugli interventi  
di rigenerazione  
urbana

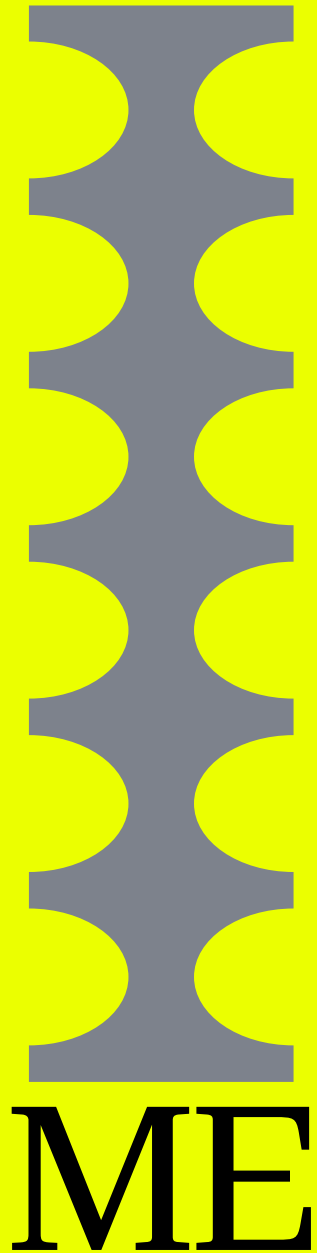
nei Comuni  
italiani

Parte prima

# Rigenerative



IFEL



# Messina

## Risanamento delle Baraccopoli

Il progetto di risanamento delle baraccopoli di Messina è promosso dal Commissario Straordinario del Governo per il risanamento delle baraccopoli. Questo intervento affronta il problema socio-ambientale più grave di Messina: la presenza di oltre 70 baraccopoli nel centro urbano, un problema originato dal devastante terremoto del 1908. Circa 8.000 persone vivono in condizioni di estremo degrado in queste baracche, coperte da eternit e prive di servizi essenziali. Gli ambiti territoriali di risanamento si estendono su oltre 600.000 metri quadrati e coinvolgono 2.200 famiglie.

Ubicazione  
nella regioneSuperficie del  
comuneAree  
interessate**Obiettivi**

**Il progetto – finanziato con 100 milioni di euro provenienti dal Fondo per lo sviluppo e la coesione, nel periodo di programmazione 2021-2027 – si propone di ricollocare le famiglie che vivono nelle baraccopoli, demolire le strutture esistenti e procedere con la bonifica e la riqualificazione urbana e ambientale delle aree coinvolte. Inoltre, si prevede di accelerare il risanamento e la rigenerazione urbana, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita delle persone coinvolte.**

**Gestione**

**Le opere realizzate nell'ambito del progetto sono gestite dal Comune di Messina, che si occuperà della manutenzione e della gestione futura degli spazi riqualificati.**

**Risultati Attesi**

**I risultati attesi comprendono la rigenerazione sociale, urbana e ambientale delle aree colpite dal degrado. Attraverso il recupero di immobili privati inutilizzati, si è resa possibile una rigenerazione urbana dal basso che mira a rispondere al disagio abitativo delle famiglie. Il progetto contribuisce anche al rilancio del mercato immobiliare, promuovendo al contempo la sostenibilità e la riqualificazione degli edifici.**

**Criticità incontrate**

**Tra le principali criticità affrontate vi è la difficoltà nel rispondere all'elevato fabbisogno. Una delle principali soluzioni adottate è stata l'acquisto di alloggi esistenti sul mercato libero e la loro ristrutturazione per rispondere alle esigenze abitative delle famiglie.**

Finalità del  
progetto

L'iniziativa mira all'inclusione sociale delle persone economicamente o socialmente deboli, che risiedono negli ambiti di risanamento oggetto del progetto tramite il miglioramento delle condizioni abitative e la promozione della rigenerazione urbana e ambientale.

**Coinvolgimento dei cittadini**

**Durante le fasi di riqualificazione e rigenerazione urbana, sono state coinvolte le Circoscrizioni comunali, che hanno contribuito al processo di decisione e pianificazione degli interventi.**

**Stato di avanzamento**

**Attualmente 13 delle 80 baraccopoli censite sono state demolite e più di 500 alloggi sono stati assegnati. I lavori di riqualificazione urbana sono in corso in 5 aree. La durata dello stato di emergenza è prevista fino al 31 dicembre 2025, salvo proroghe.**

Nel 1990 risultavano censite circa 3700/3800 baracche e nel 2018 quando è stata istituita questa Agenzia per il risanamento le baracche risultavano essere ancora circa 2300.

La parola ai protagonisti

## risanamento delle baraccopoli

In questi anni la questione del

sorte a seguito del terremoto del 1908 finalmente ha iniziato ad andare oltre i confini della città di Messina e addirittura della regione perché per troppo tempo è rimasto un problema confinato entro il perimetro della città. La dotazione finanziaria disponibile oggi è di 100 milioni di euro per le ottanta baraccopoli censite e risale al 2021 quando, con un decreto legge dell'allora governo Draghi, venne nominato un Commissario straordinario per il risanamento delle baraccopoli.

