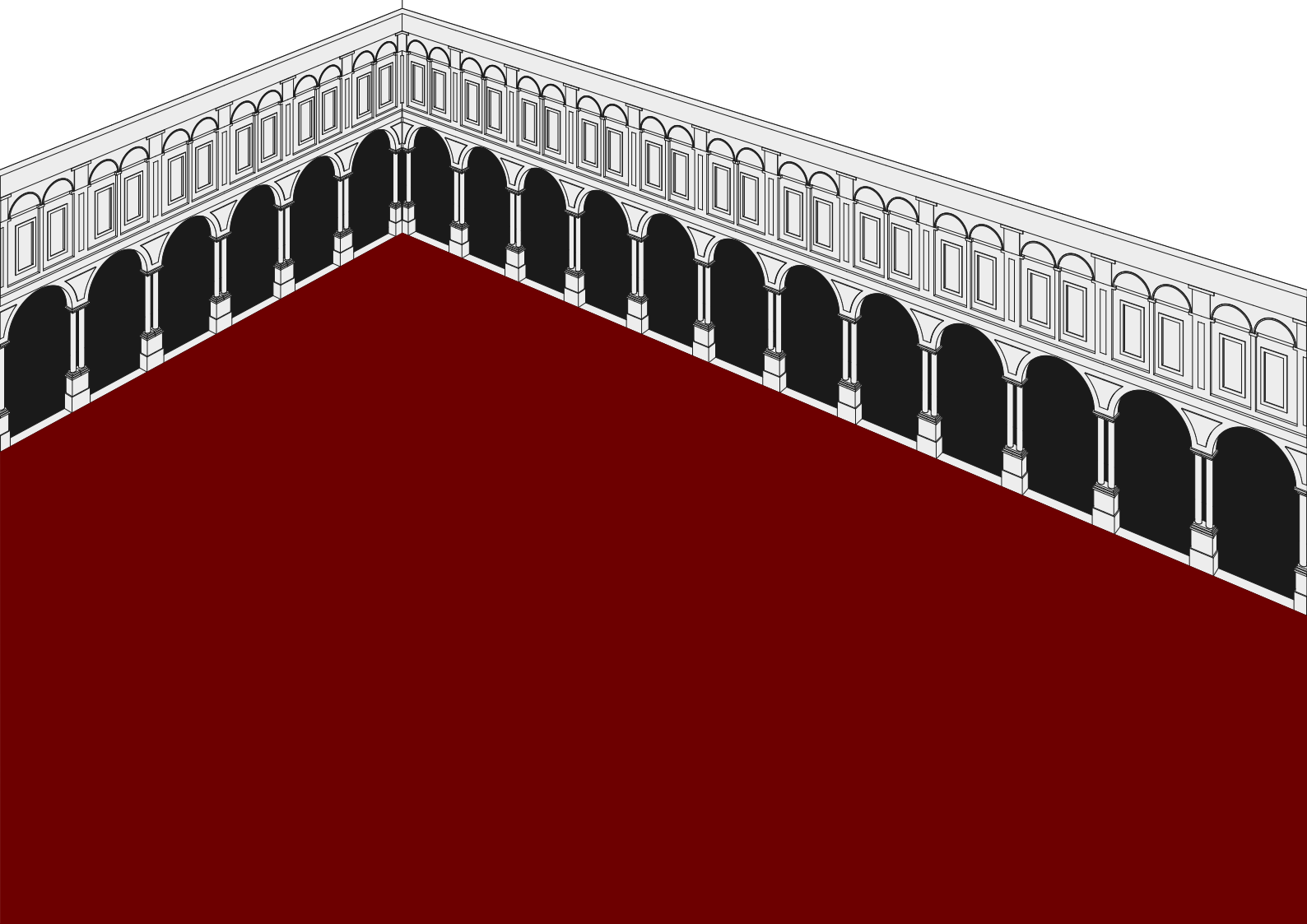


# EX OSPEDALE CIVILE DI ASTI

Definizione di un approccio strategico di trasformazione

Andrea Drago  
Rel. Giovanni Durbiano





POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Architettura e design  
Corso di Laurea Magistrale in  
Architettura Costruzione e Città  
A.A. 2024-2025

Ex Ospedale Civile di Asti

Definizione di un approccio strategico  
di trasformazione

Relatore

Prof. Giovanni Durbiano

Candidato

Drago Andrea  
Matricola 314975





ABSTRACT/ABSTRACT ENG 1-4

INTRODUZIONE 5-6

## PARTE 1: INQUADRAMENTO

### IL MANUFATTO

Edificio come contenitore 9-11

Valore architettonico 12-14

Storia e sviluppi 15-22

Stato del degrado 23-26

### LE RELAZIONI

Recupero dei vuoti urbani 27-40

Verde e città 41-42

Viabilità 43-44

### IL DIBATTITO

Strategia urbana di Governance 45-48

Turista al centro 49-50

Controversie 51-62

### LA DECLINAZIONE

La dimensione collettiva 63-66

Possibilità di riuso 67-70

Incontri 71-76

## PARTE 2: DEFINIZIONE DI UNA STRATEGIA

Vincoli 79-81

Destinazione 82-86

Consistenza 87-88

Dare un valore 89-94

### STEP 1-2

Rivivere il Chiostro 95-102

Nuovo Polo Museale 103-120

A servizio della Comunità 121-128

### STEP 2-3

Demolizione o Riuso ? 129-138

Confronto con Ance 139-142

Deviazioni 143-154

Casi studio 155-158

Verso una proposta 159-162

Riflessi sulla Società 163-170

CONCLUSIONE 171-172

BIBLIOGRAFIA 173-176



## ABSTRACT

Al decorrere del ventesimo anno dal completo abbandono degli edifici che hanno ospitato l'ospedale civile di Asti, si sente la necessità di una trasformazione. Il manufatto esteso su una superficie di oltre 13000 metri quadri e incastonato nel centro storico cittadino, è oggi noto non tanto per la sua storicità, quanto per i fenomeni di degrado che lo contraddistinguono. Questo ha condizionato negli anni vari tentativi di riqualificazione ma oggi rappresenta una sfida interessante per lo sviluppo di nuovi scenari in grado di valorizzare il potenziale.

L'obiettivo della tesi è quello di andare oltre questi condizionamenti, collocandosi in una prospettiva di miglioramento che tenga conto della complessità del contesto e le controversie che gravitano attorno al lotto.

La strategia proposta mira a porre i fenomeni sociali e la capacità di dialogo con le varie istanze al primo posto rispetto al promotore della pratica progettuale, con lo scopo di dare vita a una strategia che si strutturi su diversi livelli di definizione progressivi. Il risultato finale non si pone come elemento definitivo, ma riassuntivo di un percorso fatto di interviste, esigenze e deviazioni.

Un duplice approccio detta la narrazione: da un lato l'analisi e la costruzione del quadro esigenziale, dall'altro la strategia di progetto; quest'ultima tiene conto dei costi di intervento, delle opportunità di risparmio e dell'impatto economico di ogni scelta, garantendo concretezza nel dialogo con potenziali investitori. Ogni intervento viene anche posto in una scaletta temporale che vede il realizzarsi dell'intervento finale solo dopo 1-2 passaggi intermedi; il criterio è dettato da esigenze immediate di restauro o dalla limitatezza dei fondi ipotizzata.

La tesi si pone quindi non solo come esercizio di sperimentazione progettuale, ma come contributo strategico per la rigenerazione dell'ex ospedale di Asti.



## ABSTRACT -ENG-

Upon reaching the twentieth year since the complete abandonment of the buildings that once housed the civil hospital of Asti, the need for transformation is strongly felt.

The structure, covering an area of over 13,000 square meters and set within the city's historic center, is now known less for its historical significance and more for the degradation that characterizes it. Over the years, this has conditioned various attempts at redevelopment, but today it represents an interesting challenge for the development of new scenarios capable of enhancing its potential.

The goal of the thesis is to overcome these limitations, adopting an improvement perspective that considers the complexity of the context and the controversies surrounding the site. The proposed strategy focuses on prioritizing social phenomena and the ability to engage in dialogue with various stakeholders over the simple promotion of a design practice. The aim is to develop a strategy structured across different levels of progressive definition.

The final outcome is not intended as a definitive element, yet also as a summary of a journey made up of interviews, needs, and deviations.

A dual approach shapes the narrative: on one hand, the analysis, mapping, and construction of the framework of needs; on the other, the project strategy. The latter takes into account intervention costs, opportunities for savings, and the economic impact of each decision, ensuring a pragmatic dialogue with potential investors.

Each intervention is also placed in a timeline that envisions the final intervention materializing only after 1-2 intermediate phases. This

criterion is dictated by immediate restoration needs or the assumed limitation of funds. The thesis, therefore, positions itself not only as an exercise in design experimentation but also as a strategic contribution to the regeneration of the former hospital of Asti.

## INTRODUZIONE

Il luogo di interesse è l'ex Ospedale civile di Asti, un enorme manufatto che a seguito del trasferimento della funzione ospedaliera alle porte della città iniziato un ventennio fa, è oggi il simbolo di una cittadina che non ha saputo sollevarsi dalle sfide messe in campo dalla dismissione industriale e le crisi degli ultimi anni. L'importanza del sito si ritrova in due aspetti: la centralità rispetto al tessuto urbano e la sua estensione su un'area in pianta di oltre 13.000 mq. L'edificio viene visto come una sfida e opportunità da cogliere.

La sua storia, ricca di significato, impone oggi la necessità di rinnovamento e trasformazione tramite un processo che non solo sia rispettoso del passato, ma che dia una nuova rilevanza al contesto contemporaneo. La Storia come promotore di nuovi scenari e visioni.

Ogni passo del percorso di analisi porta alla conoscenza di tasselli che saranno la base su cui stilare la strategia progettuale. Essa dovrà essere tanto più aderente alle esigenze di coloro che, attraverso le interviste, diventano attori del processo. Il progettista non impone la propria idea come autoritaria, ma supera questo condizionamento costruendo un campo inclusivo all'interno del quale si formula l'azione di progetto.



1/ Inquadramento

## IL MANUFATTO

### L'edificio come contenitore

Il tema degli edifici abbandonati è oggi una costante di quasi ogni città europea contemporanea. Questo tema non veniva trattato in maniera attiva fino a circa un ventennio fa, ma oggi, le nuove esigenze di accessibilità, le stringenti norme sulla sicurezza, hanno fatto sì che molti edifici eretti a partire dal '700, costituenti il centro di ogni città, siano oggetti di abbandono, privi di ogni intervento di manutenzione, vittime del degrado, estranei a qualsiasi progetto di rifunzionalizzazione.

Ogni caso potrebbe essere descritto come indipendente, in quanto molto diverse sono le motivazioni che portano allo stato di abbandono. Le conseguenze si riflettono in un legame perduto con il proprio quartiere e con esso, anche la propria vivacità.

Un grande stabile abbandonato può evocare l'immagine di una pila di scatole di cartone abbandonate al margine della strada: un cumulo di rifiuti con una grossa opportunità di riuso, ma che allo stato attuale costituisce solo spazzatura; allo stesso modo un edificio abbandonato si definisce essenzialmente come rifiuto urbano.<sup>1</sup>

La possibilità di riutilizzo di un edificio abbandonato da decenni diminuisce a dismisura con passare del tempo: l'aumento dei costi di manutenzione, il deterioramento delle strutture portanti, l'impossibilità di fruire lo spazio. Sono alcune delle cause alla base delle motivazioni per le quali questi edifici non godono di una "seconda vita". Proprio di questo termine parliamo nel momento in cui ci si accinge ad effettuare un lavoro di analisi; vedere la possibilità di reintrodurre le funzioni per cui l'edificio fu costruito potrebbe essere un grave errore, non reale tenuto conto le motivazioni che sono state alla base del processo di dismissione e il variare continuo delle esigenze della comunità. La straordinaria

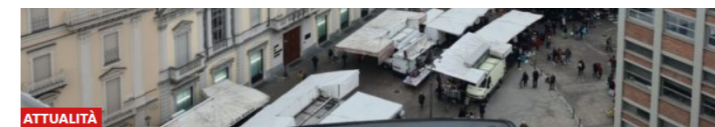
1. Aldo Cannillo, Daniele Casoni, quando il malato è la città: la riqualificazione degli edifici dismessi dell'ASL di Asti, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, rel. Pierre Alain Croset, 2013-2014 pag. 13

ria capacità che posseggono gli edifici storici nell'essere reinventati è alla base della Storia dell'architettura degli ultimi 100 anni. Lo stesso caso dell'Ospedale civile di Asti vede la sua formazione sull'impianto di un vecchio convento. Questo termine diventa rafforzativo della condizione attuale, dal momento in cui si fa riferimento alla citazione:

*"Lo spazio entro il quale vivremo nei prossimi decenni è in gran parte stato costruito".<sup>2</sup>*

Secchi richiama la necessità di rivedere il rapporto tra la società e l'ambiente urbano, vedendo il tessuto costruito non come un territorio da espandere, ma come un'opportunità da rigenerare. Questo aspetto può essere ripreso e risulta particolarmente adatto per la visione strategica della città di Asti, la cui popolazione è decresciuta nell'ultimo decennio, con un notevole aumento della popolazione anziana e con poche possibilità di espansione.

Lo stesso Assessore all'Urbanistica del Comune ha definito il programma del nuovo PRGC dichiara: si prevede una città ridimensionata: *"Ad una città che non ha più bisogno di altre aree di residenziale, che rispetto a 20 anni fa quando le sensibilità erano diverse, ha più attenzione al verde. Una città che va in qualche modo riordinata."*<sup>3</sup>



Comune  
**Monica Amasio: "Col nuovo Prg Asti diventerà una città più verde e ordinata"**

L'assessore all'Urbanistica spiega le linee guida della Variante al Piano Regolatore: "Vogliamo una città più vivibile, bella, a misura dei bambini e rispettosa di chi convive con le disabilità"

15 Gen 2024 | 13:04

2. Secchi B. Il futuro si costruisce giorno per giorno. Riflessioni su spazio, società e progetto. Donzelli editore, 2018

3. La Nuova Provincia, 15 gennaio 2024 Intervista all'assessore Monica Amasio, a cura di Fulvio Lavina

fig.1. La Nuova Provincia, 15 gennaio 2024.

Questi edifici occupano, all'interno del territorio astigiano, superfici molto elevate, in zone centrali e strategiche nel tessuto urbano, i cui interventi di recupero potranno essere da volano per l'intera città e rappresentare punti di forza per lo sviluppo della stessa. Il compito del progettista è quello di analizzare il contesto ed arrivare all'idea di progetto, successivamente alla quale, l'applicazione dipende dalle volontà politiche di chi occuperà i "palazzi del potere" nei prossimi anni.

Nel caso in cui manufatti appartenenti a un'epoca passata vengano rifunzionalizzati, non si conclude mai solo di un intervento di restauro con cambio di destinazione d'uso, ma esso si ripercuote inevitabilmente sul ruolo urbano all'interno della città. Uno dei primi aspetti da tenere in considerazione è allora la memoria storica che si vuole mantenere del manufatto, in modo da evitare strategie che possano in qualche modo alterare o andare in conflitto con le esigenze dei cittadini che furono "testimoni" della memoria.

fig. 2 Fotografia del chiostro allo stato attuale



La sede complessiva dell'ex Ospedale di Asti si sviluppa su una superficie di 13165 mq e si presenta come un grande fabbricato non omogeneo, la cui costruzione risale a epoche e secoli differenti. La struttura cosiddetta "storica" è composta da un edificio a corte chiusa, la cui costruzione inizia a partire dal '500 e si protrae per addizioni fino all'800, momento in cui viene adibita la funzione ospedaliera.

Attorno alla corte chiusa vi si affaccia un chiostro, esteso su una superficie di circa 295 metri quadri. Tali edifici sono oggi vincolati dalla Soprintendenza vista la loro importanza storica. L'ingresso principale dell'Ospedale "vecchio" giace su via Bottallo, la via che collega il manufatto al centro storico di Asti, da qui la sua posizione particolarmente strategica. Le facciate più esterne del nucleo antico, prospicienti il chiostro, sono scandite da arcate a due ordini sovrapposte, al cui interno trovano posto ampie vetrate. La fascia marcapiano e il cornicione risultano essere particolarmente lavorati e decorati. Il chiostro è aperto su tre lati e si sviluppa per l'altezza del piano terra; risulta essere completato da volte a crociera a base quadrata, sorrette da pulvini. Il piano terra è costituito da ampi ambienti voltati, oggi controsoffittati, e da numerosi corpi scala per il collegamento verticale.<sup>4</sup>

4. Sadia Marangon, Progetto di rifunzionalizzazione dell'Ex Ospedale Civile di Asti: un contenitore dismesso come potenziale risorsa per la città, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, rel. Silvia Gron, 2015-2016 pagg. 23-24

Dal punto di vista distributivo si compone di un corridoio centrale che distribuisce stanze alla sua destra e sinistra per quanto riguarda l'edificio affacciato su via Bottallo (di costruzione Ottocentesca), mentre per quanto riguarda gli edifici di epoca precedente, la distribuzione avviene direttamente dal chiostro per collegare ogni ambiente in maniera a "enfilade".<sup>5</sup>

5. Si tratta di stanze formalmente allineate una dopo l'altra. Modalità di progettare europea dal periodo barocco in poi. Questo termine potrebbe essere utilizzato come antenno del moderno corridoio per il passaggio delle persone.

Tutti i piani furono prevalentemente destinati alla degenza, agli uffici e agli ambulatori; i locali tecnici sono localizzati soprattutto al piano terra e piano interrato, per esigenze funzionali e pratiche. Una particolarità riguarda la presenza delle sale operatorie nel corpo aggettante al centro del chiostro: questa localizzazione compare già a partire dalle planimetrie del 1870, ovvero prima del progetto di ampliamento del complesso.

L'edificio su via Prandone, detto anche "Manica nuova" risulta essere costruito nel corso del Novecento. Esso è costituito da un corpo di fabbrica basso e lungo, elevato soltanto un piano fuori terra, interrotto al centro da un ampio passo carrabile che lo divide simmetricamente. La copertura è a due falde con manto in coppi.

Si passa successivamente a definire il "Blocco nuovo" che affaccia su Viale La Vittoria. Esso si compone fondamentalmente di tre edifici distinti e strutturalmente indipendenti:

- un corpo laterale sull'incrocio con via Bottallo si sviluppa su 4 piani fuori terra;
- un corpo centrale su Corso La Vittoria si sviluppa su 7 piani fuori terra;
- un corpo laterale sull'incrocio con via Prandone si sviluppa su 4 Piani fuori terra.

I suddetti corpi di fabbrica sono posti dal punto di vista strutturale ed estetico, in netto contrasto con l'edificio storico; dalla muratura portante in laterizio si passa a una struttura di travi e pilastri in calcestruzzo e dalle volte a crociera per gli orizzontamenti si passa a solai in laterocemento nella manica nuova. Dal punto di vista estetico si riconoscono i tratti dell'architettura razionalista, completa di finestre quadrate e in linea tra loro, ingresso rialzato da una gradinata e marcapiano in travertino per gli orizzontamenti.

All'interno dello spazio interposto tra l'edificio storico e la manica Prandone, prendono luogo una serie di edifici costruiti dopo gli anni '60, privi di valore architettonico, non corrispondenti a un disegno preciso ma dipendenti da susseguirsi di sovrapposizioni per sopperire a necessità di spazi e impiantistiche.



fig. 3 fotografia degli interni allo stato attuale

## IL MANUFATTO

### Storia e Sviluppi

Fin dall'inizio della ricerca è stato chiaro che la Storia dell'oggetto architettonico non sarebbe stata semplice da ricostruire in modo classico: non esistono infatti volumi incentrati completamente sull'edificio in questione e, la costruzione in vari periodi storici ha fatto sì che la documentazione relativa fosse sparsa tra vari archivi.

In modo particolare è risultato parecchio utile l'Archivio di Stato della città di Asti, in cui è conservato un intero fondo dedicato all'Ospedale. Il fondo è composto da numerosi faldoni, molti dei quali colmi di documenti amministrativi circa la gestione della struttura, del personale e delle attrezzature. La ricerca si è svolta tra i faldoni dell'Archivio, vengono di seguito riportate le epoche e gli interventi che hanno interessato l'area, nonché alcune planimetrie e illustrazioni del tempo.

Il borgo di Santa Maria Nuova fu uno dei primi a sorgere nella città di Asti e prese questa denominazione a partire dal 1342, quando fu inserito nella cerchia delle mura. In questi anni erano già stati costruiti numerosi edifici, civili e religiosi, tra cui il Collegio o Corporazione dei fabbri; quest'ultima di notevoli dimensioni, i cui resti tutt'oggi reperibili nella città.<sup>6</sup>

6. Robino S. Rievocazioni e attualità di Santa Maria Nuova in Asti: cenni storici, artistici, liturgici, Tipografia Moderna, 1936 pagg. 21-22

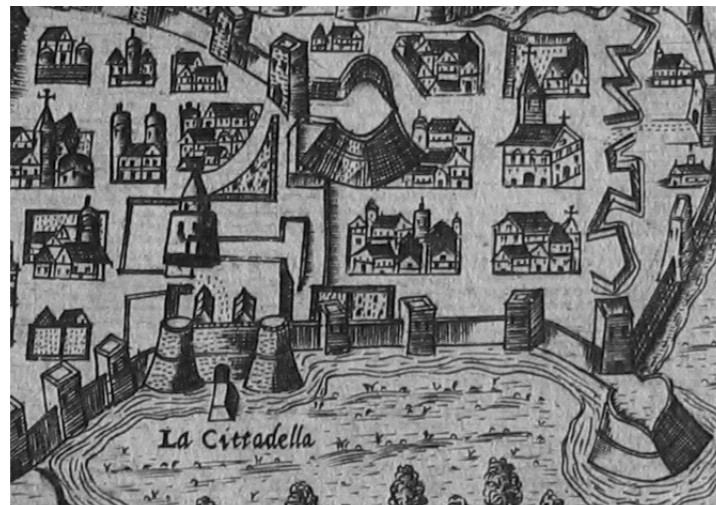


fig. 4 F. Bertelli, *La città di Asti*, incisione, 1629

All'epoca la situazione dell'organizzazione dell'assistenza sanitaria era molto frammentata. Solo nella città di Asti si contavano sette ospedali. Una prima svolta si ebbe nel 1455 quando tutti gli ospedali furono accentrati sotto un'unica struttura sotto il titolo di Santa Marta.

Le cause che portarono a questa scelta stanno nel migliorare l'assistenza al malato ed evitare eccessivi sprechi pubblici. La funzione che ricopriva il nuovo ospedale era ricovero degli "infermi" ma anche degli "esposti" e solo inizialmente le ragazze "sventurate".<sup>7</sup>



fig. 5 Comune di Asti, *Carta di Asti*, 1682

Sulle costole dell'Ospedale di Santa Marta, nacque per volontà di Don Bocca nel 1681, un primo embrione dell'Ospedale "degli infermi abbandonati sotto il titolo di Santa Maria Scala Coeli". Già dai primi anni della sua apertura si capì che la struttura non avrebbe potuto reggere il numero di circa 200 ammalati annui; pertanto, si sentì la necessità di apporre delle modifiche. Gli ampliamenti arrivarono a partire dal 1688 quando, grazie all'acquisto di alcuni immobili contigui all'ospedale, fu costruita una nuova ala verso Sud sviluppata su due piani. Negli anni successivi non vengono effettuate ulteriori aggiunte, ma grazie a finanziamenti provenienti da Torino, sono state migliorate le strutture interne.

7. Termini utilizzati per descrivere nella storia e nella religione lo stato di malattia di chi si ritrovava costretto a periodi di lungo degenza presso una struttura sanitaria

8. Carlo Villata, *l'ospedale degli infermi di Asti*, Tesi di Laurea, Università di Torino, Facoltà di Lettere e Filosofia, 1985 – 1986 pag. 33

9. Malfatto V. Rogna P. *Asti nella storia delle sue vie*, Editrice Basegrafica, 1990, pagg. 389 - 390

Nel 1741, con il crescente numero di malati di tubercolosi, venne acquistato un nuovo edificio vicino alla chiesa di Santa Maria Nuova con lo scopo di creare una sezione per il ricovero delle persone non ancora ammalate.<sup>8</sup> A partire dal 1810 l'ospedale viene trasferito nei locali appartenuti ai monaci Lateranensi, dove essi avevano fondato un piccolo ospedale per il ricovero dei pellegrini.<sup>9</sup>

La presenza di questo piccolo ospedale, la disponibilità di terreni nell'area circostante e la sezione per il ricovero del malato, fecero sì che la struttura originale si ampliasse. La struttura offriva all'epoca spazi importanti ma mal distribuiti e poco funzionali per la funzione di ospedale. Le città iniziarono a diventare più salubri verso la metà dell'Ottocento, con la rete fognaria, il che portò vantaggi alla salute degli astigiani. La mortalità iniziò a diminuire anche tra le classi meno abbienti, ma parallelamente all'industria crescevano anche gli infortuni sul lavoro. L'originaria forma a L della sede assume una forma a corte con l'ampliamento nella seconda metà del XIX secolo.



fig. 6 Anonimo, *Il sestiere di S. Maria Nuova tra il XIX e XX secolo*

Con la Grande Guerra Asti divenne una "città ospedaliera", così come previsto da un piano sanitario che aveva tenuto in conto l'apertura di un fronte al confine francese; l'adesione dell'Italia alla Triplice Intesa spostò poi il

conflitto sul fronte Est dal Veneto al Trentino, cionondimeno ad Asti vennero dislocati tre ospedali militari oltre a quello degli Infermi, che a sua volta era stato militarizzato.<sup>10</sup>

All'inizio del secolo seguente, precisamente tra il 1930 e 1940 venne costruita la porzione che determinò la chiusura su via Bottallo sulla quale si posizionava l'ingresso. In seguito a questo intervento l'intero stabile venne rivestito di intonaco.

L'edificio su via Prandone, detto appunto "manica Prandone" compare per la prima volta nello Schema di Piano Regolatore di Gabiani del 1900 e si tratta di un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra.

L'edificio prospiciente Corso La Vittoria è invece frutto di interventi del XX secolo, precisamente del 1965-1970 per rispondere alla continua esigenza di nuovi spazi della struttura ospedaliera. La costruzione di detti edifici risulta autorizzata con pareri n.610 dell'11.07.1960 e n. 910 del 05.10.1960 e n. 463 del 02.05.1961

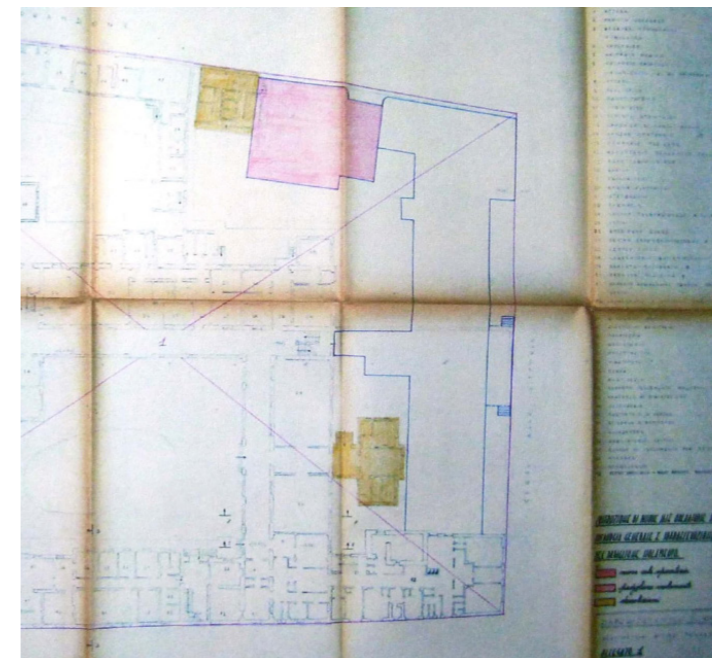


fig. 7 E. Gallo, *costruzione di nuove sale operatorie per chirurgia generale, Allegato 1, 1966*



Iconografia storica d'Archivio



fig. 8 F. Bertelli, *La Città di Asti, Nobiliss.a Città del Piemonte* 1629

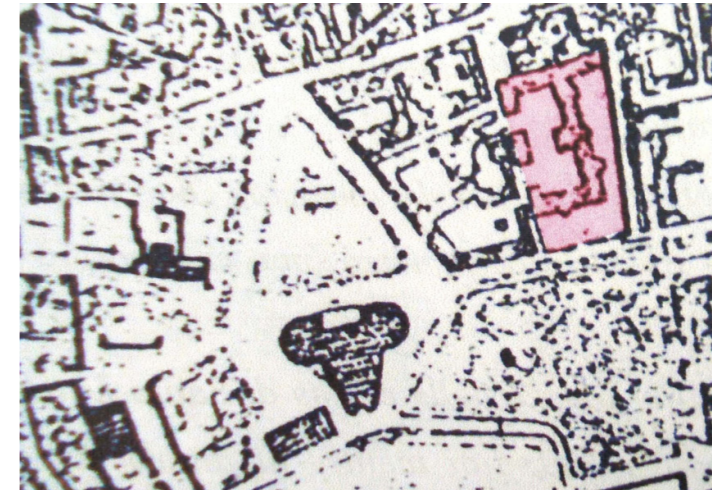


fig. 11 Anonimo, *Schizzo dell'Area del Centro storico di Asti*, 1954. Archivio Storico comunale

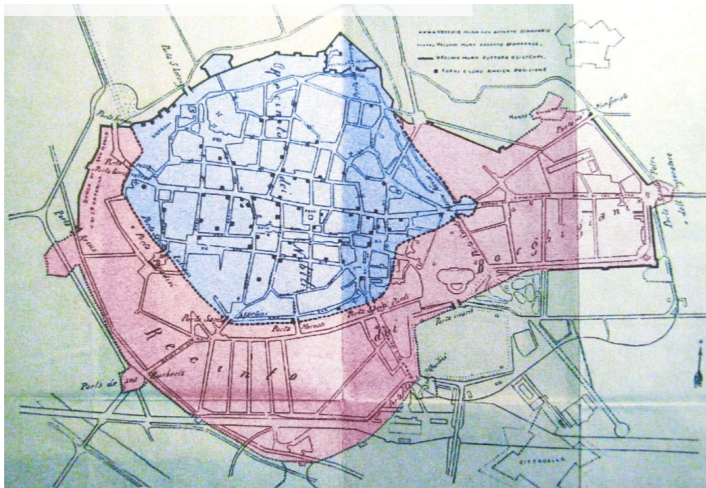


fig. 9 N. Gabiani, *Pianta della Città di Asti dal secolo VII al XII*, 1898. Archivio Storico comunale

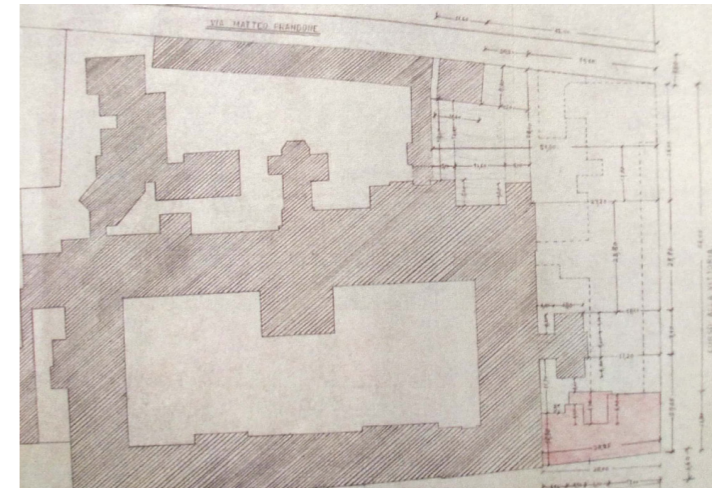


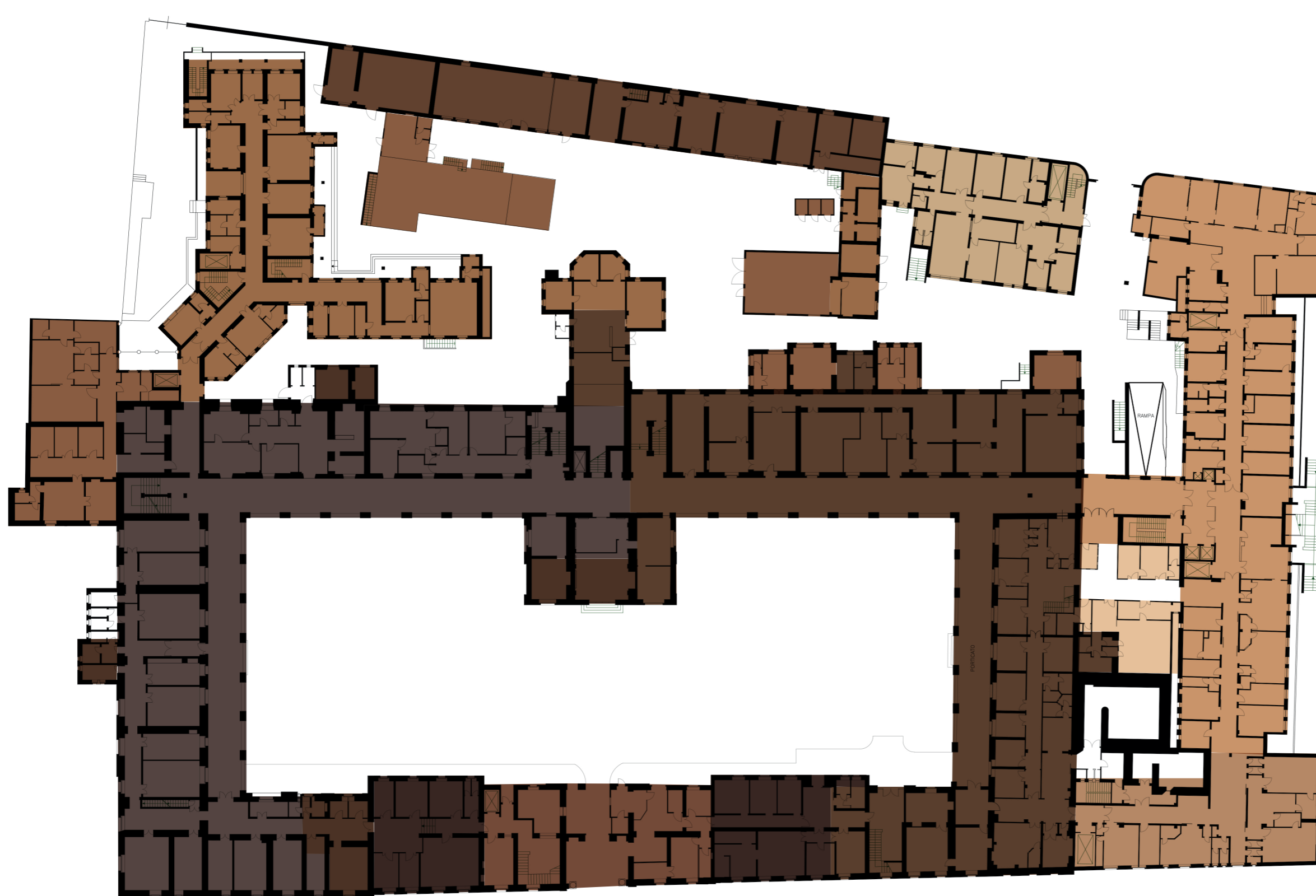
fig. 12 E. Gallo, A. Crippa, *Costruzione di un nuovo padiglione verso Via Bottallo e Corso alla Vittoria, Planimetria*, 1959. Archivio Storico comunale



fig. 10 N. Gabiani, *Piano Regolatore e di ingrandimento della Città di Asti*, 1900 Archivio Storico comunale



fig. 13 E. Gallo, A. Crippa, *Costruzione di un nuovo padiglione verso Via Bottallo e Corso alla Vittoria, Planimetria Generale*, 1959. Archivio Storico comunale



- 1819**  
EDIFICI GIÀ PRESENTI
- 1851**  
STAFO DI FATTO
- 1861**  
I AMPLIAMENTO
- Ante 1870**  
II AMPLIAMENTO
- 1870**  
III AMPLIAMENTO
- 1886**  
IV AMPLIAMENTO
- 1887**  
V AMPLIAMENTO
- 1936-1954 c.a.**  
VI AMPLIAMENTO
- 1955-1960 c.a.**  
VII AMPLIAMENTO
- 1960**  
VIII AMPLIAMENTO
- 1961**  
IX AMPLIAMENTO
- 1966**  
X AMPLIAMENTO
- Dal 1970 c.a.**  
SUPERFETAZIONI

## IL MANUFATTO

### Stato del degrado

L'edificio si presenta in stato di abbandono da circa un ventennio, per queste ragioni si ritiene importante dedicare uno spazio all'analisi del degrado cui esso è afflitto. L'analisi deriva dall'obbligatorietà prevista da PRG, di riqualificare l'edificio storico; pertanto, la necessità di intervenire per ritardare l'invecchiamento dello stabile riguarderà fin da subito il risanamento della forma strutturale ed estetica dell'edificio, intervento che viene prima di ogni forma di rifunzionalizzazione. È molto importante agire fin da subito sulla causa del degrado prima di intervenire sull'effetto da esso causato. Il modo in cui si è agito è stato:

- rilievo in situ dei degradi
- mappatura degli stessi
- valutazione delle possibili cause
- compilazione di una scheda campione di intervento

l'edificio esternamente si presenta rivestito da intonaco, pertanto i principali degradi riscontrabili sono quelli causati da umidità di risalita, problemi di corrosione del sistema di smaltimento acque, problemi di ventilazione. Per quanto riguarda invece le superfici a terra, a causa dell'abbandono totale ci aspettiamo la presenza di vegetazione e guano diffuso.

Si precisa che i degradi elencati riguardano maggiormente le strutture esterne in quanto durante il periodo d'analisi non è mai stato possibile effettuare un sopralluogo interno accurato. Le fonti reperibili sui recenti articoli di giornali danno modo di supporre la diffusa presenza di distacco degli intonaci interni.

La rottura di impianti idrici e sanitari ha portato alla perdita di acqua.

