

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DEL PROGETTO CITTADELLA GALILEIANA



Tutte le verità sono facili da capire una volta che sono state rivelate. Il difficile è scoprirle...

Galileo Galilei

22 Marzo 2016

1 – EXECUTIVE SUMMARY

Il presente documento sviluppa il piano economico-finanziario del progetto “Cittadella Galileiana” per l’arco temporale di 10 anni.

La “Cittadella Galileiana” si ispira al modello di Science Center, diffuso a livello internazionale, ma si distingue per una location centrale rispetto alla città e ai diversi centri di eccellenza della ricerca. Al suo interno è previsto lo sviluppo di un percorso narrativo storico-scientifico, dedicato appunto alla figura e alle ricerche di Galileo, che si intarsia intorno a tre iniziative, che si fondono per un obiettivo conoscitivo unico:

1. Percorso Galileo
2. Spazio Impresa-Ricerca
3. Spazio Cultura-Svago

L’area finalizzata a questo insediamento è quella dei Vecchi Macelli e delle Ex Stallette, in via Volturno a Pisa. La collocazione all’interno del contesto urbano è strategica vista la vicinanza al lungarno con i suoi monumenti, a sedi universitarie e di ricerca, all’Orto Botanico, alla Piazza dei Miracoli.

Nel Percorso Galileo (a) si prevede la realizzazione di un’esperienza museale innovativa. Verranno ricostruiti ambienti, oggetti, arredamenti e i personaggi storici, in proiezione tridimensionale, che si rivolgeranno direttamente al visitatore, quali “narratori in prima persona”. Una sorta di Museo della città, un luogo che racconti la città attraverso un viaggio nello spazio e nel tempo evidenziando come essa abbia capitalizzato progressivamente un humus favorevole per le ricerche con la presenza, difatti, di altri illustri ricercatori: una *Scientific Atmosphere*.

La seconda parte della Cittadella è destinata allo *Spazio Imprese-Ricerca*, che si articola in due distinti modelli di business. Il primo 2a-Spazio Impresa-Ricerca, “**Opzione-Insediamento**”, in cui si simula un utilizzo degli spazi destinati alle imprese per attività di insediamento. In seguito alle considerazioni scaturite nel processo di Consultazione con la cittadinanza, promosso dall’Amministrazione Comunale, si è perfezionata un’ulteriore opzione di business, (2b-Spazio Impresa-Ricerca “**Opzione-Integratore**”), che ipotizza attività di fertilizzazione per le business ideas, come integratore allo sviluppo delle start-ups.

Per favorire la formazione di una particolare atmosfera di ricerca e cultura è prevista la presenza di uno **Spazio Cultura-Svago**, in parte all’interno degli edifici, con un Caffè Tech e uno Shop Tech, per trovare ulteriore sviluppo nelle ampie aree esterne.

Il Piano in oggetto prevede lo sviluppo di un Piano Economico Finanziario decennale dell’intero progetto Cittadella Galileiana, secondo i dettagli presentati dello Studio di Fattibilità Cittadella Galileiana, (aprile 2015), a cui si rinvia per tutti i particolari. L’obiettivo di analisi del presente studio è quello di valutare la sostenibilità della gestione secondo l’ottica di analisi di un Soggetto Gestore esterno, ispirato ad una logica di congruità economica e sostenibilità finanziaria del progetto. A tale scopo sono state formulate diverse ipotesi di simulazione, sia per l’Opzione Insediamento che l’Opzione Integratore, con formulazioni differenti nella gestione del personale e scenari per quanto attiene la domanda dei visitatori del Percorso Galileo.

2 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO CITTADELLA GALILEIANA

Descrizione Area Vecchi Macelli

L'area dei Vecchi Macelli pubblici, come sopra anticipato, è una delle aree industriali dei primi anni dell'ottocento di particolare pregio architettonico, poste all'interno del centro storico di Pisa, a ridosso delle mura. Le mura antiche costituiscono un importante elemento oggetto di valorizzazione dell'area, delimitandola a sud.