Per comprendere la portata di questo intervento occorre tener presente la distinzione fra 'il prima e il dopo'. Il 'dopo' inizia sostanzialmente nel 2018 con la creazione - con legge regionale - di una apposita agenzia comunale, un ente pubblico che si occupa per la prima volta a tutto tondo della questione delle baraccopoli di Messina. Prima del 2018 vigeva una legge del 1990, anche quella di natura speciale che attribuiva compiti esecutivi all'Istituto case popolari di Messina e compiti di programmazione al Comune di Messina, ma che nel corso dei decenni, quindi per 28 anni, non ha prodotto grandi risultati, seppure con una dotazione finanziaria consistente, pari a 500 miliardi di vecchie lire. La

## parcellizzazione delle competenze

contenuta nella legge ha creato, nel corso degli anni, una serie di cortocircuiti aggravati dal metodo seguito, evidentemente a quei tempi ritenuto corretto, della costruzione di nuovi alloggi dove poter sistemare le famiglie che provenivano dalle baracche. Alla luce dei

## lunghi tempi necessari per la costruzione,

quel metodo ha sostanzialmente rallentato il processo e non ha dato i frutti sperati.

Nel 1990 risultavano censite circa 3700/3800 baracche e nel 2018 quando è stata istituita questa Agenzia per il risanamento le baracche risultavano essere ancora circa 2300. Abbiamo verificato che nel corso dei ventotto anni lo IACP aveva assegnato circa 530 alloggi, quindi il problema era stato affrontato ma non era stato assolutamente risolto. Dal 2018 è stata

## cambiata completamente la filosofia,

l'approccio è stato diverso e abbiamo iniziato a sperimentare un modello diverso, ancora poco valorizzato nel dibattito pubblico, che affronta anche la più generale questione della carenza di alloggi tentando di superare i limiti della vigente legislazione sull'edilizia residenziale pubblica che si trascina l'inutile differenza fra l'edilizia residenziale e quella popolare. Noi infatti abbiamo deciso, d'intesa con l'amministrazione comunale quando ancora esisteva l'Agenzia per il risanamento, di

Dal 2018 sono stati assegnati ulteriori 600 alloggi rispetto ai 530.

## acquistare sul libero mercato immobili sfitti, vuoti, ristrutturarli laddove era necessario per assegnarli agli aventi diritto;

utilizzando allora i fondi nazionali che erano stati messi a disposizione del Comune di Messina e anche con fondi regionali, che abbiamo rimodulato, residui di una vecchia legge del 2010.

Una delle decisioni più gravi che affrontammo fu l'ordine da seguire per la scelta delle baraccopoli da risanare: quali criteri per scegliere questa anziché quella baraccopoli? Il Comune di Messina, nel 2000 (ci mise cinque anni per fare il censimento), stabilì delle priorità in relazione alle baraccopoli che esistevano e che risultavano censite in quel momento. Tuttavia ci siamo resi conto nel 2018 che quel censimento era ormai datato, superato, perché nel corso degli altri quasi vent'anni, dal 2000 al 2018, la situazione all'interno delle baraccopoli era profondamente mutata. Vi erano ovviamente i residenti storici, tuttavia la mancata demolizione delle baracche a seguito dell'assegnazione dell'alloggio, aveva determinato la consuetudine della consegna della stessa baracca ad altre famiglie, addirittura alla vendita delle baracche, quindi un circolo vizioso che nei fatti vedeva qualche alloggio assegnato e nel contempo, in mancanza della contestuale o comunque della imminente demolizione di quell'alloggio,

## la vecchia baracca lasciata vuota dalla famiglia rioccupata da un'altra famiglia.

Nella città di Messina, per un fatto atavico, storico che risale ovviamente al terremoto, al problema enorme che riguarda l'emergenza abitativa di cui tutti i comuni si occupano e si aggiunge questa vicenda del terremoto che si è trascinata per troppi anni.

Noi abbiamo modificato l'approccio preferenziale per la costruzione e quindi, anziché costruire subendo i tempi lunghi necessari per la costruzione e rinviare il problema agli anni successivi come sempre fatto, abbiamo ritenuto di acquistare nuovi alloggi.

## Acquistare invece che costruire

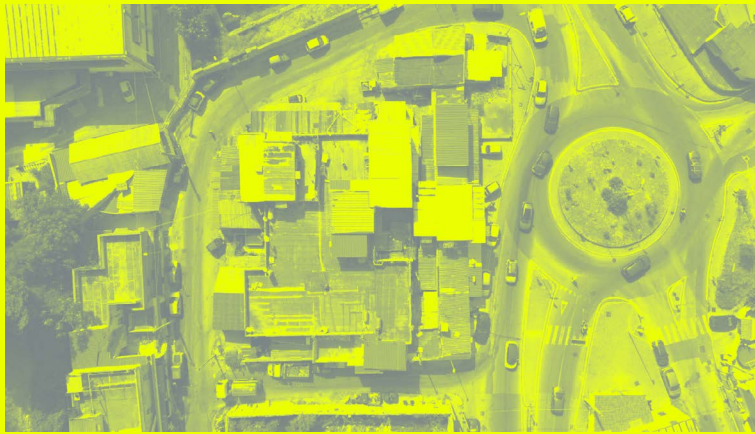
è stata la scelta vincente perché ci ha consentito, dal 2018 in poi, di arrivare in soli sei anni ad assegnare ulteriori 600 alloggi rispetto ai 530 che sono stati assegnati nei precedenti ventotto anni.