Si conviene pertanto che la causa principale del degrado sia dovuta alla presenza di acqua, il vero nemico delle strutture storiche; le cause riscontrabili possono essere di tipo naturale o antropico e gli effetti di tali fenomeni riassumibili in:

**umidità di risalita dal terreno:** l'assenza di barriere o drenaggi all'interno delle muraure fa sì che essi assorbano acqua dal terreno, essa inibisca le murature fino a un'altezza tale da poter evaporare. Tale problema si riscontra particolarmente nella manica di via Bottallo e sugli edifici prospicienti Piazza Santa Maria Nuova. La presenza di questo fenomeno è favorita dall'esposizione verso Ovest e dalla presenza di materiale lapideo fino a una certa altezza della superficie che non facilita la ventilazione e l'evaporazione;

**Umidità di infiltrazione da precipitazioni:** causata dalla faticenza dei sistemi di smaltimento delle acque che permette la percolazione delle stesse sulle superfici murarie e al loro interno;

**Umidità di condensa:** si riscontra particolarmente questo fenomeno nelle zone interrate, ove l'abbandono dell'edificio ha causato la totale assenza di areazione. A prova di ciò vi è la presenza, particolarmente nella manica antica, di macchie scuse sulle superfici, muffe e presenza di Sali solubili.

**Presenza di vegetazione:** si verificano solitamente in zone dell'edificio poco esposte alla radiazione solare. La muratura si presenta con elementi di vegetazione tra i giunti o con elementi, verticali o orizzontali, ricoperti di muschio. Le cause sono riconducibili alla presenza di umidità o ristagno d'acqua che fa sì che il terreno sia in condizione fertile alla formazione di vegetazione.



**INTONACO A BASE CEMENTIZIA**

	Deposito superficiale	accumulo di materiali estranei di varia natura, quali polvere, terriccio o guano, presente poca aderenza alla struttura	
	Lacuna	perdita di continuità di superfici, come la perdita di una porzione di intonaco o materiale di rivestimento	
	Colatura	traccia dovuta alla perdita di liquidi che provoca una discesa in direzione verticale con andamento parallelo	
	Rappezzo incongruo	una porzione deteriorata che viene riparata con materiale o finiture inadeguate causa di un effetto peggiorativo al contesto	
	Efflorescenza	formazione superficiale di aspetto cristallino o polverulento, generalmente di aspetto biancastro	
<b>MATERIALE LAPIDEO</b>			
	Mancanza	perdita di elementi tridimensionali o intere porzioni di materiale (es il braccio di una statua o mattonelle)	
	Fratturazione	fenomeno di discontinuità di materiale che implica lo spostamento reciproco delle parti	
	Presenza di vegetazione	presenza di fenomeni erbacei, arbustivi o arborei	
<b>METALLO</b>			
	Ossidazione/corrosione	fenomeno chimico che si manifesta quando un metallo incontra l'ossigeno presente nell'ambiente umido, formando uno strato superficiale di ossido	

la facciata su via Botallo mostra chiari segni di degrado causato da agenti atmosferici, infiltrazioni d'acqua e mancanza di manutenzione. in modo particolare si fa riferimento al degrado sugli intonaci che nel tempo ha causato crepe e distacamenti, in modo particolare nella parte inferiore del muro.

La cornice attorno la finestra risulta essere deteriorata e in alcuni punti staccata, così come per il davanzale in pietra, il cui distacco di alcune porzioni di materiale è simbolo di generale abbandono e mancanza di manutenzione.

Le grate che garantiscono la sicurezza dell'infisso risultano essere corrose, questo a causa dell'esposizione negli anni dell'elemento metallico senza una adeguata protezione anticorrosione. Alcuni interventi di rappezzo delle porzioni di intonaco distaccate sono oggi causa di incongruenza estetica con la porzione originale tinteggiata.

Per far fronte ai problemi di distacco del materiale lapideo di zoccolatura inferiore, è stata applicata una scossalina metallica meccanicamente affissa al muro. Questa soluzione risulta essere efficace dal punto di vista della sicurezza del manufatto, ma sicuramente incongrua nell'estetica.



fig. 15 Scheda di una porzione dell'edificio novecentesco e mappatura del degrado, confronto con la Normativa

## LE RELAZIONI

### Recupero dei vuoti urbani

Come descritto nei paragrafi precedenti, il complesso immobiliare dell'ex Ospedale di Asti assume una posizione strategica all'interno del tessuto della città e data la sua funzione, sono state numerose le persone che gravitavano attorno ad esso ponendo la condizione di essere fondamentale nei meccanismi economici e sociali della città. La volontà di costruzione dell'edificio del nuovo ospedale, in località Fontanino, a nord della città, era ben nota a partire dagli anni '90; risulta difficile pensare alle logiche che negli anni dal 1990 al 2004, anno di inizio del trasferimento delle funzioni ospedaliere, non abbiano portato il Comune o altri enti come la Regione sul tavolo dell'Asl un serio progetto di riqualificazione. La progettazione del nuovo ospedale "nasce dalla necessità di concentrare in un'unica struttura due ospedali (con l'assorbimento dei servizi materno – infantili di via Corridoni).<sup>11</sup>

11. [www.regionepiemonte.it](http://www.regionepiemonte.it) Asti: ingegneri e architetti di tutt'Italia studiano il Cardinal Massaia

"Rifunzionalizzare" risulta essere un procedimento complesso, dove la volontà di rinnovamento apparente di un edificio si scontra con gli effetti sociali e il risvolto nella rivalorizzazione di luoghi.

Nel 2008 il Comune indice un bando per lo studio di fattibilità di un progetto di trasformazione degli immobili ASL e aree limitrofe. Il progetto dello studio associato di ingegneri "3TI progetti Italia"<sup>12</sup> viene inserito nel programma Casa di edilizia residenziale pubblica denominato "10000 alloggi entro il 2012" con lo scopo del reperimento di fondi pubblici per l'attuazione del progetto.

12. Si tratta di una società di ingegneria che opera da circa 25 anni nel settore della progettazione con all'attivo 2500 progetti. La sede principale si trova a Roma e si sviluppano su altre 7 sedi in tutto il mondo

I progetti concentrati al 100% nel fornire abitazioni per nuclei a basso reddito non hanno comportato importanti migliorie, tanto che in Italia, ad oggi sono veramente pochi i casi che possono considerarsi riusciti. Ad ogni

modo anche questo frangente si conclude con un nulla di fatto, in cui solo degrado e abbandono possono considerarsi "residenti" delle strutture.

Il tema della dismissione degli edifici Asl di Asti è ben noto e da anni provoca discussioni che hanno portato a ben poche soluzioni. Negli anni notiamo in modo particolare la Variante di PRG approvata il 23 dicembre 2010 denominata "definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL AT"; un provvedimento sicuramente tardivo, il cui scopo è dar possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali e conseguentemente favorirne la vendita.

Se quello appena descritto è l'inizio della vicenda che nell'ultimo decennio ha portato alla situazione in cui permane oggi l'edificio dell'Ex Ospedale, si denota che non è stato lo stesso per altri edifici della città. Come anticipato Asti possiede un gran numero di "vuoti" dismessi; si ritiene pertanto utile, al fine di ricostruire una ricerca dettagliata, mappare gli edifici, principalmente costruiti a partire dalla metà dell'800, che negli ultimi anni sono:

- **riqualificati**
- **in fase di trasformazione**
- **non recuperato**

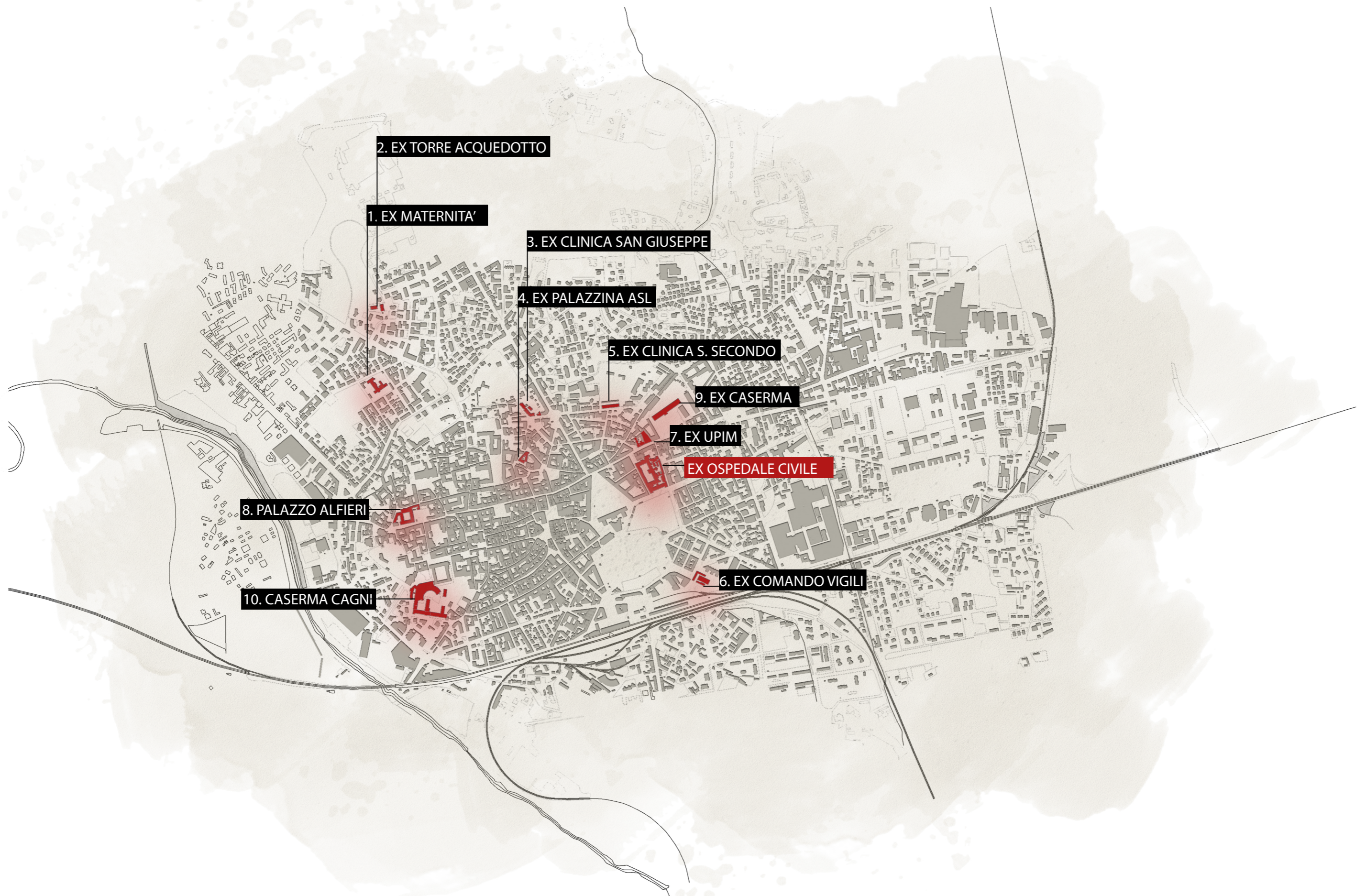


fig. 16 Mappatura dei vuoti urbani della Città di Asti

## EDIFICI DESTINATI AL PUBBLICO SERVIZIO:

**Ex maternità-in fase di trasformazione:** l'edificio dell'ex Maternità si situa nella prima periferia, non distante dal centro della città. Dopo anni di controversie correlate a quelle dell'ospedale civile, essendo la proprietà sempre attribuibile a ASL, l'edificio è in corso di riqualificazione grazie a un finanziamento PNRR di 4,5 milioni più altri 3 milioni dalla Regione Piemonte. Il progetto prevede la realizzazione di un ospedale di comunità al piano terra e piano rialzato; la struttura ospiterà 20 pazienti in una formula mista tra domicilio e ricovero ospedaliero.<sup>13</sup>

13. La Nuova Provincia, *All'ex Maternità di Asti sono iniziati i lavori per creare l'Ospedale e la Casa di comunità* a cura di Riccardo Santagati



fig.17 Fotografia esterna dell'edificio Ex Maternità

**Ex torre dell'acquedotto-riqualificato:** alta 42 metri e costruita su dodici piani, la ex torre dell'acquedotto ha mantenuto la geometria circolare originale.<sup>14</sup> Costruita nel 1957, a seguito di un importante investimento di circa 7 milioni, è stata trasformata in un blocco residenziale. L'intervento ultimato nel 2015 vede la realizzazione di 15 appartamenti che si posizionano nella fascia alta del mercato immobiliare.

14. Ipe Progetti: ex torre dell'acqua di Asti



fig.18 Fotografia esterna della torre dell'acquedotto dopo l'intervento di rifunzionalizzazione

**Palazzina uffici via Orfanotrofio-non recuperato:** insieme alla maternità e l'ospedale civile, va a completare il panorama dei tre immobili ASL attualmente dismessi. Questo immobile nell'anno 2016 è stato venduto a una società privata che ne prevede la riqualificazione in una residenza per anziani. Al momento nessun lavoro è stato effettuato.

Storicamente legata all'ospitalità di orfani e bambini, ha subito nel tempo diversi interventi di modifica, adattandosi alle diverse esigenze sociali. più volte oggetto di dibattiti, è prevista per questo edificio una funzione prevalentemente residenziale.



fig.19 Fotografia esterna della palazzina di Via Orfanotrofio

**Ex Clinica San Giuseppe-riqualificato:** è stata oggetto di una rifunzionalizzazione che ha previsto il mantenimento della funzione assistenziale; è stata realizzata una casa di cura per anziani con circa 40 posti letto. La sua riapertura, avvenuta nel 2020, è stata particolarmente utile per appoggio all'Ospedale durante il periodo della Pandemia da covid 19.



fig.20 Fotografia della Clinica San Giuseppe dopo l'intervento di restauro

**Ex clinica San Secondo-non recuperato:** attualmente la struttura si trova in stato di abbandono molto simile all'Ex Ospedale. Sono stati effettuati interventi di manutenzione delle facciate, solamente per preservarne l'integrità. Ad accomunare le due strutture vi è la centralità che occupano nell'assetto urbano.



fig.21 Fotografia della Clinica San Secondo allo stato attuale

**Ex comando dei vigili urbani-riqualificato:** edificio centrale costruito a partire dal 1885. Fu mattatoio per circa un secolo e poi sede del comando dei vigili urbani dal 1976 al 2001. Nel 2016 è stato effettuato un restauro con cambio di destinazione d'uso, oggi ospita la sede del Centro Provinciale Istruzione Adulti (CPIA) che ad Asti conta più di 600 iscritti.



15. [www.lastampa.it](http://www.lastampa.it) Nell'ex caserma dei vigili si andrà per studiare a cura di Franco Cavagnino.

fig.22 Fotografia esterna della palazzina del comando dei vigili urbani

#### EDIFICI DESTINATI AL COMMERCIO:

**Ex Upim-non recuperato:** l'edificio, a circa 200 metri dal complesso oggetto della seguente ricerca, riversa in uno stato di abbandono da anni. Nel corso del 2024 è stata formalizzata l'acquisto da parte di una cordata di imprenditori locali e nel mese di novembre 2024 è stato presentato il progetto che prevede la riqualificazione dei 6000 mq calpestabili. Ora il progetto è in vaglio agli uffici comunali, con buone possibilità di realizzazione.

L'assessore Amasio nel mese di novembre dichiara: «Per noi è importante condividere questo progetto - prosegue Amasio - Ecco perché, grazie al supporto dei professionisti incaricati, è stato presentato ai Consiglieri a prescindere dallo stato dell'iter urbanistico,

16. [www.lastampa.it](http://www.lastampa.it) Ex palazzo Upim verso la riapertura: ecco cosa ci sarà all'interno a cura di Paolo viarengo



fig.23 Ex Upim allo stato attuale



fig.24 Fotografia storica Ex Upim durante una giornata di apertura



#### EDIFICI RESIDENZIALI:

**Palazzo Alfieri-Riqualificato:** casa natale dello scrittore astigiano Vittorio Alfieri, situato nell'omonimo corso, oggi è sede di un museo. Il vicino Palazzo Ottolenghi, anch'esso oggetto di recenti interventi di ristrutturazione ospiterà una zona espositiva e servizi come ad esempio un ristorante di lusso.



fig.25 Fotografia degli esterni di Palazzo Alfieri stato attuale

## EDIFICI MILITARI:

**Ex caserma Colli di Felizzano-In fase di trasformazione:** l'edificio si trova nelle immediate vicinanze dell'Ex Ospedale di Asti. Le vicende che circondano lo stabile sono molteplici, a partire dall'800 ha subito svariati cambi di destinazione d'uso. Ad oggi, una parte dell'area è stata riqualificata, vi prende sede il polo universitario Uni Astiss; per quanto riguarda la restante area, è oggetto di un progetto di riqualificazione presentato nel mese di novembre 2024 e prevede la realizzazione di un Campus universitario con annessi servizi.



fig. 26 Il complesso Universitario UniAstiss oggi

**Ex caserma Cagni -recuperato:** il sito è caratterizzato da diverse stratificazioni, a partire dal '400 con numerosi ampliamenti fino all'800. Negli anni '50 del Novecento divenne abitazione per famiglie immigrate, nel 1970 una parte diventa sede dell'Istituto superiore Augusto Monti. Il complesso ha visto negli anni, a partire dal 2001 la completa risistemazione degli spazi, oggi adibiti interamente ad Archivio di Stato e Tribunale.



fig.27 Fotografia Archivio di Stato dopo l'intervento di rifunzionalizzazione



fig.28 Scalone di accesso



fig. 29 Il complesso dell'Ospedale  
allestito

## LE RELAZIONI

### Verde e Città

La presenza di alberature e parchi verdi rappresenta per ogni città contemporanea un'importante risorsa che oltre a preservare il benessere dell'ambiente è aggregatore sociale, promotore di iniziative, simbolo di un'identità. Nel tessuto urbano è possibile definire diversi tipi di verde:

- **Parchi pubblici e giardini:** collocati principalmente nella parte nord della città; se ne contano almeno cinque di importanti dimensioni, tra cui il Parco Biberach con una superficie di circa 37000 mq.
- **Aree verde lungo il corso del fiume:** il fiume che attraversa la città di Asti è il Tanaro. Negli anni lungo il corso del suo passaggio si sono formate diverse aree verdi. Tra loro, ad esempio, il parco lungo il Borbore, una delle opere più significative finanziate dal Pisu<sup>17</sup> e inaugurato nel 2015.
- **Giardini di edifici storici:** vi troviamo i giardini di Palazzo Alfieri o i giardini della Cattedrale di Santa Maria Assunta posseggono una funzione culturale importante, utile a dare identità alla città.

Una fortuna per la città di Asti è quella di essere ben fornita di aree verdi, il cui mantenimento deve essere una priorità per ogni Amministrazione. Il bacino di verde più esteso della zona centrale è rappresentato dal Parco della Resistenza. L'area è stata progettata per valorizzare e far convivere storia e natura. È tipizzata dalla presenza di viali alberati, prati e camminamenti attraverso i quali sono esposti elementi commemorativi alla storia di chi ha combattuto per la libertà. In seguito alla caduta in disuso dell'edificio ospedaliero, il Parco della Resistenza ha subito e sta subendo tuttora una fase di declino e degrado importante. Si ritiene pertanto es-

senziale, nell'ottica di prevedere un progetto di riqualificazione dell'area, includere il parco, possibile promotore del rilancio.

17. PISU significa Progetto Integrato di Sviluppo Urbano. E' un programma di finanziamento messo a disposizione dalla Comunità Europea attraverso le regioni nell'asse dedicato alla Riqualificazione Territoriale



fig.30 Mappatura del Verde

## LE RELAZIONI

### Viabilità

La compattezza del centro urbano della città fa sì di poter pensare la città nell'ottica di sviluppo di un piano integrato per la mobilità sostenibile. Ad oggi la rete ciclabile risulta essere frammentata in vari pezzi, tra loro difficili da raggiungere. I più utilizzate sono i sedimi ciclabili lungo parco della Resistenza e Lungotanaro, sicuramente grazie all'integrazione con lo spazio verde. Lo scarso collegamento con la periferia e la condivisione in troppi casi della carreggiata con le automobili, non ha permesso lo sviluppo di una cultura volta a preferire gli spostamenti in bicicletta. Nel corso del 2015 lo stanziamento di fondi provenienti dal Pisu ha permesso la costruzione di una linea ciclabile nella zona sud Ovest, tra torretta e corso Alba.

18. Vaimoo è una azienda italiana il cui asset è formato da flotte di biciclette, stazioni di ricarica e APP per il controllo. sfrutta algoritmi di intelligenza artificiale, dati di geolocalizzazione per garantire uno scenario di mobilità che sfrutta le tecnologie IoT

Nella direzione di sensibilizzare l'utente all'utilizzo della bicicletta qualcosa si sta muovendo: è partito nel 2024 il primo servizio di bike sharing con il servizio Vaimoo<sup>18</sup> che ad oggi conta circa una flotta di 80 mezzi e la progettazione di stazioni di ricarica. *“Un ulteriore tassello che compone il mosaico delle azioni concrete volte ad offrire opportunità di mobilità sostenibile ai nostri cittadini. Dopo la sostituzione degli autobus più inquinanti, la riapertura di linee ferroviarie, ora il bike sharing con bici elettriche ci consente di allargare il paniere dell'offerta trasportistica su Asti”* commenta in un'intervista l'assessore ai trasporti della Regione Piemonte Gabusi.<sup>19</sup>

19. [www.lanuovaprovincia.it](http://www.lanuovaprovincia.it) Ad Asti il nuovo servizio di bike sharing, 80 bici elettriche con 20 stazioni di scambio a cura di Riccardo Santagati

Nell'ottica di un progetto di riqualificazione dell'Ex ospedale di Asti, è sicuramente da tenere conto la ridefinizione di una rete ciclabile valida che possa collegare i punti salienti della città. Tra l'altro, va tenuta in considerazione la vicinanza con la stazione ferroviaria, possibile punto di sbarco di utenti che potrebbero utilizzare la bicicletta per vivere un itinerario nel Monferrato, andando ad ali-

mentare il crescente fenomeno del cicloturismo della zona.

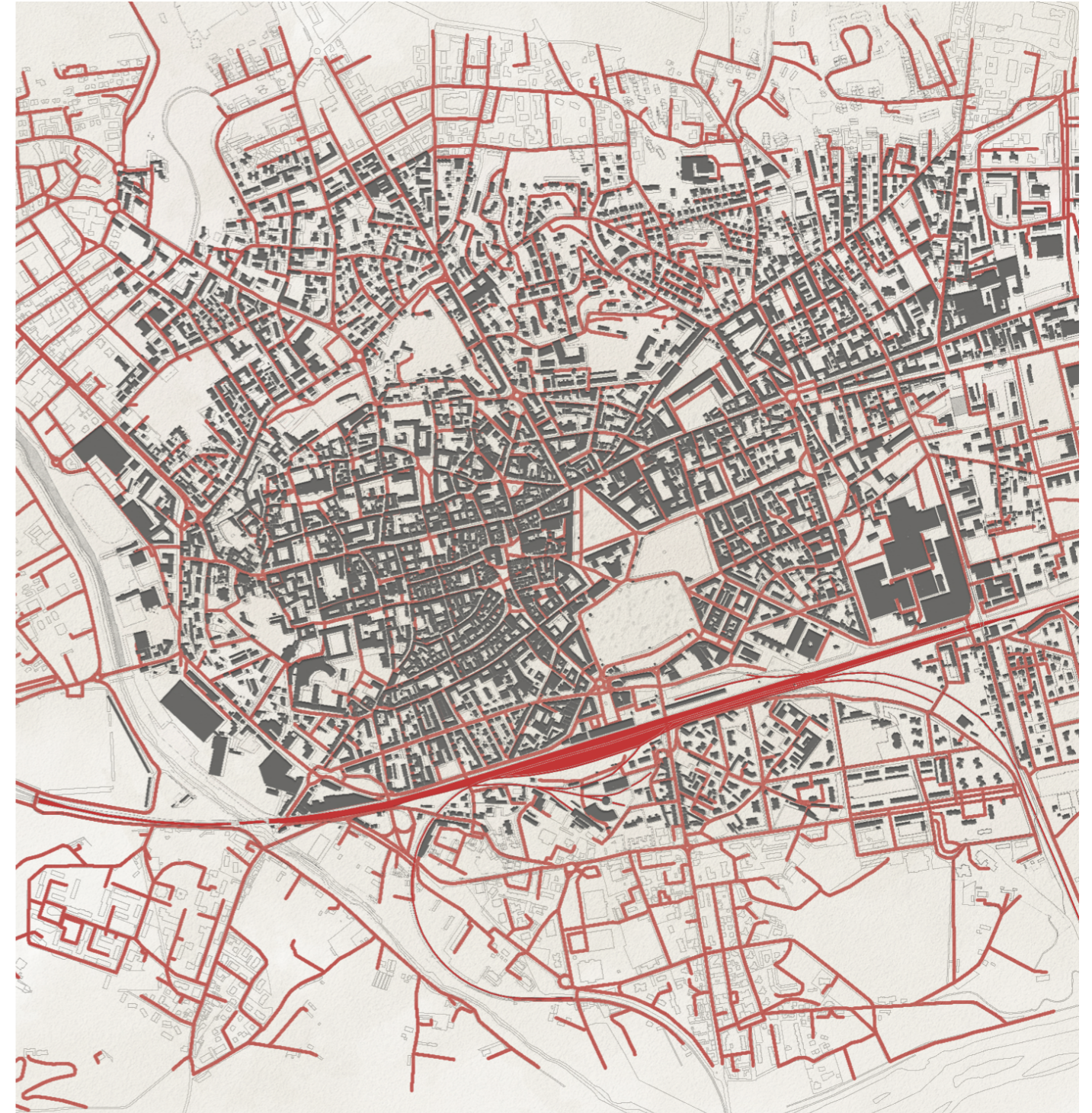


fig.31 Mappatura della viabilità

## IL DIBATTITO

### Strategia urbana di Governance

Lavorare alla proposta strategica del piano di riqualificazione di un intero complesso necessita sensibilità in termini di capacità di orientare e innovare le decisioni, le azioni e i comportamenti della vasta platea di possibili stakeholders. L'analisi delle esigenze e delle potenzialità territoriali, nonché la mobilitazione di realtà e organizzazioni imprenditoriali, di creatività e di talento vengono riconosciute come motori del processo stesso.

Il metodo che si decide di adottare è di tipo aperto, partecipativo per la costruzione e la governance del progetto, ma ha in sé anche una motivazione funzionale. Il lavoro di analisi è connotato da una forte articolazione e complessità di temi e organizzazioni; la conseguenza di ciò si traduce in una molteplicità e frammentarietà di attori coinvolti all'interno del processo decisionale. Per un "malato"<sup>20</sup> così rilevante, bisogna costruire condizioni di consenso e condivisione molto elevate. Gli stakeholder sono stati individuati accingendo dalla più ampia platea possibile tra i soggetti presenti sul territorio in grado di apportare riflessioni e proposte utili alla stesura degli scenari di progetto.

Questo tipo di approccio rappresenta una sfida importante e finora mai sperimentata personalmente in ambito accademico; tuttavia, questo "limite" alla considerazione delle conseguenze sociali del progetto si traduce in una maggior libertà creativa. In questo caso vengono posti in primo piano l'interlocuzione con attori reali, l'intreccio provocato dai numerosi vincoli agenti sull'area.

La visione descritta nel presente lavoro di ricerca è il risultato dell'analisi di contesto riportata nei paragrafi precedenti, e del percorso di partecipazione avvenuto tramite letture di recenti e antichi documenti, ma soprattutto

delle numerose interviste, scambi, deviazioni avvenute negli ultimi quattro mesi. In questa visione, la città di Asti è destinata ad avviare un progetto di investimento sulla valorizzazione della propria identità, rilanciando la bellezza del suo patrimonio. La riscoperta di una vocazione turistica diventa motore di sviluppo locale e competitività, capace di accrescere il benessere della comunità.<sup>21</sup>

Asti è, dopo Torino, la principale città d'arte del Piemonte in quanto custode di un ricco patrimonio artistico e architettonico. Numerose sono le torri, le chiese, i palazzi di origine medievali a testimonianza del valore che restituisce quello che è stato il più importante comune del Piemonte. È in questo senso che la delimitazione delle linee guida progettuali vuole mirare, basato sulla propria identità, dell'ambiente, delle tradizioni storiche e dei beni culturali. La logica prevede di mettere in discussione ogni proposta progettuale, andando a ricalibrare la strategia ogni qual volta sia posta davanti a una deviazione. Per riassumere queste intenzioni, prima di esporre le analisi e le interviste, è stato necessario porre uno schema che, a partire da obiettivi generali, potesse tradurre esigenze di tipo operativo sul campo.

20. Metafora nella quale viene associato l'edificio alla figura di un malato intendendo che esso necessita di cure, interventi, per poter tornare al suo splendore

21. Città di Asti, Asti: vino e cultura. Piano strategico per uno sviluppo urbano sostenibile. Pagg. 45-48

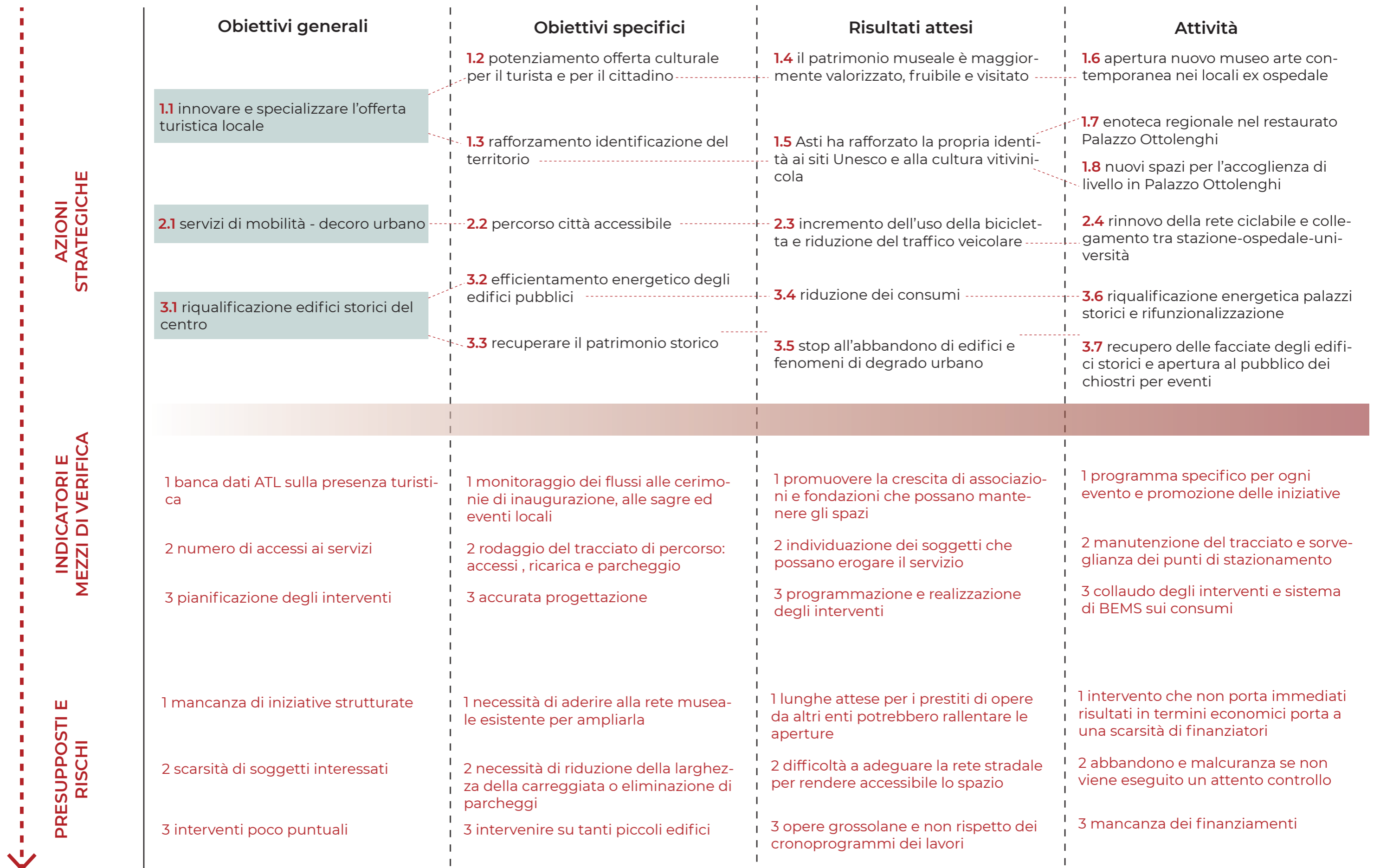


fig.32 Mappa della strategia di Governance

## IL DIBATTITO

### Turista al centro

La città di Asti e il territorio in generale hanno fatto registrare numeri molto importanti per quanto riguarda lo sviluppo del settore turistico. Fino a qualche anno fa, non tanto prima del periodo Pandemico, risultava quasi assurdo pensare alla provincia di Asti come un territorio turistico i cui dati sicuramente coperti e imparagonabili rispetto alla città di Alba, con la regione delle Langhe da sempre capofila dei report annuale. La capacità competitiva di Asti nel mercato del turismo ha sicuramente potenzialità non completamente espresse. Ciò comporta la necessità di aumentare l'offerta turistica, collocando la città non come semplice territorio di passaggio, ma come meta.

Elemento fondamentale è il viaggiatore; ogni esperienza, servizio, che possa trasformare una visita in un'esperienza, deve essere attentamente progettata con l'obiettivo di garantire la piena soddisfazione dell'utente. Secondo il Piano Strategico di Sviluppo del turismo 2017/2022<sup>22</sup>, il moderno visitatore è alla continua ricerca di unicità nel proprio soggiorno.

Per queste ragioni il Piano di strategie dovrà lavorare nell'ottica degli obiettivi di crescita turistica prevista per i prossimi anni. È un esempio di questa esperienza la recente riqualificazione di Palazzo Ottolenghi in pieno centro; esso, inserito nel Programma Operativo Regionale e finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2014-2020 (FESR) rappresenta il più recente tassello per una nuova visione della città. Saranno completati al suo interno un Museo del Cinema (per far conoscere la figura e l'arte del regista astigiano Giovanni Pastrone), il Museo Ottolenghi (ultima famiglia mecenate astigiana), nonché un ristorante stellato.

22. Il Piano Strategico del Turismo 2017-2022 delinea lo sviluppo del settore con l'intento di rilanciare la leadership italiana sul mercato turistico mondiale. Sono 4 gli obiettivi fondamentali individuati: diversificare l'offerta turistica, innovare il marketing, accrescere la competitività e migliorare la governance del settore.

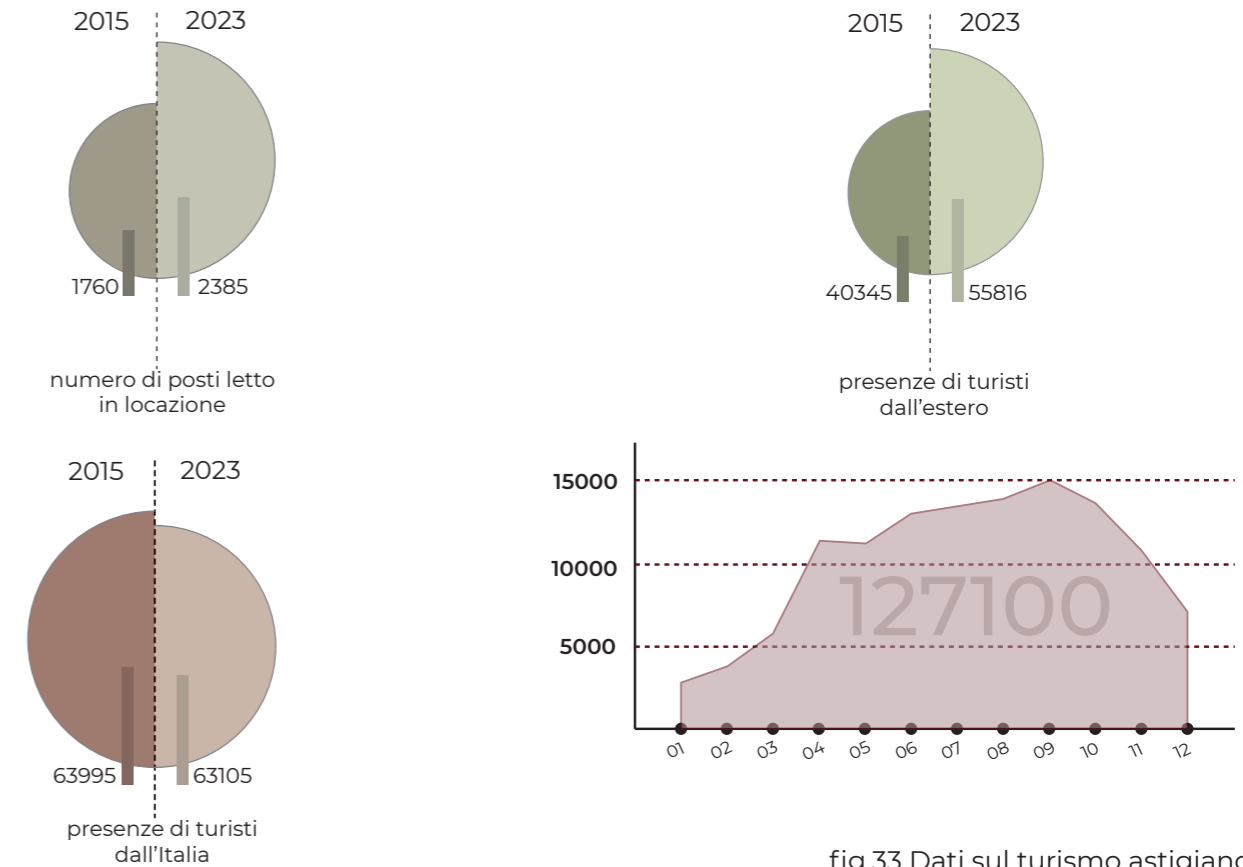


fig.33 Dati sul turismo astigiano



fig.34 Fotoinserimento



## IL DIBATTITO

### Controversie

Prima di procedere alla redazione di un piano strategico, si rende necessario indagare, al fine di comprendere, le controversie che animano il caso studio. Questi conflitti possono essere di tipo sociale, economico, politico o ambientale; in essi si ritrovano ostacoli all'attuazione di un progetto o anche opportunità di ampliare le vedute in ottica di un piano largamente condiviso, basato sul dialogo e conoscenza.