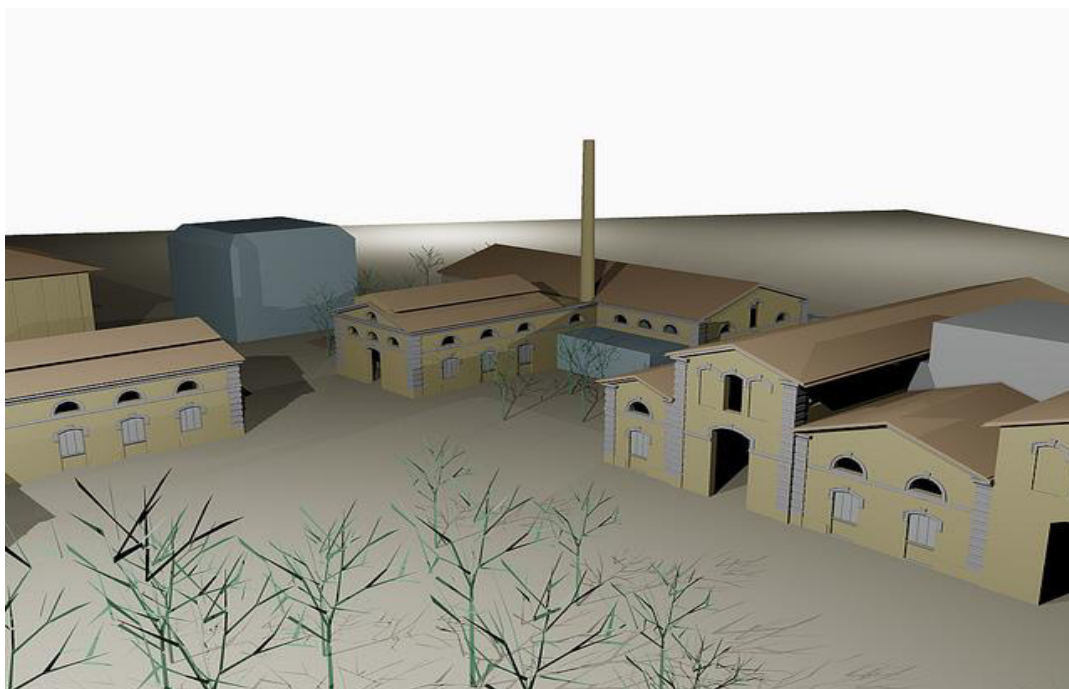
Nel progetto, difatti, è previsto il recupero delle mura dalle specie infestanti, che oggi in gran parte ne coprono la visuale, e la valorizzazione con giochi luminosi. Gli edifici degli **Vecchi Macelli** conservano integre e perfettamente leggibili le originarie strutture, grandi tavoli in marmo e sostegni metallici, restaurati e conservati. Stimolante diventa, quindi, il recupero degli edifici stessi: imponenti sono le superfici e i volumi coinvolti: 6 mila metri cubi di recupero edilizio e 15 mila metri quadrati di area complessiva interessata, dei quali 4.600 di superfici utili, suddivisi in diverse palazzine da rifunzionalizzare. Gli spazi dell'area **Vecchi Macelli** sono molto luminosi grazie alla presenza di ampie finestre, gli edifici (i tetti in legno, a capriate e mezzane sabbiate sono stati recuperati negli anni Novanta) si sviluppano soprattutto in altezza per cui, grazie a particolari accorgimenti, è stato possibile raddoppiare le superfici utili inserendo nuovi solai o soppalchi, in certi casi completamente in vetro, sorretti a loro volta dalle travi. Ogni edificio è poi interamente circondato da grandi giardini, da adibire a spazi all'aperto e luoghi d'incontro per eventuali attività di svago e ricreative, come sarà poi specificato nell'ambito della descrizione del progetto. Attiguo a detta area vi è lo spazio denominato Ex-Stallette da dove si può accedere alla Torre di Sant'Agnese. La Torre di Sant'Agnese¹ si trova nelle antiche mura presso Via Nicola Pisano, tra l'area Ex -Stallette e Vecchi Macelli, collegabili attraverso l'apertura di un passaggio antico. Di struttura massiccia, presenta una pianta quadrata e fu costruita probabilmente alla fine del XIII secolo, quando il Conte Federico da Montefeltro, utilizzando il materiale proveniente dalla distruzione delle torri dei guelfi pisani, sconfitti dai concittadini di fede ghibellina nelle feroci lotte scoppiate in seguito alla sconfitta della Meloria, fece costruire tale edificio chiamandola proprio "Ghibellina".

