



## **“Considerazioni sulla futura rigenerazione del vecchio presidio ospedaliero”**

Pistoia, 21 Febbraio 2015

Con la definizione dell'accordo di programma per la rigenerazione del vecchio presidio ospedaliero, ci troviamo di fronte a un passaggio che può definirsi “storico” per la nostra città, per importanza e dimensioni. Un passaggio che deve essere vissuto con orgoglio e senso di responsabilità, che può e deve essere vissuto soprattutto come un momento straordinario di rilancio anche economico del centro storico e dell'intera area urbana di Pistoia. Un passaggio che merita per questo la massima attenzione da parte di tutti, il massimo coinvolgimento, la massima partecipazione.

L'accordo in oggetto presenta alcuni punti di grande rilievo: 1) l'acquisto a titolo molto vantaggioso (2 Mln € contro un valore approssimativo di 20 Mln €) di un complesso di rilevanza storica e simbolica per la città; 2) segna in questo modo una tappa imprescindibile per approntare ogni successiva azione tesa alla rigenerazione urbana del comparto: in altre parole, stabilisce chi fa cosa (senza sapere chi sarà proprietario di cosa diventa poco realistico fare progetti). L'importanza e l'epocalità del progetto non possono però scoraggiarci dal segnalare alcune perplessità, che qui proponiamo con spirito assolutamente dialogico e costruttivo. Anzitutto c'è una questione finanziaria. Rispetto all'accordo di programma stipulato dal Comune con Regione Toscana e Asl, l'Accordo di Programma che si andrebbe a stipulare pare infatti non tenere conto del forte cambiamento vissuto in termini di “crescita economica” da quando nel 2005 venne redatto per la prima volta il progetto economico-finanziario.

E' chiaro che la redditività dell'area ex-Ceppo non può esser misurata in termini di sole entrate finanziarie provenienti dalla vendita sul libero mercato



di mc. edificati. Innanzitutto perché, pur in presenza di idonee previsioni urbanistiche, i mc. costruiti in oggetto hanno caratteristiche spaziali, impiantistiche e di finitura tipicamente ospedaliere e non semplicemente utilizzabili per altre destinazioni, se non a seguito di ristrutturazioni radicali che possono ridurre il valore commerciale dell'esistente fino a farlo avvicinare a quello del semplice *diritto a costruire*. Anche la previsione di realizzare abitazioni (ex-novo o previa demolizione e ricostruzione di volumi esistenti) non può esser vista come fonte di mera speculazione sul libero mercato, stante la stagnazione attuale delle compravendite tra privati. Per rendere il progetto davvero credibile occorre stabilire una chiara e dettagliata relazione tra ciò che si vorrebbe e ciò che è davvero realistico fare: un'analisi tra domanda-offerta oltre che dei costi di realizzazione.

Senza con questo voler lanciare allarmismi, piuttosto come stimolo a mantenere la più alta soglia di attenzione, non possiamo infatti non ricordare l'esperienza del Piano De Carlo. Un progetto meraviglioso sulla carta che nasce praticamente morto causa una miscela di funzioni astratte e indefinite, con spazi e caratteri architettonici degli edifici accuratamente progettati nei minimi dettagli. Un progetto le cui funzioni si sono rivelate in gran parte velleitarie e le cui modifiche progettuali di adattamento per molti aspetti impossibili da realizzare. In quel caso si è commesso l'errore di credere che la progettazione dello spazio potesse riuscire di per sé a concretizzare funzioni improbabili e lontane dai bisogni dei cittadini pistoiesi, e questo nonostante che la situazione fosse stata ampiamente dibattuta nelle sedi ufficiali, in consultazioni, convegni, seminari e mostre.

Quindi un'analisi delle funzioni, l'individuazione di soggetti attuatori, la definizione di un piano finanziario realistico: ovvero operazioni imprescindibili, che purtroppo mancarono per esempio nel vecchio progetto De Carlo per l'area Breda, non consentendone la concreta fattibilità. Essendo obiettivo di tutti evitare che si ripetano in futuro questo tipo di sottovalutazione, quindi le domande che sorgono e che chiedono un approfondimento sono:



- Quali sono le funzione cui viene destinata l'area e le sue parti?
- Qual è la committenza individuata?
- C'è un computo dei costi della realizzazione comprendente l'acquisizione dell'area, le demolizioni, la costruzione dei nuovi edifici, la ristrutturazione di quelli mantenuti, la realizzazione delle costose opere di urbanizzazione?
- C'è un piano finanziario per il quale è necessaria una precisa definizione delle funzioni e dei soggetti fruitori?

Tenendo inoltre in considerazione che per le aree del Ceppo la proprietà è per lo più dell'ASL (che deve ricavarci fondi necessari a integrare le spese per la costruzione del nuovo ospedale) e che il progetto Cervellati come sappiamo mancava anche delle indagini geologiche che eseguite successivamente hanno sentenziato (anche se si possono sollevare dubbi in merito alla luce delle tecnologie attuali) l'impossibilità di realizzare sia i parcheggi interrati previsti sia l'interramento del viale Matteotti, ci si chiede anche quanto il progetto Cervellati sia ancora realizzabile per come era stato formulato inizialmente o non debba piuttosto essere rimodulato, o addirittura rifatto, con ipotesi che partano dalle esigenze della città e del mercato e che siano funzionalmente e finanziariamente realizzabili.

Il metodo da seguire può essere quello di definire prima le disponibilità e le esigenze minime irrinunciabili e poi realizzare in ordine di priorità le cose possibili, cercando tuttavia di non perdere contatto con una visione unitaria dell'intero comparto e della sua relazione con le aree adiacenti, quindi con l'alto potenziale di rigenerazione urbana di più ampio respiro che può esprimere.