Le vicende che gravitano attorno alla possibile riqualificazione dell'area Ex ospedaliera sono innumerevoli; quest'anno decorre il ventesimo anno dall'inizio del trasferimento della funzione nei nuovi locali in periferia e probabilmente da 20 anni vi è un dibattito acceso sul manufatto. Negli anni si sono susseguite amministrazioni comunali di diverso partito, se ne sono occupate le amministrazioni regionali, ma il risultato è che a oggi non esiste un progetto condiviso che possa riqualificare l'immobile a lungo termine. In ultimo, nemmeno l'ondata di finanziamenti da fondi PNRR ha interessato il complesso, in quanto al momento attuale tagliato fuori dagli obiettivi di riqualificazione urgenti, forse anche a causa dell'importante impronta che esso occupa nel tessuto urbano. Si propone di seguito una sequenza cronologica degli interventi di attori coinvolti e provvedimenti circa la controversia in corso.

Nel 2010 viene approvato il progetto di variante al Piano Regolatore Generale denominato "definizione delle previsioni per il riuso di immobili in corso di dismissione da parte di ASL AT". In questo primo atto veniva trattata unitariamente la possibilità di variare la destinazione d'uso degli edifici dell'ex Ospedale, l'ex Maternità e gli uffici di via Orfanotrofio. A questo provvedimento seguono, negli anni seguenti, due tentativi di vendi-

ta tramite asta pubblica: un primo nel 2014 comprendente il blocco dei tre edifici<sup>23</sup> per un valore di 31 milioni di euro.

Una seconda asta nel febbraio 2015, detta "spezzatino" in quanto gli immobili venivano trattati separatamente e veniva attribuito all'edificio dell'ex Ospedale un valore di circa 16 milioni di euro. Inutile dire che entrambi i tentativi di vendita non portarono ad alcun effetto.

Nell'ottobre del 2014, a decorrere dei dieci anni dall'abbandono della struttura, viene presentato un progetto per mano dell'architetto astigiano Ferrante Marengo; il progetto prevede la valorizzazione dell'edificio storico e la rifunzionalizzazione dell'intero complesso adibito a residenze, asilo, negozi e ristorante.

23. In questo termine si intendono gli edifici dell'Ex Ospedale civile, l'Ex Maternità e la Palazzina uffici di via Orfanotrofio, fino a questo momento trattati dalla proprietà in blocco

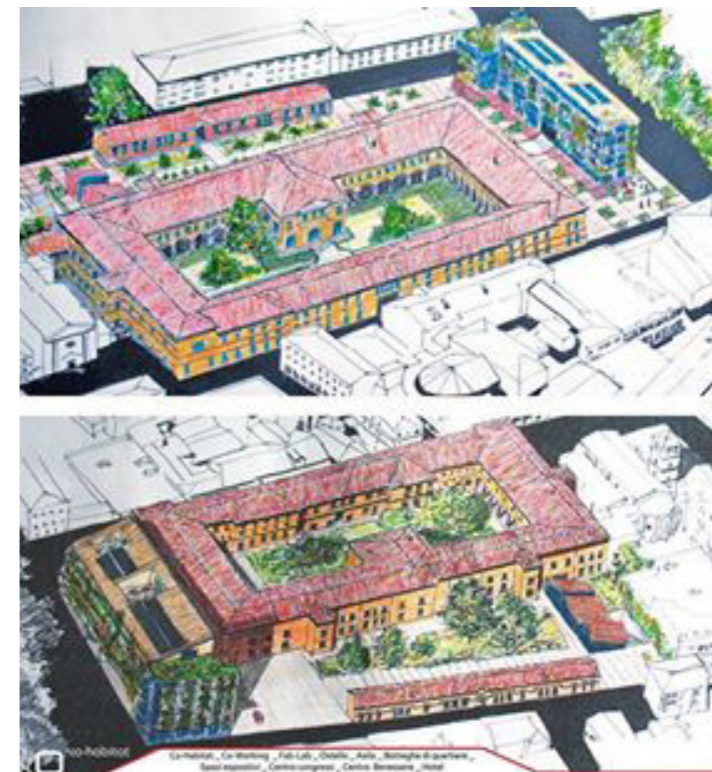


fig.35 Progetto presentato dall'architetto Ferrante Marengo

A partire dal 2014 si denota una continua controversia, che si accende in modo particolare quando vengono denunciati casi di incuria o delinquenza nella zona o in prossimità delle elezioni amministrative. Purtroppo però, il conflitto che ha caratterizzato gli ultimi 10 anni sembra essersi dibattuto soltanto sulle testate giornalistiche, portando fondamentalmente a un nulla di fatto. Di seguito vengono riportati estratti degli articoli salienti, la cui analisi permette successivamente alla redazione di una mappa Attori-Attanti.

Nell'anno 2017 si parla principalmente della vendita dell'Ex Ospedale, si definisce che il valore dell'immobile stia via via scendendo e il degrado avanzando. In quel momento non era previsto nessun uso per nessuna delle 3 palazzine ASL nella città. Il 27 giugno 2017 viene eletto Sindaco della città Maurizio Rasero, appartenente alla fazione di Centro-destra; per queste ragioni egli rappresenta ancora oggi uno dei principali attori delle vicende cittadine.

Nei primi mesi del 2018 primi articoli pubblicati su "La Stampa" ne denunciano l'abbandono e alcuni furti per ricavare materiale di valore. "L'ex ospedale di Asti è un "buco nero" che grava sulla città dal 2005" e ancora "L'interno dell'edificio è un disastro totale perché manca la manutenzione, ci sono stati furti, mancano le tegole in alcuni punti del tetto, sebbene sia ancora in condizioni medio/buone. Hanno addirittura spaccato i controsoffitti per rubare i cavi di rame al loro interno". Si inizia in questo periodo a riconoscere la figura del manufatto non soltanto come Ex Edificio sanitario, ma come contenitore, pronto (o quasi) ad ospitare una nuova funzione. E' a partire da questi anni che la comunità si inizia a interessare alle possibili opportunità. Al momento però, l'unico progetto



## Asti, di nuovo in vendita l'ex ospedale e l'ex maternità

L'ex ospedale civile e l'ex maternità potranno essere vendute per singoli lotti e non, come deliberato inizialmente alcuni anni fa, in un unico blocco.

di Maria Grazia Billi - 04 Maggio 2017 - 14:35 [Stampa](#) [Invia notizia](#) [min](#)

fig.36 AT News, 1 maggio 2017, Asti, di nuovo in vendita l'ex ospedale e l'ex maternità, a cura di M.G. Billi

## "Così faremo rinascere l'ex ospedale di Asti"

fulvio lavina

26 Aprile 2018 | Modificato il: 26 Aprile 2018 | 1 minuti di lettura

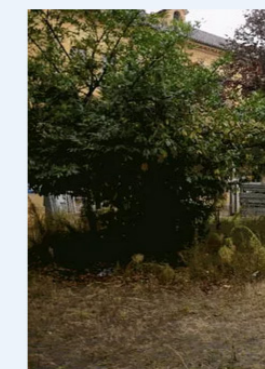


fig.37 La Stampa, 26 aprile 2018, Così faremo rinascere l'ex ospedale di Asti, a cura di F. Lavina

ATTUALITÀ

## Gli "ex luoghi" di Asti: immobili senz'anima

Dall'ex ospedale alla Banca d'Italia, ecco i "non posti" che g

2 Feb 2018 | 08:35

Gli "ex luoghi" che la città ha abbandonato

## Il Movimento 5 Stelle per le regionali ad Asti punta sul riutilizzo dell'ex Ospedale



Bertola: "Si pensa ad un concorso di idee"

fig.38 La Nuova Provincia, 2 febbraio 2018, Gli "ex luoghi" di Asti: immobili senz'anima in attesa di idee. A cura di R. Santagati

fig. 39 La Voce di Asti, 2 marzo 2019, Il Movimento 5 Stelle per le regionali ad Asti punta sul riutilizzo dell'ex Ospedale, a cura di B. Martinelli

24. Ferrante Marengo (1948-2022), è stato un importante professionista nel panorama locale. Assessore ai lavori pubblici dal 1998 al 2002

risulta essere quello presentato da Ferrante Marengo<sup>24</sup> nel 2014.

Il 2019 rappresenta per il Piemonte un anno importante; le elezioni regionali hanno visto cadere la fazione di Centrosinistra e insediarsi Il governatore Cirio, attuale Presidente della Regione. Durante la campagna elettorale viene nuovamente citato il caso dell'Ospedale di Asti e della necessità di realizzare un concorso di idee. Giorgio Bertola, candidato presidente della Regione spiega: "Ad Asti faremo alcune proposte per recuperare la bella area dell'ex ospedale: una residenza pubblica per anziani o spazi per il co-working o per le start up innovative, magari legando le idee ad una consultazione popolare nei confronti di quest'area che fa ancora capo alla Asl e quindi alla Regione Piemonte".

Il biennio seguente sarà caratterizzato da problemi ben maggiori; la Pandemia ha scosso il Mondo intero. si denota soltanto la riqualificazione della Clinica San Giuseppe che, aperta nel 2020, nel pieno della fase pandemica, è servita all'assistenza dei malati nella fase acuta di intubazione. Il covid ha portato dopo di sé a nuove esigenze; la città di Asti ha vissuto negli ultimi quattro anni una importante decrescita commerciale e produttiva addirittura peggio della crisi del 2008, ma anche il triplicarsi degli iscritti al polo universitario Astiss e ancora, la valorizzazione di molti edifici storici come promotori di turismo. Sebbene in questi anni si sia parlato poco dell'Ex Ospedale, la controversia riparte nel 2022, anno di elezioni comunali.

*Solo un progetto di rilancio della città potrà attrarre investitori per il recupero dell'ex Ospedale*" in questo modo esordiva il candidato sindaco Crivelli, denunciando che l'incapacità di vendere l'enorme immobile sia

## NUOVA ASTA PER L'EX OSPEDALE. AMBIENTE ASTI: "LA STRUTTURA DI VIA BOTALLO POTEVA DIVENTARE TANTE COSE"

3 Febbraio 2022 | Primo Piano

Sulla nuova messa all'asta del vecchio ospedale di via Botallo interviene anche Ambiente Asti.

"Dunque tutto il clamore, gli annunci di trattative solide con la Regione per approdare al passaggio di proprietà dell'ex ospedale dall'ASL al Comune era... visionario - commentano -. Lo stesso sindaco si rammarica per la battaglia bene avviata con la giunta regionale retta da Chiamparino e franata rovinosamente con



fig. 40 La Gazzetta di Asti, 3 febbraio 2022, Nuova asta per l'ex ospedale. Ambiente Asti: "La struttura di via Botallo poteva diventare tante cose" a cura della Redazione

## "Solo un progetto di rilancio della città potrà attrarre investitori per il recupero dell'ex ospedale di Asti"

Lettera pubblicata il - 05 Febbraio 2022 - 15:45 [Stampa](#) [Invia notizia](#) [2 min](#)

[Più informazioni su](#) [ex ospedale asti](#) [paolo crivelli](#) [asti](#)



Recupero immobili

### Il polo universitario di Asti si estenderà su più edifici satelliti

Nell'ex caserma Colli di Felizzano dove c'erano l'ex Palazzina Ufficiali, la palestra e altri servizi militari

15 Feb 2022 | 19:43

CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM

## Ex ospedale di Asti, Carosso: "Abbiamo un progetto di riqualificazione"

Paolo Viarengo

03 Aprile 2022 alle 07:00 | 2 minuti di lettura

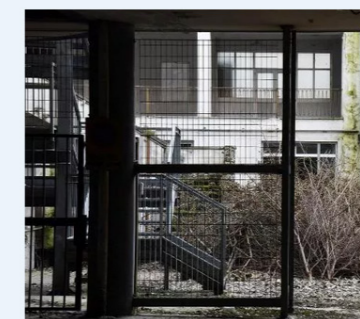


fig. 43 La Stampa, 3 aprile 2022, Ex ospedale di Asti, Carosso: "Abbiamo un progetto di riqualificazione", a cura di P. Viarengo

causa della mancanza di un piano ampio di rilancio della città e del suo territorio. Sempre lo stesso anno, nel pieno della campagna elettorale, un altro movimento, Ambiente Asti dichiara *“occorre avere lo zainetto pronto sulla progettazione e capacità politica, certo che se si vive alla giornata questo è il risultato. Il grido d'allarme, di quella parte di città abbandonata, risuonerà probabilmente in un'asta che andrà deserta. C'è spazio per agire, anziché rammaricarsi occorre agire e non dormire per 5 anni sulla problematica più importante: quella dei contenitori vuoti”*.

Le accuse da parte dell'opposizione a quello che è stato l'operato del sindaco Raseo nel mandato 2017-2022 non terminano in questi due interventi; è stato infatti organizzato un confronto pubblico tra i quattro candidati sindaco, con la partecipazione di Ance, ma di fatto, nulla accadde. Nel giugno Rasero viene riconfermato Primo Cittadino e, lo stesso mese, viene firmato il disegno di Legge n. 193 in Regione secondo cui l'edificio può non essere venduto, o meglio, tramite i proventi della sua riqualificazione la Regione rientrerà del denaro prestato ad ASL. A seguito di questo provvedimento sembrava fatta, *“Una svolta – afferma il sindaco, Maurizio Rasero – finalmente potremo valorizzare un intero quartiere e di conseguenza tutta la città”*. Inutile ribadire che così non fu.

A cavallo della fine del 2022-23 viene venduta l'Ex Maternità e l'attenzione (politica ed economica) viene posta su questo edificio. Le vicende intorno al manufatto sembrano fermarsi, nel frattempo proseguono altri progetti nella città, l'università dichiara di voler attuare un piano di ampliamento. Nell'area, nel corso del 2022 e 2023 prevale l'abbandono, lo spaccio e l'occupazione degli spazi. *“Quando fa buio – racconta una delle poche*

S CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM

## Contrordine, l'ex ospedale di Asti ora non è più da vendere

Paolo Viarengo

22 Aprile 2022 alle 08:00 | 1 minuti di lettura

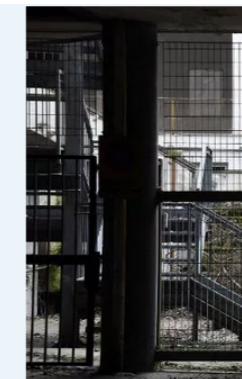


fig. 44 , La Stampa, 22 aprile 2022, *Contrordine, l'ex ospedale di Asti ora non è più da vendere*. A cura di P. Viarengo

S CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM

## Ex ospedale di Asti, 20 anni di promesse mai realizzate

La Regione non lo vende più

Paolo Viarengo

25 Agosto 2022 alle 07:00 | 2 minuti di lettura



fig. 45 La Stampa, 25 agosto 2022, *Ex ospedale di Asti, 20 anni di promesse mai realizzate*, a cura di P. Viarengo

## Il vecchio fantasma

Sono attese soluzioni per l'ex ospedale di Asti vuoto da 18 anni.  
La Regione: *“La riqualificazione è una priorità”*

paolo viarengo

17 Ottobre 2023 alle 07:00 | 2 minuti di lettura

fig. 46 La Stampa, 17 ottobre 2023, *Il vecchio Fantasma*. A cura di P. Viarengo

commercianti rimaste in zona – *la piazzetta tra via Prandone e via Don Bosco si anima*". Vetrine impolverate e abbassate. Cartelli scritti a penna: (*«Ci siamo trasferiti in via Cavour»*).

Questo è il clima che si vive camminando attorno l'enorme fabbricato ancora oggi.

Nel giugno del 2023, una dichiarazione del Presidente Ance di Asti, Carlo Fornaca, fa tornare i riflettori sulla struttura *"Pensiamo che sarebbe ideale l'area affacciata su corso alla Vittoria oggi occupata dalla palazzina del vecchio ospedale, in totale abbandono. Ha una posizione strategica per rilanciare il centro tra piazza Alfieri e piazza Primo Maggio. Naturalmente verrebbe preservata la parte antica e storica dell'ex ospedale. Se non sarà praticabile quell'opzione penseremo ad altre aree della città, pubbliche o private. Vogliamo un'attrazione unica nel suo genere, che porti i turisti."* la sua idea prevede la demolizione dell'edificio di più recente costruzione, su Corso La Vittoria, e la realizzazione di un edificio "manifesto della Città".

Si arriva al 2024, dove l'unica cosa che avanza, invece di progetti e concorsi, è il degrado, denunciato in maniera ufficiale nel giugno dagli componenti del Consiglio di minoranza che chiedono maggiore cura dello stabile. Sempre nel mese di giugno viene chiuso per un provvedimento della polizia, un'attività commerciale che prendeva luogo in Parco della Resistenza e la questione circa il recupero dell'ex Ospedale rimane aperta.

Ne parlano Amministratori, Enti e professionisti locali, tutti volti a un'idea di riqualificazione dell'intera area. Questo è certo, il complesso non potrà attendere altri 20 anni di controversi e scarichi di responsabilità.



fig. 47 La Stampa, 29 giugno 2023, *L'archisogno del Grappolo gigante: "Sarà il simbolo dinamico di Asti"*, a cura di R.Favrin



### ASTI, LA POLIZIA CHIUDE UN CHIOSCO NEI GIARDINI DELL'EX OSPEDALE

20 Giugno 2024 | Cronaca

La polizia astigiana ha chiuso un chiosco dei giardini pubblici dell'ex ospedale. Un provvedimento emesso dal questore Marina Di Donato che ne segue un altro analogo di qualche settimana fa. Ai sensi dell'articolo 100, il cosiddetto Tulps, gli operatori delle Volanti e della divisione di polizia amministrativa hanno eseguito il provvedimento che dispone il "fermo" temporaneo del bar. Questo perché, da verifiche e accertamenti, è emerso che il locale sarebbe stato un punto di ritrovo per persone pregiudicate e riciclatori di denaro. Tra i frequentatori del chioschetto, infatti



fig. 48 La Gazzetta d'Asti, 20 giugno 2024, *Asti, la polizia chiude un chiosco nei giardini dell'ex ospedale*, a cura della Redazione



fig. 49 La Stampa, *Cosa succede in città, la mappa di Asti che cambia*. A cura di S. Sergi

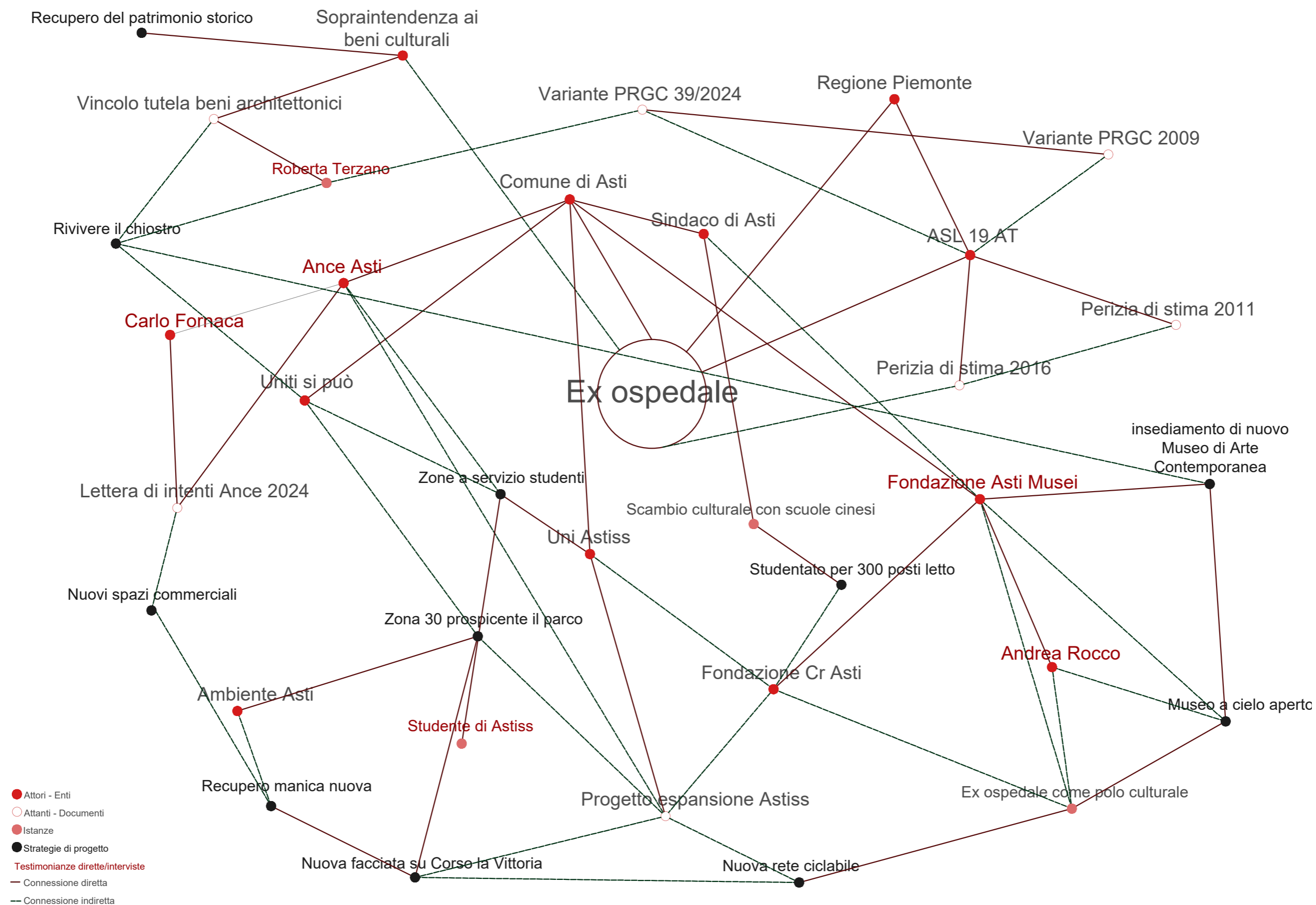


fig. 50 Collettivo di progetto

## LA DECLINAZIONE

### La dimensione collettiva

La seguente sezione mostra l'andamento "crono-logico" che ha accompagnato la fase di analisi e stesura delle strategie progettuali. Ogni paragrafo rappresenta una sintesi dell'esperienza svolta a partire da maggio 2024. La costruzione di scenari di progetto costituisce una fase importante entro cui si svilupperà la strategia.

Sono state effettuate interviste, incontri e ricerche di documentazione, volte a ricostruire, attraverso le vicende passate, le controversie in corso, un possibile futuro per l'edificio dell'ex Ospedale civile di Asti. L'atto di comprensione del contesto è il primo passo per la definizione di uno scenario. In particolare, mi sono voluto concentrare su:

- **il luogo:** comprendere la posizione del sito d'interesse, la sua storia e le condizioni geomorfologiche che possono aver influito sul suo declino;
- **la società:** l'architettura rispecchia l'identità di una cittadinanza, il suo uso ne determina la fortuna o la distruzione;
- **la normativa:** il primo passo verso la riqualificazione di un edificio di questa entità deve passare attraverso l'imbuto normativo a cui esso è sottoposto.

L'obiettivo di questa ricerca non è arrivare a restituire alla comunità l'edificio perfetto, ma bensì una serie di proposte che possano ispirare una strategia concreta, articolata in linee guida progettuali precise e frutto dell'attività di sintesi. Solo un processo che preveda l'inclusione dei vari punti di vista e continue revisioni può considerarsi valida ai fini della ricerca. Per questo motivo ho scelto di partire dall'analisi di progetti precedenti, comprenderne i punti di debolezza e confrontarmi

con chi, tramite una logica "Bottom Up" può essere fruitore, committente, finanziatore dell'edificio.

Questi incontri hanno permesso di raccogliere le istanze necessarie alla determinazione di scelte funzionali, compositive, stilistiche, economico finanziarie, perché ad uno ad uno hanno affrontato tematiche differenti, fondamentali per un programma multifunzionale proiettato al futuro.

**Ad ogni incontro qualcosa cambia e qualcos'altro resta, mentre i legami sociotecnici tra il progetto e il suo collettivo di riferimento si allargano.**

Quando ho deciso di concentrare le mie attività di ricerca su quest'area, ben conoscevo la sua localizzazione, meno il suo impatto dimensionale e sociale, all'interno della società. Solo tramite un primo sopralluogo esterno ho potuto constatare le reali dimensioni del lotto. La superficie di suolo che l'intero impianto occupa è di poco superiore ai 13000 metri quadrati.

La curiosità mi spinge a individuare edifici o spazi pubblici dalle dimensioni simili. Tra loro, ad esempio, Piazza della Signoria<sup>25</sup> a Firenze e Piazza dei Miracoli a Pisa, due tra gli spazi più frequentati, celebri e veri e propri simboli dell'ingegno italiano, dell'equilibrio architettonico. Parlando di edifici invece, il caso studio presenta la stessa superficie in pianta del Palazzo della civiltà italiana EUR di Roma.

25. Si intende la somma tra la superficie della Piazza di circa 8000 mq + l'area in pianta di Palazzo Vecchio, circa 5000 mq

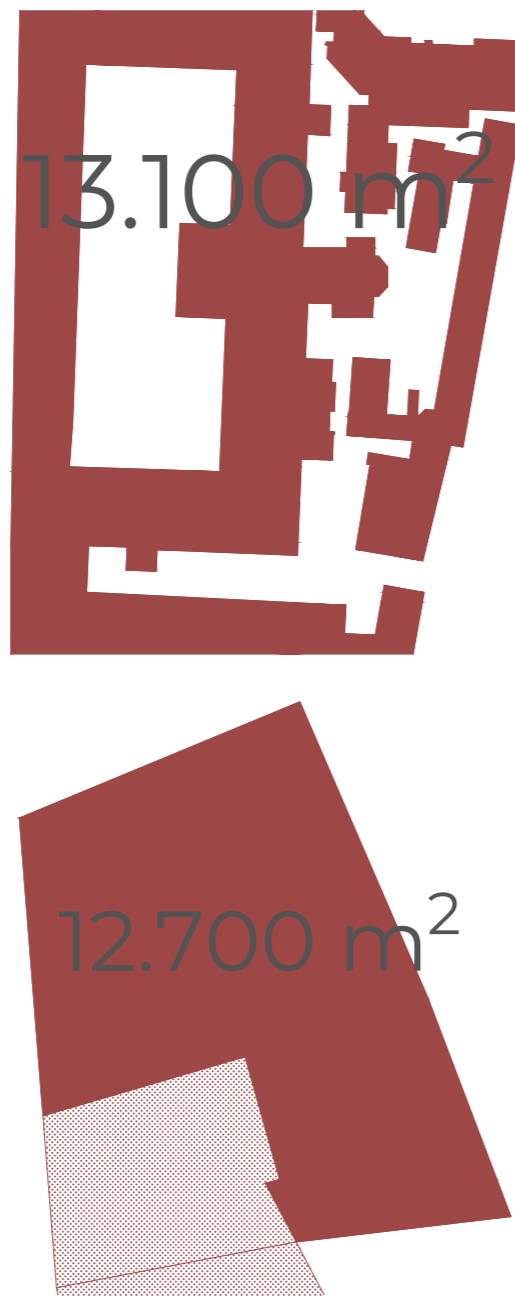


fig. 51 Confronto dimensionale area ex ospedale di Asti e Piazza della Signoria Firenze

Questi esempi non sono utili per un paragone artistico o architettonico, ma hanno permesso di ragionare su alcuni concetti che ho ritenuto fondamentale analizzare all'inizio dei ragionamenti: **la dimensione collettiva e la definizione di un simbolo comunitario.**

Per la prima definizione torna sicuramente attuale lo scritto di Lefebvre "la produzione dello spazio"<sup>26</sup> dove si esplora lo spazio pubblico come risultante di pratiche, relazioni e conflitti sociali. In modo particolare saranno molto utili i versi in cui si afferma che "lo spazio è un'arena di conflitto dove si scontrano interessi diversi". Allo stesso modo, il riconoscimento di un edificio come simbolo comunitario ne sancisce il senso di appartenenza, il riflesso di una memoria collettiva, un valore quasi utopico per un'architettura al giorno d'oggi.

La realtà dei fatti riflette uno spazio abbandonato, un vuoto urbano la cui trasformazione si era imbattuta in una brusca battuta d'arresto, con svariate proposte di rifunzionalizzazione, pochissimi progetti mai tenuti in considerazione e l'avanzare del degrado diffuso, spesso in prima pagina sui giornali. Le problematiche derivanti da questa complessità storica e sociale, nonché lo stato di conservazione in cui versa una parte di esso, hanno fatto sì che molti dei progetti pensati per il riuso dell'area giungessero a una fase di stallo. Da anni infatti, si cerca di capire come questo grande spazio potrebbe trasformarsi in futuro, ma solo poche, ad oggi, le azioni messe in campo in questo senso.

26.H. Lefebvre, *La Production de l'espace*, Anthropos, 1974



## LA DECLINAZIONE

### Possibilità di riuso

L'intero lotto è costituito da vari fabbricati con caratteristiche diverse in termini di tipologia e epoca di costruzione. Coesistono infatti:

**Fabbricato storico** eretto a tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura. Essa comprende la porzione tra via Botallo e via Prandone, in adiacenza con la Piazza di Santa Maria Nuova, già adibita a convento e risalente al XVI secolo e vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e le Attività Culturali<sup>28</sup>;

**Ex Scuderie**, nominate anche manica Prandone, a un piano fuori terra,

**Edificio di sette piani** fuori terra prospiciente Corso alla Vittoria, edificato negli anni 60 retto da una struttura portante in cemento armato. Trattasi di un immobile di modesto valore e di scarso pregio dal punto di vista storico-architettonico costruito per rispondere alla esigenza di spazi della struttura ospedaliera.

**Ex centrale termica**, composta da piano interrato e terreno e vari locali tra le scuderie, definiti "superfetazioni".

La vicenda sulla proprietà dello stabile non è così lineare, e alla controversia in atto sarà dedicato un capitolo; è sufficiente segnalare che la proprietaria dell'immobile è ASL di Asti, la quale più volte, nel 2017 e 2022 ha Tentato la vendita tramite asta pubblica, ma sempre andata deserta. Pertanto, rimane ad oggi un immobile sul quale non gravano progetti in corso, la cui compravendita può essere libera sulla base di iniziative pubbliche, private, previo un accordo con la proprietà. Il Comune da anni si è detto disponibile ad assecondare, anche economicamente, progetti che possano restituire alla società l'immobile.

28. Relazione Peritale estimativa complesso ex Ospedale, 2004, a cura del geom. P.E. Riccio, pag. 4



fig.52 Fotografia Il chiostro dell'edificio storico, stato attuale

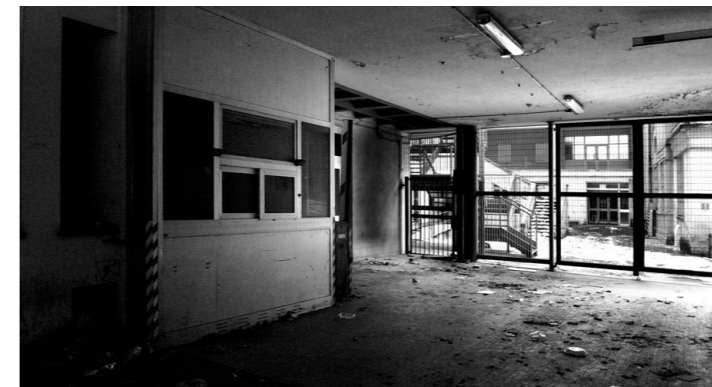


fig.53 Fotografia ingresso pronto soccorso, stato attuale



fig.54 Manica "Prandone" e manica "Nuova", stato attuale

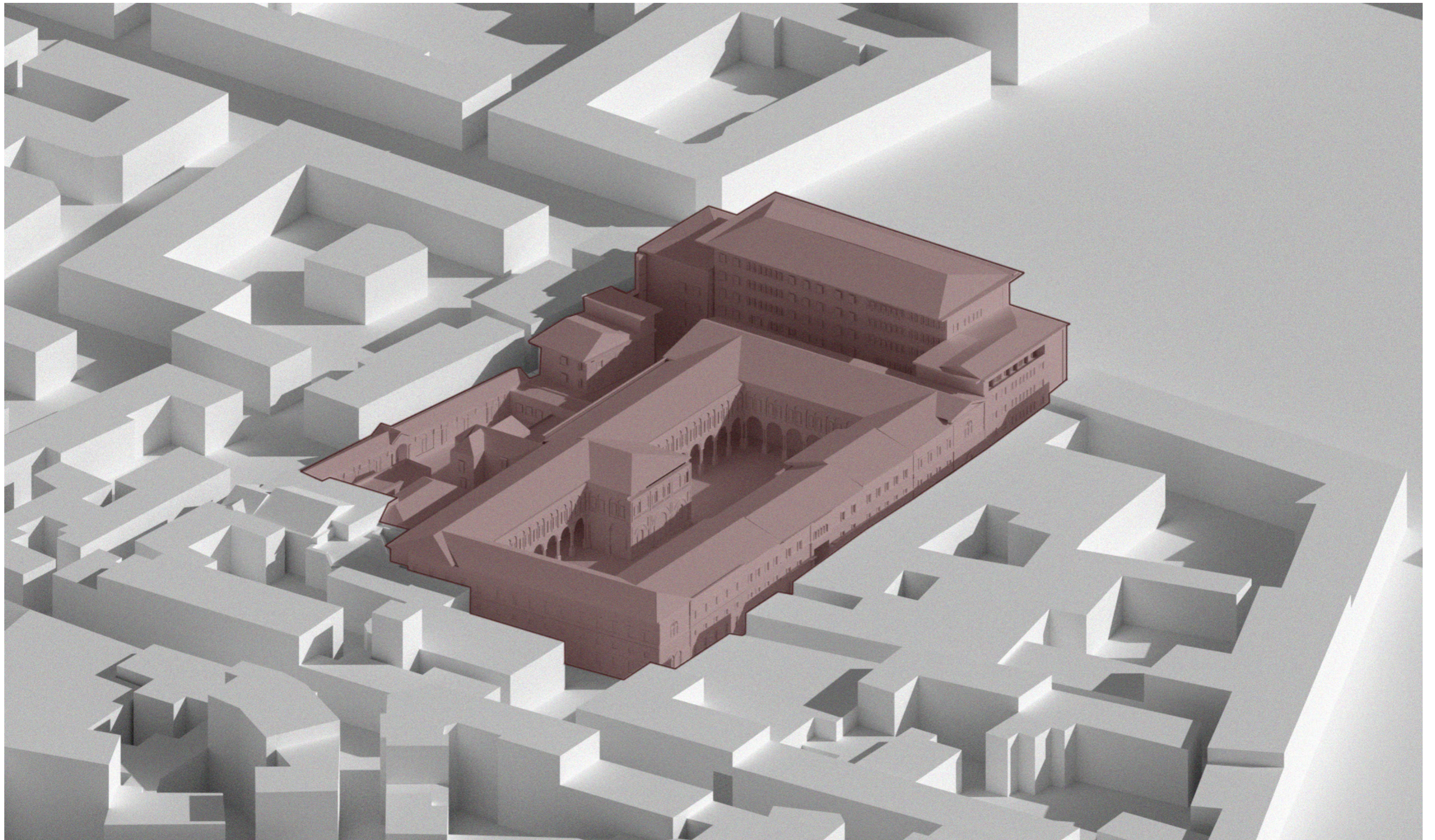


fig.55 Vista del complesso

## LA DECLINAZIONE

### Incontri

Prima di procedere con la consultazione degli archivi storici e di contattare le voci istituzionali, ho deciso di esporre qualche domanda per indagare il caso attraverso l'unica studentessa ad aver lavorato sull'ex Ospedale di Asti negli ultimi dieci anni.

Il confronto sul progetto di Diploma di II livello per l'Accademia di Belle Arti di Brescia redatto da Roberta Terzano ha rappresentato il vero e proprio punto 0 dell'attività di analisi. La sua tesi svolta nel 2018 basa le sue radici nella **variante del 2009 al Piano Regolatore** e a partire da essa destina i vuoti urbani ad aree verdi, con lo scopo di creare all'interno di un contesto storico nuovi spazi collettivi in stretto contatto con i luoghi del passato, attenti alle necessità contemporanee.

Il progetto prevede, come suggerito dal PRG, la demolizione di tutti gli ampliamenti e le superfetazioni, con lo spostamento del premio di volumetria in altre aree della città. In questo modo si libera molto spazio, con il rischio di accentuare il vuoto; il suolo viene riprogettato, con rigorose regole che si rifanno alle caratteristiche dell'Hortus Conclusus, portando diversi riferimenti di come l'utilizzo di particolari essenze e un attento studio della luce naturale possano restituire una perfetta rivisitazione contemporanea dello spazio. La demolizione dell'imponente edificio razionalista di sette piani porta con sé la ridefinizione della facciata prospiciente Viale Alla Vittoria.

Si riconosce in questa scelta la volontà di riportare il convento del 500 ad essere un simbolo per il centro storico della città di Asti. Ricostruire la facciata principale significa creare un rapporto, un legame talvolta forzato, tra un elemento appartenuto da anni alla città e un nuovo elemento decorativo, la facciata appunto, ad esso addossato.