¹*Pisa Case Torri*, Collana CD guide, Cld e Leadernet, Pisa 1999; ww.comune.pisa.it/doc/etn/ent_it/pisa/torre6.htm

Torre Sant'Agnese



Il progetto prevede la riqualificazione degli Vecchi Macelli pubblici e delle Ex -Stallete per lo sviluppo della Cittadella Galileiana.



La “Cittadella Galileiana” si ispira al modello dello science center , diffuso a livello internazionale, ma si distingue per una location centrale rispetto alla città e ai diversi centri di eccellenza. Al suo interno è previsto lo sviluppo di un Percorso Narrativo Storico-Scientifico, dedicato appunto alla figura e alle ricerche di Galileo, che si intarsia intorno a tre iniziative, che si fondono per un obiettivo conoscitivo unico:

- a) Percorso Galileo
- b) Spazio Impresa
- c) Spazio Cultura-Svago

a) *Il Percorso Galileo*

L’obiettivo della struttura sarà quello di presentare al grande pubblico il personaggio e l’opera di Galileo, e più in generale di Pisa, città natale e di studi dello Scienziato. Il Percorso Galileo si articola in due spazi museali, il primo ispirato alla figura e alle scoperte di Galileo. In un altro spazio si passerà dalla figura di Galileo alla sua città natale, Pisa. Una sorta di Museo della città, un luogo che racconti la città attraverso un viaggio nello spazio e nel tempo evidenziando come essa abbia capitalizzato progressivamente un humus favorevole per le ricerche (una *Scientific Atmosphere*). L’idea di base è quella di mettere a punto tecnologie e processi specifici per la realizzazione di un nuovo sistema di Percorso narrativo, che si proporrà anche come un esempio a livello nazionale di integrazione tra contenuti storico/scientifici. Verranno ricostruiti ambienti, oggetti, arredamenti e i personaggi storici, in proiezione tridimensionale, si rivolgeranno direttamente al visitatore, quali “narratori in prima persona”. In questi grandi spazi coperti e già restaurati, verrà realizzata una struttura dedicata alla presentazione della figura del grande scienziato pisano Galileo Galilei. Questa struttura si configurerà come un luogo dove i visitatori vivranno un’esperienza coinvolgente ed emozionante, ripercorrendo le tappe fondamentali della vita e soprattutto dell’opera scientifica di Galileo. Qui la figura di Galileo permetterà di parlare anche della sua città natale, Pisa, fornendo ai visitatori una conoscenza approfondita ma sintetica della storia della città e dei suoi cittadini più illustri, che renda poi la visita più interessante, istruttiva, coinvolgente e, quindi, memorabile. A completamento del Percorso Galileiano si inseriscono il Museo degli Strumenti per il Calcolo e la Ludoteca di Esperienza della Scienza, dove le invenzioni e gli esperimenti di Galileo potranno essere rivissuti in modo attivo dal visitatore di ogni età. Saranno previste, difatti, sotto la regia dell’Università, esperienze per gli studenti dei diversi ordini scolastici, ai quali è normalmente destinata una Ludoteca di tipo scientifico, ma anche per gli adulti che vorranno svolgere un ruolo interattivo.

b) Spazio Impresa

La Cittadella Galileiana, per affermare la volontà di sviluppare un rapporto stretto con la realtà esterna operativa, prevede all'interno del complesso edilizio la destinazione di edifici o parte di essi (Ex -Stallette e palazzina Vecchi Macelli C", vedi in seguito) a sedi di laboratori/uffici per imprese.