Possono essere condivise altre riflessioni in merito al progetto. Le impostazioni originariamente stabilite con il piano del centro storico prevedevano essenzialmente la demolizione e sostituzione dei fabbricati "moderni" meno significativi e la demolizione senza ricostruzione per creare due nuclei *verdi*, uno in sostituzione della piastra delle sale operatorie, ed uno



in sostituzione della radiologia e laboratorio di analisi, nell'ottica di immaginare un comparto urbano composto da fabbricati distinti, ben riconoscibili, immersi in un connettivo continuo di *giardini*. La qualità di tali *giardini* non risulta realmente garantita se le scelte urbanistiche portano ad una frammentazione di proprietà e di funzioni che potrebbero ridurre tale connettivo non edificato ad un semplice susseguirsi di prati con fioriere e pochi pini sopravvissuti, il tutto suddiviso da reti di recinzione. La disposizione di residenze (pubbliche o private?) secondo una fascia continua che da via del Piloto, attraverso la palazzina Lazzereschi, fino alle nuove previsioni fra l'emodialisi e via del Frantoio, raggiunge piazza del Carmine, può tagliare a metà l'area con un susseguirsi di spazi aperti, ma privati (o di uso privato), che di fatto rendono inattuabile ogni idea di parco urbano.

Anche la ricostruzione della percorrenza storica di via della Crocetta può facilitare la permeabilità fra San Lorenzo e piazza del Carmine, ma ciò non compensa la cancellazione del percorso coperto che nell'ultimo cinquantennio ha consentito il rapido scorrimento pedonale fra viale Matteotti e piazza Giovanni XXIII. La sua sostituzione con vialetti pedonali che zigzagano fra fabbricati di uso pubblico, residenze, verde pubblico e verde privato non ne garantisce l'effettiva funzionalità.

Inoltre nelle varie ipotesi proposte da Cervellati all'amministrazione pistoiese un punto fermo costante era rappresentato dall'individuazione di due complessi architettonici di assoluta rilevanza storico-monumentale da mantenere a destinazione pubblica: i volumi storici dello spedale del Ceppo ed il complesso conventuale di Santa Maria delle Grazie (o del Letto) con la sua chiesa rinascimentale tutt'ora consacrata. Se la salvaguardia e valorizzazione degli storici volumi dello spedale del Ceppo sembra potersi raggiungere con il trasferimento in proprietà all'amministrazione comunale e con il potenziamento della destinazione museale-culturale, già parzialmente in essere per la presenza di Pistoia sotterranea, del Museo della sanità e della biblioteca Romagnoli, altrettanto non può dirsi per il complesso di Santa Maria



delle Grazie. L'Accordo di Programma recepisce il parere dell'*advisor* (altamente qualificato sic.), incaricato dall'Agenzia del Demanio relativamente al complesso stesso, che prevede la destinazione commerciale a piano terreno e residenziale a piano primo per l'ex radiologia che, stante le demolizioni previste, ancora basate sul piano Cervellati, ridurrebbe tali destinazioni al corpo storico in fregio alla piazza; per il resto del complesso di Santa Maria delle Grazie (i due chiostri), ad esclusione della chiesa, si prevede destinazione direzionale a piano primo e commerciale a piano terra. Previsioni commerciali e residenziali che porterebbero inevitabilmente ad una frammentazione di spazi, architettonicamente significativi, che hanno fin'ora mantenuto una loro unitarietà riconoscibile. Se possiamo immaginare di utilizzare le strutture portanti di edifici recenti, non particolarmente significativi, per trasformarli in organismi completamente diversi, ciò non sembra ragionevolmente proponibile per manufatti ove anche la qualità materica delle superfici di sacrificio (come intonaci e pavimenti) hanno un valore documentario e quindi sarebbe di buon senso escludere destinazioni che prevedano radicali interventi edilizi per raggiungere la dotazione impiantistica necessaria. Soprattutto sarebbe necessario prevedere destinazioni che escludano la possibilità futura di frammentazioni della proprietà.

Molte delle previsioni urbanistiche sull'area presentano quindi inevitabili incertezze, alle quali si potranno dare risposte ragionevoli solo se saranno predisposti strumenti flessibili che consentano un costante aggiornamento e adeguamento delle modalità di intervento e anche delle attuali previsioni, senza che la tappa successiva, la variante urbanistica, si trasformi nel semplice recepimento del parere di un *advisor* incaricato dall'Agenzia del Demanio e che solo questo condizioni le scelte urbanistiche pistoiesi future.

In poche parole si tratta di rivedere e attualizzare la qualità complessiva del progetto nella prospettiva di una qualità effettiva: che si possa concretizzare attraverso l'individuazione di attività funzionalmente e finanziariamente



realizzabili e rispondenti a bisogni concreti. Per una ricerca della qualità sempre legata alle possibilità progettuali.

Visto quanto detto e data l'importanza storica del progetto, siamo a chiedere:

- 1) di rendere la discussione sia sul AdP ma soprattutto sul piano particolareggiato la più ampia possibile e partecipata, tramite l'organizzazione di dibattiti, assemblee pubbliche, bandi pubblici in modo da coinvolgere l'intera città e far sentire proprie le scelte che verranno fatte;
- 2) di privilegiare scelte di sobrietà e pragmatismo, per la ricerca della qualità nelle possibilità della sua realizzazione;
- 3) di imparare dalle esperienze del passato e accompagnare l'approvazione dell'AdP la stesura di un piano economico-finanziario dettagliato.

Coordinatore Circolo PD Pistoia Centro

Marco Frediani