Per descrivere l'impatto di una scelta di questo tipo, vengono in aiuto gli studi di Steven Holl, secondo cui "l'essenza di un lavoro in architettura è un legame organico tra concetto e forma".<sup>27</sup>

27. S. Holl, *Anchoring*, Princeton Architectural press, 1989

Pur trattandosi del primo ragionamento preso in considerazione, motivo di dibattito diventa la scelta di demolire una struttura che offre alla città circa 18000 mq di superficie, le cui strutture portanti, una maglia di travi e pilastri in calcestruzzo armato, risultano essere ottimamente conservate. La motivazione sta nelle analisi sul contesto sociale che non prevedeva nel 2018, e non prevede oggi, la necessità di convertire l'edificio in un blocco residenziale, ma bensì la necessità di utilizzare la volumetria in altre aree più ai margini dei confini urbani. Mantenere fruibili le funzioni interne rappresenta una scelta dettata dal PRG, condivisa riducendo al minimo lo spazio privato, restituendo lo spazio urbano alla cittadinanza sottoforma di aree espositive, piccoli frazionamenti commerciali e svariati servizi comuni dall'uso prettamente diurno, che ben si sposano con un attento lavoro sul verde della corte interna, in stretto dialogo con l'ambiente circostante e il parco della Resistenza.

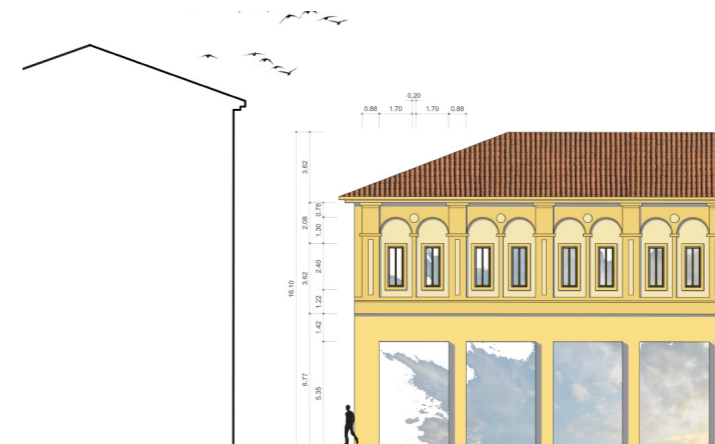


fig.56 Ricostruzione facciata su Corso la Vittoria, Tesi di Laurea Roberta Terzano, 2019 pag. 70

Dalla prima intervista si nota come una scelta, suggerita da diversi interlocutori, possa essere quella dell'inserimento, in una porzione del convento, di un museo d'arte contemporanea.

*"l'edificio museo deve diventare un simbolo per la città che lo ospita. La capacità di adattarsi alla contemporaneità del linguaggio e di guardare al futuro, nei contenuti e nella strategia, costituiscono caratteristiche essenziali di qualsiasi museo di nuova formazione o di aggiornata mentalità.*

*Qui entra in gioco la società moderna che fa della sua immagine la priorità"<sup>29</sup>.*

A questo punto si inizia a cogliere un significato aggiunto della scelta di abbattere l'edificio modernista che sarebbe da ostacolo al significato simbolo di città – museo, così come la nuova facciata, un vero e proprio manifesto alla visita, l'involucro che si reinventa spazio espositivo. Il museo diventa generatore d'esperienza e luogo dove recepire le invenzioni degli artisti.

29. Roberta Terzano, *Progetto per la conservazione e valorizzazione dell'ex ospedale civile di Asti*, Tesi di Laurea, Accademia di Belle Arti Santa Giulia, rel. D. Lazzaro, 2018-2019 pag. 84

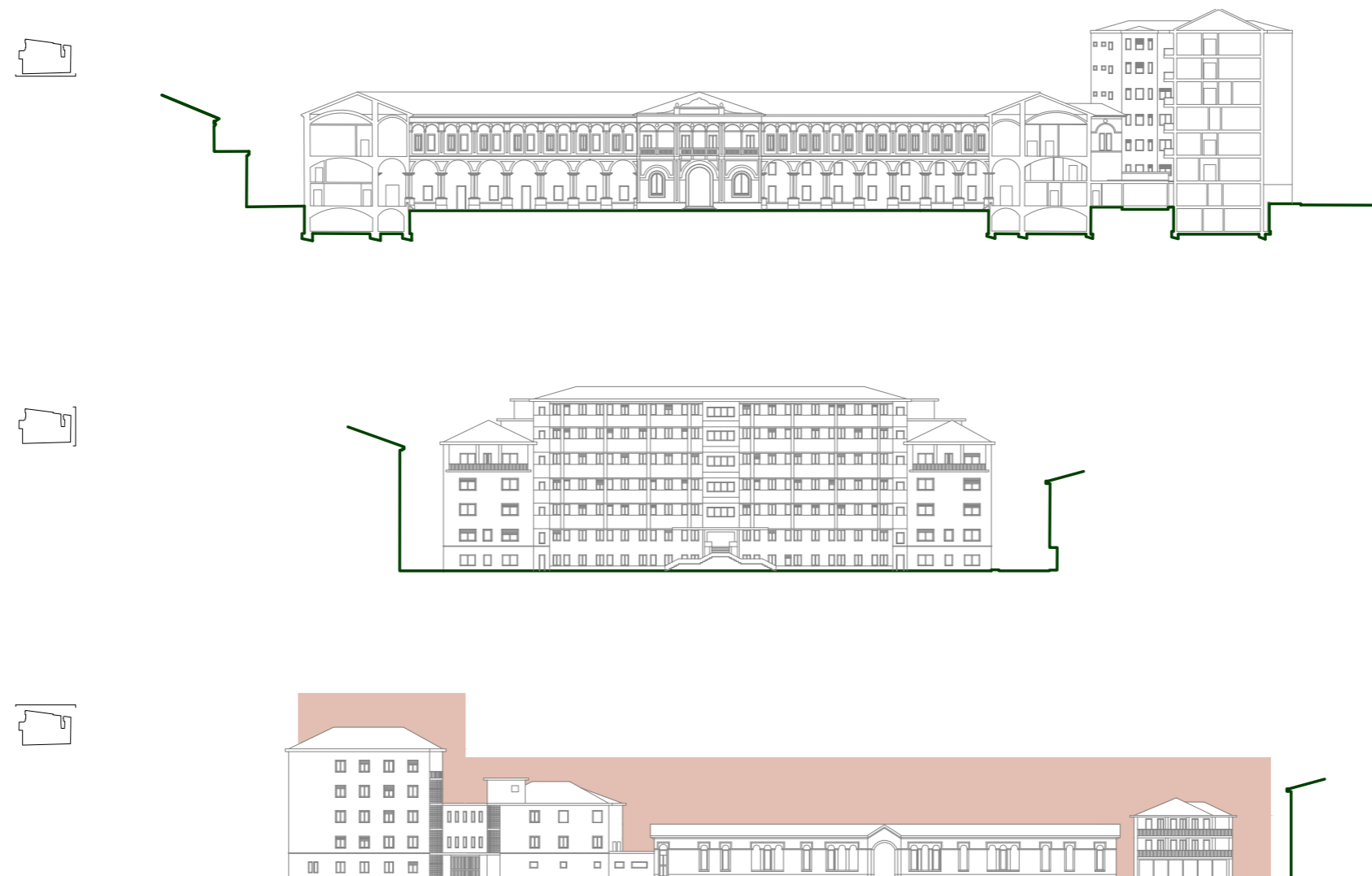


fig.57 Prospetti, stato di fatto



fig.58 Pianta piano terra, stato di fatto

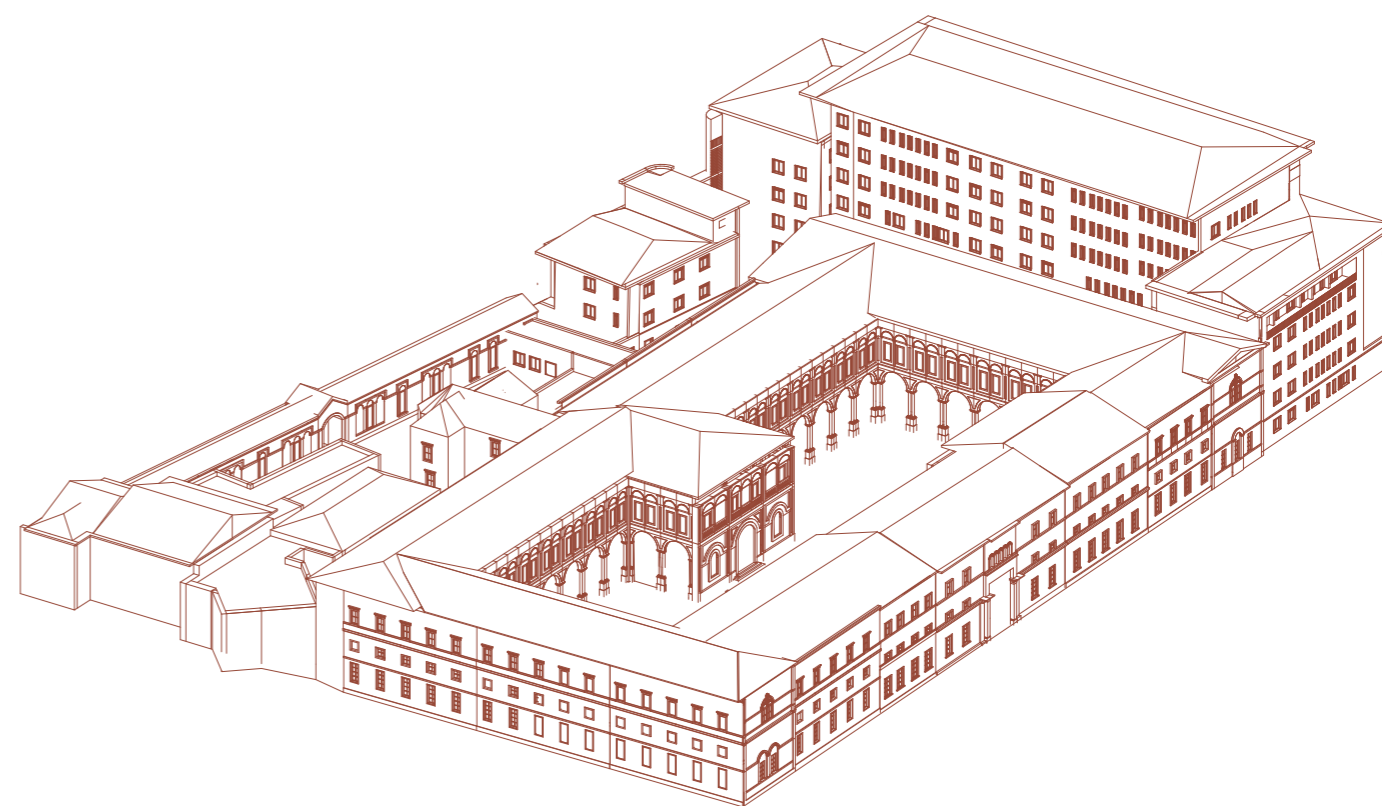


fig.59 Vista assonometrica, stato di fatto

2/ Definizione di una strategia

Il primo scenario di progetto è stato costruito nel mese di settembre e raccoglie le istanze delle prime figure coinvolte all'interno dell'analisi progettuale ma soprattutto, vede il primo affaccio verso la moltitudine di documenti e atti che accompagnano l'attività del progettista dai primi momenti.

Dopo un sopralluogo presso l'Archivio di Stato per provare a ricostruire una Storia del manufatto sempre più precisa, mi imbatto in una serie di documenti che molto puntualmente riassumono le varie sovrapposizioni di strati e i provvedimenti ufficiali ad essiccorrelati. Si ritiene la necessità di porre questo tipo di analisi tra le prime da svolgere in quanto l'esito finale del lavoro, ovvero la stesura di alcune linee guida che potranno dar seguito a un programma di progetto, dovranno necessariamente tenere conto degli atti, in modo da dar vita a un lavoro di analisi tanto più concreto e realmente applicabile a quella che oggi è il panorama attorno cui gravita l'Ex Ospedale Civile di Asti.

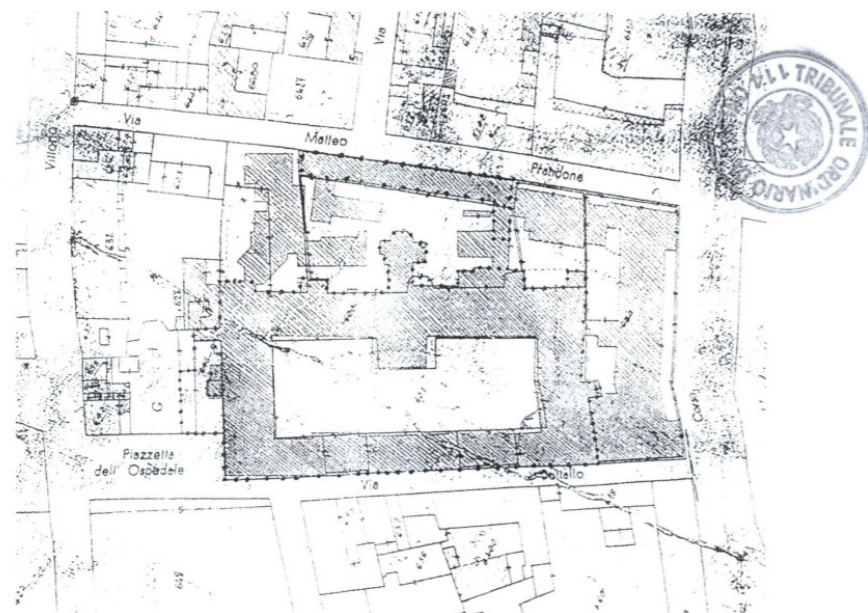



fig.60 Area vincolata DSR 2002

EX OSPEDALE CIVILE							
ANALISI CONFORMITA'							
1. ANAGRAFICA	2. EDILIZIA	3. CATASTO	4. URBANISTICA	5. AMMINISTRATIVA	6. BIPARTITI	7. VERIFICHE DI CONFORMITA'	8. ANALISI MANUTENTIVA
<b>Identificazione del bene</b>							
Codice identificativo	9						
Denominazione	EX OSPEDALE CIVILE						
Proprietario	ASR ASTI						
Tipologia bene	Immobile <input checked="" type="checkbox"/>	Terreno <input type="checkbox"/>					
Bene in uso al proprietario	<input type="checkbox"/>						
Bene locato a terzi	<input type="checkbox"/>						
Bene in disuso	<input checked="" type="checkbox"/>						
Altro	<input type="checkbox"/>						
<b>Localizzazione</b>							
Provincia	ASTI						
Comune	ASTI						
Via	VIA BOTTALLO 4						
C.A.P.	14100						
<b>Destinazione d'uso</b>							
Destinazione d'uso prevalente	Sanitario						
Destinazione d'uso accessoria							
<b>Tipologia edilizia</b>							
Edificio compreso in un complesso	<input type="checkbox"/>						
Edificio cielo terra	<input checked="" type="checkbox"/>						
Porzione di edificio	<input type="checkbox"/>						
Altro	<input type="checkbox"/>						
<b>Consistenza edificio</b>							
Numero di piani F.T.	6 + sottotetto						



A causa del forte stato di degrado interno, dovuto soprattutto ad atti di vandalismo, non è stato possibile ispezionare la totalità del complesso immobiliare.

EX OSPEDALE CIVILE							
ANALISI CONFORMITA'							
1. ANAGRAFICA	2. EDILIZIA	3. CATASTO	4. URBANISTICA	5. AMMINISTRATIVA	6. BIPARTITI	7. VERIFICHE DI CONFORMITA'	8. ANALISI MANUTENTIVA
<b>Localizzazione</b>							
URBANA	<input checked="" type="checkbox"/>	Centrale					
NON URBANA	<input type="checkbox"/>						
<b>Caratteristiche dell'intorno urbano</b>							
Tipologie edilizie prevalenti	Palazzi storici						
Destinazioni d'uso prevalenti	Residenziale e commerciale						
Presenze urbane significative	Piazza Affari						
<b>Strumento urbanistico vigente e influente sull'area</b>							
PRG: Zona urbanistica	Area speciale di trasformazione rimandata a strumento urbanistico di iniziativa pubblica TP9.1 - Comparto VA1, in ambito di conservazione - parte Lotta Edificata di tipo A, p. Immobile di cui è permessa la demolizione con trasferimento del premio di cubatura e parte Immobile da cui iniziare le demolizioni senza trasferimento e premio di volumetria (superfici)						
Destinazione d'uso prevista	La Variante al PRG approvata il 29/12/2010 rimuove il vincolo ad area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere. Gli interventi sono attuabili con Piano Particolareggiato iniziativa pubblica. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, commercio al dettaglio e all'ingrosso, direzionale, artigianale di servizio, turistico-ricettivo, sportivo, per il tempo libero. E' consentita la demolizione degli edifici non aventi rilievo storico con il recupero della cubatura in altra area da definire in sede di S.U.E.						
Vincoli urbanistici	Classe IIc di pericolosità geomorfologica moderata. Vincolo monumentale su parte del complesso						
Superficie del lotto di pertinenza <input type="text" value=" &gt;5.000 mq"/> Necessità di CDU <input type="text" value=" SI"/> Art. 30 del D.P.R. 06/06/2007 n. 380 Presenza di CDU <input type="text" value=" SI"/> Data di emissione del CDU <input type="text" value=" 28/10/2011"/> Validità CDU <input type="text" value=" NO"/>							
Lo Stato dei Luoghi risulta CONFORME <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO							
Attività necessarie: Rendere disponibile il certificato di destinazione urbanistica aggiornato in quanto il terreno di pertinenza è superiore a 5.000 mq.							



fig.61 Regione Piemonte, Fascicolo dell'immobile Ex Ospedale, 2014

Sulla base della relazione Storico Artistica redatta dall'architetto Ilaria Ivaldi in data 20.03.2002, la Regione Piemonte individua con Decreto del 04.07.2007 parte del fabbricato in cui risiedeva l'Ex Ospedale civile di Asti "Di Interesse Particolare Importante" sottoponendolo a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto legislativo 490/99." Per gli interventi da attuare sull'immobile il sopracitato Decreto esso si traduce in:

- dovrà essere garantita la conservazione dell'immobile mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Il Paesaggio al fine del rilascio del Nulla Osta
- dovrà in particolare essere garantita la conservazione mediante tutte le opere di consolidamento necessarie ed una corretta manutenzione al fine di garantire nel tempo del bene, applicando tecniche e materiali compatibili con la monumentalità del manufatto
- l'immobile potrà essere destinato a uso sociale, sanitario, assistenziale, residenziale, terziario e ricettivo; non potrà essere destinato a usi incompatibili, tantomeno ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi
- dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene, limitatamente alle parti comuni e alle aree più rappresentative.

La parte restante del complesso immobiliare non risulta soggetta a tale vincolo ed è oggetto di specifiche valutazioni da parte del Piano Regolatore.

Il comune di Asti risulta dotato di PRGC approvato con delibera in giunta regionale del 24.05.2000 e dal CDU rilasciato dal comune di Asti risulta che l'area indicata alla particella 621 risulta classificata come "Area residenziale di Conservazione A1". Andando ad analizzare il testo della variante al Piano Regolatore si evince che il meccanismo prevede di intervenire sugli immobili coinvolti eliminando il vincolo di uso ospedaliero, prevedendo indici superiori a quelli in atto e creando la possibilità di realizzare maggiori volumi a condizioni che essi siano realizzati in un'unica convenzione di attuazione che leghi gli immobili compresi nella variante. Un altro incentivo premiante prevede che i diritti edificatori di nuovi volumi possano essere spostate in altra zona del PRGC fuori dai limiti della TP9.1

A seguito dei rilievi della regione Piemonte si è individuata l'area sudorientale dell'area urbana compresa tra la direttrice per Alessandria a nord e la ferrovia a sud con particolare attenzione all'area di Piazza del Palio. "Si andrebbe così ad accendere un'operazione di trasformazione del cuore della città che porterà a una valorizzazione della parte storica dell'area ex ospedaliera, liberata dalle superfetazioni e volumi incongrui che hanno alimentato la dequalificazione dell'intera area"<sup>30</sup>.

Il progetto di variante al PRGC approvato in giunta regionale il 23.06.2009 denominato "definizioni per le previsioni di riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL at. Detta variante classifica

- l'area individuata nella particella 621 come "area speciale di trasformazione rimandata a strumento urbanistico di iniziativa pubblica TP9.1

30. Relazione tecnica del Progetto di variante al PRGC 2009 pp. 10-12



- all'interno dell'area residenziale di Conservazione A1 in cui ricade anche l'ex ospedale viene rimosso il vincolo ad area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere.
- sono individuate tre tipologie edilizie dell'area dell'ex ospedale:
  1. "assimilabili a lotti di tipo E del centro storico" di cui è consentita la demolizione con premio di trasferimento della volumetria
  2. " fabbricati da cui iniziare la demolizione" senza trasferimento e premio di volumetria per raggiungimento degli standard urbanistici. Trattasi delle superfetazioni, aggiunte nel 900
  3. "immobili da preservare in ogni caso nella consistenza attuale"

Per gli immobili non vincolati è consentito quanto segue:

- obbligo di demolizione senza recupero dei fabbricati costituenti superfetazioni (5000mc);
- possibilità di demolizione delle volumetrie di recente costruzione (max 47000mc) con un premio del 40% (max 18800 mc);
- individuazione di una zona T4 di trasformazione, in sovrapposizione alla zonizzazione esistente, come possibile allocazione delle eventuali volumetrie di cui alle demolizioni sopracitate (max 65800 mc);
- utilizzo del 10% della volumetria del piano particolareggiato per edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda gli immobili vincolati "ex ospedale" la variante del PRGC prevede le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio (fino a 400 mq di superficie di vendita);
- commerciale all'ingrosso (fino a 400 mq di slp per unità);
- direzionale;
- produttiva artigianale di servizio (fino a 800 mq di slp per unità);
- turistico ricettiva;
- sportiva e impiego del tempo libero;
- servizi pubblici o di uso pubblico

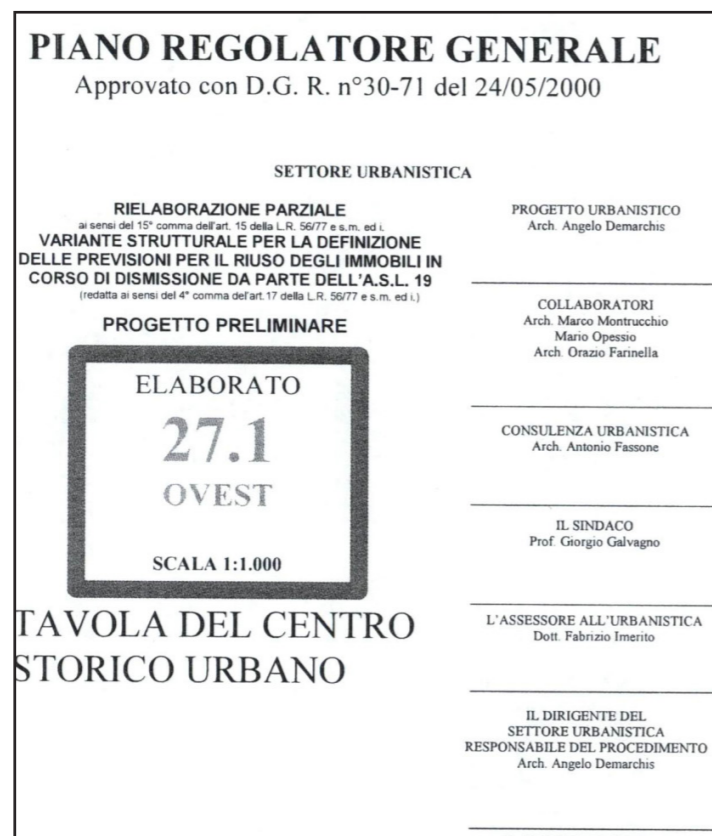


fig.62 Piano Regolatore Generale, 24/05/2000, Copertina



- Lotti edificati di tipo "A" in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089)
- Immobili di cui è permessa la demolizione con trasferimento e premio di volumetria
- Immobili da cui iniziare la demolizione senza trasferimento e premio di volumetria (superfetazioni)
- Immobili vincolati ai sensi della -Legge 01/06/1939 n.1089, ma risalenti alla prima metà del Novecento

fig.63 Mappatura dei vincoli di trasformazione

## Consistenza

Riferendosi agli edifici non oggetto di decreto di vincolo, ovvero gli edifici la cui costruzione risulta autorizzata con i pareri dal 1960 al 1963, risultano descritti come segue: *“ad oggi i locali sono completamente inutilizzati; il trasferimento dei vari reparti della nuova struttura ospedaliera ha avuto inizio nel 2004 e si è completata nel corso degli anni. Molti vani sono ancora oggi arredati e completi delle attrezzature sanitarie; le strutture murarie e in particolare gli intonaci interni presentano segni di degrado, soprattutto nei piani inferiori a causa del loro inutilizzo”*<sup>31</sup>.

31. Relazione di Stima complesso ex Ospedale, 2001, a cura di Ing. A. Gianasso, pag. 25

La struttura portante di tali edifici, fondazioni, strutture portanti e orizzontamenti, risultano essere in buono stato di conservazione pronte a un eventuale riuso; qualunque sia la nuova destinazione assegnata, dovrà comunque essere oggetto di un rifacimento completo per quanto riguarda la parte impiantistica, di serramenti interni, esterni e le pavimentazioni, nonché ogni modifica muraria interna per adeguare i locali alle nuove destinazioni d'uso.

Spostando l'attenzione sugli edifici soggetti a vincolo della Soprintendenza, come già detto in precedenza, risultano essere in buono stato di conservazione le murature portanti in laterizio. Alcune lavorazioni eseguite all'inizio degli anni 2000 sulla copertura hanno permesso una buona conservazione delle travature lignee. Discorso differente per le facciate esterne, le quali mantengono una compattezza estetica ma necessitano una completa pulizia e rintonacatura nonché un lavoro puntuale per l'umidità di risalita. Internamente, qualsiasi funzione codesti edifici assumeranno, saranno da rivedere completamente tutti gli apparati impiantistici, le pavimentazioni e i serramenti interni ed esterni.

### METALLO - Griglia di protezione

Indagine preliminare per la definizione chimico-fisica della pellicola superficiale.

**PL 01** Pulitura meccanica con spatole rigide per l'asportazione superficiale.

**PR 03** Applicazione a pennello di protettivo anti-ruggine.

**PR 04** Riverniciature delle opere metalliche di sicurezza, inferriate.

**NO 01** Eventuale completa sostituzione delle opere metalliche se non riparabili

### INTONACO A BASE CEMENTIZIA

**PL 01** Pulitura meccanica a secco dei depositi sulle superfici con pennelli a setole morbide, aspiratori e spugne.

**PL 02** Pulitura chimica mediante applicazione a spruzzo di biocida con ripetizioni a distanza di 24 ore. Successivo lavaggio delle pareti con acqua deionizzata.

**IN 01** Riempimento delle lacune con malte a base cementizia.

**PR 01** Stesura di fondo consolidante pigmentato con funzione di protettivo della superficie esistente.

### INTONACO - umidità di risalita

**RM 01** Picconatura e rimozione di porzione di intonaco inferiore con attrezzatura adatta per una altezza fino a 50 cm superiore dal punto più alto in cui si manifesta l'umidità.

**PL 01** Pulitura meccanica a secco dei depositi sulle superfici con pennelli a setole morbide, aspiratori e spugne.

**IN 01** Riempimento delle lacune con malte a base cementizia.

**PR 01** Stesura di intonaco deumidificante in spessore non inferiore a 20 mm in una singola mano oppure in due mani se si tratta di spessori superiori ai 30 mm.

**PR 02** Impregnazione con pittura a base di silicato di potassio

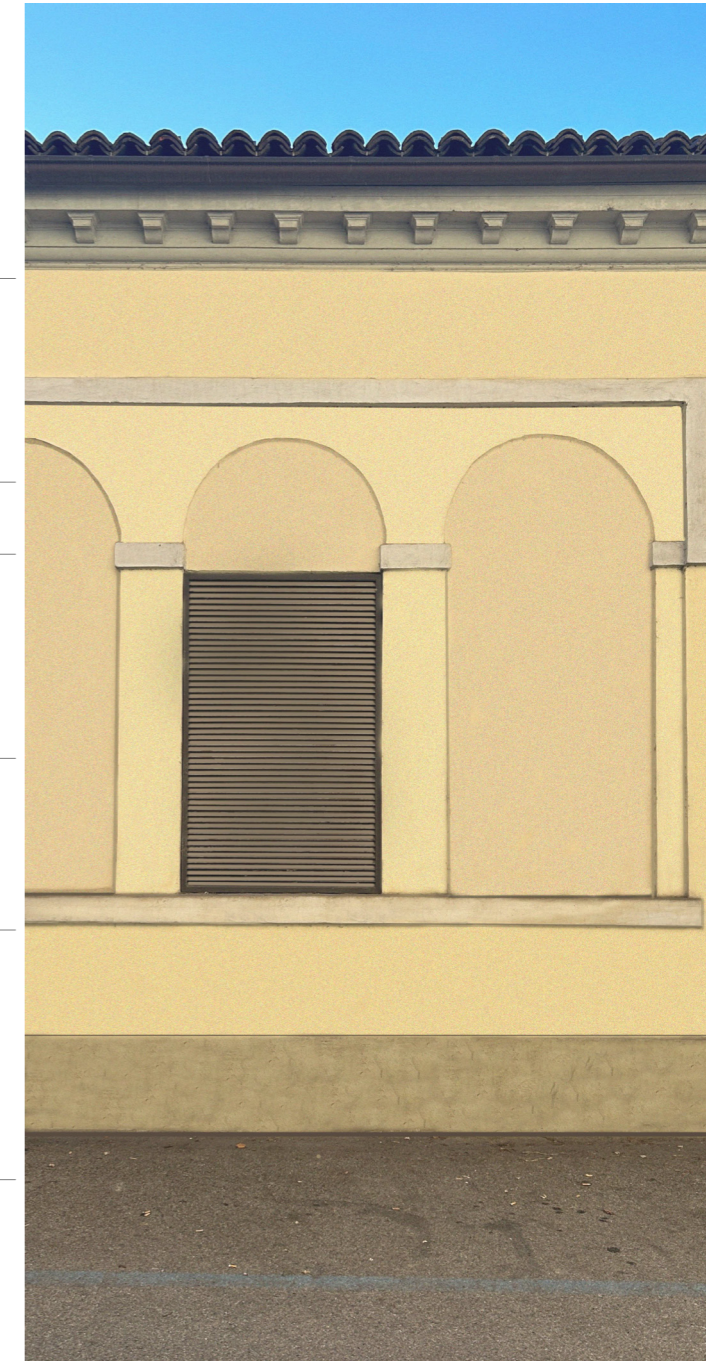


fig.64 Interventi di restauro

## Dare un valore

Si ritiene importante, al fine di restituire un quadro completo tenere in considerazione l'ultimo documento di stima redatto sull'immobile; essa risale al 2011, stilata per mano dell'architetto Andrea Gianasso di Torino e rappresenta il punto di partenza utilizzato dall'ASL, proprietaria dell'immobile, al fine di stilare i procedimenti attraverso i quali il complesso provava ad essere venduto e/o attrarre investitori.

Ne viene riportato nel presente paragrafo un breve riassunto rielaborato dei punti cruciali a cui seguiranno ragionamenti progettuali in merito ai possibili interventi.

Per quanto riguarda il procedimento di stima, il tecnico ritiene possa essere seguito il metodo tradizionale basato sui valori di mercato, consistente nell'attribuire alle varie superfici un valore venale corrispondente alla loro destinazione, posizione, condizioni di manutenzione e così via; vengono peraltro introdotti valori correttivi che tengano conto della particolare condizione del bene in quanto di notevole pregio storico e artistico.

### STIMA IMMOBILE STORICO

Vengono considerati per basare la valutazione gli ultimi dati pubblicati sul bollettino FI-MAA relativi all'anno 2023.

Per stabilire un probabile valore a mq, vengono presi in considerazione i dati pubblicati di edifici simili, in simili ubicazione pari a 1570,52 euro/me; tale valore viene fin da subito ridotto del 20% trattandosi di una funzione pubblica/commerciale e non residenziale

valore medio  
1.300,00 €/mq

Tale valore dovrà essere ulteriormente ridotto in considerazione dell'età dell'edificio, della qualità e dello stato di manutenzione.

Come già stato osservato, a parte la struttura portante, le coperture e in parte le facciate, qualunque potrà essere la nuova destinazione interna, saranno da rivedere tutti gli aspetti impiantistici e di adattamento murario della struttura. Detto ciò si ritiene di applicare un valore correttivo inferiore alla metà del valore iniziale, applicando pertanto un valore moltiplicativo di 0,50:

valore medio  
1300 €/mq

valore corretto  
650 €/mq

A questi valori si ritiene di poter applicare un correttivo di 1,15 per tenere conto del valore artistico e storico dell'immobile, in quanto rappresenta un unicum nel contesto:

valore corretto  
748 €/mq

considerando la consistenza dell'edificio pari a 11.864 mq, si ricava il seguente valore unitario:

valore unitario  
8.874.272 €

tenendo conto del valore di 55000 mc da mantenere previsti nella variante di PRGC e considerando un paramento di 90 mc/abitante, si ottiene un valore di abitanti teorici pari a 611; tale valore viene ridotto del 20%, risultando essere 490 gli abitanti teorici.

dati 25 mq per ogni abitante, risultano essere 12225 mq da lasciare come superfici a servizi.

Alla luce del mercato immobiliare attuale si assume che per le aree a servizio possa essere considerato un valore pari a 125 euro/mq. Il totale di deduzione del valore risulta essere:

valore corretto  
1.528.125 €

E' possibile determinare il valore totale risultante:

valore complessivo 8.874.272 €

valore aree servizio 1.528.125 €

**TOTALE VALORE DI STIMA: 7.346.147 €**

di cui

Edificio ex Ospedale (11388 mq) 7.051.409 €

Edificio ex Scuderie (476 mq) 294.738 €

## STIMA IMMOBILE NON TUTELATO

Da Borsino Immobiliare il valore medio di mercato risulta essere di 3050,00 euro/mq

Da ciò viene tenuto in considerazione che per quanto riguarda il pubblico servizio, come funzione turistica, di residenza temporanea, il bene subisce un decremento dell'appetibilità commerciale quantificabile in un - 25%

valore medio  
19000 €/mq

valore corretto  
1425 €/mq

Tale valore dovrà ancora essere dimezzato a causa dello stato di forte abbandono in cui versa l'edificio dopo 20 anni di abbandono, la necessità di riadattare l'edificio dal punto di vista energetico ed impiantistico qualunque sia la destinazione futura:

valore corretto  
713 €/mq

il nuovo valore dovrà essere ridotto del 10-12% per il reperimento degli standard urbanistici, pertanto il nuovo valore di 635,00 €/mq. Considerando la consistenza pari a 13430 mq

valore complessivo 8.528.050 €

Edificio ex Ospedale (11388 mq) 7.346.147 €

Edificio ex Scuderie (476 mq) 294.738 €

Edificio C.so La Vittoria (13430) 8.528.050 €

Viene pertanto stabilito che il più probabile valore di mercato attuale dell'intero manufatto si aggira su:

...valore totale lotto.....15.874.197 €

I precedenti tentativi di vendita da parte di ASL, rispettivamente nel 2017 e nel 2022 prevedevano per il complesso le seguenti base d'asta:

Asta pubblica 2017: 22.144.680,00

Asta pubblica 2022: 16.673.000,00

La chiamata all'acquisto, rivolta a persone fisiche, società, imprese ed enti, tenutasi nel 2022 risulta essere "deserta" alla data fissata per la vendita.

L'attuale valore di mercato, calcolato sulla base del criterio di stima dettato dal Documento di Stima del 2011 da parte dell'ing. Andrea Gianasso, risulta essere nettamente inferiore. Questo riprende in parte la scesa dei valori di mercato degli immobili nella città di Asti, ma soprattutto, tiene conto delle incalzanti condizioni di degrado che dal 2011 ad oggi hanno causato un peggioramento dello stato di conservazione.

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del fabbricato ex-ospedale, censito al NCE al Foglio 77, particelle 621/1 e 621/2 (*rectius*: particella 621 sub. 1 e particella G sub. 2), può essere così determinato:

### parte vincolata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Il valore degli immobili oggetto di stima, suddivisi fra l'immobile ex ospedale e la cosiddetta "Manica Prandone" (ex scuderie) risulta:

così suddiviso:

- immobile ex ospedale € 11.331.060,00
- immobile ex scuderia (Manica Prandone) € 473.620,00

### parte non vincolata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali

- immobile ex ospedale € 10.340.000,00.

per un valore totale (parte vincolata + parte non vincolata) pari a **22.144.680,00.**

\*\*\*

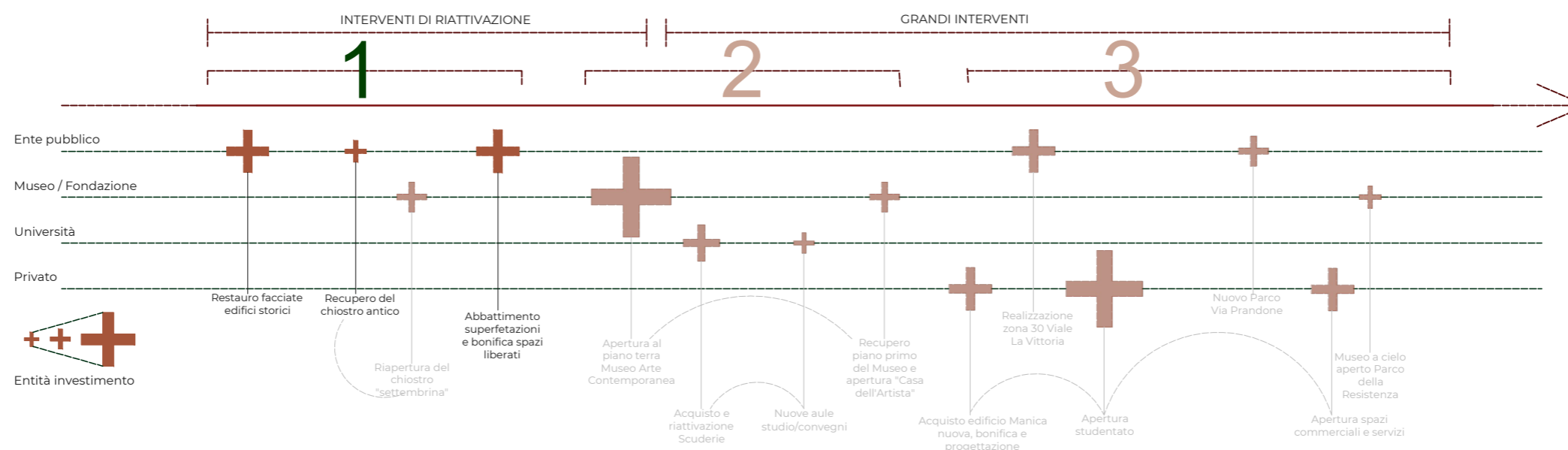
Tanto il sottoscritto espone in adempimento all'incarico ricevuto.