Una parte degli edifici è destinato a ospitare uno **Spazio imprese-ricerca**, per la pre-incubazione di imprese e/o per imprese già operative, attratte dalla vicinanza ai diversi dipartimenti universitari e ad altri centri di ricerca, in modo da alimentare il legame cultura-ricerca-impresa. Il modello di riferimento è lo Science Center (dall'Exploratorium di San Francisco, l'Ontario Science Center a Toronto, ai più recenti Newmetropolis di Amsterdam, Museo della Ciencia con sede a Barcellona e Madrid). L'attività di ricerca e formazione che potrà essere svolta nelle strutture a disposizione permetterà di creare un veicolo costante di comunicazione con il mondo produttivo. A tal fine potranno trovare un luogo ideale di lavoro ricercatori che desiderano mettere alla prova il proprio talento per l'innovazione e l'imprenditorialità. Il raccordo della grande industria con la ricerca e l'innovazione è un mezzo importante per fare crescere nuove idee imprenditoriali. Tutto ciò in stretta interdipendenza con l'università, la cui forza e solidità si misurano, anche, nell'attitudine a riversare sul territorio circostante - oltre a giovani laureati - tecnologie, creatività e spirito innovativo. La creazione della Cittadella consentirà, inoltre, di dare una struttura organizzativa dedicata proprio alla valorizzazione della ricerca, favorendo "un'integrazione" con le competenze già presenti nel territorio: le diverse realtà di ricerca, di incubazione, potranno, altresì, trovare in essa elementi di coordinamento e potenziamento.

A completamento della valutazione i due edifici ubicati in area Ex-Stallette, edificio 4 e Torre Sant'Agnese, potranno avere destinazione ad attività commerciali di elevato standard qualitativo, che si integri con il tema della Cittadella Galileiana. Si può ipotizzare un modello *concept store*, uno spazio multibrand, con un'area corner dedicata alla tecnologica, al design e innovazione, legati, comunque, alla cultura di impresa del territorio (moda, food, arte, mobili, etc)

Lo Spazio Impresa potrà anche essere sviluppato secondo un modello detto Integratore di impresa².



c) La “Cittadella” quale luogo di incontro: lo Spazio Cultura-Svago

La Cittadella si rivolge ad un’utenza vasta e diversificata, con un pubblico ampio, giovanile e familiare, invitato ad un incontro diretto con la scienza. Gli utenti della cittadella saranno, anche, coloro che la città la “abitano”. Non semplice “luogo di passaggio”, ma di permanenza. L’ampio parco potrà svolgere il ruolo di Agorà della scienza, in cui studenti, ricercatori, imprenditori potranno confrontarsi ed interagire sulle diverse tematiche che avvolgono e potranno ulteriormente svilupparsi sul binomio ricerca-impresa, stimolati dallo **Scientific Atmosphere**. Per favorire la formazione di una particolare atmosfera di ricerca e cultura è prevista la presenza di uno **Spazio Cultura-Svago**, in parte all’interno degli edifici, con un Caffè Tech, uno Shop Tech e un’area a destinazione commerciale, per trovare ulteriore sviluppo nelle ampie aree esterne, dove potranno essere svolte:

- mostre temporanee;
- spettacoli teatrali e di danza;
- concerti ed eventi/manifestazioni;
- aree espositive;
- spazi per le mostre temporanee;
- teatro scientifico;
- area esterna destinata ai bambini.

Diverse ricerche hanno evidenziato che la gestione dei servizi aggiuntivi può produrre una significativa cifra di introiti che si rivela una preziosa risorsa integrativa dei musei. Oltre alle risultanze economiche lo sviluppo di servizi aggiuntivi si traduce in un miglioramento dell’offerta rivolta all’utente, in un innalzamento delle qualità dell’accoglienza, nella fornitura di un ventaglio di opportunità e servizi che integrano l’esperienza della visita, contribuendo ad un minor affaticamento e ad un maggior comfort sia culturale (fornendo informazioni) che fisico, offrendo la possibilità di una sosta al bar, o un servizio di prenotazione che eviti code ed