Abbiamo anche capito che la questione delle baraccopoli

## non era soltanto un problema abitativo,

cioè quello di dare una casa a una famiglia che vive in condizioni drammatiche, ma anche quella di

## includerle le famiglie nel tessuto sociale del territorio,



Nel 2023, con la legge nazionale cosiddetta delle 'mille proroghe', il prefetto viene sostituito nominando Commissario il presidente della Regione al quale viene data la possibilità anche di avvalersi un subcommissario.

accompagnandole anche dopo l'assegnazione. Il nuovo strumento, il modello nuovo dell'assegnare alloggi acquistati sul libero mercato, ha aiutato moltissimo anche sotto il profilo dell'inclusione, dell'integrazione di queste famiglie, perché le abbiamo salvate dalla concentrazione in enormi fabbricati o condomini 'pollo' dove le famiglie che stavano nelle baraccopoli orizzontali poi si ritrovavano in enormi palazzi che risultavano essere delle nuove baraccopoli verticali, con tutte le conseguenze immaginabili. Ricordiamo l'esempio poco edificante delle vele di Caivano in Campania con i problemi sotto il profilo dell'ordine pubblico e sociale che purtroppo si era replicato anche a Messina. Tolle le famiglie dalle baracche con quel vecchio metodo, sono state poi condannate all'isolamento e alla decontestualizzazione perché gli immobili di nuova costruzione localizzati in periferia generano i problemi di tutte le aree di degrado urbano delle città che non vale la pena di elencare. Insomma di rigenerazione non se n'è mai parlato: nella legge del 90 era prevista anche la riqualificazione di queste aree ma i progetti sono rimasti fermi al palo con lavori bloccati al cinquanta per cento. Oggi la struttura commissariale comunque sta avviando

### azioni di recupero anche in queste situazioni pregresse:

in uno di questi in una periferia stiamo pensando alla Street Art, abbiamo completato un bellissimo parco in un'altra periferia, che è il primo vero parco, la prima vera opera di riqualificazione. Ma finora di rigenerazione non se è mai visto alcuna traccia.

Come dicevamo nel 2021 interviene il governo nazionale con la nomina del prefetto di Messina come

### Commissario straordinario,

con la dotazione dei 100 milioni di euro e scadenze vincolanti per l'impegno delle risorse. Ovviamente continua a mantenere la linea dell'acquisto sul mercato di alloggi, si avvale di soggetti attuatori e sostanzialmente impegna tutte le somme con un'attività di indirizzo e di programmazione che segue due linee di intervento: una di circa 45 milioni per continuare ad acquistare e ristrutturare gli alloggi sul mercato e interventi in due aree di risanamento, che nel frattempo erano state liberate dalle baracche demolite, di costruzione di ulteriori 140 appartamenti. Nel 2023, con la legge nazionale cosiddetta delle 'mille proroghe', il prefetto viene sostituito nominando Commissario il presidente della Regione al quale viene data la possibilità anche di avvalersi un subcommissario, nomina poi prorogata al 31 dicembre 2025. Occorre dire che nonostante gli amplissimi poteri derogatori all'ordinamento, l'orizzonte temporale disponibile non consentirà di risolvere il problema, anche se l'ufficio del Commissario ha ulteriormente accelerato il processo che rimane abbastanza complicato.

La superficie di queste aree complessivamente è pari a circa 680.000 metri quadri.

## acquistare

Per capire cosa stiamo facendo procediamo per flash: bisogna

delle case, mentre continua anche la fase della costruzione di nuovi alloggi, ma non solo bisogna acquistare, occorre anche

## ristrutturarli.

Poi c'è la fase molto complicata dell'assegnazione dell'alloggio, oltre che della

## scelta della baraccopoli

oggetto del trasferimento. Appena ci siamo insediati, nel marzo del 2023, il primo provvedimento ha riguardato l'interruzione dell'assegnazione degli alloggi con il tradizionale sistema dell'individuazione delle baraccopoli su cui intervenire e abbiamo dato

## priorità assoluta a quelle famiglie che hanno un soggetto fragile nel loro nucleo familiare.

Pensavamo ad un numero limitato a una cinquantina di famiglie per le informazioni disponibili, tenendo conto che solo nel 2018 è stato fatto un primo screening sanitario su tutte le aree.

Oggi sappiamo che la superficie di queste aree complessivamente è pari a circa 680.000 metri quadri, tutte collocate quasi nel centro della città con decine di campi sportivi; mai qualcuno si era occupato di andare a fare uno screening sanitario poi svolto nel 2018. Dopodiché abbiamo capito, grazie alle interlocuzioni quotidiane che abbiamo con le famiglie che vivono in queste aree, che c'erano famiglie che avevano situazioni molto gravi all'interno, con disabili gravissimi. Con un provvedimento abbiamo aperto questa finestra per i disabili che ancora oggi non è chiusa, perché anziché cinquanta famiglie come noi pensavamo, ne abbiamo trovate fino ad oggi duecentosessanta e ancora non abbiamo completato questa fase che riguarda appunto i fragili. La priorità attribuita alle famiglie con persona fragili, disabili, comporta ulteriori problemi sotto il profilo della demolizione di questi alloggi perché essendo distribuite casualmente sulle ottanta baraccopoli, a volte è anche impossibile demolirne la baracca dopo l'assegnazione dell'alloggio. Quindi abbiamo dovuto aggiustare il tiro sulla questione della demolizione: oggi per queste famiglie procediamo alla sigillatura delle baracche, rompiamo tutti i servizi e quindi cerchiamo di rendere i tetti inutilizzabili; questo però ci ha rallentato i tempi della demolizione. Si aggiunge la questione della

## bonifica delle aree

perché in due di queste, dove il Prefetto Commissario aveva previsto la costruzione, abbiamo trovato parecchi veleni che

La legge vigente consente l'assegnazione di un alloggio fino a 59 metri quadri a nuclei familiari composti di due persone, fino a 73 metri quadri a nuclei composti di quattro persone e da 74 metri quadri fino al massimo di 95 metri quadri

ci hanno condotto ad aprire un procedimento con l'Arpa. In questo momento in queste due aree, piuttosto che costruire, stiamo lavorando per bonificarle e soltanto all'esito della bonifica potremmo vedere se costruire, pur disponendo già di progetti esecutivi per la costruzione, con la selezione delle imprese già compiuta.

