

Cecilia Marcheschi

Università di Pisa | cecilia.marcheschi@phd.unipi.it

PAROLE CHIAVE

architetto pubblico; ufficio tecnico comunale; patrimonio pubblico; amministrazione locale; Pisa

ABSTRACT

Negli anni Settanta, Pisa fu guidata da un'amministrazione comunista che segnò un periodo di particolare attenzione alla qualità architettonica e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, grazie anche alla collaborazione con Massimo Carmassi, architetto pisano di fama internazionale e dirigente dell'Ufficio Progetti – Ufficio Tecnico comunale – dal 1974 al 1990. L'allineamento tra politiche pubbliche adeguate e progettazione di qualità consentì infatti a questo di affrontare le numerose criticità urbane mediante interventi di conservazione e rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, oltre che di realizzazione di nuove opere pubbliche. Attraverso l'analisi di alcuni interventi chiave elaborati dall'Ufficio per il centro storico – tra cui il recupero di Palazzo Lanfranchi, il restauro del Teatro Verdi, il recupero degli edifici in via dell'Occhio, la ricucitura urbana di San Michele in Borgo e il progetto per le mura medievali – questo saggio analizza il metodo operativo sviluppato da Carmassi, soffermandosi sui fattori politici, economici, sociali e tecnici che hanno influenzato l'esito, non sempre positivo, di quei progetti. Il caso di Pisa costituisce un'occasione per riflettere sulla figura dell'architetto pubblico, un ruolo oggi sempre più marginalizzato. A partire da quegli anni, infatti, i mutamenti economici e politici internazionali hanno determinato, in Italia e in Europa, una progressiva riduzione delle funzioni degli uffici pubblici, con un crescente affidamento da parte delle amministrazioni a progettisti esterni, spesso guidati da logiche competitive.

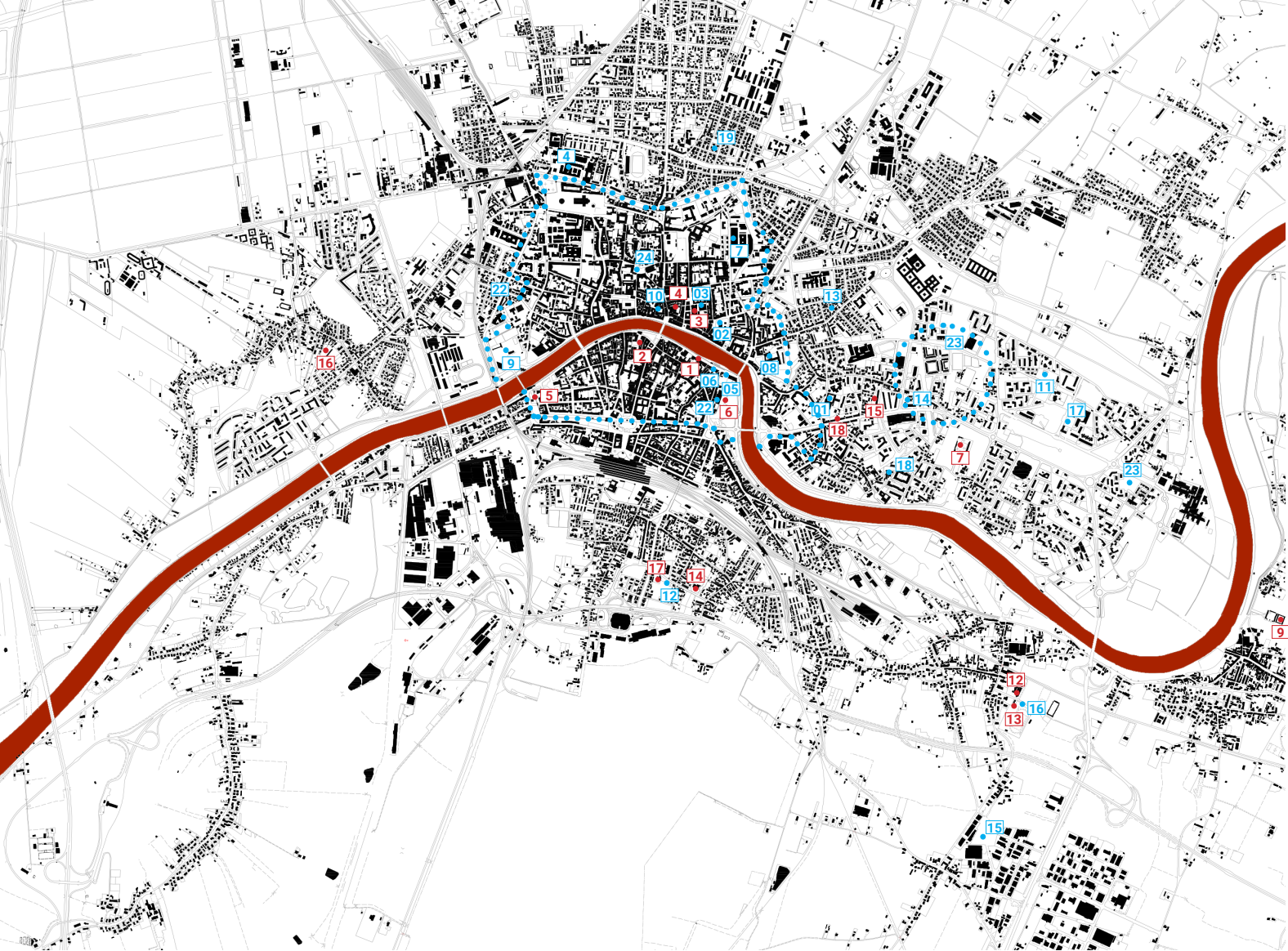
English metadata at the end of the file

Massimo Carmassi. L'architetto pubblico e il patrimonio edilizio della città di Pisa