Torino, 21 dicembre 2011

ing. Andrea Gianasso  


fig.65 Relazione di Stima complesso ex Ospedale, 2001, a cura di Ing. A. Gianasso, pag. 43

## Step 1 Rivivere il Chiostro



Il presente paragrafo mostra il primo vero cambio di paradigma, da una generale fatta di colloqui preliminari condotta attraverso l'analisi di documentazione e atti ufficiali, sino ad arrivare alla vera composizione progettuale di una proposta. Nelle pagine a seguire si racconteranno i ragionamenti nati attorno all'edificio storico, vincolato.

Fatta memoria delle esperienze progettuali precedentemente esaminate e gli stringenti vincoli, è stato deciso, nel mese di settembre di contattare la figura di Carlo Fornaca, Attualmente presidente Ance della provincia di Asti e di Cassa Edile, non che professionista che ben conosce la città. Si ritiene la sua una figura molto importante per l'attività di ricerca, sia per quanto riguarda la conoscenza del caso, sia per l'importante punto di vista strategico che può "determinare" le sorti dell'edificio. Il confronto parte nel mese di settembre e si porta avanti, attraverso chiamate e incontri, ad arrivare agli ultimi giorni di novembre.

La scelta di insediamento di nuove funzioni all'interno della struttura non è determina-

ta da un programma di progetto, o da forti istanze politiche; si è cercato quanto più di analizzare il contesto in cui si trova la città di Asti nel 2024.

Durante un primo incontro nel mese di settembre ho voluto discutere della possibilità di insediamento di nuove attività commerciali, funzione in accordo con quanto previsto dal PRG. Si riassume di seguito quanto **discusso ed emerso durante i primi scambi** che vedevano l'edificio come simbolo del rilancio commerciale:

- prima del periodo pandemico la chiusura riguardava il 18% dei negozi, oggi il dato è in forte crescita, attestandosi sopra al 20%
- la chiusura di Piazza Alfieri come parcheggio sta portando non pochi problemi ai commercianti del centro che da anni soffrono la presenza di grossi insediamenti commerciali alle porte della città.
- Iniziati nel secondo semestre del 2024 i lavori per la costruzione di un grosso ipermercato in sostituzione all'ex mulino di corso Savona

fig.66 Mappa degli interventi strategici

- L'affidamento progettuale alla riqualificazione dell'Ex Upim, a soli 300 metri dall'ex Ospedale, la cui riconversione prevederà due piani occupati da una catena di ristorante etnici, una palestra e diversi servizi per il terziario

Dopo aver ricostruito una sorta di visione del panorama del commercio al dettaglio astigiano, l'attenzione si è inevitabilmente spostata a uno dei pochi settori costantemente in crescita nella provincia, il turismo. Esso è cresciuto in maniera esponenziale a partire dal 2014, anno del Riconoscimento Mondiale Unesco. Numeri del 2023 alla mano, il turismo rappresenta per la provincia e per l'intera regione un faro di speranza e catalizzatore per la crescita economica e culturale.

I numeri per il Comune di Asti parlano di 63105 presenze dall'Italia e ben 55816 dall'estero; ancora più sorprendente il dato sulla spesa<sup>32</sup>, cresciuto del 22% rispetto all'anno precedente. I turisti esteri nell'astigiano provengono dai Paesi ormai "noti" come Francia, Svizzera, Germania. Si nota però una forte crescita della presenza di cittadini provenienti da Cina e Emirati Arabi, ai quali corrisponde una spesa pro capite molto elevata.

Importante da considerare, anche l'investimento sotto il profilo culinario per la nostra area; nel periodo Post covid sono stati molti gli investitori che hanno puntato su strutture ricettive nell'area astigiana, ultimo tra i quali, ad esempio, il famoso Chef Cannavacciuolo con l'apertura di un relais a pochi chilometri fuori dal centro di Asti<sup>33</sup>.

**Secondo Fornaca, l'importanza di attirare investitori è il vero volano per far ripartire un centro come quello di Asti.**

32. L'importo di spesa si aggira intorno ai 700 euro nel 2023, in crescita rispetto ai circa 600 euro pro capite del 2022

33. La Nuova Provincia, 23. marzo 2024 *Turismo in Piemonte, nel 2023 superati i 6 milioni di arrivi e 16 milioni di presenze* a cura di R. Santagati

A questo punto lo scenario di progetto può ritenersi cambiato sotto diversi aspetti che costituiscono un importante momento di riflessione e ulteriori analisi:

- la previsione da PRG che prevede di riconvertire l'area in esercizi commerciali non sembra essere una pista così efficace, essa non teneva in considerazione l'apertura tra il 2010 e il 2019 di diverse attività commerciali fuori la città con una conseguente svalutazione del centro storico;
- importanza nel considerare il turista come fruitore dell'edificio. Pertanto, non solo un progetto che restituisca il manufatto alla città, ma che diventi simbolo e motivo di attrazione verso la città.

La strategia prevede un **progetto unitario, attuato per step**. Alcuni processi saranno posti come di primaria attuazione, necessari per la restituzione di un edificio storico riqualificato dal punto di vista estetico nelle facciate, infissi e corte interna. Questo primo step permetterebbe:

- l'apertura al pubblico della corte principale per eventi che riguardano la promozione del territorio, come ad esempio il "settembre astigiano"
- La ricerca di attenzione da parte del cittadino e del turista, incuriosito da un edificio storico nel cuore della città
- Non richiederebbe una quantità eccessiva di denaro, riguarda infatti opere di restauro comunque necessarie
- Focalizzare su di sé l'attenzione pubblica, far rivivere la corte potrà richiamare l'interesse da parte di eventuali investitori privati
- Nello stesso periodo, l'Amministrazione, in collaborazione con l'Asl potrebbe scrivere un bando per l'assegnazione, per lotti, di uno spazio all'interno dell'Ex Convento.



Viene individuato un momento preciso: settembre di ogni anno.

Questo rappresenta il mese cruciale per la città di Asti. Ogni anno, dal 1275 si corre nella vicinissima Piazza Alfieri la prima settimana del mese, il Palio di Asti<sup>34</sup>, il quale raccoglie e richiama ogni anno il tutto esaurito, sugli spalti e nelle vie cittadine. Per queste ragioni settembre è diventato il punto cruciale per l'anno astigiano; dopo il Palio è la volta della Douja d'Or<sup>35</sup>, che per le due settimane centrali del mese celebra le eccellenze vitivinicole del territorio. Si tratta di un evento diffuso che coinvolge i palazzi storici, corti e cortili, che ben si fondono nel ricco tessuto urbano. La Douja è un evento atteso che richiama etichette di tutta Italia.

34. Si tratta di una festa tradizionale medievale nata nell'ambito per i festeggiamenti patronali di San Secondo

35. Concorso enologico volto alla promozione del territorio e le sue eccellenze, che si svolge ogni anno nel mese di settembre

fig.67 Prospetto di spesa step 1 Chiostro

STEP 1: RECUPERO CHIOSTRO				
Dati di progetto	mq			
Chiostro interno	2350			
Casi studio	mq	anno	importo	importo / mq
Giardini Comune di Bardonecchia	2950	2019	147.000,00	50,00
Opere a verde, Cesana Brianza	2700	2017	81.000,00	30,00
Progetto del verde area M1, Torino	1790	2020	83.000,00	46,00
Note				
I casi riportano interventi su giardini di palazzi storici o piazze, sono inclusi gli allacci della rete per lo scolo delle acque, il rifacimento di aiuole e piantumazione di alberi. Non è prevista la pavimentazione di aree, ma solo l'asfaltatura (nel caso in esame non eseguibile) o lo spargimento di ghiaia fine sulla superficie				

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum P_i} \cdot p_x + A - D$$

$$V_x = \text{€ } 93.400,00 + A \quad V_{x1} = \text{€ } 110.000,00$$

$V_x$ : valore bene da stimare  
 $V_i$ : valore dei beni presi a confronto  
 $p_x$ : ammontare del parametro di confronto  
 $A-D$ : eventuali aggiunte o detrazioni

il valore è stato corretto considerando la fornitura e posa di circa 150 mq di pavimentazione a pietra spaccata prevista nello scenario 1

A condire il ricco mese di eventi vi è il Festival delle Sagre,<sup>36</sup> una rievocazione storica con la ricostruzione di un mercato che offre cibi locali; in questo fine settimana vengono serviti in media 150000 piatti e la città è invasa da visitatori. A concludere gli eventi settembrini vi è il Wine Street, un evento che coinvolge tutto il centro storico per la promozione dei vini locali.

Il progetto prevede la riapertura al pubblico in un periodo che potrebbe essere compreso tra luglio e ottobre, facendo rivivere la corte per eventi programmati, che troverebbero uno spazio ridisegnato e accogliente, in linea con le esigenze contemporanee. Il nuovo chiostro sarà un'alternanza di moduli piastrellati ed erbosi, con importanti giochi di luce che si imbattono sulle rinnovate facciate, storiche; potrà riassumere un ruolo centrale il porticato, ora in stato di abbandono.

36. Manifestazione enogastronomica che si svolge la seconda domenica di settembre. La piazza principale, piazza del Palio, si trasforma in un antico villaggio di campagna

fig.68 il Chiostro - Stato attuale



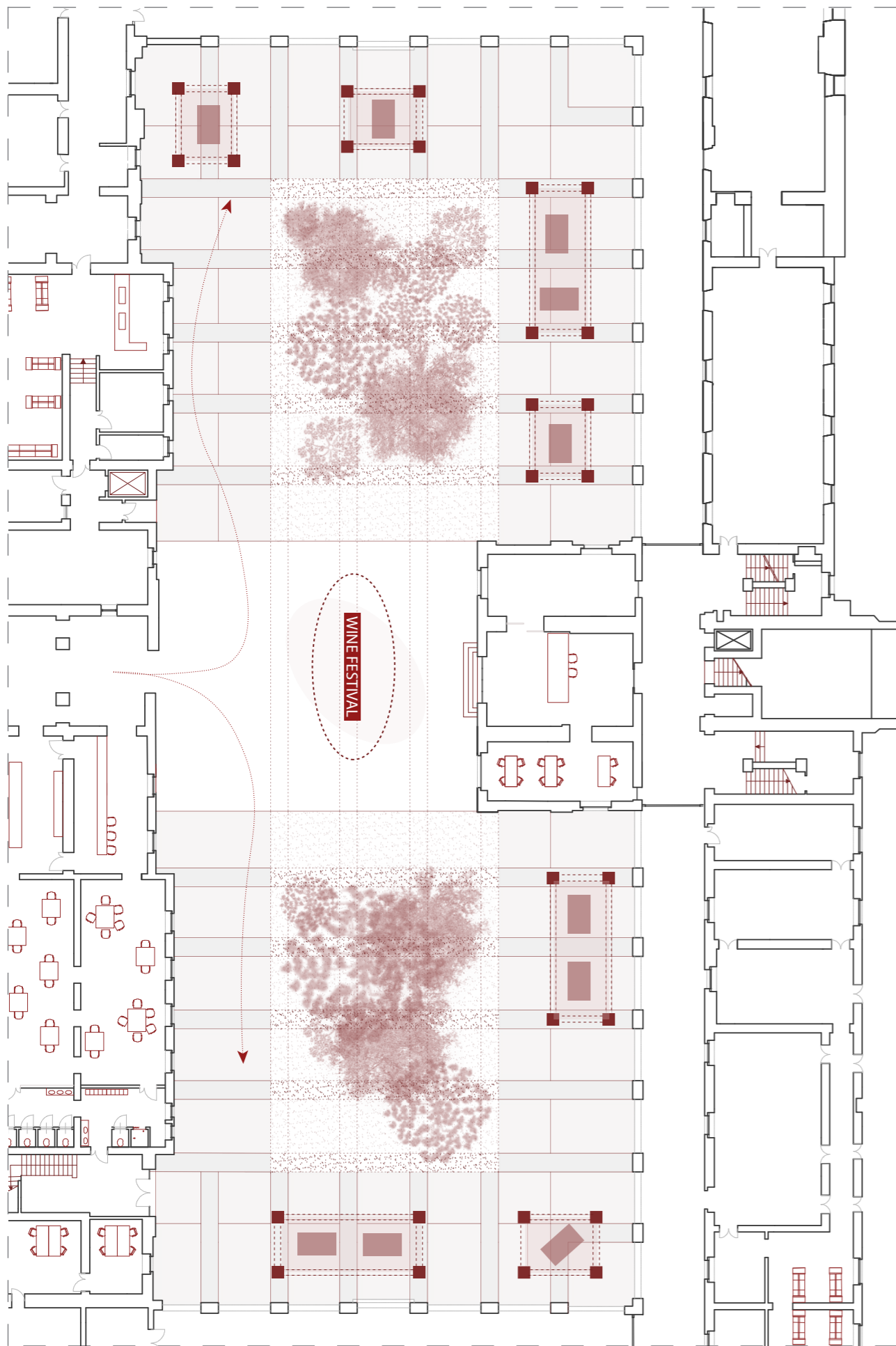


fig.70 Il Chiostro step 1

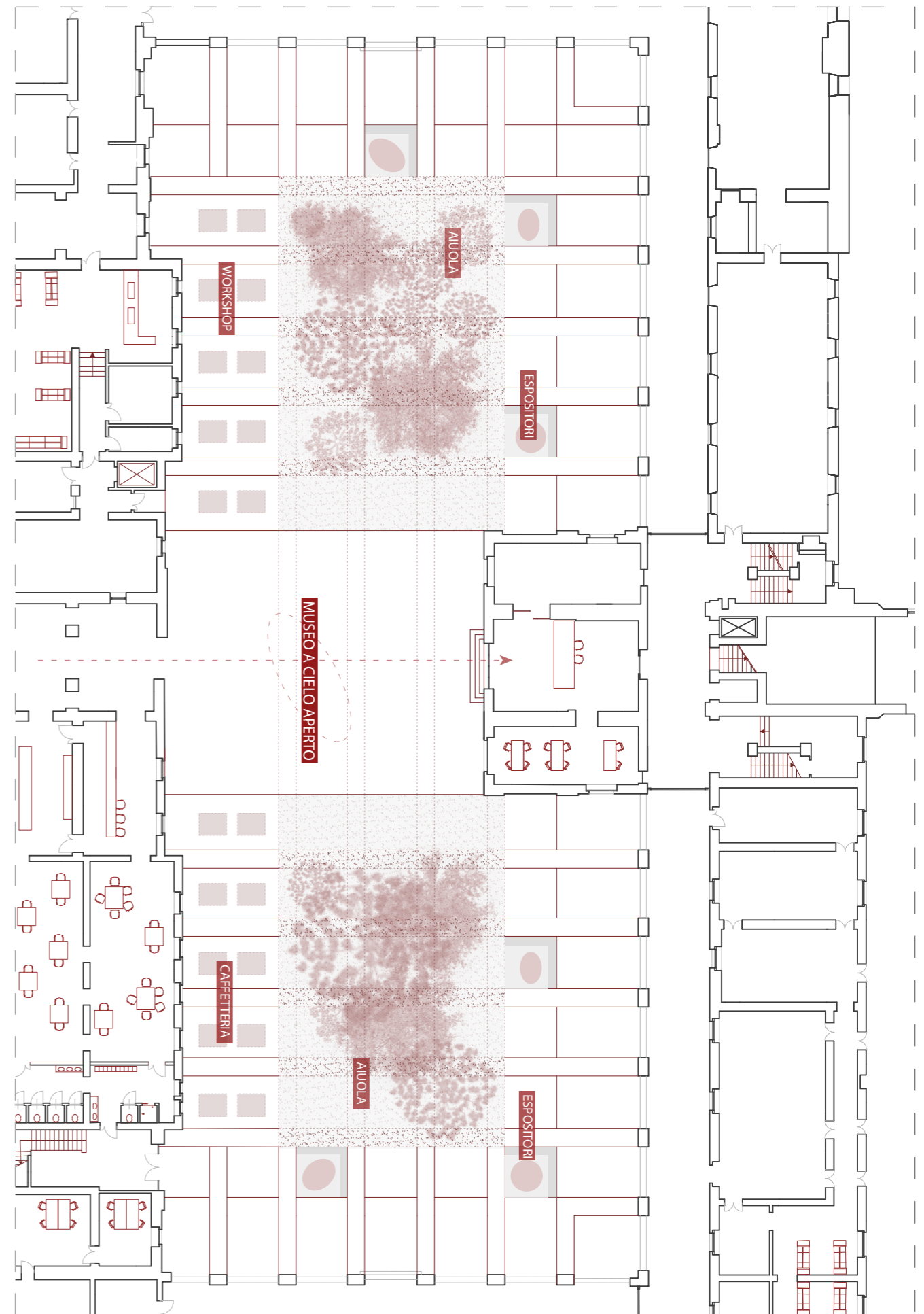


fig.71 Il Chiostro step 2

## Step 2 - Nuovo Polo museale

Formulare una proposta architettonica a lungo termine per restituire un edificio pubblico alla città è un atto di responsabilità sociale e culturale. Questo approccio consente di integrare le esigenze immediate con una visione sostenibile e inclusiva del futuro, garantendo che l'edificio non solo recuperi la sua funzionalità, ma diventi anche un elemento vitale del tessuto urbano.

Una pianificazione a lungo termine permette di valorizzare le caratteristiche storiche, strutturali e ambientali dell'edificio, adattandolo ai bisogni contemporanei senza perdere il suo valore identitario. Inoltre, coinvolgere la comunità nel processo decisionale assicura che l'edificio risponda alle reali necessità dei cittadini, trasformandolo in uno spazio condiviso capace di stimolare la partecipazione civica e rafforzare il senso di appartenenza. Questa prospettiva proiettata nel tempo garantisce che l'investimento economico e progettuale produca benefici duraturi, contribuendo allo sviluppo armonico della città.

Monitorando il dibattito sulla città, continuando le interviste e i momenti di incontro, vengono analizzati nel mese di ottobre, i dati sugli ingressi e sulla vitalità degli edifici museali della città di Asti. Viene presa in considerazione, tra le altre, la possibilità di rifunzionalizzare il convento collocando un nuovo museo per la città. Da subito viene eseguita una analisi documentale; il museo risulta essere una funzione prevista da PRG, ridonerebbe ai cittadini la possibilità di visitare l'edificio come previsto dal Piano Regolatore e non necessiterebbe di sistemi impiantistici troppo invasivi, che potrebbero snaturare l'estetica dello stesso.

La rete museale di Asti è gestita in gran parte dalla **Fondazione Asti Musei**, un'organizza-

zione nata negli ultimi anni, la cui coordinazione è sottoposta alla collaborazione con la Fondazione Cassa di Risparmio e il Comune di Asti.

In questi anni sono state moltissime le iniziative volte alla valorizzazione dell'arte del territorio per promuovere una gestione sinergica del patrimonio. Oggi i musei cittadini gestiti dalla rete Asti Musei sono i seguenti:

- Palazzo Mazzetti
- Palazzo Alfieri
- Cripta e Museo di Sant'Anastasio
- Domus Romana
- Torre Troyana
- Complesso di San Pietro
- Museo Guglieminetti



fig.72 I musei di Asti

Da questa analisi, risulta importante mettersi in contatto con l'ente Asti Musei. L'incontro è avvenuto il 2 novembre, durante l'inaugurazione di una mostra: l'interlocutore è stato il dott. Andrea Rocco, curatore scientifico per Asti Musei. Il colloquio inizia con l'espone l'obiettivo della Fondazione, come negli anni sia stata la valorizzazione del patrimonio museale astigiano, come ad esempio Palazzo Mazzetti, oggi sede della Pinacoteca di Asti.

Il recupero di questo edificio rifunzionalizzato a museo risulta essere uno degli interventi finora più riusciti. Basti citare solo alcuni numeri; al momento del nostro incontro, Palazzo Mazzetti risultava essere stato visitato da circa 21600 persone, con un notevole incremento rispetto all'anno precedente.

La proposta di rifunzionalizzare l'edificio storico in un polo museale risulta essere un'idea interessante per la Fondazione.

Potrebbe prendere parte attiva nella progettazione e allestimento, nonché nella gestione. Il finanziamento del progetto, aggiunge Rocco, potrebbe teoricamente avvenire tramite la Fondazione; si prediligono di norma progetti inclusivi per la Città, in cui compaiono i temi della sostenibilità e valorizzazione, nonché della strategicità dell'intervento.

Il suggerimento è quello del futuro coinvolgimento dell'organo comunale necessario anche per svincolare la proprietà dell'edificio ora in mano ad ASL e successivamente un progetto di riqualificazione complessivo di tutto il manufatto potrebbe attirare l'attenzione dell'investitore, pubblico o privato.

Per quanto riguarda il tema, è facilmente riconducibile all'Arte Contemporanea; la città di Asti non dispone di un museo dedicato ma ad oggi ne favorisce la diffusione attraverso l'organizzazione di svariate mostre sparse nella città. Ne è un esempio l'importante mostra in programma da novembre 2024 a maggio 2025 sull'artista noto per le opere grafiche innovative Escher.

L'unico museo di arte Contemporanea della rete Asti Musei risulta essere il Musarmo di Mombercelli, a circa 20 km dalla città. Per queste ragioni, lo sviluppo di un museo dedicato alle nuove forme d'arte potrebbe essere un buon motivo di rilancio per l'edificio.

A seguito di questo primo colloquio decido di indagare il tema, dal punto di vista contenutistico e tradurlo in esigenze architettoniche, attraverso la lettura di alcuni volumi che portano a riflessioni che per il mese di novembre accompagnano la fase progettuale.

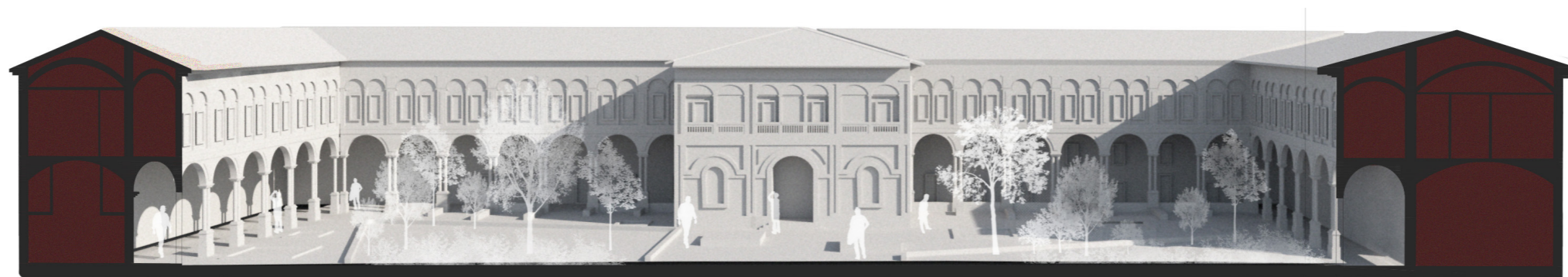


fig.73 Sezione prospettica

37. F. De Bartolomeis, *La tridimensionalità nell'arte contemporanea*, Hopefulmonster, 2004, pag. 9

Nell'arte contemporanea la materia crea inserzioni organiche che *"sono escrescenze o schegge iterate per dare il senso di complicazione e di contrasti non meno forte quando le forme si liberano dalle masse e si costruiscono con il segno."*<sup>37</sup>

La scultura fa pensare al lavorare con scalpello e pietra e legno; ci sono molti altri materiali e procedimenti. Il termine plastica se non limitato al modellare può indicare ogni tipo di opera tridimensionale.

*"L'installazione nasce dal bisogno dell'artista di stabilire rapporti con caratteristiche dell'ambiente da una parte per modificarle e dall'altra per sentirne l'influenza. L'artista si avventura nell'uso di materiali diversi rende regolari le forme entro cornici o le lascia espandere le sovrappone le dispone in apparente disordine fa opere piccole e grandi installazioni"*<sup>38</sup>.

38. F. De Bartolomeis, *La tridimensionalità nell'arte contemporanea*, Hopefulmonster, 2004, pag. 102

Lo spazio atto ad ospitare installazioni di tipo contemporaneo non si limita alla stanza espositiva. È infatti spazio coperto dove esporre grandi e piccoli oggetti, visitabili su 360 gradi, ma è anche spazio aperto, continuità con l'ambiente urbano, con il cortile, accessibilità della popolazione.

Per queste ragioni dal mio punto di vista uno spazio espositivo risulterebbe efficace anche per l'uso previsto del cortile nel primo step.

Le strategie di progetto in una prima fase si potrebbero riassumere in:

- coesistenza tra spazio aperto e coperto
- rimodulazione degli ambienti tramite l'abbattimento di alcuni solai del piano

ammezzato

- possibilità di creare un percorso dettato dall'attuale disposizione sul corridoio
- tenere l'edificio intatto dal punto di vista estetico interno e preservarne la riconoscibilità
- necessità di fondi limitata, sarà ogni mostra ad allestire nuovi ambienti

Si denota però la necessità di aggiungere punti di collegamento, ingressi e uscite di sicurezza. La totale mancanza di servizi nell'area circostante e la volontà di creare un flusso di visitatori continuo, potrà essere l'incipit per l'insediamento di piccoli locali commerciali volti a servizi quali caffetteria, enoteca e spazi per la promozione del territorio.



fig.74 Sezione della zona museale

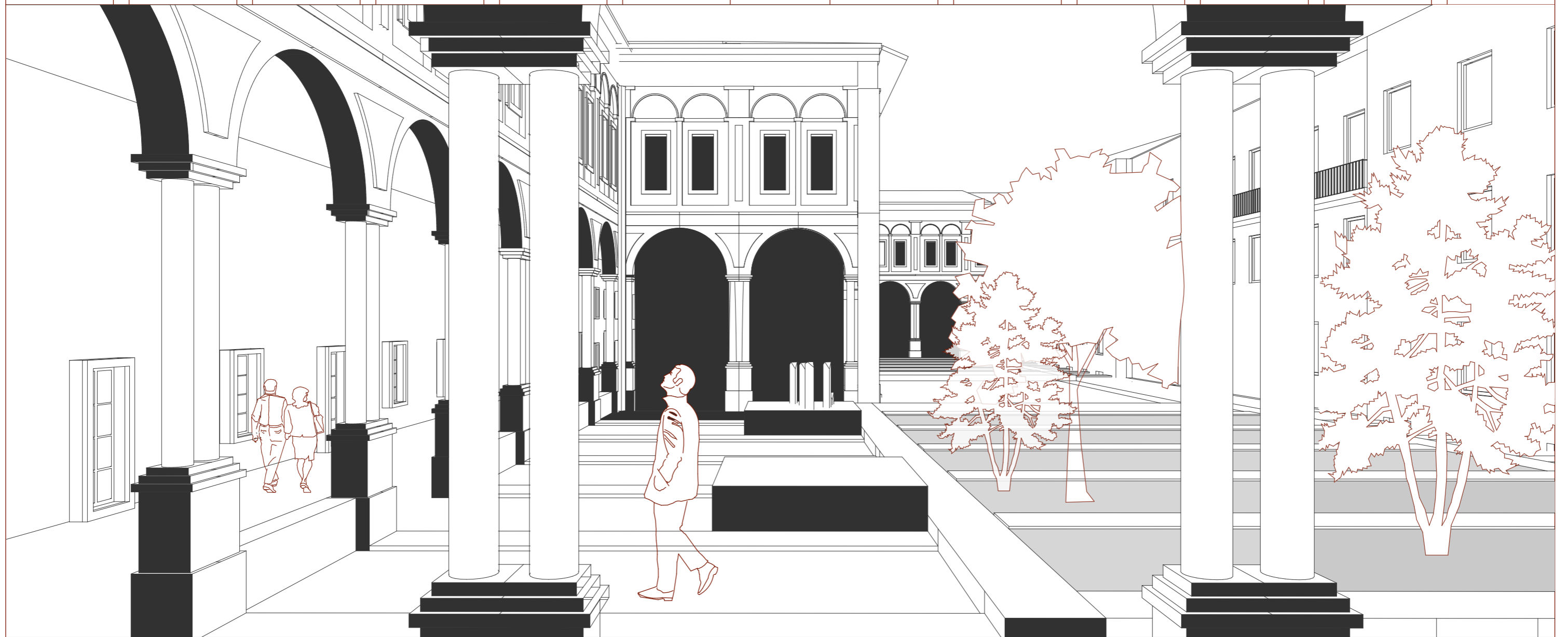


fig.75 Vista del Chiostro

Vi potrebbe essere la possibilità di ospitare, ai piani superiori, laboratori per artisti. Sicuramente uno spazio mancante, di cui il nuovo museo, diventato punto di riferimento per artisti, potrebbe essere precursore.

*“Ci sono studi che si presentano come officine, altri rassomigliano piuttosto a botteghe di falegnami anche senza un elevato standard tecnico. Inoltre, ci sono studi con attrezzature miste e studi in cui coesistono materiali e strumenti per attività plastiche e pittoriche<sup>39</sup>”*

39. F. De Bartolomeis, *La tridimensionalità nell'arte contemporanea*, Hopefulmonster, 2004, pag. 10

- lo spazio si adatta a ogni tipo di attività;
- Illuminazione artificiale controllabile favorisce ogni tipo di sperimentazione;
- Possibilità di reperire strumentazione, materiali;
- Accesso alla connettività;
- Aree per il confronto, l'organizzazione di eventi e il ritrovo.

Si pensa a questo spazio come la possibilità di essere fruito non in maniera stabile e permanente, ma bensì possa essere utile anche per chi di passaggio. Sono molti gli artisti contemporanei che intraprendono la loro carriera come moderni “nomadi”.

I laboratori potranno essere utilizzati dalle scuole medie e dall'Istituto Superiore d'Arte risiedente in città. Le stesse mostre finanzieranno il mantenimento dello spazio. Potrebbe anche trattarsi di una funzione temporanea, da adottarsi fino a quando non vi sarà la necessità di riconvertire i piani superiori della struttura.

Alcuni esempi di casi simili sono riconducibili al MASS Moca building 6, progetto dello studio Bruner Cott Associati, oppure il noto studio di Olafur Eliasson a Berlino; entrambi rap-

presentano casi di edifici storici o industriali che sono diventati, a seguito di processi di rifunzionalizzazione, veri e propri incubatori per artisti, luoghi di lavoro, condivisione ed esposizione.



fig.76 fotografia interna MASS Moca building 6, Berlino

fig.77 Prospetto di spesa step 2 Museo

STEP 1: MUSEO DI ARTE CONTEMPORANEA				
Dati di progetto	mq			
Piano terra	4140			
Casi studio	mq	anno	importo	importo / mq
Restauro complesso S. Giacomo, Sv	1040	2023	2.300.000,00	2.210,00
Sistemazione edificio storico, Thiene	1580	2023	700.000,00	443,00
Ristrutturazione edificio storico, Ag	2800	2023	3.600.000,00	1285,00
<b>Note</b>				
i casi trattano edifici storici, con almeno 200 anni di storia, costruiti in muratura portante. gli interventi in generale prevedono il risanamento delle strutture, la rimodulazione degli spazi interni, la fornitura e posa di ogni impianto e la sostituzione di porte e infissi.				

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum p_i} p_x + A-D$$

$$V_x = \text{€ } 5.041.000,00 - D \quad V_{x1} = \text{€ } 4.800.000,00$$

V<sub>x</sub>: valore bene da stimare  
V<sub>i</sub>: valore dei beni presi a confronto  
p<sub>x</sub>: ammontare del parametro di confronto  
A-D: eventuali aggiunte o detrazioni

il valore corretto tiene conto dei lavori già eseguiti sulle facciate dal primo intervento

Per procedere all'allestimento museale si considerano i valori di allestimento espressi per l'edificio delle Gallerie Superiori del complesso Museo Nazionale Romano

7580                      2023                      3.980.000,00                      525,00