Ma per tornare alla complessità del procedimento,

## la fase dell'assegnazione dell'alloggio è una delle più delicate,

perché abbiamo a che fare con persone che hanno un loro punto di vista circa le proprie esigenze, la prima delle quali è quella di non essere sradicate dal contesto in cui vivono e quindi ci chiedono di non essere trasferite in altri quartieri. Noi acquistiamo immobili in tutta la città che ha una conformazione territoriale abbastanza complessa: ha una costa lunga 52 km, è una città molto lunga, e a volte abbiamo difficoltà a riassegnare un alloggio anche in un quartiere limitrofo a quello in cui attualmente vivono queste famiglie. La fase dell'assegnazione, quindi è abbastanza complicata, incontriamo spesso famiglie numerose: ci stiamo riuscendo solo grazie ai poteri derogatori del Commissario. Diversamente avremmo avuto enormi difficoltà perché la legge vigente consente l'assegnazione di un alloggio fino a 59 metri quadri a nuclei familiari composti di due persone, fino a 73 metri quadri a nuclei composti di quattro persone e da 74 metri quadri fino al massimo di 95 metri quadri (la legge impedisce l'assegnazione superiore ai 95 metri quadri) per nuclei familiari più numerosi. Tutto questo come è ben comprensibile, avrebbe reso l'operazione praticamente impossibile e quindi grazie ai poteri derogatori attribuiti al Commissario riusciamo a assegnare case anche di 10 metri quadri in più per varie esigenze, soprattutto per le famiglie che hanno un soggetto fragile al loro interno.

Un altro aspetto insopportabile, o comunque non attuale, della normativa sull'edilizia residenziale pubblica riguarda la distinzione stabilita da una legge risalente nel tempo, circa al 1971, tra alloggi residenziali e alloggi popolari, una distinzione anacronistica, fermo restando che gli alloggi popolari vengono sempre costruiti male, sono brutti per definizione, sono degli scatoloni, non hanno un metro quadro di verde. Insomma per legge noi abbiamo costruito nel corso degli ultimi cinquant'anni le periferie delle nostre città in questo modo e oggi raccogliamo i problemi che sono derivati da queste scelte che probabilmente negli anni '70 erano anche corrette, ma che oggi non lo sono più. Occorrerebbe una riforma che tendesse ad azzerare queste differenze.

Tornando alla nostra questione delle nostre baraccopoli, noi

## ci occupiamo della demolizione, della bonifica e della riqualificazione.

Ora per essere molto più precisi delle 2300 baracche, o comunque tali come definite anche dalla legge, nella sostanza dobbiamo distinguere le baracche vere e proprie dalle cosiddette casette 'ultrapopolari' che risalgono agli anni 30, costruite durante il ventennio fascista. Furono costruite in sostituzione delle baracche di legno, ancora ne abbiamo alcuni esemplari, una l'abbiamo salvata perché, demolita la baraccopoli, questa abbiamo deciso di lasciarla perché resti lì come racconto per la memoria: vogliamo restaurarla, è una testimonianza preziosa. Furono costruite solo in alcune aree, in sostituzione delle baracche in legno, avevano una superficie da un minimo di 24 metri quadri ad un massimo di 44, erano collocate in aree chiamate a quel tempo 'Città giardino'. Purtroppo nel corso degli anni, queste città giardino sono diventate ghetti col sistema delle superfetazioni, infatti le famiglie che avevano avuto assegnata una casetta di 24 metri quadri anche con un piccolo giardino che circondava la casetta hanno visto crescere col tempo le proprie esigenze, sono nati i figli e quindi su quei giardini sono stati costruiti altri volumi perché le casette non avevano la struttura per reggere la costruzione di un piano superiore. Allora, con dei tetti a spiovere, con delle tegole, hanno allargato questo unico piano terra estendendosi al piccolo giardino e determinando una situazione gravissima sotto il profilo igienico e sanitario, con le fognature totalmente inadeguate e quant'altro. Ora su queste aree, che oggi sono circa 10, il numero di queste casette ammonta a circa 1300 e noi vorremmo attivare

## un progetto sperimentale che tenda a fare rigenerazione urbana vera, non mera riqualificazione.

Ovviamente la riqualificazione è contenuta in questo caso nella rigenerazione e il progetto si propone di creare dei quartieri cosiddetti green. Sono aree non dotate di servizi e quindi bisognerebbe fare dei servizi, abbiamo intenzione di togliere ed eliminare tutte le superfetazioni, quindi ricreare anche gli spazi minimi di distacco tra i fabbricati, che c'erano quando sono stati costruiti, da destinare solamente alla pedonalità arrivando a creare come dei piccoli quartieri green in virtù di quello che ci metteremo dal punto di vista ecologico, con pannelli solari, riciclo e raccolta delle acque. Oggi siamo ancora fermi alla riqualificazione e vorremmo andare avanti col progetto che si collocherebbe in aree già individuate. Nell'area di Camaro Bisconte ci troviamo in una situazione un po' particolare. Siamo all'interno del piano particolareggiato di risanamento, ci sono due aree, limitrofe ad una zona che è di proprietà del demanio dello Stato, una vecchia zona militare dove ci sono dei depositi non utilizzati da anni. Abbiamo già contattato il demanio dello Stato per fare un sopralluogo perché pensiamo di creare un'area di rigenerazione urbana tra queste due aree di cui una limitrofa