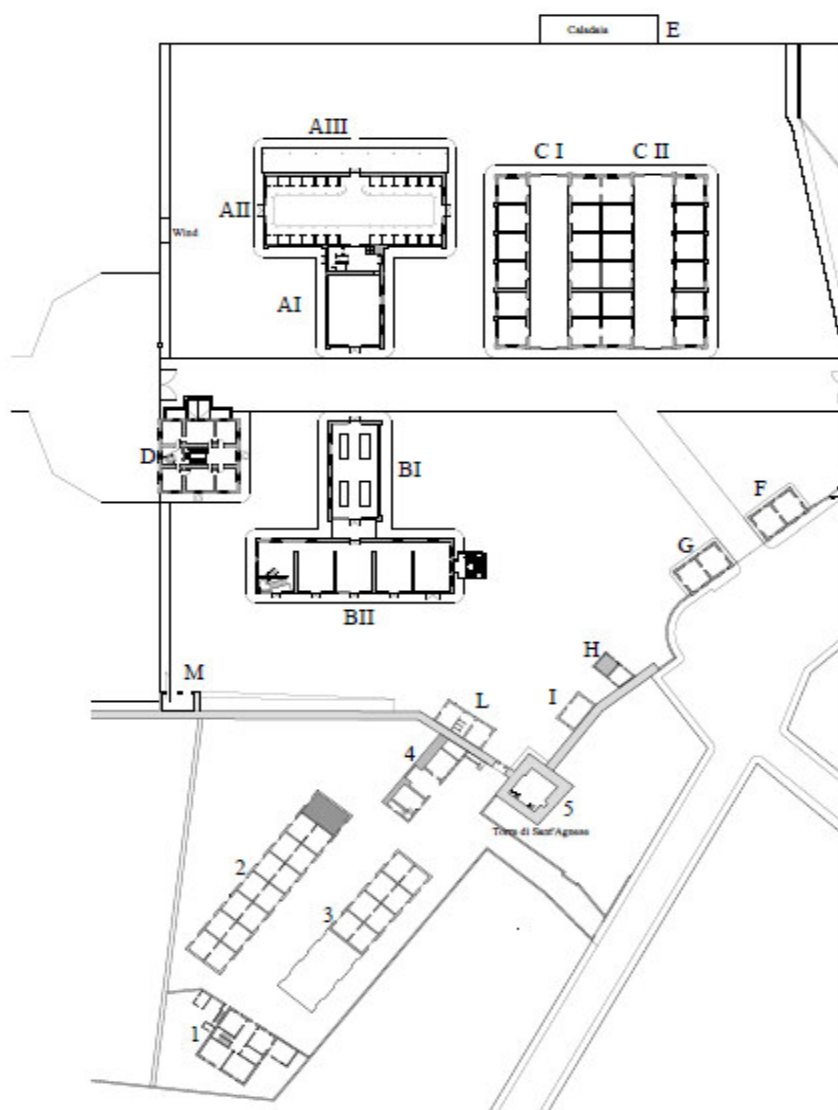
² Cfr. “Studio di Fattibilità Cittadella Galileiana, aprile 2015”, a cura di G.Mariani, Dipartimento di Economia & Management.

attese. I servizi aggiuntivi sono in genere accolti in modo positivo dall'utenza. Il bar ed il bookshop sono considerati come un proseguo della visita, dove si ripercorrono momenti che hanno suscitato emozioni. Si cercano oggetti, immagini per fissare nella memoria l'esperienza. Il bar è un punto di ristoro per rigenerarsi dopo la visita, ma è anche una comoda pausa piacevole e rilassante.

Dimensione Parco e Destinazione Edifici

L'area degli Vecchi Macelli e dell'Ex -Stallete, con un'area complessiva di circa 15.000 mq, in seguito ad un accurato restauro, può essere considerata la sede ideale per la "Cittadella Galileiana". Le ampie aree esterne possono ospitare mostre temporanee, spettacoli teatrali e di danza, concerti ed eventi/manifestazioni, area esterna destinata ai bambini, servizi aggiuntivi. Di seguito si allega la piantina completa dell'area (fig. 1) e il prospetto superfici in pianta e destinazioni di progetto dei fabbricati (tab. 1).

Fig. 1- Planimetria dell'area e Situazione Attuale



Fonte: *elaborazione Ufficio Tecnico Comune di Pisa*