$$V_{x1} = \text{€ } 4.800.000,00 \quad V_{x2} = \text{€ } 2.180.000,00$$

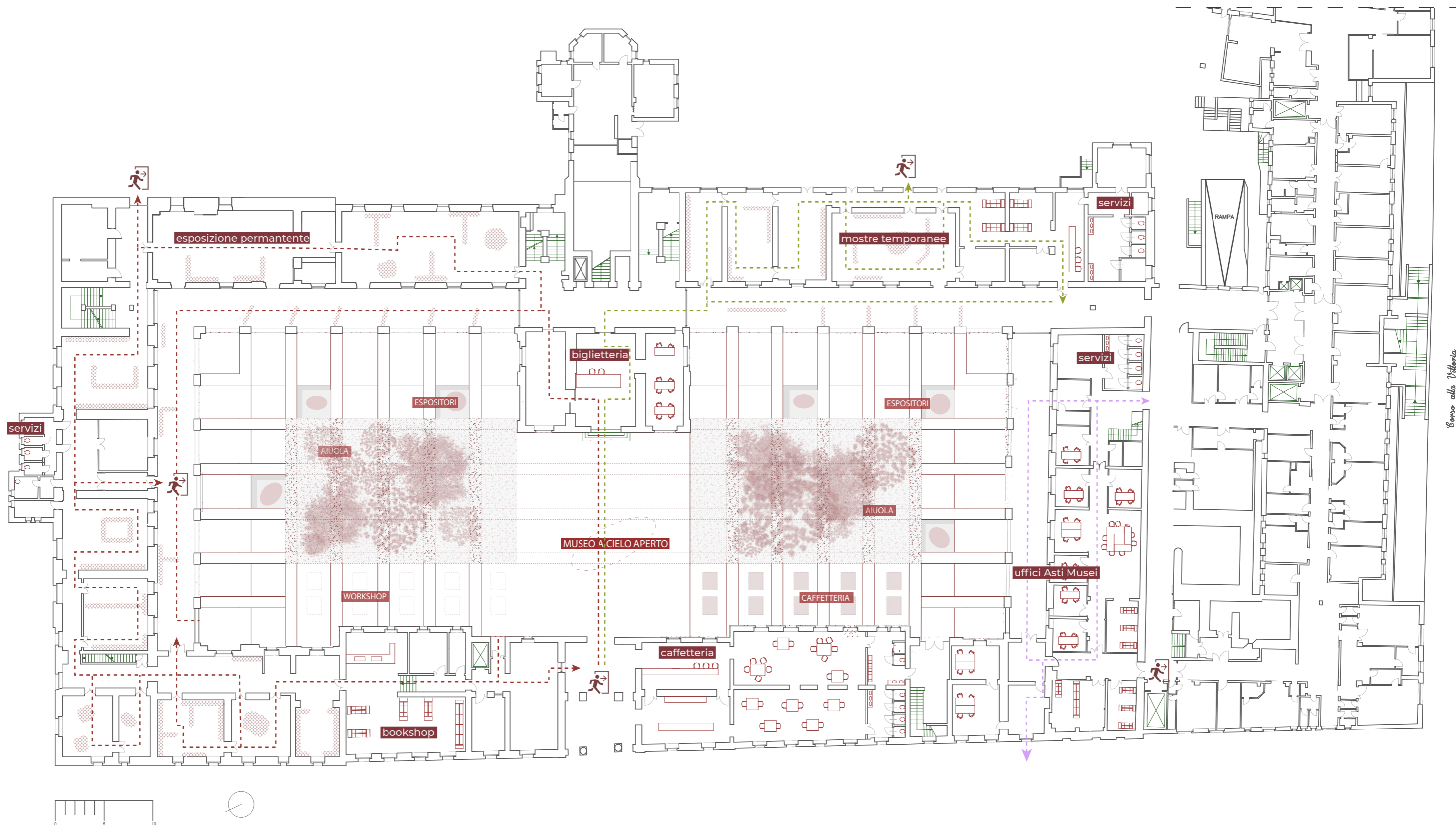


fig.78 Schema dei flussi di visita al Museo d'arte Contemporanea



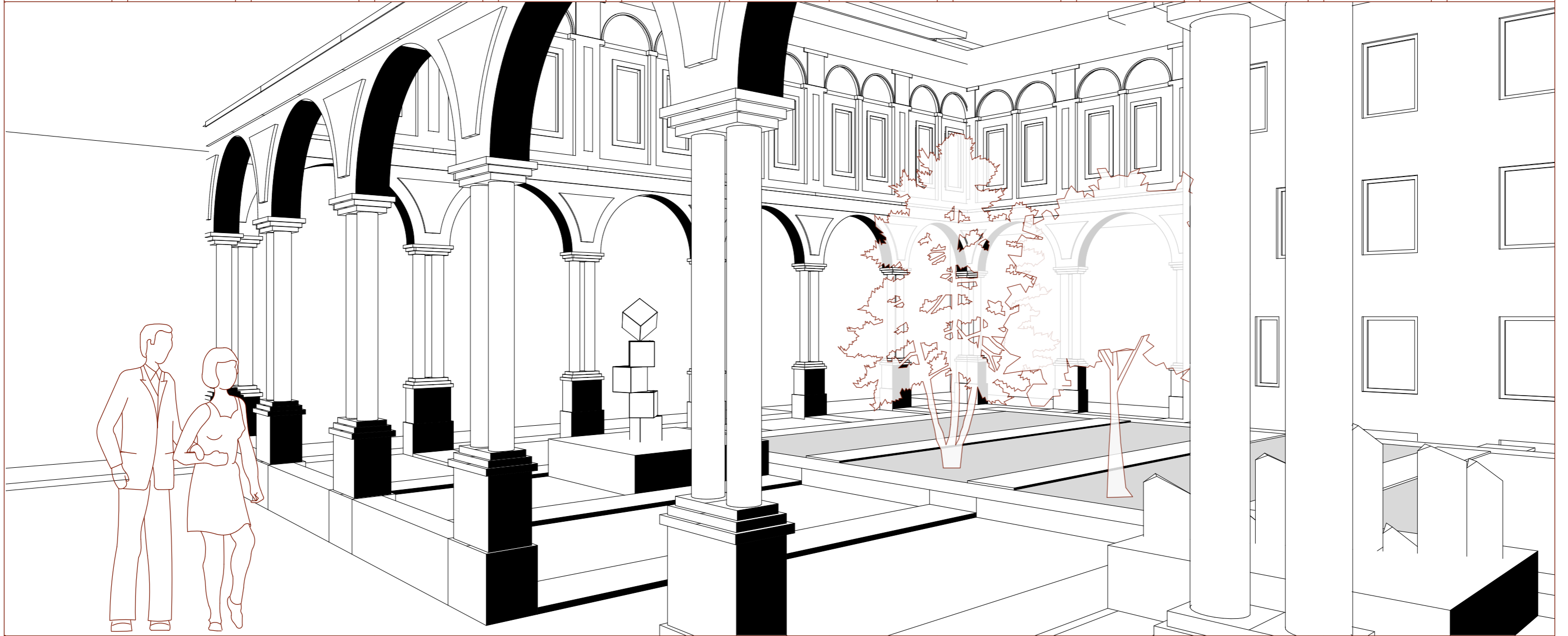


fig.79 Vista del Chiostro

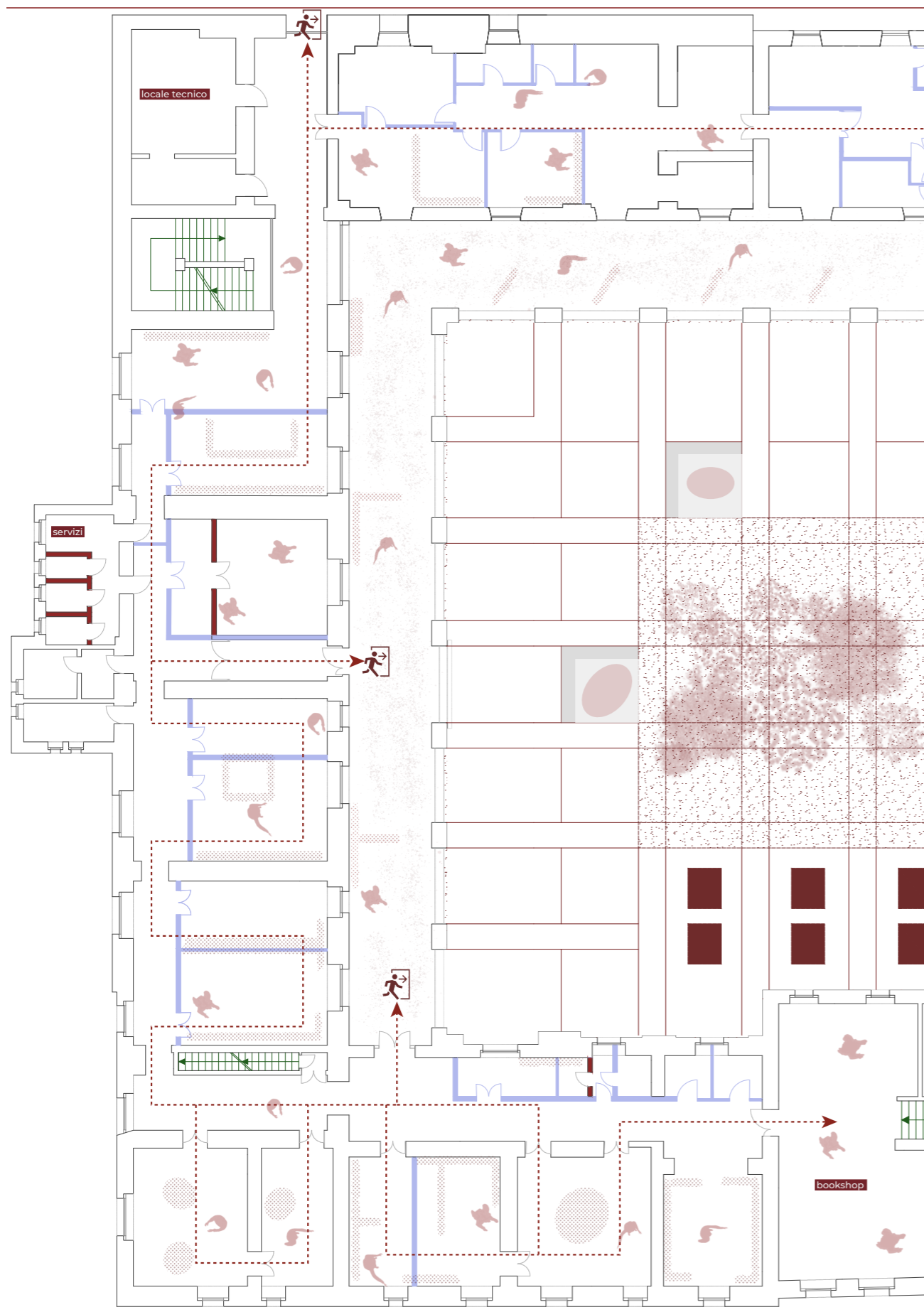


fig.80 Interventi e flussi Museo

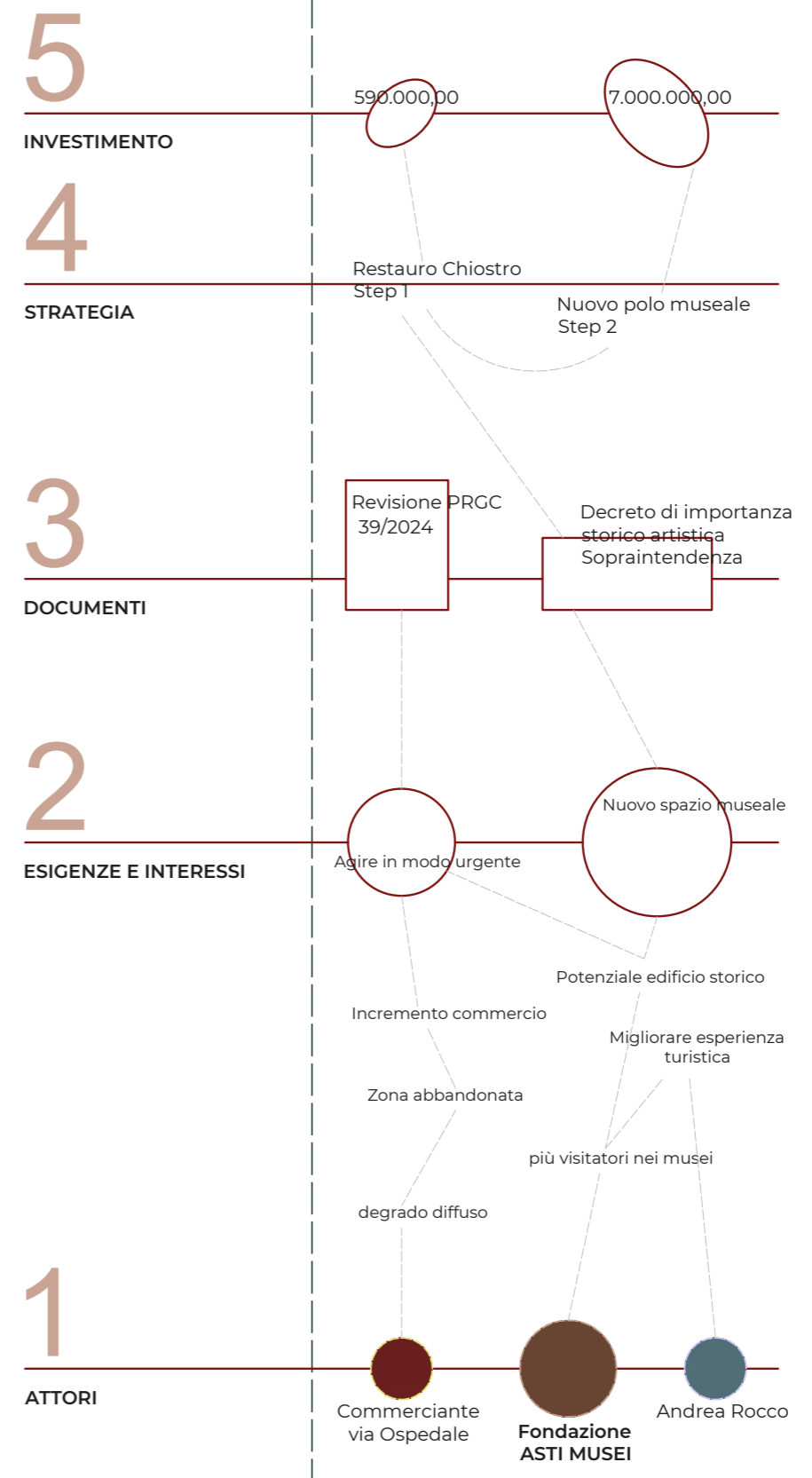


fig.81 Vista tridimensionale chiostro dopo l'intervento

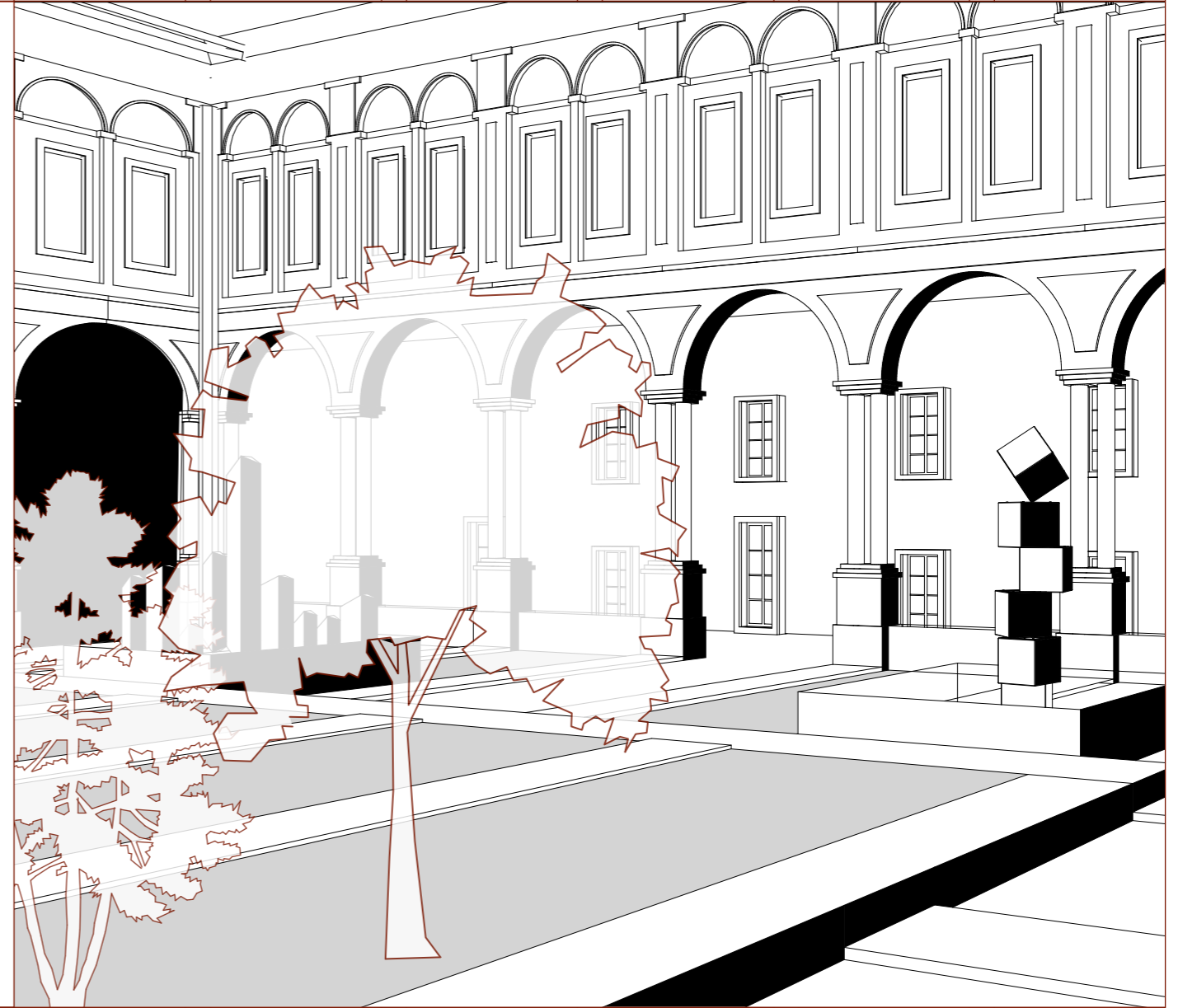
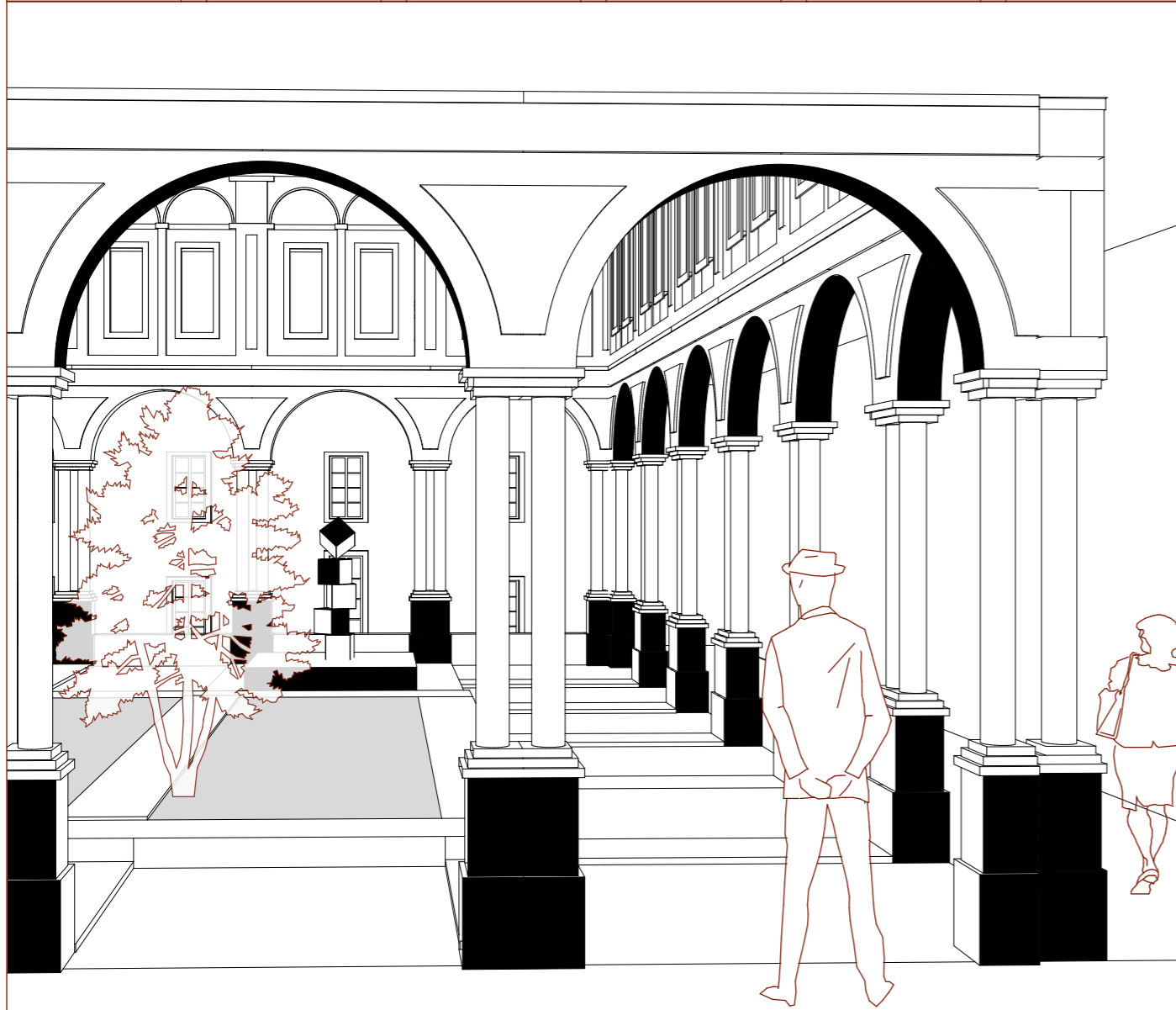
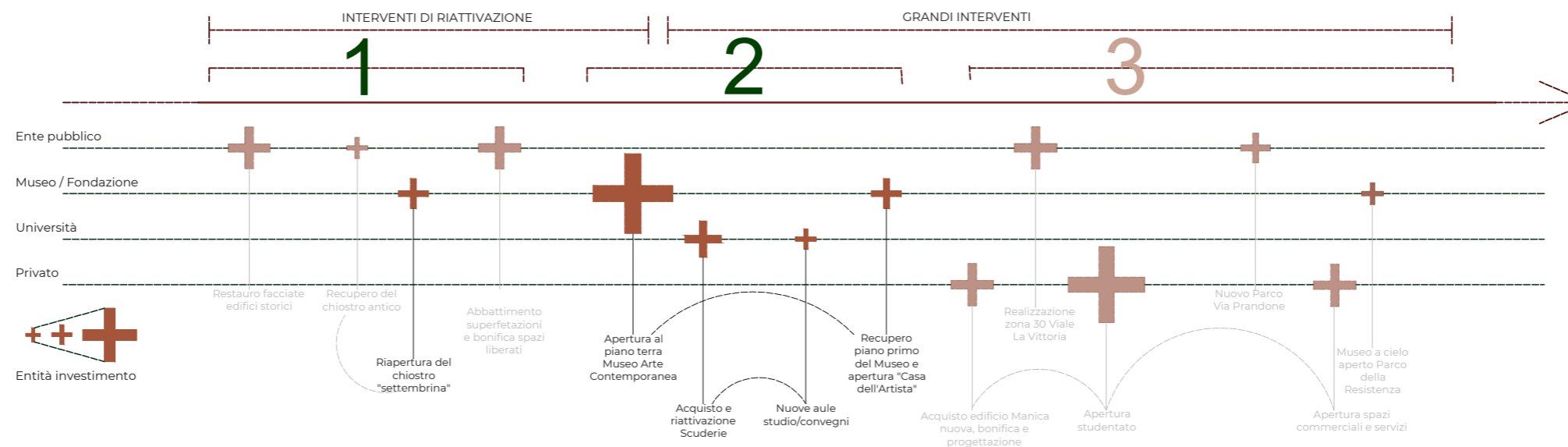


fig.82 Viste del Chioostro

## Step 2 - A servizio della comunità



L'ultimo edificio rimanente nel complesso dei manufatti storici dell'Ex Ospedale riguarda la manica delle scuderie. nell'ottica di un intervento di riqualificazione completo, questo edificio potrebbe essere, come altri, gestito in due step d'intervento.

Un primo step propone il liberamento dalle superfetazioni, edifici costruiti nel corso degli anni per soddisfare necessità di impianti e spazi di deposito. Sono fondamentalmente edifici privi di alcun pregio e coerenza architettonica. A concludere un primo step, nell'ottica del riuso dei giardini, potranno essere ripulite le facciate, ripristinate le finestre e rivisto dal punto di vista impiantistico. In questo modo il nuovo edificio potrà essere sedi di funzioni a servizio di quanto verrà svolto negli edifici principali.

In modo particolare, la conformazione architettonica degli spazi, tipici di una scuderia, ovvero su un solo piano in elevato e con una forma longilinea, potrebbe essere molto indicato per ospitare un centro congressi o aule studio a servizio della vicina Università e dei suoi studenti.

Viene in queste prime battute nominato il complesso universitario ASTISS, sede di diversi corsi studio che trova spazio all'interno di una ex caserma rifunzionalizzata a pochi metri dall'edificio in considerazione. La necessità di nuove aule e spazi comuni per gli studenti è imminente, pare però l'Università si stia muovendo in modo autonomo sulla riqualificazione di un grosso edificio su via Bocca, sede futura di aule e laboratori.

Indubbiamente un progetto completo di riutilizzo del complesso ospedaliero risulterebbe molto interessante per il polo didattico dato dalle vicinanze, dalla posizione strategica e da importanti enti e finanziatori coinvolti. L'edificio delle scuderie si ritiene dunque che dovrà essere pensato libero in pianta, con la possibilità di essere investito ad hoc con nuovi ruoli. Pertanto, potranno trovare luogo nella seconda fase di riqualificazione, considerata intermedia, funzioni prettamente di tipo comunitario, ricreativo e di intrattenimento come spazi per eventi con sale polivalenti, spazio di coworking e sala eventi.

Si aggiunge inoltre la possibilità di inserire

fig.83 Mappa degli interventi strategici

una sala proiezione o un piccolo teatro. Questi usi risulterebbero compatibili con quanto previsto da piano regolatore e propedeutiche ad attrarre l'attenzione da parte di investitori, fondazioni o la stessa università, che in questa sede potrebbero vedere l'installazione di nuove aule o servizi; questo rappresenterebbe un ulteriore importante slancio per l'intero complesso.

Può prendere parte all'interno dell'edificio uno spazio di cinema e teatro volto a celebrare i talenti che, partiti dalla città di Asti, hanno lasciato un segno indelebile. Tra questi, ad esempio, spunta il nome di Giorgio Faletti; eccelso artista poliedrico spiccato in campi della letteratura, musica e cinema. Questo luogo non sarebbe solo un omaggio a Faletti e agli altri artisti astigiani, ma un vero e proprio hub culturale, capace di attrarre visitatori, coinvolgere la comunità e stimolare nuove generazioni di creativi. Tale spazio potrebbe ospitare rassegne cinematografiche, festival teatrali, mostre multimediali e workshop, diventando un punto di riferimento per la produzione e la fruizione culturale.

fig.84 Prospetto di spesa  
Step 2 - Scuderie

STEP 2: RIFUNZIONALIZZAZIONE SCUDERIE				
Dati di progetto	mq			
Piano terra	465			
Casi studio	mq	anno	importo	importo / mq
Allestimento aule UNIMORE, Modena	680	2024	264.000,00	388,00
Restauro biblioteca comunale, CH	410	2015	418.000,00	1.020,00
Riconversione edificio universitario, ME	2800	2023	2.334.000,00	833,00
Note				
i casi analizzati risultano particolarmente attinenti con quanto in progetto ad Asti, non si prevedono pertanto aggiustamenti al prezzo d'analisi. Dovrà essere aggiunto il valore del restauro da effettuare				

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum P_i} p_x + A-D$$

$$V_x = \text{€}339.000,00$$

Sono da considerare particolarmente alcuni eventi che proprio in questo edificio potrebbero essere ospitati e amplificato il pubblico:

Festival Passpartout: evento annuale che alimenta dibattiti pubblici all'interno di ambiti culturali, politici ed economici attraverso incontri con illustri ospiti

Asti Film Festival: un festival che ogni anno raccoglie circa 400 film o cortometraggi in gara, con giudici e giurie di importante spicco nel panorama contemporaneo cinematografico. Il programma è ogni anno vasto e coinvolge, oltre alle istituzioni locali e regionali, anche eventi per scuole e studenti volti alla sensibilizzazione di temi come l'ambiente o il bullismo.

Si ritiene pertanto importante che lo spazio si libero, accessibile e recuperato. Partizioni interne mobili e arredo versatile potranno essere implementate o ricollocate a seconda delle esigenze.

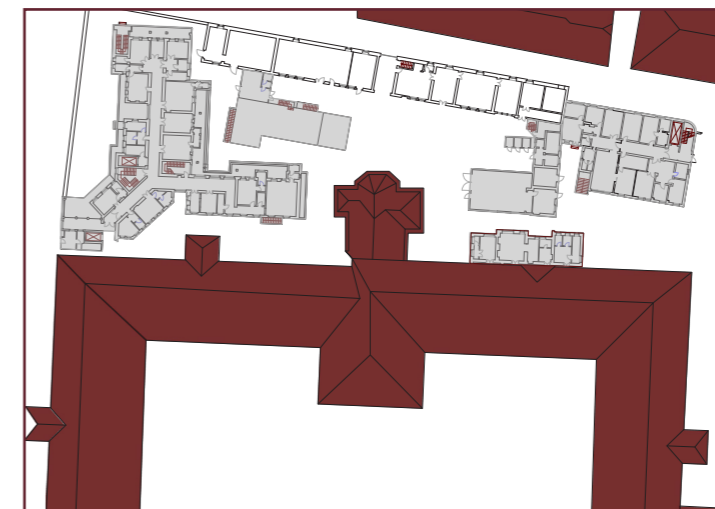


fig.85 Scenario demolizioni via  
Pranzone

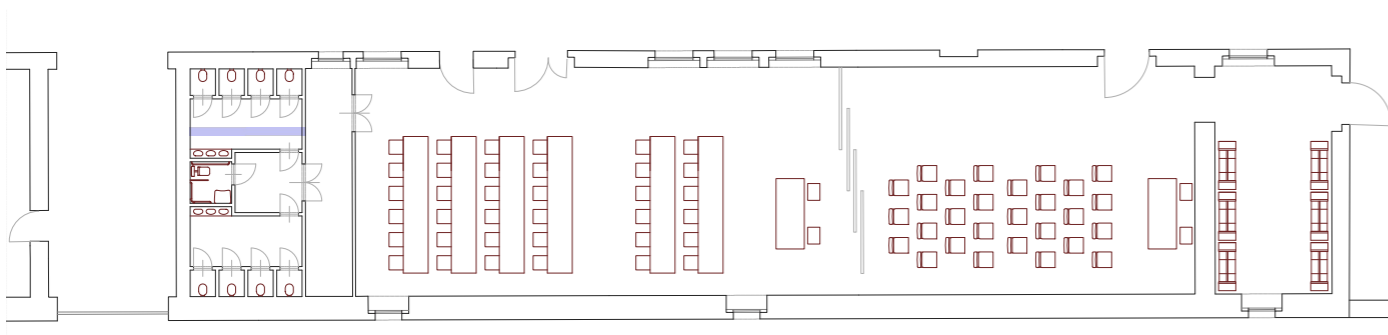
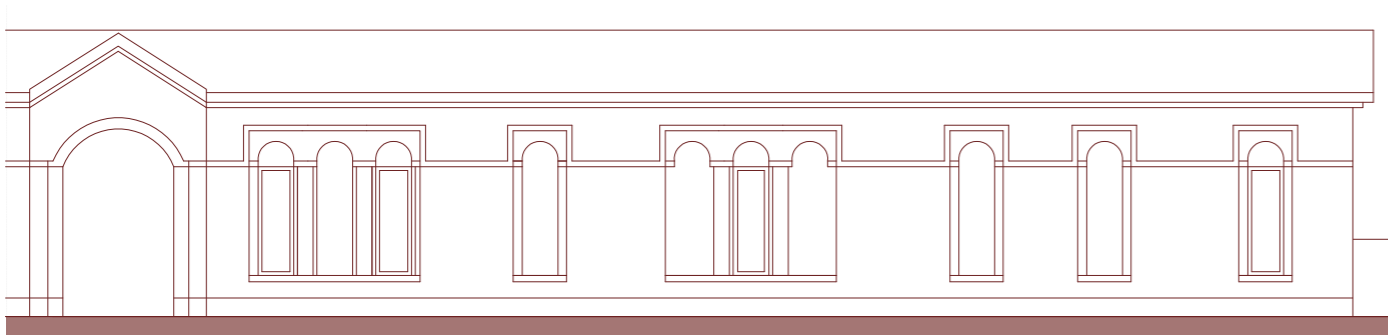
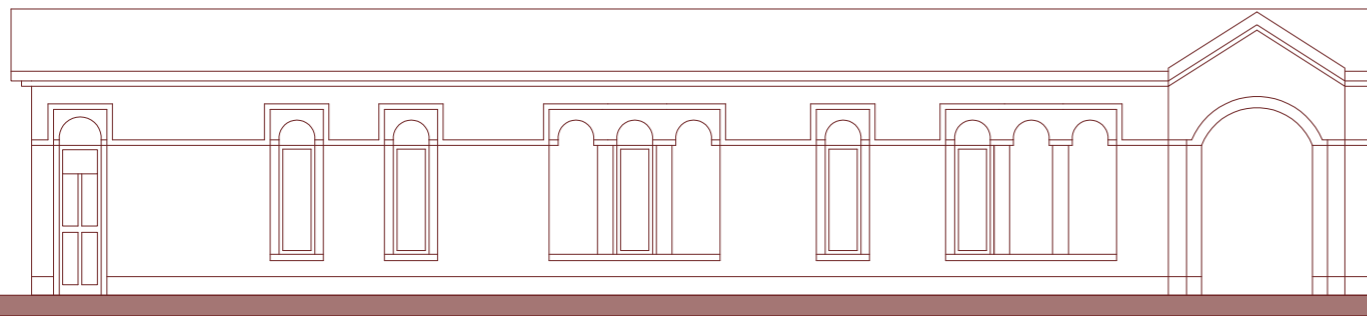
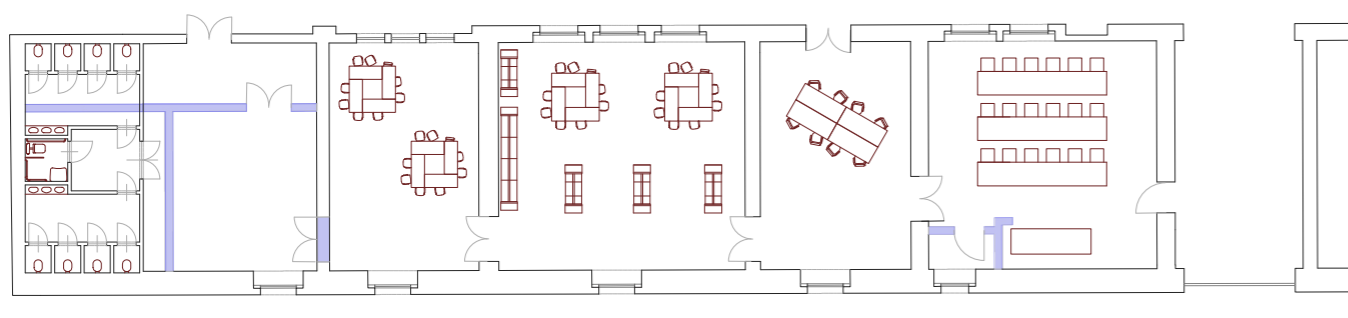


fig.86 pianta e prospetto  
Scuderie

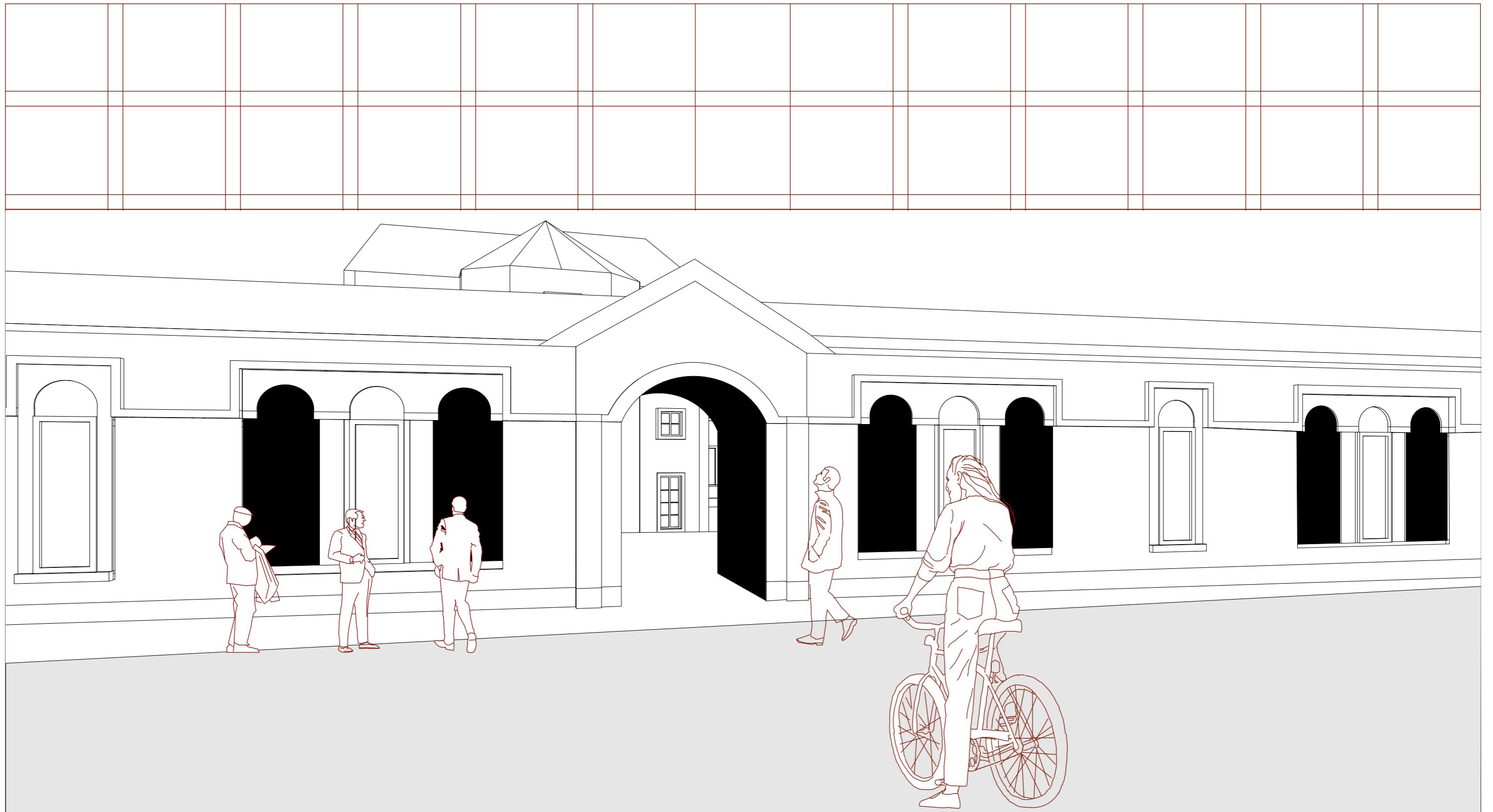
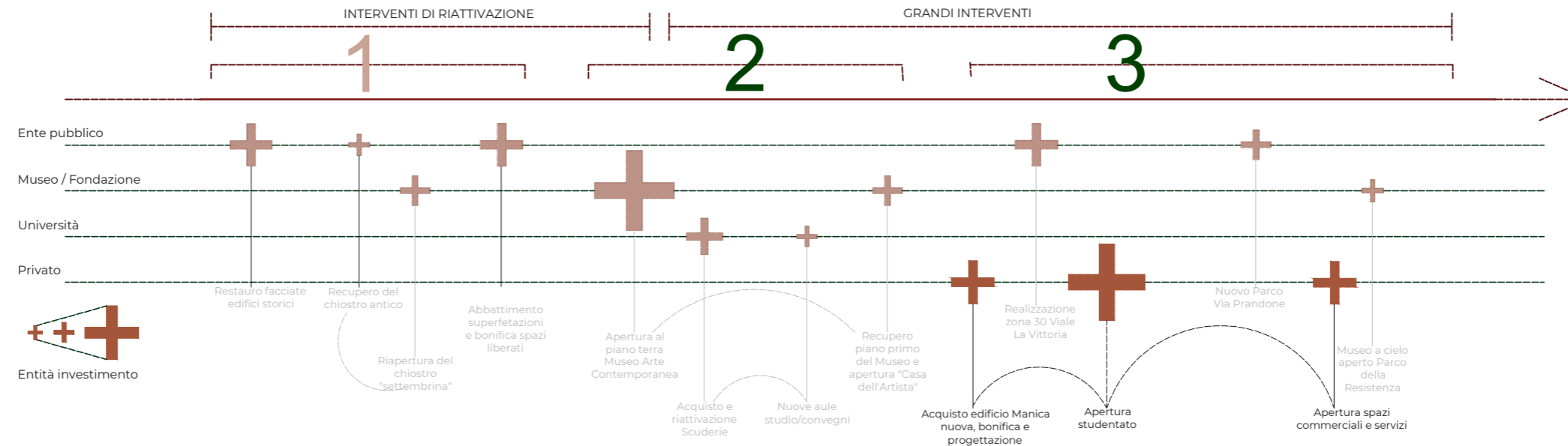


fig.87 Vista ingresso alle Scuderie

## Step 2 -Demolizione o riuso?



L'area occupata dalla nuova manica del complesso rappresenta un imponente fabbricato elevato su sette piani, sul quale non gravano vincoli di tutela, ma il quale pone importanti sfide per la riqualificazione.

Al fine di ricostruire un quadro completo per delineare le linee guida per il progetto di riqualificazione dell'intero complesso ho dovuto compiere un passo indietro e ripartire dal lavoro di tesi della studentessa Roberta Terzano, già citata in precedenza. Il suo progetto segue pedestremente le linee guida dettate dal Piano Regolatore; pertanto, prevede la completa demolizione di questo manufatto, con la possibilità di spostare la volumetria in aree di sviluppo residenziale al di fuori del centro cittadino.

Ciò che non viene tenuto in considerazione è l'impatto dell'abbattimento di un edificio di questa portata nel centro cittadino, sotto diversi punti di vista di seguito analizzati. Si ricorda che dalle perizie di stima ritrovate, dalle analisi strutturali effettuate da tecnici incaricati nei vari periodi, l'edificio in questione ri-

sulta essere in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale, senza necessità di risanamenti in ottica di riqualificazione.

Proprio da questi aspetti si ritiene di sviluppare un paio di scenari da presentare agli interlocutori del mio progetto di analisi.