Famiglie che hanno interagitato attraverso un questionario: circa 480 col primo questionario e circa 300 con l'ultimo.

all'uscita dell'autostrada, praticamente in centro città. Poi abbiamo sbaraccato un'altra zona sotto il vecchio ponte della ferrovia in cui è prevista la realizzazione di un Parco urbano e tutta un'area riqualificata. Ovviamente oltre a questa riqualificazione delle due aree creando questi quartieri green noi immaginiamo di riconnettere, poi si vedrà esattamente come, le aree di proprietà del demanio. Prevediamo anche il coinvolgimento di altri attori: l'Università di Messina e aziende private perché ci sono gli spazi adeguati. Pensiamo infatti alle connessioni di queste aree con la città attraverso i trasporti pubblici, a studentati, ad aziende artigiane che vadano a insediarsi in questa area, che diventerà un'area abbastanza ampia della città. Per il recupero di questi immobili speriamo di stipulare un protocollo d'intesa con l'Agenzia del demanio che in questo momento sta lavorando ad un piano nazionale delle città per la valorizzazione e dismissione di siti demaniali abbandonati. Riguardo alla partecipazione dei cittadini interessati possiamo dire che

## le famiglie hanno interagitato attraverso un questionario

che abbiamo redatto insieme all'Università di Messina e somministrato ad un numero consistente di famiglie: circa 480 col primo questionario e circa 300 con l'ultimo che è in fase di elaborazione. Il primo ci ha consegnato una situazione molto allarmante sotto il profilo sociale: ad esempio, sotto il profilo dell'istruzione abbiamo trovato soltanto due laureati con laurea triennale, di cui uno con laurea quinquennale, su 480 famiglie intervistate. Abbiamo allora preso contatti mossi con una università statale e una università telematica e prossimamente, per la prima volta, saranno consegnate dieci borse di studio per incentivare i figli delle famiglie che vivono in queste baraccopoli o anche quelli che ci vivevano e a cui abbiamo assegnato un alloggio. Ma questo è soltanto uno dei tanti problemi che abbiamo rilevato, abbiamo interagitato con molte di queste famiglie, soprattutto col secondo questionario per capire se vogliono andare via da queste aree, da queste casette ultra popolari o piuttosto rimanere:

## il 75 per cento degli intervistati ci ha detto che vuole rimanere,

ovviamente con condizioni migliori, nell'immobile in cui vivono. Vorrebbero rimanere in queste aree perché si sentono estremamente legati al territorio e perché ci sono fattori che riguardano i rapporti sociali, le questioni del lavoro. Anche per questa ragione vorremmo sperimentare l'idea di non demolire le casette, come in tutti gli altri casi dove invece ci sono delle baracche vere e proprie, ma pensiamo ad un loro

## riadattamento.

È un'ipotesi su cui ancora stiamo lavorando con l'intenzione di effettuare

## una sperimentazione su tre aree con un nuovo modulo edilizio

studiato sulla base anche di una ricostruzione storica di come sono state costruite queste casette. Il progetto in estrema sintesi prevede la possibilità di una sopraelevazione della attuale casetta che diventerebbe il primo piano di un pianterreno di nuova costruzione. Così potremo demolire le superfetazioni che circondano la casetta, ripristinare gli spazi tra una casetta e rispettare anche le distanze indispensabili previste oggi dalle leggi moderne: quindi con la stessa base originaria disponibile possiamo raddoppiare i metri quadrati, il tutto con materiali moderni.

Da un punto di vista urbanistico è un percorso virtuoso perché noi eviteremo intanto l'ulteriore deterioramento degli edifici, e poi pensiamo ad un adeguamento sismico.

## Il progetto complessivo è ancora ad uno stato embrionale

in questo momento e si evolverà anche in funzione degli investitori che noi riusciremo a coinvolgere nell'area. Attraverso l'università noi pensiamo ad uno studentato che potrebbe essere collocato nell'area del demanio, cioè quella zona del demanio che noi pensiamo di recuperare e di ristrutturare. Dal punto di vista urbanistico, nella progettazione è chiaro che

## ci manca la parte della finanza e la parte commerciale

per assemblare il progetto e averne la visione complessiva. Rimarranno tutti edifici di edilizia pubblica che comporteranno un costo per essere realizzati in questa forma sperimentale ma abbiamo verificato che costeranno meno di quelli di mercato. In questo momento non siamo in grado di quantificare i costi, anche perché di questa parte si è occupato il nostro consulente, è una fase ancora embrionale, non siamo andati oltre, ma certamente tutto questo ha un costo. Però è

## un costo che è stimato inferiore rispetto a quello che serve per costruire case nuove,

perché i progetti che abbiamo ereditato dalla precedente struttura commissariale erano sostanzialmente di acquisto e di costruzione e oggi la costruzione di questi alloggi ha un costo elevatissimo, circa 2.800 euro a metro quadrato. Probabilmente i progettisti hanno esagerato perché le costruzioni sono ecocompatibili forse in eccesso, tuttavia in questo momento le nuove costruzioni hanno un costo che va dai 2000 ai 2.200 euro: una somma incredibile se paragonata ai costi degli alloggi che noi acquistiamo sul mercato a somme assolutamente inferiori, anche 800 euro a metro quadrato, ai quali vanno aggiunti circa 200/250 euro al metro quadrato

Costo costruzione degli alloggi di circa 2.800 euro.