I fattori impattanti derivati dalla demolizione di un edificio di questa entità possono essere tradotti in:

- Elevati valori di emissione di CO2 causata dalla demolizione, trasporto e smaltimento dei materiali da costruzione;
- Gestione dei rifiuti data dall'eventuale presenza di sostanze pericolose, come ad esempio l'amianto, potrebbe incidere notevolmente sui costi di intervento;
- Disagio per la viabilità, trovandosi in una zona centralissima di circolazione, rappresenterebbe per il tempo di demolizione e smaltimento macerie stimato di due mesi, importanti disagi per la cittadinanza.

fig.88 Mappa degli interventi strategici



40. La Nuova Provincia, 6 novembre 2024 Asti, *i giardini pubblici sorvegliati speciali ogni giorno a cura di D.P.*

Questi aspetti si possono tradurre in modo diretto in una scelta che prevederebbe un dispendio economico per l'acquisizione dell'immobile, un importante costo per la sua completa demolizione al fine di restituire alla città un'area verde a circa 20 metri da uno dei più grandi parchi urbani della città, Parco della Resistenza. Quest'ultimo, non privo di problemi, è molto spesso sotto i riflettori dei giornali e della politica locale per il degrado diffuso, sede di spaccio, schiamazzi notturni<sup>40</sup>.

Risulta opportuno analizzare i costi di attuazione dell'intervento di demolizione, traducibile nello schema sottostante.

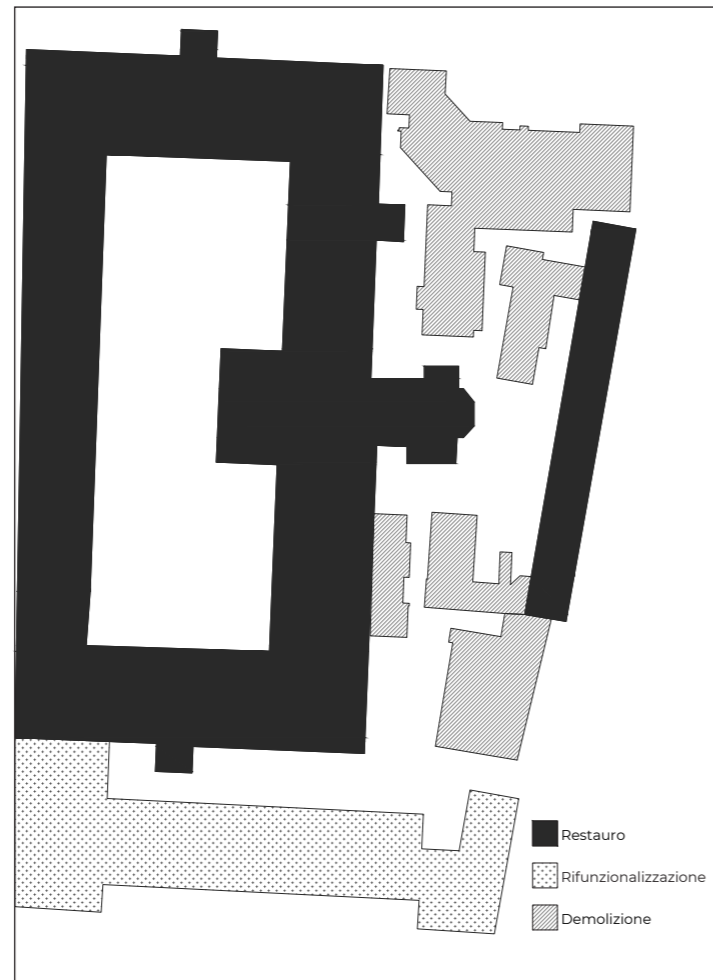


fig.89 Strategia di azione

223.000,00

1.830 000,00

128 400,00

### Scenario 1 Demolizione e Costi



Altezza e consistenza  
 Materiali pericolosi  
 Inaccessibilità sito  
 Costo al mq  
 Superficie: 2140 mq

Altezza e consistenza  
 Materiali pericolosi  
 Inaccessibilità sito  
 Costo al mq  
 Superficie: 18300 mq

Altezza e consistenza  
 Materiali pericolosi  
 Inaccessibilità sito  
 Costo al mq  
 Superficie: 3185 mq

### Scenario 2 Demolizione e Costi

223.000,00

128 400,00



Altezza e consistenza  
 Materiali pericolosi  
 Inaccessibilità sito  
 Costo al mq  
 Superficie: 2140 mq

Altezza e consistenza  
 Materiali pericolosi  
 Inaccessibilità sito  
 Costo al mq  
 Superficie: 3185 mq

fig.90 Scenari di demolizione a confronto

Negli ultimi anni Astiss sta vivendo un'importante fase di crescita e diversificazione formativa. La sua sede prende luogo negli edifici della Ex Caserma Colli di Felizzano, a circa 200 metri dall'edificio oggetto del presente lavoro di tesi. Un primo Piano Particolareggiato approvato nel 2001 ha previsto una significativa trasformazione urbanistica; l'ex caserma è stata trasformata da sito militare a polo universitario con annessi spazi pubblici.

Come si legge dal Documento dell'ufficio tecnico della Provincia di Asti 12261/2024 *"tuttavia, alcuni di questi comparti non hanno visto l'attuazione delle previsioni urbanistiche entro il termine previsto dal PP del 2001, pertanto si rende necessario presentare un nuovo strumento urbanistico esecutivo per disciplinare la trasformazione urbanistica ed edilizia dei comparti rimanenti"*.

La necessità crescente negli ultimi mesi di riprendere in mano il progetto di riqualificazione mai completato della caserma nasce dall'importante spinta messa in atto dal Polo universitario. In un'intervista di ottobre il dott. Mario Sacco, presidente di Astiss dichiara *"Quando ho iniziato a ricoprire la carica di presidente Astiss contava 1000 iscritti, adesso ne abbiamo 2100, più del doppio, ai quali si aggiungono i circa 300 docenti e tutte le attività collaterali del polo che rappresentano una ricaduta economica per la città"*<sup>40</sup>.

Parliamo quindi di un polo in forte crescita, che necessita di nuovi spazi e finanziamenti. Purtroppo, non è stato possibile confrontarsi direttamente con il presidente Sacco, in quanto dimissionario a metà del mese di ottobre e tuttora non ancora sostituito; ma nell'ottica di ricostruire una strategia dal basso, nel mese di ottobre sono state effettuate

40. La Nuova Provincia, 5 ottobre 2024 Mario Sacco si dimette da Presidente di Asti Musei e del Polo Universitario Astiss a cura di R. Santagati.

alcune interviste a studenti di Astiss circa la necessità di nuovi spazi.

Paolo, studente al terzo anno del corso di studi in Scienze motorie mi racconta che da quando si è iscritto al primo anno, nel pieno del periodo Post pandemico, l'università è cresciuta molto, ogni anno gli studenti del corso di studio di Scienze Motorie sono in aumento, ad oggi circa 200 ogni anno animano i corridoi della palazzina<sup>41</sup>.

Mi racconta che il corso a cui è iscritto lavora in collaborazione con l'Università di Torino; molto spesso alcuni studenti da Torino sono dirottati nella sede di Asti e pertanto sono parecchi gli studenti fuorisede che animano la città. Secondo il ragazzo intervistato, la città di Asti non è pronta per far fronte ai 3000 iscritti presunti nei prossimi due anni: mancano servizi essenziali come il trasporto pubblico, nuove aule e laboratori, nonché spazi pronti per accogliere gli studenti fuorisede e coloro che da pendolari vivono la città durante la giornata e nelle ore serali.

Per far fronte a queste necessità il Comune di Asti ha approvato con la delibera 403 del 27 settembre 2024, un nuovo piano ventennale con l'obiettivo di valorizzare i fabbricati esistenti e completare la trasformazione urbanistica iniziata un ventennio fa.



ATTUALITÀ

#### GALLERIA Riqualificazione Moderno, verde e con spazi per i giovani: c'è l'ok al Piano del futuro polo universitario di Astiss

La Giunta approva il Piano particolareggiato per la ristrutturazione di diversi edifici del plesso. Tra i progetti più ambiziosi il parcheggio sotterraneo che eliminerebbe tutte le auto a raso

8 Ott 2024 | 09:31

41. intervista avvenuta in data 15 novembre 2024

fig.91 La Nuova Provincia, 2024, *Moderno, verde e con spazi per i giovani: c'è l'ok al Piano del futuro polo universitario di Astiss.* A cura di R. Santagati

42. La Nuova Provincia, 8 ottobre 2024, *Moderno, Verde e con spazi per i giovani: c'è l'ok al Piano del futuro Polo Universitario di Astiss*, a cura di R. Santagati.

In modo particolare sono previsti progetti per l'ex Palafreezer che grazie a fondi PNRR potrà ospitare nuove aule e laboratori a servizio del corso di Scienze Motorie. Altri interventi sono previsti lungo via Bocca per realizzare aule studio e una biblioteca universitaria<sup>42</sup>. L'obiettivo di crescita ambiziosa da parte del polo universitario sarà da promotore per nuove necessità per la comunità studentesca e no; Tuttavia, uno degli ostacoli principali al consolidamento del ruolo dell'Ateneo è la carenza di alloggi adeguati a studenti fuori sede.

Questa situazione limita la capacità di attrarre un numero sempre maggiore di studenti da altre regioni, ostacolando il pieno sviluppo del potenziale accademico e culturale del territorio.



fig.92 Progetto di espansione, Parc Studio, 2024



fig.93 Progetto di espansione, Parc Studio, 2024

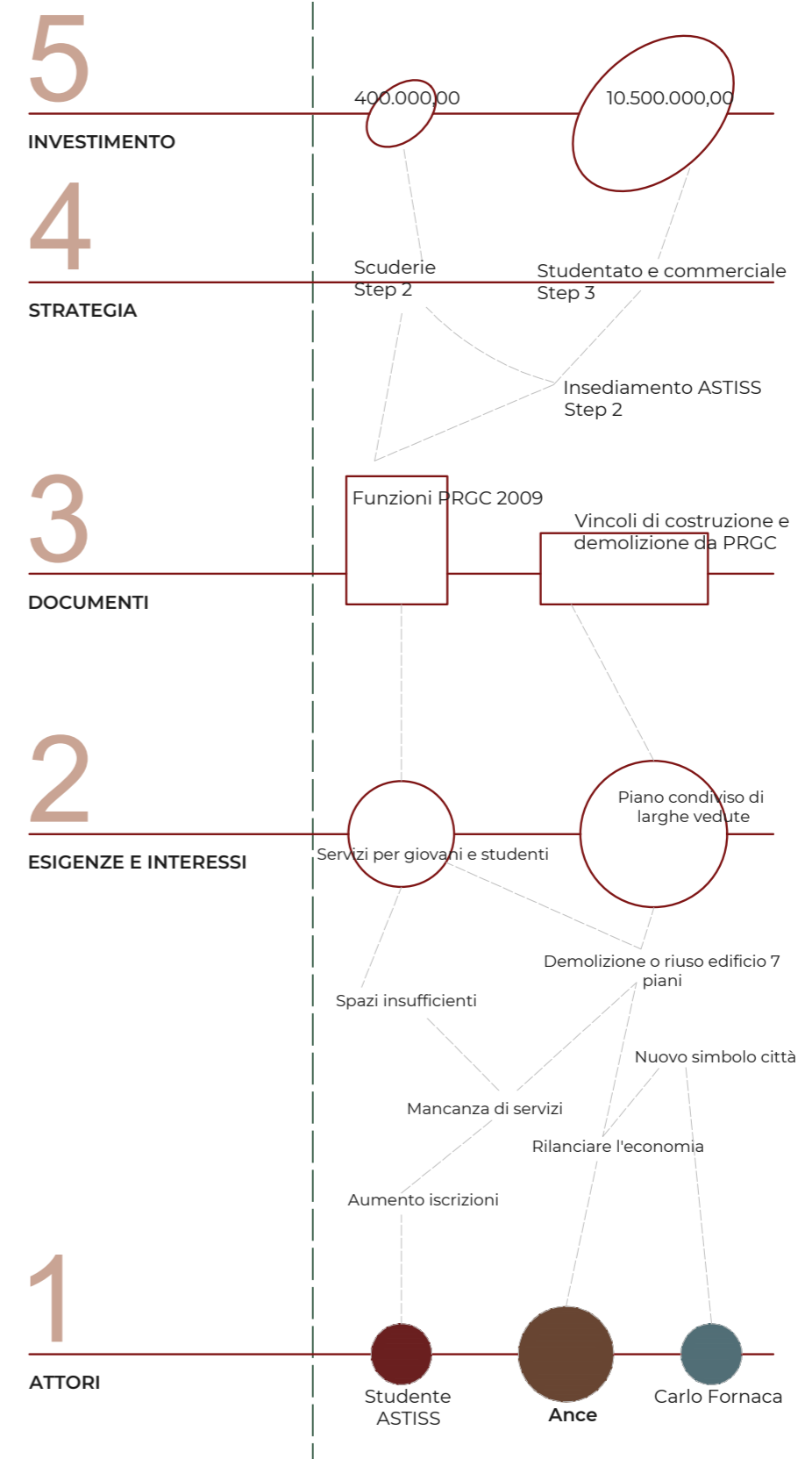


fig.94 Elaborazione di proposte per la disposizione interna degli ambienti

## Confronto con Ance

Una prima proposta di rifunzionalizzazione a servizio dell'università è passata sul tavolo di Carlo Fornaca durante un incontro nel mese di novembre. egli si è dimostrato molto incline ad ascoltare le ragioni di poter inserire una residenza universitaria con relativi servizi, data la crescente necessità, meno per quanto riguarda il riuso dell'edificio. Durante i nostri scambi è emerso un deciso sostegno alla possibilità di demolizione dello stesso, con la volontà di ricostruzione nella stessa posizione, di un edificio di circa 20 piani. Questa idea nasce dalla scelta di costruire per Asti un vero e proprio simbolo per la città. Tra le ragioni sono andate a riassumere quelle poste al centro del dibattito:

- **Arretratezza dell'edificio:** si ritiene che l'edificio non risponda più alle nascenti necessità di spazi, così come la limitata possibilità di lavorare sugli ambienti interni;
- **Opportunità di rigenerazione urbana:** l'intervento di riqualificazione può essere promotore di progetti moderni e sostenibili
- **Attirare l'investitore:** un nuovo simbolo per la città permetterebbe di attirare l'investitore privato che sarà da promotore all'intero intervento
- **Simbolo di rinnovamento:** viene utilizzata la metafora del grappolo come simbolo di un'intera area al fine di creare momenti di promozione, incontri e nuovi servizi

Da questo ultimo punto, ovvero creare la metafora del grappolo è doveroso aprire una parentesi, in quanto lo stesso Fornaca nel 2022 riferisce a un giornalista la stessa idea: *"...di proporre la progettazione e costruzione di*

*un enorme edificio a forma di grappolo - alto non meno di 70-80 metri ed estremamente complesso anche dal punto di vista tecnico, poiché partirebbe stretto per poi allargarsi -, da svilupparsi indicativamente nella zona dell'ex ospedale di Asti, con progettazione da affidare a una 'archistar' di fama internazionale ancora da individuare"*<sup>43</sup>.

Alla base di quello che dal mio punto di vista può sembrare un manifesto nel pieno della campagna elettorale, vi è la volontà far risvegliare un territorio proponendo un edificio che si leghi ad esso, almeno in senso metaforico. Allo stesso modo la parte economica di investimento; dopo anni di proposte mai prese in considerazione si propone un edificio che "possa viaggiare con le proprie gambe" ovvero possa attirare l'attenzione di chi al suo interno stabilirà un punto vendita, un ristorante di lusso o un centro benessere.

43. La Stampa, 29 giugno 2023, *L'archisogno del Grappolo gigante: "sarà il simbolo dinamico di Asti"*, a cura di R. Favrin.

44. La Stampa, 29 giugno 2023, *L'archisogno del Grappolo gigante: "sarà il simbolo dinamico di Asti"*, a cura di R. Favrin.

Per facilitare la comprensione del pensiero che è oggi alla base delle nostre discussioni, si riporta uno stralcio di un'intervista del 2023 per mezzo di "La Stampa"<sup>44</sup>:

#### La location prescelta?

*"Pensiamo che sarebbe ideale l'area affacciata su corso alla Vittoria oggi occupata dalla palazzina del vecchio ospedale, in totale abbandono. Ha una posizione strategica per rilanciare il centro tra piazza Alfieri e piazza Primo Maggio. Naturalmente verrebbe preservata la parte antica e storica dell'ex ospedale. Se non sarà praticabile quell'opzione penseremo ad altre aree della città, pubbliche o private. Vogliamo un'attrazione unica nel suo genere, che porti i turisti."*

#### Cosa ospiterà il Grappolo?

*"Dentro gli acini monumentali immaginiamo un pullulare di attività: dall'accoglienza turistica alla cultura, dalla ristorazione alla degustazione dei vini. Saranno coinvolte aziende, enti e consorzi"*.

#### Chi gestirà il progetto?

*"Costituiamo una Fondazione. I privati metteranno le risorse ma è indispensabile la collaborazione degli attori pubblici, a partire dal Comune che coordinerà i rapporti con la Regione e gli altri enti interessati"*.

Al tempo le parole del presidente dell'Unione Industriale diedero vita a un dibattito pubblico tra i quattro candidati sindaco delle elezioni amministrative, ebbe pertanto la forza di poter far parlare di sé.

Le problematiche che quotidianamente interessano l'area ritengo che siano molto distanti dalla creazione di un edificio manifesto, per queste ragioni, appoggiato da un'analisi dell'impatto ambientale ed economico che la demolizione dell'intero stabile può comportare, ho esposto le ragioni che porterebbero a una riqualificazione che non trascuri l'immagine dell'edificio, ma ne preservi i caratteri strutturali.

Dopo due anni, caratterizzati da un nulla di fatto vengo incitato a procedere anche con questa ipotesi in quanto al momento attuale, trovare una cordata di finanziatori pronti a investire sul progetto la cifra stimata di 50 milioni non è semplice. Ma nel frattempo il degrado prosegue e anche l'Unione Industriale e Ance sono pronti ad appoggiare un progetto di riqualificazione, anche in seno alle crescenti necessità di spazi da parte di Astiss come prima esplicitato.

fig.95 Prospetto di spesa Step 3- Studentato con zone commercio

STEP 3: STUDENTATO E ZONE COMMERCIALI				
Dati di progetto	mq			
Piano terra	8050			
Casi studio	mq	anno	importo	importo / mq
Progetto residenza universitaria, MI	1635	2021	1.833.000,00	1.121,00
Gara realizzazione studentato, BO	8000	2024	13.970.000,00	1.746,00
Ristrutturazione studentato, Ance VR	4000	2023	5.300.000,00	1325,00
Note				
i casi trattano edifici storici, con almeno 200 anni di storia, costruiti in muratura portante. gli interventi in generale prevedono il risanamento delle strutture, la rimodulazione degli spazi interni, la fornitura e posa di ogni impianto e la sostituzione di porte e infissi.				

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum p_i} p_x + A-D$$

$$V_x = \text{€ } 11.250.000,00 - D \quad V_{x1} = \text{€ } 10.500.000,00$$

$V_x$ : valore bene da stimare  
 $V_i$ : valore dei beni presi a confronto  
 $p_i$ : ammontare del parametro di confronto  
 A-D: eventuali aggiunte o detrazioni

il valore corretto tiene conto delle modifiche interne contenute dal punto di vista strutturale

## Deviazioni

Memore dalle interviste e dagli scambi, si decide di declinare un prospetto delle esigenze e disposizione spaziale di come potrebbe presentarsi il nuovo edificio.

I punti su cui si snoderà la fase di progettazione sono i seguenti:

- 50 posti letto per studenti che rappresentano circa il 10% del numero di studenti fuorisede in previsione nel prossimo triennio;
- 30 posti letto sottoforma di bed & breakfast potranno essere utilizzati da insegnanti o militari che lavorano nella zona;
- Piano terra e piano primo occupato da servizi comuni come reception, area palestra, relax e zone lavanderia;
- Realizzazione di una doppia pelle per l'edificio in modo da ricavare balconate e spazi aperti;
- Progettazione di una terrazza al piano superiore dove prenderà luogo un ristorante panoramico con possibilità di organizzare eventi, inaugurazioni;
- Gestire almeno due accessi separati, uno per lo studentato e uno per i locali commerciali.

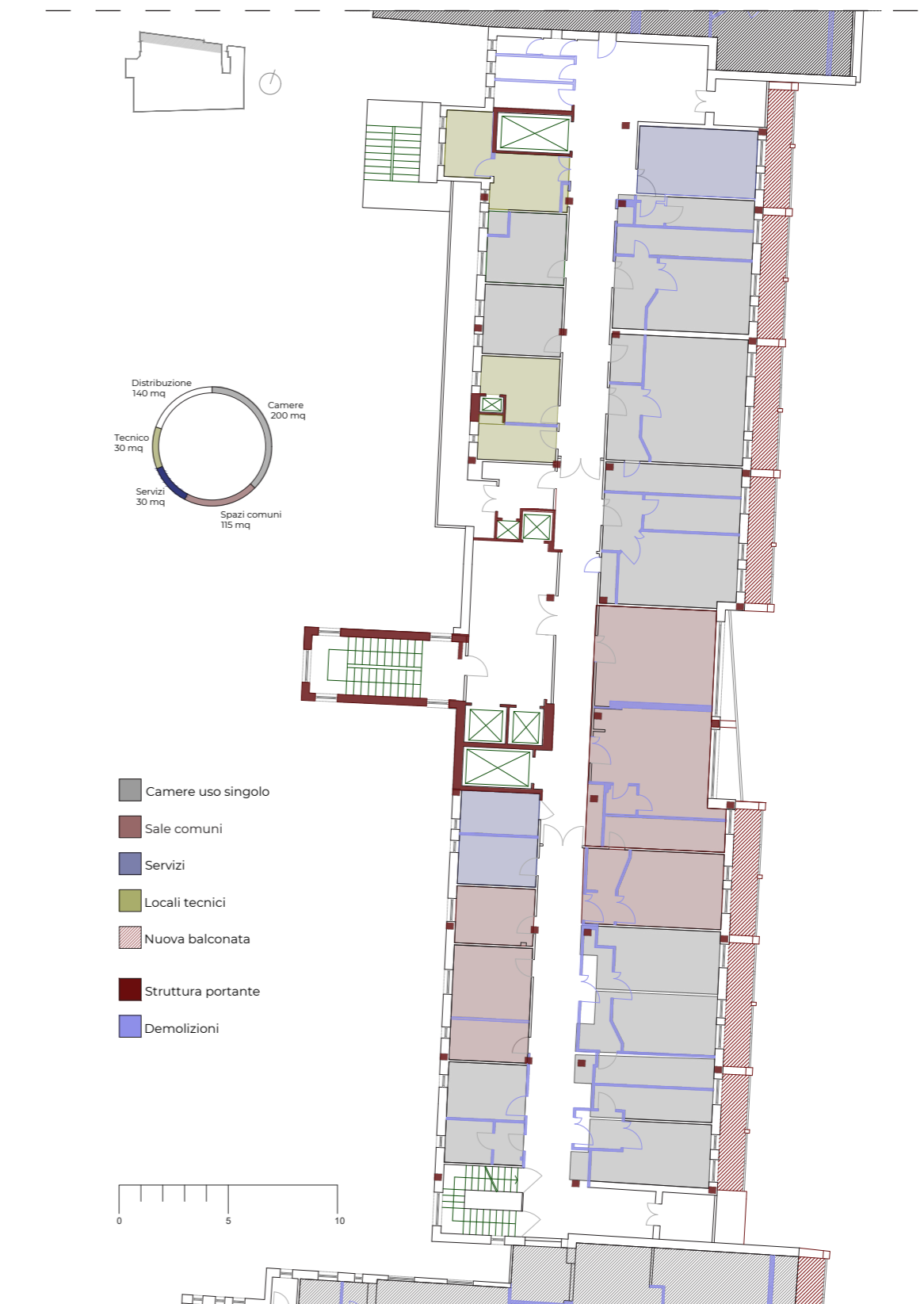


fig.96 Progetto di distribuzione residenza universitaria Piano quinto



fig. 97 Progetto di distribuzione mini appartamenti Piano sesto

La volontà di inserire un locale commerciale al piano superiore nasce dai suggerimenti del presidente di Ance secondo cui l'edificio dovrà autosostenersi; sicuramente la locazione di uno o più locali commerciali potrebbe facilitare questa direzione. L'intervento potrebbe essere così strutturato:

step 1: riqualificazione dell'esterno dell'edificio e creazione di una nuova facciata

step 2: realizzazione fino al piano quarto dei locali di student housing e servizi

step 3: completamento della struttura con la realizzazione dei locali commerciali

quest'ordine cronologico potrebbe essere utile a favorire l'investimento e permetterebbe alla struttura dello studentato di potersi insediare in una prima fase andando a sopperire a una necessità imminente.

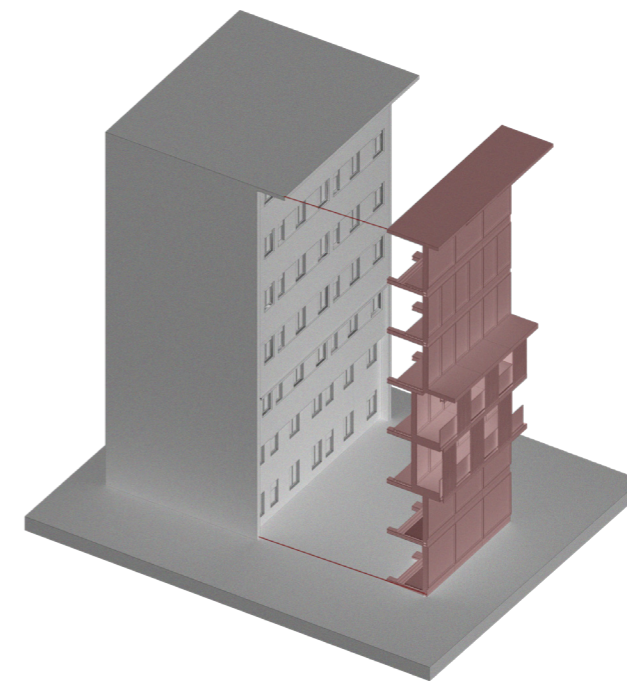


fig.98 Schema interventi e costi di realizzazione



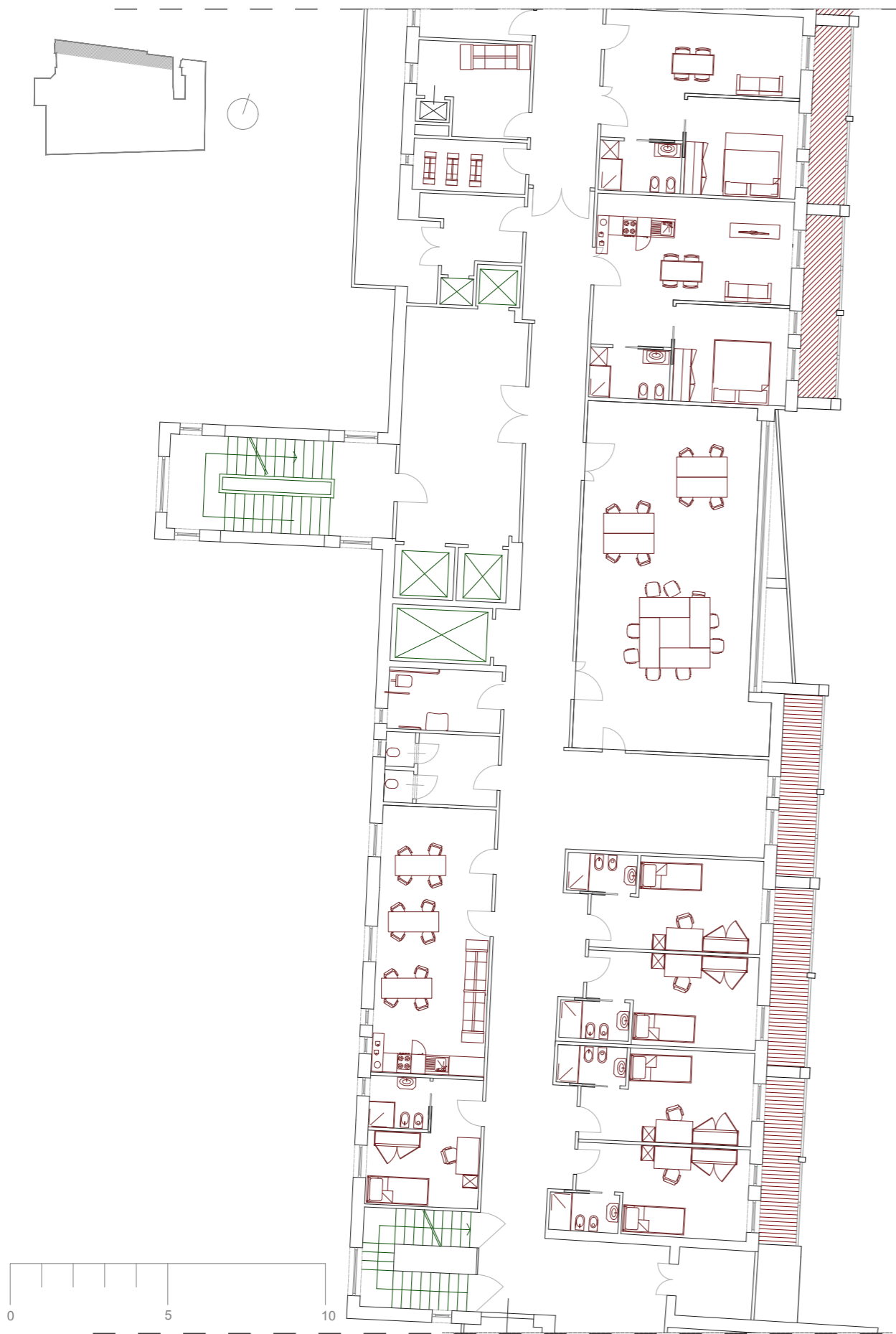


fig.99 Planimetria arredata del piano terzo della residenza

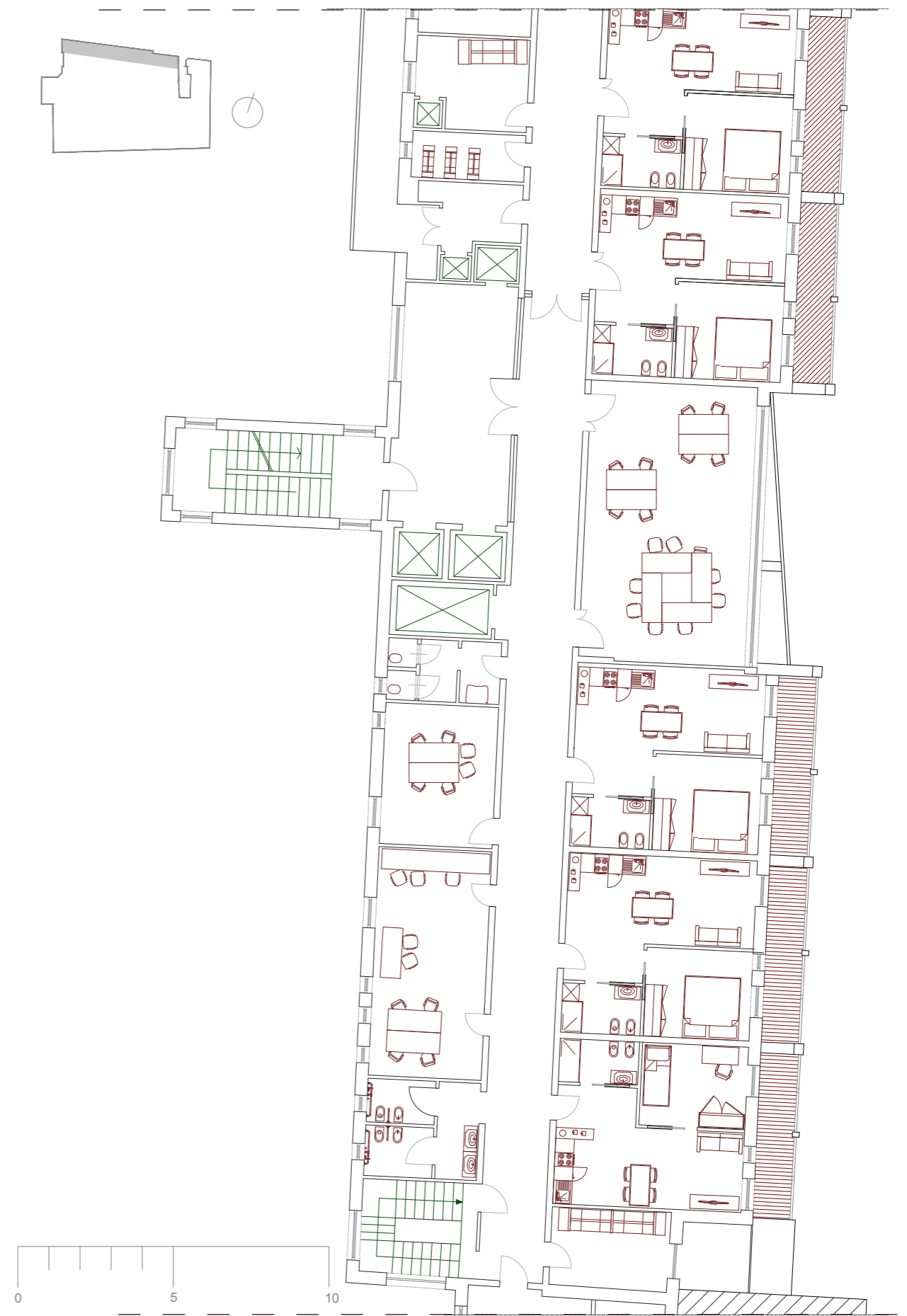


fig.100 Planimetria arredata del piano quarto della residenza

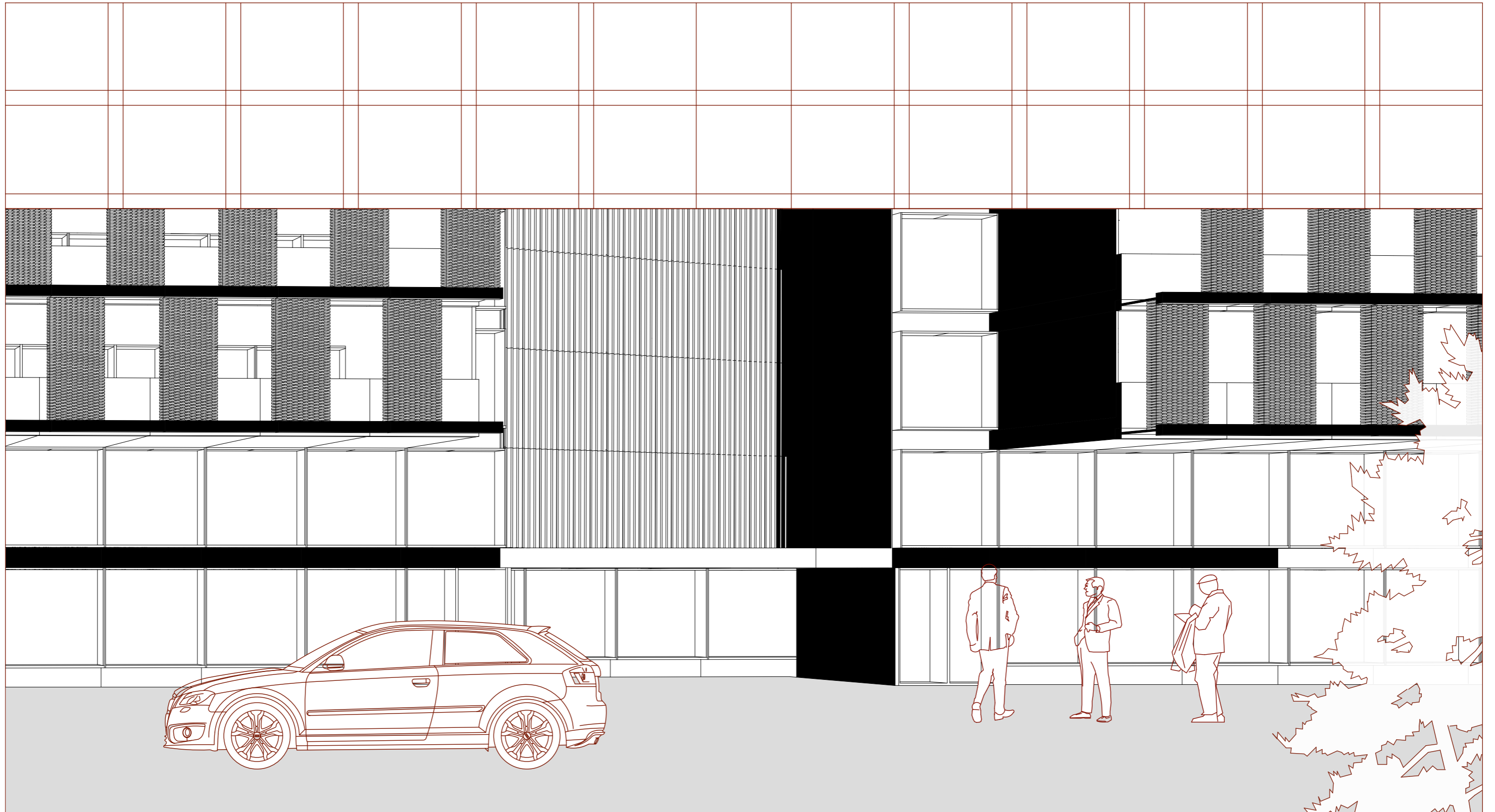


fig.101 Vista dello studentato

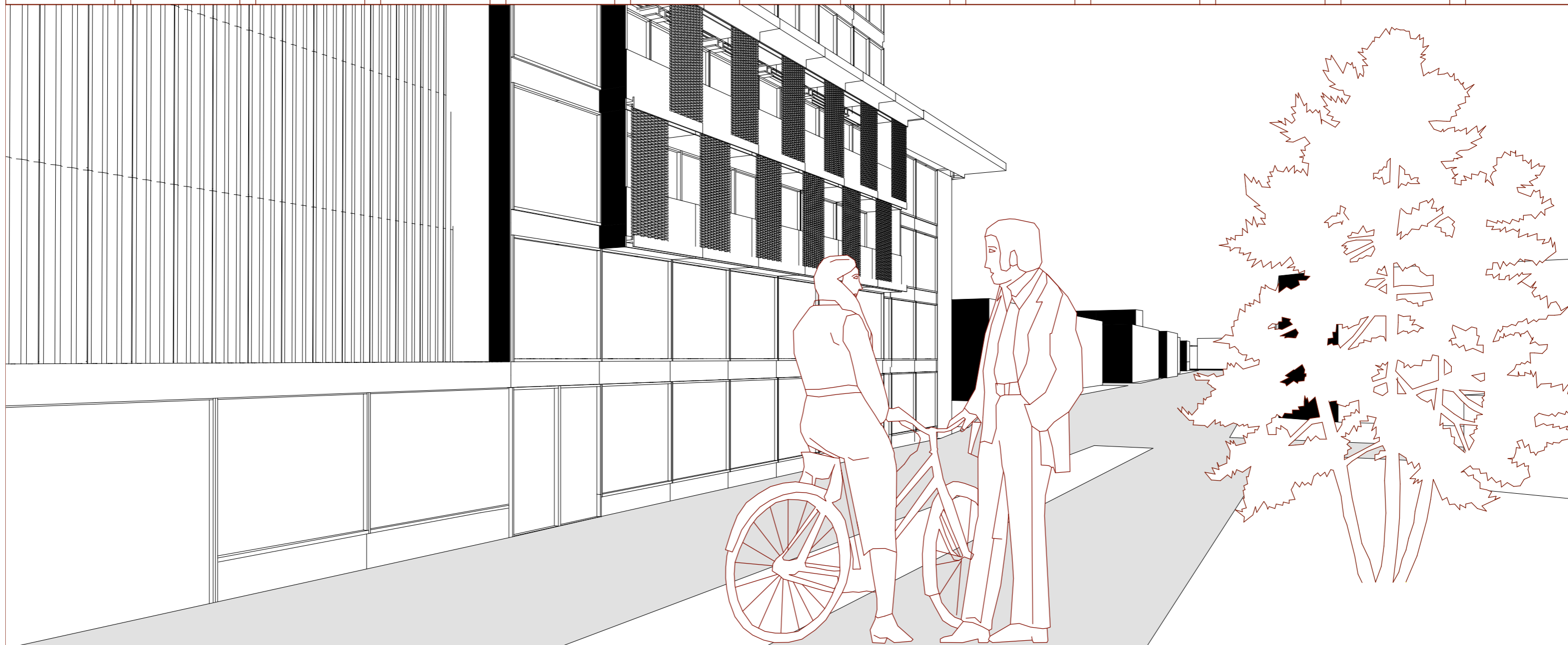


fig.102 Vista sullo studentato

45. La Voce di Asti, 3 dicembre 2024, Asti accoglie i primi studenti cinesi attraverso il progetto Turandot, a cura della Redazione

A rafforzare questa ipotesi vi è la notizia della prima settimana di dicembre che riguarda l'arrivo in città nei primi mesi del 2025 di studenti cinesi ad Asti. Il progetto Turandot, incentrato sull'apprendimento della lingua italiana è un vero e proprio passo avanti per quanto riguarda le relazioni economiche e culturali tra Italia e Cina. *“Gli scambi studenteschi rappresentano un'opportunità di rivitalizzazione per una città che sta affrontando un progressivo invecchiamento demografico. L'obiettivo è quello di generare nuove economie e prospettive attraverso l'integrazione culturale.”* Le parole del Sindaco Rasero<sup>45</sup>.