per la ristrutturazione. Quindi è sicuramente un impegno finanziario inferiore rispetto a quello della nuova costruzione che poi sostanzialmente si tramuta in quegli scatoloni di cemento: moderni, modernissimi, ma sempre scatoloni. Poi volevo evidenziare che

## per potere fare questa sperimentazione non basta, semplicemente, l'idea.

Perché le difficoltà nascono nel momento in cui dobbiamo decidere dove sistemiamo queste famiglie nei 20/24 mesi che stimiamo necessari per potere riqualificare queste aree con le modalità previste dal progetto. La prima sperimentazione che noi vorremmo fare si colloca in un'area che si chiama Fondo Tornado, con 40 casette, e dobbiamo trovare una collocazione per queste famiglie per circa due anni in altri posti, quindi dobbiamo risolvere logisticamente anche questo problema. Per questo pensiamo di riqualificare le altre strutture, circa 12, che sono inserite in questa grandissima area dell'Agenzia del demanio per utilizzarle come ricovero temporaneo, le chiamiamo 'case volano', per evitare quella che potrebbe essere considerata una operazione di deportazione, per poi far rientrare le famiglie nelle loro case quando il progetto verrà terminato. Parimenti intendiamo utilizzare le case di quel 25 per cento di famiglie che ha dato il consenso al trasferimento ristrutturandole per attività lavorative e in parte per creare anche spazi pubblici che oggi non ci sono, ad eccezione di qualche piazzetta mai utilizzate nel corso degli anni, che saranno oggetto di interventi di urbanizzazione non previsti negli anni 30.

Nella sostanza la scelta di fronte alla quale ci troviamo è quella fra demolire e trasferire queste persone in altri posti della città e riutilizzare queste aree oppure seguire questo

## percorso che sicuramente è molto più complicato, più difficile, più complesso,

ma il cui risultato non potrà che essere diverso da quello che è stato il motivo del fallimento degli interventi precedenti. Per realizzare questa idea, affinché diventi un fatto concreto ci vuole tempo e l'orizzonte temporale dell'ufficio del Commissario in questo momento è fissato al 31 dicembre del 2025. Quindi in effetti siamo in una fase un po' più che embrionale perché abbiamo a disposizione circa un milione e mezzo di euro da investire nelle progettazioni con l'intento di

## stringere i tempi sul primo progetto

su Fondo Tornado, che è nella nostra totale disponibilità, per continuare poi con l'altro, quello più grande e più consistente, in cui c'è un convitato di pietra che è l'Agenzia del demanio e che riguarda un'area molto più ampia e dove occorreranno degli investimenti molto più importanti. Quindi, intanto con questo milione e mezzo di euro non solo intendiamo dotarci di



È stato programmato di completare nel 2027 il progetto Fondo Tornado.

Oltre i 6000 persone che hanno ricevuto un'assistenza, una politica pubblica per l'avviamento al lavoro.

un progetto di fattibilità, ma per Fondo Tornado anche di un progetto esecutivo e, se dovesse essere prorogata l'attività del Commissario, abbiamo programmato di completare nel 2027, quindi con un orizzonte temporale compatibile con questa fase di rigenerazione del Fondo Tornado.

Per l'altra parte lasciamo al Comune di Messina quest'idea, sapendo che l'Agenzia del demanio sta lavorando sul suo piano nazionale per le città e interloquisce con le amministrazioni comunali. Noi lasceremo al Comune non solo una sperimentazione, speriamo completata su Fondo Tornado, ma anche un progetto definitivo per proseguire il cammino sulle altre aree. Perché pensiamo che il compito di un ufficio commissariale sia quello di guardare prima di tutto alle persone che ancora vivono in quella fetta consistente di aree di risanamento che dobbiamo ancora purtroppo definire baraccopoli. Quindi stiamo lavorando su un doppio binario, da un lato abbiamo

## **l'urgenza di tirare al più presto le famiglie fuori dalle baracche**

attraverso questa idea del modello dell'acquisto sul mercato perché accorcia i tempi oltre a garantire i benefici della distribuzione di queste famiglie sull'intero territorio della città. Dall'altro i compiti del Commissario

## **riguardano la bonifica e la riqualificazione.**

Noi lavoriamo con una struttura snella, come tutte le strutture commissariali, ci avvaliamo in soggetto attuatore per alcune cose, dell'Agenzia per il risanamento, per altri progetti Invitalia, ora abbiamo coinvolto anche il genio civile di Messina che è un altro soggetto attuatore della struttura e anche l'Azienda sanitaria locale per gli aspetti sanitari e, attraverso il Comune di Messina, anche con un ente che si chiama Social City che si occupa, per conto di una partecipata del Comune di Messina, degli aspetti sociali.

## **Sul fronte delle politiche sociali sono stati fatti dei passi avanti**

nel corso di questi ultimi tre anni impegnando notevoli risorse per cercare di colmare i divari economici attraverso progetti di avviamento al lavoro mirati a chi vive in queste aree.

Un numero enorme: sono oltre i 6000 persone che hanno ricevuto un'assistenza, una politica pubblica per l'avviamento al lavoro. In questa platea ci sono appunto i fragili, gli invalidi e gli anziani, i giovani e attraverso politiche di inclusione che hanno finanziato l'avviamento al lavoro con assunzioni, seppure a tempo determinato, nelle partecipate e in società che operano nella città di Messina.

Finora abbiamo parlato del nostro progetto più come riqualificazione e ci siamo soffermati sul punto di vista urbanistico. Chiaramente avremo bisogno di sviluppare un

La disponibilità finanziarie sono 100 milioni, dei quali circa 35 sono destinati a costruire immobili.