Non è una novità che negli ultimi anni la città di Asti abbia stretto importanti relazioni di tipo economico con città cinesi, in particolare:

**maggio 2023:** gemellaggio con la città di Nanyang rafforza i legami e le relazioni economiche;

**agosto 2023:** delegazione di Lishui ha visitato Asti per sondare possibilità di cooperazione;

**marzo 2024:** collaborazione a progetti con la regione di Yentai, una delle principali regioni vinicole cinesi;

le numerose visite istituzionali andranno ad avviare programmi tra le due nazioni che prevedono nel corso dei prossimi 5 anni lo scambio tra studenti e la facilitazione di viaggi studio al fine di facilitare l'apprendimento delle relative culture.

A valle di ciò sorgono delle modifiche alla prima bozza che riguardano:

- Maggiori posti letto, i quali potrebbero prendere luogo in veri e propri miniappartamenti per lunghe permanenze pensate per studenti da lontano;
- Incremento delle aree di servizio, in quanto alcuni fruitori potrebbero vedere la struttura come un vero e proprio unicum tramite il quale conoscere e vivere la cultura italiana.

Considerate queste circostanze, si ritiene che l'idea di riqualificazione della struttura proposta potrebbe coincidere con la creazione di un landmark come suggerito dagli interlocutori attraverso lo studio di un particolare trattamento delle facciate; questo permetterebbe di portare l'attenzione sull'edificio senza andare a impiegare fondi eccessivi che potrebbero far distogliere l'attenzione da parte di investitori potenziali. Questo aspetto rappresenterebbe uno dei rischi più grandi per l'obiettivo del presente lavoro, ovvero la costruzione di una strategia a lungo termine per un complesso abbandonato da un ventennio. Questo a mio avviso potrebbe essere il primo di una serie di interventi complementari.



fig.103 La Stampa, 2024, progetti di Asti con la Cina, in arrivo la prima studentessa.. A cura di P. Viarengo

## Casi studio

La progettazione in questo caso passa anche attraverso l'analisi di casi studio che hanno esplorato temi simili in contesti differenti. Viene scelto in questo caso l'esperienza dell'edificio CX Trieste Giulia, il quale ha visto inaugurare, nel mese di novembre 2024, uno studentato con 360 posti letto all'interno di un edificio di nove piani in disuso che aveva ospitato nel passato una Ex caserma.

La sua riconversione risponde alle crescenti necessità abitative e sociali di un pubblico giovane; offre soluzioni per soggiorni di breve e lunga durata rivolti a studenti universitari e – al contempo – propone un innovativo format alberghiero, destinato a un pubblico giovane e dinamico.

La struttura ospita, infatti, 360 posti letto per un totale di 290 camere per studenti, 24 camere hotel e 2 camerate hostel. I servizi comuni prevedono:

- aule studio
- lounge
- caffetteria
- palestra
- play zone
- cucine comuni

Le regole alla base dell'aggiudicazione di un posto letto facilitano per un 30% della capacità studenti meritevoli anche se privi di mezzi, per il restante 70% procedure agevolate per l'affidamento a un prezzo garantito inferiore del 15% rispetto ai valori di mercato.

L'iniziativa e la gestione della struttura sono affidate alla società Campus X che in Italia conta a portafoglio altre 9 strutture per un totale di 6500 posti letto per studenti ed entro il 2025 prevede l'apertura di altre tre strut-

ture incrementando di un migliaio i posti letti offerti. Altro spunto utile è rappresentato dall'analisi dei finanziatori alla base di un progetto come questo che per molti aspetti risulta essere molto simile alla nuova manica dell'ex Ospedale di Asti.

Il 75% dell'investimento è stato coperto da CdP real Asset, società facente capo a Casa Depositi e Prestiti. Gli altri investitori sono: la Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, banche di credito cooperativo locali e alcuni operatori privati. A CampusX spetta la gestione della struttura.

Le parole di Giancarlo Scotti, Amministratore delegato CdP Real Asset *"Il nuovo studentato CX Giulia è il frutto di un importante progetto di riqualificazione di un immobile a precedente uso terziario che era da tempo abbandonato – ha concluso ancora Scotti – pertanto il progetto ha risposto pienamente alla nostra strategia di investimento che punta sul riuso del patrimonio edilizio esistente al fine di limitare il nuovo consumo di suolo.<sup>46</sup>"*

46. Il Sole 24 ore, 21 novembre 2024, a Trieste Campus X inaugura uno studentato da 360 posti letto, a cura di L. Cavestri



fig.104 Fotografia interna studentato CX Trieste

Nello step di intervento 2 prenderà luogo il nuovo Museo di Arte Contemporanea, il cui completamento è previsto anche con l'inserimento di opere esterne. Pertanto è risultato utile analizzare un caso studio.

I musei all'aperto sono spazi espositivi in cui le opere sono conservate all'aria aperta, i primi esperimenti di questi progetti risalgono alla Scandinavia alla fine del XIX secolo, ma nel corso dell'ultimo ventennio sono stati molti i casi di impiego, anche in Italia. Questi giardini, detti anche "sculture Gardens"<sup>48</sup>, sono un insieme di luci e ombre, con un buon ingresso del verde, luoghi dove potersi rilassare e dove organizzare eventi.

Gli aspetti che caratterizzeranno il cortile del chiostro sono:

- Continuità tra interno ed esterno: lo spazio aperto del museo, si pone come fluida transizione tra l'architettura storica circostante e il linguaggio moderno adottato dall'esposizione;

- Centralità del giardino: percorsi geometrici, convogliare i flussi con il verde, la ricerca di un'estetica minimalista, viene enfatizzata la luce naturale durante il giorno e la presenza di una progettazione illuminotecnica del giardino lo fa vivere anche negli orari serali, sede di eventi.

In questo caso è previsto nello step due il ridisegno della pavimentazione, riportando lo stile in continuità alla storicità dell'edificio del monastero e in particolare del porticato, creando con esso una relazione. L'occupazione di spazi insoliti per l'esposizione museografica nel tessuto urbano offre l'occasione per sperimentare nuovi tipi di allestimento. Tro-

48. Si intende uno spazio verde in cui vengono collocate opere di artisti. Può essere concepito come parco per lo svago in cui le opere rappresentano l'arredo urbano

vandosi all'interno delle mura definite, delimitato da un imponente cancello, l'accesso a questo spazio sarà "filtrato" garantendo la sicurezza necessaria al mantenimento delle opere e della struttura circostante.

Il progetto appena descritto si riconosce in modo particolare in un esempio ampiamente analizzato e visitato durante il percorso di studi universitari, ovvero il museo di Castelvecchio di Carlo Scarpa. In questo spazio, oltre a ritrovarsi molti dei punti appena descritti, si pone in pieno rispetto del circondario storico, riletto in chiave moderna.

L'opera di Scarpa rappresenta un vero e proprio spazio espositivo, dove ogni elemento architettonico contribuisce a raccontare una storia, molto di più che un semplice spazio "a giardino".



fig.105 Fotografia degli interni, Museo di Castelvecchio, C. Scarpa



fig.106 Fotografia esterni, Museo di Castelvecchio, C. Scarpa

## Verso una proposta

La volontà di percorrere la via della riqualificazione della manica nuova, in rottura con i progetti analizzati in precedenza, tra i quali il lavoro di tesi di Roberta, porta con sé la necessità di rivedere i flussi veicolari che transitano nella zona e la possibilità di lavorare sul parco della Resistenza. Esso non solo rappresenterà lo sbocco dei nuovi edifici riqualificati sulla città di Asti, ma caratterizzerà il vero e proprio ingresso per la nuova residenza universitaria.

Durante un incontro avvenuto nel mese di dicembre, con il mio principale interlocutore, dott. Carlo Fornaca mi viene prospettata la volontà dell'ANCE, con il patrocinio del Comune di Asti e Regione Piemonte di istituire un bando di concorso di idee per la rifunzionalizzazione dell'edificio della Manica Nuova. Questo potrà essere il primo passo verso il progetto di riqualificazione completo di cui si è molto parlato e mai attuato negli ultimi 20 anni.

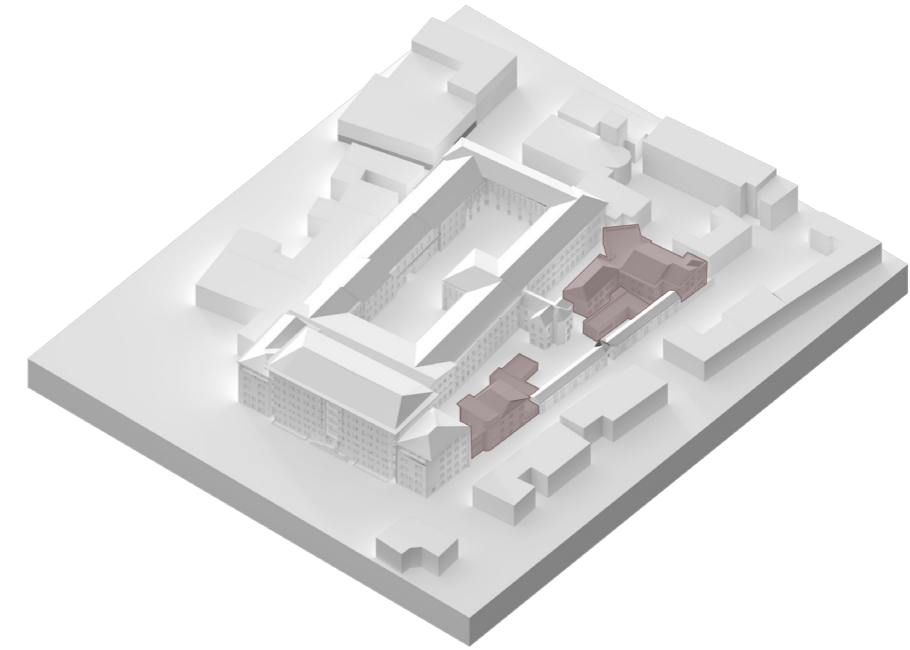


fig.107 Schema riassuntivo degli interventi di demolizione Step 1

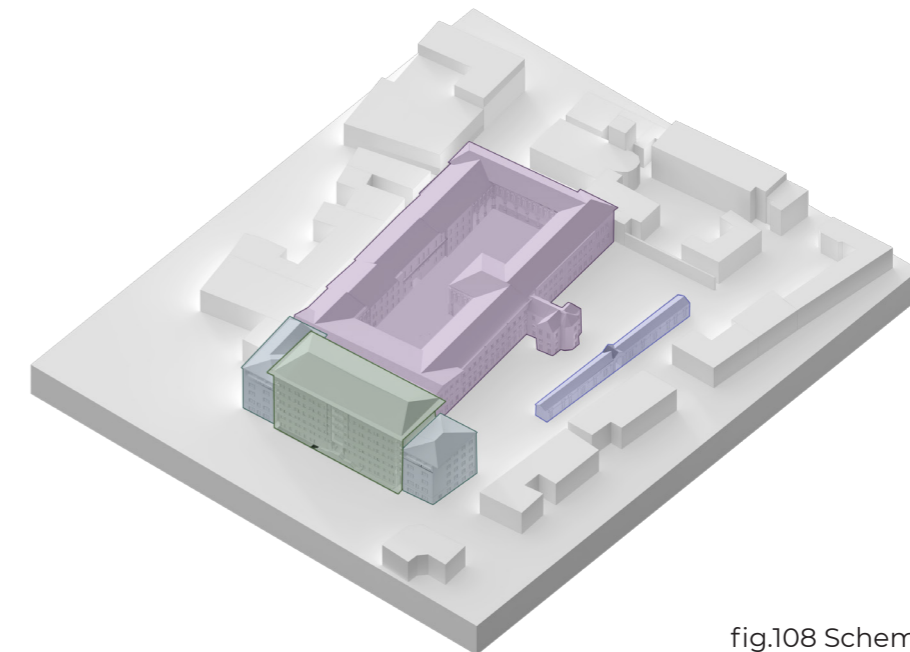


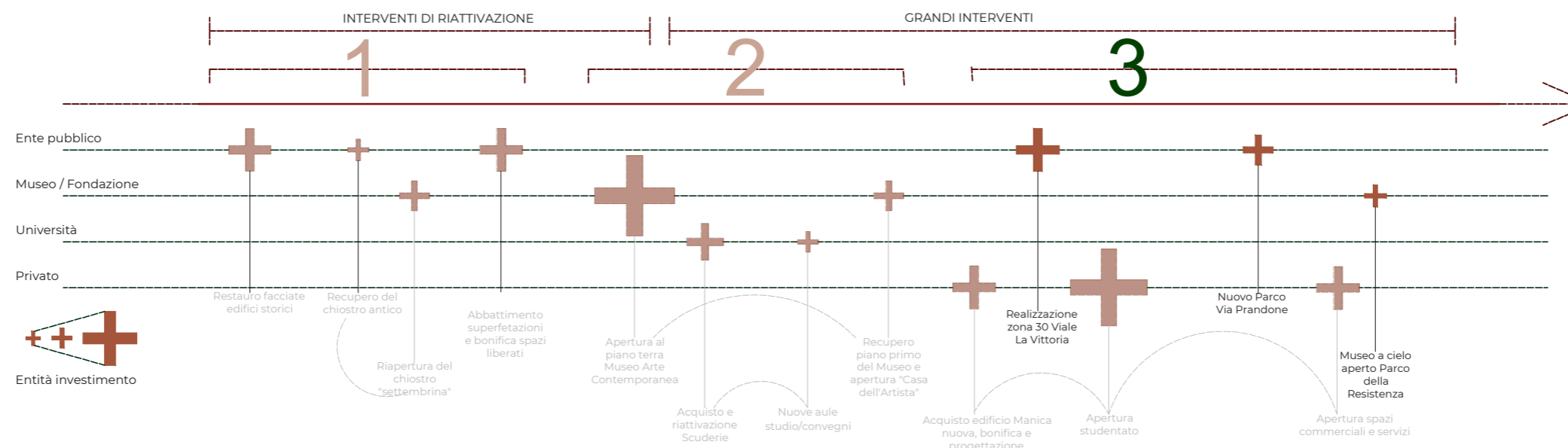
fig.108 Schema riassuntivo degli interventi di rifunzionalizzazione Step 2 - 3



fig.109 Planimetria interventi strategici



### Step 3 Riflessi sulla società



#### “menomale che ci siete”

Sono le parole riportate in un articolo di novembre 2024, si riferiscono all'intensificazione dei controlli, tramite il presidio delle forze dell'ordine, eseguiti a partire dal mese di novembre nel parco della Resistenza, il polmone verde su cui affaccia la manica nuova dell'ex Ospedale di Asti<sup>47</sup>.

47. La Stampa, 6 novembre 2024, *La ricetta per rendere sicuri i giardini pubblici di Asti "un presidio Interforze"*, a cura di p. Viarengo

Lo spazio verde oggetto di questo capitolo non rappresenta uno spazio all'interno del Lotto oggetto di analisi, ma dal mio punto di vista, rappresenta uno dei punti individuati come promotori di una strategia a lungo termine proposta.

Le vicende attorno al parco sono tanto note quanto la necessità di metter mano agli edifici dell'ex Ospedale: Il parco della Resistenza ha affrontato un crescente degrado, diventando teatro di attività illecite e comportamenti inappropriati. Questo non rappresenta per i residenti un luogo sicuro dove vivere o passeggiare, pur rappresentando il polmone verde più esteso nel centro cittadino.

Nello scenario di progetto presentato e nelle deviazioni avvenute si possono distinguere fondamentalmente 3 tipologie di spazi pubblici:

- il parterre del chiostro
- il giardino retrostante manica “prandone”
- il parco della Resistenza

Ognuno di essi sarà l'affaccio di nuove funzioni e pertanto dovrà avere caratteristiche diverse. Il primo aspetto che viene preso in considerazione è quello degli accessi e sicurezza. Nel processo di cambiamento da una situazione di degrado a una rifunionalizzazione pensata per migliorare l'esperienza dei cittadini, la progettazione della regolazione degli accessi gioca un ruolo fondamentale, sia per garantire il successo degli interventi, sia per evitare fenomeni di degrado persistente.

In modo particolare, il giardino del chiostro farà parte del primo step di intervento, andando a ridonare uno spazio pubblico fruibile dalla comunità per giornate di eventi.

fig.110 Mappa degli interventi strategici

Il nuovo giardino retrostante la manica Prandone è frutto dello spazio ricavato dalla demolizione delle superfetazioni esistenti. Il trattamento di questo spazio può avvenire, come in altri casi, in due step: un primo passaggio prevederà la demolizione degli edifici, il risanamento della superficie per permettere una futura piantumazione su di esso e successivamente la sua copertura con ghiaia bianca.

Una volta completata la rifunzionalizzazione degli edifici circostanti, in particolare l'area delle scuderie, questo spazio sarà restituito alla società sottoforma di giardino pubblico all'interno del tessuto urbano. La progettazione prevede la creazione di un nuovo "parterre" in cui coesistano, dettate da regole geometriche, aiuole di arbusti e sedute appositamente realizzate; tra di esse percorsi di autobloccanti scandiranno gli spazi.

Gli arbusti verranno scelti in base ai colori, al periodo di fioritura e l'adattamento al clima e si favoriranno arbusti a bassa manutenzione. Le sedute e gli arredi che permetteranno l'utilizzo di questo spazio a studenti della vicina università e futura residenza universitaria verranno ideati e realizzati dagli stessi artisti che vivono la casa dell'artista nei piani superiori del Monastero.

L'accessibilità a questi spazi è prevista senza alcuna limitazione. Per permettere ciò, oltre a dover essere completamente accessibile in piena autonomia anche ai portatori di Handicap, dovrà essere attuato fin dalla fase progettuale un programma mirato di videosorveglianza a sicurezza.

A favorire il mantenimento e la sicurezza dovranno essere comunque sempre i fenomeni

sociali e le attività che saranno alla base della buona riuscita del progetto. Questa scelta porterà con sé alcuni aspetti positivi e altri negativi, di seguito brevemente elencati:

#### Aspetti positivi:

- La comunità partecipa dell'esperienza di progetto;
- Valorizzazione dello spazio pubblico;
- Nuovo punto d'incontro per i cittadini del quartiere

#### Aspetti potenzialmente pericolosi:

- Rischi di vandalismo nelle ore notturne
- Manutenzione costante a cura dell'organo comunale
- Sicurezza e sorveglianza

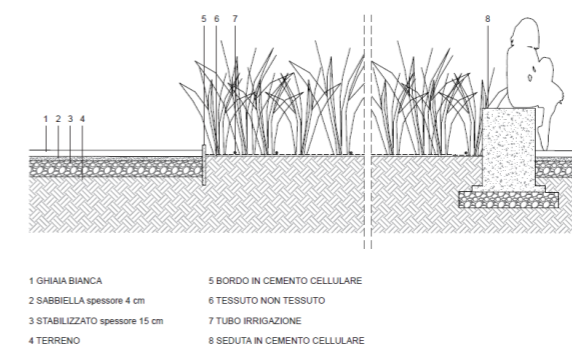


fig.111 Elaborato di dettaglio - il giardino

Uno dei temi sicuramente più critici da tenere in considerazione nel progetto di rifunzionalizzazione dell'area riguarda la nuova residenza universitaria prospiciente Viale alla Vittoria e il nuovo rapporto con lo spazio pubblico.

Il viale oggi è il punto di collegamento tra Piazza Alfieri e la zona est della città. Si ritrova ad essere uno dei più trafficati nodi veicolari del centro urbano.

Il progetto che prevede la rifunzionalizzazione dell'edificio novecentesco in una residenza universitaria con relativi servizi, si pone esattamente di fronte al corso su cui oggi le automobili possono transitare a velocità sostenuta e parcheggiare ambo i lati della strada.

Nell'ottica di attuazione del progetto si prevede la realizzazione di un attraversamento rialzato, di una larghezza variabile ma non inferiore ai 5 metri. Lo scopo di questo intervento è quello di rallentare la velocità delle automobili in transito in modo da garantire un attraversamento sicuro dei pedoni che dalla residenza si accingono ad accedere al parco. Nel ridare una visione di totale rinnovamento e garantire la centralità del progetto, si prevede la realizzazione di un tracciato ciclabile che possa connettere la vicina stazione ferroviaria, l'edificio dell'ex Ospedale e l'università.

Le ragioni che porteranno a questo progetto si riassumono in:

- Facilitazione degli spostamenti quotidiani: gli studenti pendolari possono raggiungere facilmente la stazione ferroviaria, connessa con l'università in modo da non dover affrontare problemi legati all'utilizzo dell'automobile

- Connessione strategica: la connessione tra questi importanti edifici, i quali si trovano a poche centinaia di metri uno dall'altro permette di rendere la città più accessibile e funzionale;
- Sicurezza per coloro che decidono di muoversi in bicicletta: verrebbe sfruttato lo spazio corrispondente tra il parco della resistenza e Corso alla Vittoria. Questo spazio risulta essere ampio circa 4 metri e permette l'insediamento di una corsia ciclabile senza modifiche alla viabilità esistente;
- Sensibilizzazione ambientale: l'utilizzo dei treni per i pendolari e la possibilità di raggiungere la sede universitaria comodamente e in sicurezza, sensibilizza i fruitori e i cittadini in generale allo spostamento con mezzi lenti;



fig.112 La centralità di Parco della Resistenza

Si prevede altresì di eliminare in parte i parcheggi sul lato del rettilineo stradale in modo da garantire maggior spazi e la visibilità dell'edificio rinnovato dal punto di vista estetico anche dal parco. Quest'ultimo potrà essere rifunzionalizzato in funzione dei nuovi fruitori della struttura.

L'attuale conformazione del parco vede la presenza di alberature di grosse dimensioni, di epoca secolare; le essenze presenti sono principalmente aceri, tigli, betulle e platani che negli anni hanno preso il sopravvento sui sentieri battuti e porfidati sui quali si ramifica il parco.

L'idea di progetto è quella di creare un nuovo innesto tra il nuovo attraversamento pedonale e il parco andando a ricavare un nuovo accesso in continuità con i percorsi esistenti. Il nuovo accesso, oltre a garantire una maggiore visibilità all'edificio, sarà presidiato da impianti di videosorveglianza h24; questo si ritiene necessario visti i molteplici casi di spaccio e malavita che coronano l'area.

Il chiosco ora prospiciente l'ingresso del parco, il quale versa in condizioni fatiscenti, sarà rimpiazzato con una nuova struttura che possa ospitare una stazione di bike sharing e bike park proprio di fronte alla palazzina universitaria.

Gli interventi proposti sono il frutto della continua discussione con gli interlocutori interessati, ma in modo particolare tiene conto delle direttive approvate con la variante n.39 del PRG dove viene indicato

*“In termini di espansione residenziale, più piccola di quella pensata vent'anni fa, più sostenibile e con un occhio particolare al benessere, sia ambientale che sociale.”*

## CONCLUSIONI

Il percorso finale del lavoro ha visto la pluralità di attori coinvolti; anni di promesse mai mantenute, han fatto sì che il cittadino perdesse la fiducia. La tesi si pone all'interno della controversia per il possibile futuro dell'Ex Ospedale e in essa vede le basi per la redazione di una linea strategica degli interventi.

Il lavoro svolto trascende la mera ricerca di una soluzione finale, ma pone l'attenzione sulle istanze e le deviazioni che hanno portato lo sviluppo del progetto. Emergono in queste pagine la natura caotica e non lineare della controversia; per queste ragioni si vuole analizzare in modo puntuale ogni aspetto, mirando a un progetto di natura concreta.

La proposta prevede una forte presenza sociale, promuove la sostenibilità ambientale annullando ogni forma di nuova edificazione e sfruttando quanto più possibile l'esistente, vira verso la promozione e valorizzazione dell'area mantenendo prioritaria l'importanza della preesistenza e l'impatto economico di ogni scelta.

All'inizio del lavoro di ricerca, intervistando le prime figure, traspariva un senso di sconforto generale, del resto l'impatto che la dismissione dell'enorme manufatto ha avuto sulla città è tangibile anche solo passeggiando per le vie. Nei mesi qualcosa è cambiato: durante i miei incontri con il Presidente di Ance Asti, vengo a conoscenza della volontà di portare avanti il "sogno" dell'edificio Grappolo in sostituzione all'edificio di sette piani su Viale La Vittoria, un manifesto più che un progetto realmente fattibile. Questa azione progettuale promossa dallo stesso Ente, vedrà coinvolti un gruppo di studenti del Politecnico per dodici settimane con l'obiettivo di disegnare il nuovo imponente simbolo della città di Asti. Nel lavorare a questo progetto mi sono reso

conto che ogni scelta rappresenta un processo complesso e gli esiti possono generare consensi ma soprattutto enormi dissensi. Tuttavia, è fondamentale riconoscere che questa strategia messa in campo, inevitabilmente produrrà effetti differenti sulle stesse istanze coinvolte ma sarà altresì un ulteriore spunto per avanzare la ricerca e far nascere nuovi dibattiti.

## Bibliografia

1996 REGIONE PIEMONTE, *Architetture tra conservazione e riuso: Progetti e realizzazioni di Andrea Bruno a Torino*, Torino, Lybra immagine pp 31-33. 43-44

1997 A. D'ANELLI, *Un Ospedale una città Dagli antichi Hospitia a cronache astesi più recenti*, Asti, Quaderni del «Platano», 1997, pp. 7-42, 71-77, 83-90, 102-109, 122-123.

2002 I.IVALDI *Relazione storico artistica. Ospedale civile di Asti già convento di Santa Maria Nuova*, Allegato al DSR pp 1-6

2003 R. BORDONE, *La storia della chiesa d'Asti di Gasparre Bordone e la storiografia astigiana sull'argomento*, in GASPARE BOSIO, *Storia della chiesa d'Asti*, Asti, Scuola Tipografica Michelerio, 1894; ristampa anastatica, Asti, 2003, p. 7.

2003 G. BOSIO, *Storia della Chiesa d'Asti*, Asti, Scuola Tipografica Michelerio, 1894; ristampa anastatica, Asti, 2003, pp. 418, 428.

2004 S. ROBINO, *Rievocazioni e attualità di Santa Maria Nuova. Cenni storici, artistici, liturgici*, Asti, Tipografia Moderna, 1936, pp. 31-46, 66-98, 118-173, 227-229.

2004 F. DE BARTOLOMEIS, *Tridimensionalità nell'arte contemporanea*, San Mauro torinese, Garabello Artegrafica pp 10-13 102-106

2005 B. MOLINA, *I secoli della fame e della beneficenza: Ospedale degli Infermi, Congregazione di Carità e Opere Pie*, in *Dalla carità al Credito. Ricchezza e povertà ad Asti dal Medioevo all'Ottocento*, Asti, Editrice Omnia, Cassa di Risparmio di Asti 2005, pp. 109-133.

2009 COMUNE DI ASTI, *Piano Regolatore Generale. Variante strutturale per la definizione delle previsioni di riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL 19*. Progetto definitivo, relazione tecnica.

2010 E. GIANNASSO, *Relazione di stima. Immobile in Asti, via Bottallo 4, ex ospedale civile*. Asti, Azienda Sanitaria Locale pp36-44

2010 B. CAMPIA, S. GRATTAPAGLIA. *Conservazione e valorizzazione di un complesso dismesso: l'ex Ospedale Civile di Asti*. Rel. Vinardi M. G. Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Architettura per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio,

2018 OSSERVATORIO TURISTICO REGIONE PIEMONTE, *Quadro Generale ATL*, pp 1-3

2022 CITTA' DI ASTI, *Asti: vino e cultura, Piano Strategico per uno sviluppo urbano sostenibile*. Relazione pp. 40-43 62-67

2022 AZIENDA SANITARIA LOCALE ASTI, *Alienazione dell'unità immobiliare ex ospedale di Asti*, Delibera 6 del 22.01.2022

2023 OSSERVATORIO TURISTICO REGIONE PIEMONTE, *Rapporto statistico del turismo 2023*, pp 29-32

2024 ASCOM, *Borsino immobiliare 2024*

## Documentazione d'archivio

1639, JACOPO LAURO, ASTI / NOBILISSIMA CITA DEL PIEMONTE, (mm. 158 x 278). In: GUIDO ANTONIO MALABAILA, *Compendio Historiale della città d'Asti*, Roma, appresso Lodovico Grignani, 1639, in-4 oblungo. Torino, Biblioteca Reale, Asti, coll. Currado (la tavola sciolta), R. 28.1.

1800-1810. Catasto Napoleonico, Asti, Archivio Storico Comunale, sezione F, 3° foglio.

1801, s.a., Materie amministrative. Ordinati Consiglieri 1801-1804, Asti, Archivio Storico del Comune, volume 1801, carte 40v.-41r, faldone 95.

1804, s.a., Materie amministrative Ordinati Consiglieri 1805-1814, Asti, Archivio Storico del Comune, volume Anno XIII, 1805-1806, carte n.n. (32r 32v.), 27 Frimaire XIII, faldone 95.

1819, PIETRO PARIGI, Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Nuova di questa città ed all'Ospedale degli Infermi formato da me sottoscritto all'oggetto / d'indicare li Membri che per parte di detto Spedale, di concerto con S. C. Reverendissimo Monsignore Antonino Facide' Marchesi di Bruno e Fontanile / e Conti di Carentino Vescovo di questa Città, e Principe si mettono a disposizione per l'abitazione del Parroco, come pure per indicare le variazioni per ridurli come sopra, Asti, Archivio di Stato, Ospedale degli Infermi, Asti, Fondo antico, mazzo 61.

1851, P. CISICCO, progetto di addattamento di infermeria con Corrijoj laterale della manica di questo Ospedale degli Infermi inserviente attualmente d'alloggio pegli Impiegati del medesimo Ospedale, Asti, Archivio di Stato, Ospedale degli Infermi, Asti, Fondo antico, mazzo 61.

1861, P. CISICCO , Città di Asti /Progetto Circa il prolungamento delle due ali a giorno, ed a ponente di questo Ospedale degli Infermi, onde provvedere agli emergenti bisogni pella regolare condotta dello stabilimento, e far scomparire ad un tempo lo sconcio attuale aspetto delle due ale medesime, Asti, Archivio di Stato, Ospedale degli Infermi, Asti, Fondo antico, mazzo 61.

s.d., [1870 c.a.], V. ADORNI, G. CAMPERI, Tavola 1. pianta del piano terreno attualmente esistente. Asti, Archivio di Stato, s.c.

### Articoli di quotidiani locali

2018, La Nuova Provincia, Gli “ex luoghi” di Asti: immobili senz'anima in attesa di idee. A cura di R. SANTAGATI.  
<https://lanuovaprovincia.it/attualita/gli-ex-luoghi-asti-immobili-senzanima-attesa-idee/>

2018, La Stampa, Così faremo rinascere l'ex ospedale di Asti, a cura di F. LAVINA.  
<https://www.lastampa.it/asti/2018/04/26/news/cosi-faremo-rinascere-l-ex-ospedale-di-asti-1.34010053/>

2018, La Nuova Provincia, Ex ospedale: dove ci si curava c'è solo devastazione a cura di R.SANTAGATI.  
<https://lanuovaprovincia.it/attualita/ex-ospedale-si-curavano-gli-astigiani-ce-solo-devastazione/>

2019, La Voce di Asti, Il Movimento 5 Stelle per le regionali ad Asti punta sul riutilizzo dell'ex Ospedale, a cura di B. MARTINELLI.  
<https://www.lavocediasti.it/2019/03/25/leggi-notizia/argomenti/politica-18/articolo/il-movimento-5-stelle-per-le-regionali-ad-asti-punta-sul-riutilizzo-dell'ex-ospedale.html>

2022, La Gazzetta di Asti, Nuova asta per l'ex ospedale. Ambiente Asti: “La struttura di via Botallo poteva diventare tante cose” a cura della Redazione <https://www.gazzettadasti.it/primo-piano/nuova-asta-per-l-ex-ospedale-ambiente-asti-la-struttura-di-via-botallo-poteva-diventare-tante-cose>

2022, La Stampa, Contrordine, l'ex ospedale di Asti ora non è più da vendere. A cura di P. VIARENGO  
[https://www.lastampa.it/asti/2022/04/22/news/contrordine\\_l'ex-ospedale-di-astiora-non\\_e\\_piu\\_da\\_vendere-3149555/](https://www.lastampa.it/asti/2022/04/22/news/contrordine_l'ex-ospedale-di-astiora-non_e_piu_da_vendere-3149555/)

2022, La Stampa, Ex ospedale di Asti, Carosso: “Abbiamo un progetto di riqualificazione” A cura di P. VIARENGO.  
<https://www.lastampa.it/asti/2022/04/03/news/ex-ospedale-di-asti-carosso-abbiamo-un-progetto-di-riqualificazione-2915945/>

2022, La Stampa, Ex ospedale di Asti, 20 anni di promesse mai realizzate, a cura di P. VIARENGO .  
<https://www.lastampa.it/asti/2022/08/25/news/ex-ospedale-di-asti-20-anni-di-promesse-mai-realizzate-7143657/>

2022, Dentro la Notizia, Un “Grappolo Gigante” che identifichi la città di Asti nel mondo a cura della Redazione.  
<https://dentrolanotiziabreak.it/un-grappolo-gigante-che-identifichi-la-citta-di-asti-nel-mondo/>

2022, La Nuova Provincia, Il polo universitario di Asti si estenderà su più edifici satelliti, a cura di R. SANTAGATI .  
<https://lanuovaprovincia.it/attualita/il-polo-universitario-di-asti-si-estendera-su-piu-edifici-satelliti/>

2022, AT News, Solo un progetto di rilancio della città potrà attrarre investitori per il recupero dell'ex Ospedale di Asti. Lettera di Paolo Crivelli

2023, La Stampa, Il vecchio Fantasma. A cura di P. VIARENGO.  
<https://www.lastampa.it/asti/2023/10/17/news/il-vecchio-fantasma-13788798/>

2023, La Stampa, L'archisogno del Grappolo gigante: “Sarà il simbolo dinamico di Asti”, a cura di R.FAVRIN.  
<https://www.lastampa.it/asti/2023/06/29/news/archisogno-grappolo-gigante-sara-simbolo-asti-12882407/>

2024, La Nuova Provincia, Moderno, verde e con spazi per i giovani: c'è l'ok al Piano del futuro polo universitario di Astiss. A cura di R. SANTAGATI.  
<https://lanuovaprovincia.it/attualita/moderno-verde-e-con-spazi-per-i-giovani-ce-lok-al-piano-del-futuro-polo-universitario-di-astiss/>

2024, La Stampa, Cosa succede in città, la mappa di Asti che cambia. A cura di S. SERGI.  
<https://www.lastampa.it/asti/2024/09/13/news/cosa-succede-in-citta-la-mappa-di-asti-che-cambia-14627935/>

2024, La Gazzetta d'Asti, Asti, la polizia chiude un chiosco nei giardini dell'ex ospedale, a cura della Redazione <https://www.gazzettadasti.it/cronaca/asti-la-polizia-chiude-un-chiosco>