Il sogno è quello di arrivare a tirare fuori tutte le famiglie che noi pensiamo che siano ancora circa 500.

business plan che consenta poi agli investitori di apprezzare il profilo di rischio di un eventuale investimento nell'operazione che speriamo possa evolversi verso una appetibilità anche economica; prossimamente saremo a Roma per un incontro con l'Agenzia del demanio

## **per configurare il progetto come un vero e proprio intervento di rigenerazione.**

L'esperienza ci insegna che con il nostro procedimento dell'acquisto degli alloggi sul libero mercato noi riusciamo a effettuare 200/250 assegnazioni all'anno, rispetto alla costruzione che cammina parallelamente. La disponibilità finanziarie di cui disponiamo sono 100 milioni, dei quali circa 35 sono destinati a costruire immobili. La struttura commissariale inizialmente era stata prevista con la scadenza al 31 dicembre 2023, poi è stata prorogata al 2024 e di nuovo al 2025, quindi in questo momento abbiamo un rinnovo di anno in anno.

Per noi ora l'urgenza è quella di affrontare le baraccopoli perché qui le famiglie vivono in condizioni peggiori di quelli che vivono nelle casette ultrapopolari. Dopodiché il sogno è quello di arrivare a tirare fuori tutte le famiglie che noi pensiamo che siano ancora circa 500. Però entro il 31 dicembre 2025 non ce la faremo, nonostante il metodo dell'acquisto sul mercato.

L'attuale fase del progetto vede quindi questo meccanismo della riqualificazione del preesistente e della costruzione di un'ulteriore piano per garantire una migliore vivibilità delle case, ma anche del contesto.

## **Diventerà un progetto di rigenerazione urbana vero e proprio quando si allargherà a tutta quest'area di proprietà demaniale oggi non utilizzata,**

per la quale abbiamo immaginato un progetto il cui esito non dipende dal Commissariato ma dipenderà dall'eventuale intervento dell'Università di Messina per realizzare lo studentato e da investitori privati che dovessero verificare la sostenibilità di un investimento per realizzare quello che il piano di rigenerazione ha previsto. Occorre quindi la piena condivisione dell'amministrazione comunale, perché in ogni caso questi progetti per essere realizzati, nel momento in cui dovesse il demanio trasferire questo patrimonio al Comune,

## **richiederanno il pieno coinvolgimento del Comune nella gestione e nella conduzione del piano di rigenerazione.**

Noi siamo confidenti che il piano funzionerà e che tutte le cose andranno bene, anche se con i tempi che ci vorranno, perché è chiaro che stiamo parlando di un progetto complesso: probabilmente ci vorranno dieci anni per fare tutto quello che abbiamo immaginato.

Tuttavia noi  
**non mettiamo limiti alla provvidenza  
 e affrontiamo una pena al giorno:**

ci stiamo muovendo con l'idea di programmare, cosa che non è mai stata fatta prima, e di pensare al futuro. D'altronde, basta semplicemente la consapevolezza che per decenni non è mai stato immaginato che

**quello che è stato un problema e che continua  
 ad essere un problema per la città di Messina  
 potrebbe diventare un'opportunità.**

La rigenerazione urbana è un'opportunità! Certo abbiamo condiviso finora queste idee con l'amministrazione comunale che tuttavia cambia nel corso del tempo e sappiamo quanto le amministrazioni seguano processi lenti e a volte immobilizzanti, anche se comunque tutto è in divenire.

**Noi gettiamo le basi, accendiamo la miccia,  
 dopo alcune cose ovviamente non si possono  
 prevedere in questo momento.**

Noi pensiamo che l'Ufficio del Commissario debba continuare almeno fino al 2030. La critica che potrebbe essere fatta è quella della permanenza per nove anni di una struttura Commissariale che per sua natura dovrebbe essere di carattere emergenziale, ma questa non è una questione semplice come in altri contesti.

**Paradossalmente costruire il ponte  
 di Genova è stato molto più semplice.**

Noi abbiamo gli stessi poteri del Commissario di Genova: in Italia solo il Commissario di Messina e quello di Genova hanno avuto poteri che nessun altro Commissario ha mai avuto. Poteri derogatori a tutto l'ordinamento relativo alle opere da realizzare salvo le leggi penali, quelle sull'antimafia e ovviamente le direttive europee che non sono derogabili. Tutte le altre norme possono essere derogate. Ma la questione delle baraccopoli di Messina non è una questione semplice, è un processo complesso, non si tratta di costruire un campo sportivo o un ponte in cui c'è un interlocutore, si progetta e completata la fase di progettazione c'è un operatore economico che costruisce, c'è una direzione dei lavori, l'opera sarà realizzata e la missione del Commissario è completata. Qui la questione è molto più complicata, molto di più, perché le variabili sono moltissime e poi ogni area di risanamento, ricordo che sono 80, non è uguale a un'altra e quindi ce ne sono alcune che vanno affrontate con priorità. Ad esempio abbiamo scelto di dare gli alloggi con priorità alle famiglie con persone disabili. Perlomeno abbiamo consentito

ad alcune famiglie che il loro congiunto possa morire in una casa dignitosa, perché neanche questo finora era stato garantito. Abbiamo compiuto un enorme atto di giustizia e anche di umanità, che è l'obiettivo che si è dato questo ufficio sin dall'inizio: fare le cose con rigore e con umanità. Peraltro non è un'attività burocratica normale perché noi interloquiamo e interagiamo con delle persone, poi ci occupiamo anche del contenitore spesso.

**Troppo spesso in questi lavori ci si sofferma di più  
 sul contenitore e solo qualche volta sul contenuto.  
 Noi diciamo che il contenuto sono le persone, quindi non  
 è un'operazione matematica.**

Non siamo appassionati di cronoprogrammi. Abbiamo i nostri sogni, a volte qualcuno ancora lo teniamo nel cassetto, altri li abbiamo tirati fuori. Il nostro sogno è un orizzonte temporale in cui un giorno si possa dire che abbiamo raggiunto l'obiettivo: ma possiamo correre quanto vogliamo, possiamo fissare obiettivi, fare questi benedetti cronoprogrammi, ma poi

**i cronoprogrammi si scontrano con la realtà  
 che è una cosa un pò diversa.**

Noi continueremo a lavorare e vedremo quanto riusciremo a fare fino al 31 dicembre del 2025, faremo tutto il possibile. Nell'ipotesi, che speriamo non si verifichi, di interruzione dell'ufficio del Commissario, metteremo in condizione chi subentrerà, cioè il Comune di Messina, di avere più strumenti rispetto ad alcuni anni fa, delle idee nuove e anche dei progetti. Poi come troveranno i finanziamenti, se li troveranno, questo non lo possiamo prevedere oggi, quello che conta è trovare alloggi dignitosi e tirare fuori queste famiglie da questi posti. Quello che posso dire con certezza è che è possibile che nell'arco dei prossimi sei anni, si faccia un passo determinante. Certo, si può fare in un modo o in un altro, ma in questo momento la soluzione per Fondo Tornado dipende tutta da noi. E dipende da noi anche accendere la miccia per questo importante progetto di rigenerazione che riguarda anche attori diversi, in questo caso l'Agenzia del demanio: se l'Agenzia, come ha già annunciato, diventerà attore vero e non più invitato di pietra lo vedremo già in questo primo incontro. È un processo lento, un processo necessario. Se riusciremo a portarlo a termine, allora a quel punto non avremo fatto come nel passato, non ci saremo occupati di assegnare qualche casetta e di fare qualche demolizione, ma avremo reso possibile l'utilizzo di queste aree per la città.

Il titolo del nostro progetto è 'periferia in centro', perché anche questa è una stranezza, una singolarità tutta messinese:

**queste baraccopoli non sono in periferia ma stanno  
 esattamente nel centro della città**

e quindi se stanno nel centro della città dobbiamo e possiamo valorizzare queste aree trasformando il problema atavico in una opportunità.

## Noi pensiamo di fare qualcosa di meglio e di più grande,

perché la riqualificazione di queste aree dismesse è di per sé rigenerazione urbana, perché prevede il riutilizzo del patrimonio con una rigenerazione mirata a creare dei quartieri ecologici che sono attrattori di economia, perché possiamo cambiare totalmente il volto del territorio. Se poi riusciamo ad investire, ad attrarre anche nuovi investitori bene è anche un nostro obiettivo, ma come obiettivo minimo abbiamo quello di creare questi quartieri, di trasformare questi quartieri, di riutilizzare il patrimonio e di lasciare dei quartieri ecologici. Alla fine avremmo comunque ridefinito gli spazi, avremmo creato rigenerazione.

Ci viene difficile, complicatissimo trasmettere le emozioni e il vissuto di questo tempo che ciascuno di noi sta dedicando a questa attività che

## più che un'attività è una missione.

Tuttavia qualcosa che è diventato un fatto: queste famiglie avevano perso la speranza, che è fondamentale per guardare al futuro, erano ormai rassegnate a quella condizione di vita.

## Ecco, una cosa è certa, in questi anni abbiamo contribuito a dare una speranza.

I nostri interlocutori sono per il 90 per cento donne, quelle che vivono la condizione del disagio abitativo, perché, inutile nascondere, al sud è complicato. Vivono in condizioni di degrado assoluto, vivono in queste case che è già un parolone definire tali e sono loro che vengono qui: il front office dell'ufficio lavora con le donne, con le madri, con le figlie. Ci guardano con speranza da alcuni anni perché hanno visto una forte accelerazione e hanno visto anche concretamente il cambiamento. Ci sono centinaia di famiglie oggi che sono state trasferite e vivono in alloggi normali, in condomini normali, dove alla porta accanto abita un avvocato, e trovano difficoltà nel gestire il rapporto con l'amministratore del condominio - perché prima non avevano questo genere di spese - e nel pagare le spese condominiali, anche somme minime per l'affitto come prevede la legge che vanno da 50 a 200 euro. Qui si inserisce un altro tema, quello della

## necessità di una riforma della legge sulla edilizia residenziale pubblica

dove l'ente pubblico continua a rimanere per legge proprietario degli immobili e a doverli concedere in locazione. Occorrerebbe pensare ad una nuova legge che preveda un contributo e una garanzia sul mutuo come fanno molte altre leggi di sostegno alle imprese. Lo sappiamo che gli enti pubblici non hanno risorse per la manutenzione e gli immobili

si degradano contribuendo al degrado di vita delle famiglie in difficoltà. Questa è la condizione degli istituti per l'edilizia pubblica in Sicilia, gli Ater in Italia, che di fatto si sono ridotti a gestire situazioni di morosità di immobili sempre più brutti, sempre più vecchi, sempre meno mantenuti. Questa questione è fondamentale perché riguarda la sostenibilità futura per la quale il nostro focus è proprio quello della proprietà, che tra l'altro garantirebbe anche una base solida in termini di affidabilità bancaria.