“Naturalmente i risultati più concreti ed evidenti della mia attività sono state le numerose opere realizzate, edifici nuovi e restauri. Mi pare anche però che una profonda ricerca sviluppata con continuità sui rapporti tra architettura e contesto abbia consentito di mettere a punto un metodo progettuale e tecnologie capaci di confrontarsi con la città antica e di offrire suggerimenti molto utili per la progettazione della nuova città. All'interno di questa filosofia credo che abbia avuto una certa importanza il tentativo di costruire architetture pubbliche non effimere, capaci di costituire un riferimento per la cultura dei cittadini e di rappresentare le istituzioni ristabilendo con esse un rapporto di necessità.”¹

Massimo Carmassi è un architetto pisano di prestigio internazionale, ma, nonostante la sua notorietà, meno conosciuto è il ruolo che ha svolto per – e nella – città di Pisa. Nel 1974, appena laureato, egli viene infatti assunto dal Comune come architetto, un incarico che lo vedrà impegnato fino al 1990. In quegli anni ricopre un ruolo cruciale nella progettazione architettonica e nella trasformazione urbana della città, raggiungendo risultati virtuosi che, ancora oggi, segnano l'identità di Pisa.

Nonostante il ruolo dell'architetto pubblico – ovvero colui che lavora come impiegato in un Ufficio Tecnico piuttosto che da libero professionista, e che orienta quindi la propria attività verso obiettivi collettivi piuttosto che verso la gloria personale – risulti oggi sempre più svalutato, negli anni Settanta la situazione era diversa. Come nel caso di Carmassi a Pisa, la scelta di impegnarsi all'interno di un'amministrazione rappresentava un'opportunità professionale ambita dai giovani architetti.



1

In quel periodo, infatti, lo Stato italiano si presentava come promotore della ricostruzione postbellica e dello sviluppo infrastrutturale, sociale e culturale del Paese. Di conseguenza, le amministrazioni locali investivano in lungimiranti programmi di opere pubbliche, coinvolgendo, attraverso forme diverse di collaborazione, tecnici capaci e motivati che potevano dedicarsi allo studio e alla progettazione delle città in cui operavano, confrontandosi con temi progettuali vari e interessanti. Le mansioni che un'amministrazione poteva offrire spaziavano infatti dal recupero e dalla conservazione del patrimonio pubblico nei centri storici, alla nuova edificazione necessaria per l'implementazione dei servizi e delle infrastrutture in periferia.

La comunità d'intenti tra tecnici virtuosi e politici illuminati – spesso entrambi motivati da ideali progressisti – ha portato, in alcuni straordinari casi, a una trasformazione significativa del patrimonio pubblico urbano.

Un fenomeno all'epoca non solo italiano, tra i casi europei di architetti pubblici dediti alla cura della città si può ad esempio citare il virtuoso lavoro svolto dal LCC-Architects' Department a Londra (successivamente GLC), enorme ufficio pubblico responsabile della pianificazione, della progettazione e della costruzione di intere aree della

capitale, e posto di lavoro ambito per numerosi architetti inglesi.²

Nel panorama italiano, sono esempi emblematici il caso di Arrigo Arrighetti a Milano, direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune tra il 1956 e il 1961, e successivamente dell'Ufficio Urbanistico, che durante il suo mandato realizzò molti edifici pubblici – scuole, centri sportivi, uffici, mercati, complessi residenziali e religiosi. Si ricordi anche Pier Luigi Cervellati, che, anche se non impiegato nell'Ufficio Tecnico, dal 1964 al 1980 fu impegnato come assessore al traffico, all'edilizia pubblica e privata e all'urbanistica della città di Bologna, sviluppando, in collaborazione con l'amministrazione locale del PCI, un interessante piano di recupero del centro storico con una forte valenza sociale.³ Tra questi esempi virtuosi può essere inserita anche la particolare esperienza di Massimo Carmassi.

L'UFFICIO PROGETTI E IL LABORATORIO DI PISA

Il 18 settembre 2024 è scomparso Luigi Bulleri, sindaco comunista di Pisa dal 1976 al 1983, dopo essere stato assessore ai lavori pubblici dal 1970.⁴ La sua amministrazione fu caratterizzata da una particolare attenzione alla qualità architettonica e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, grazie anche alla collaborazione

Progetti realizzati
Recupero, restauri e ricuciture
 01 Palazzo Lanfranchi
 02 Edifici in via dell'Occhio
 03 Teatro Verdi
 04 Retiro di San Michele in Borgo
 05 Cattedrale Medicea a Stampace, Canale Navicelli
 06 Fortezza San Gallo, Giardino Scotto
Ampliamenti
 07 Ampliamento del Cimitero San Michele degli Scalzi
 08 Ampliamento del cimitero suburbano
 09 Ampliamento del cimitero di Rigione
 10 Ampliamento del cimitero di San Pietro a Grado
 11 Ampliamento scuola elementare F. Rismondo
Nuove edificazione
 12 Scuola media a Putignano
 13 Centro Sociale a Putignano
 14 Asilo Nido a San Marco
 15 Complesso per residenze e servizi in via Matteucci
 16 Scuola media a Barbericina
 17 Ambulatorio comunale a San Marco
 18 Edificio residenziale pubblico
Progetti non realizzati
Recupero, restauri e ricuciture
 01 Convento di Santa Croce in Fossabanda
 02 Palazzo di Giustizia
 03 Ex Corte d'Assise (Scuola d'Arte)
 04 Istituto Tecnico Industriale
 05 Ostello della gioventù in Lungarno Galilei
 06 Residenza protetta per anziani Lungarno Galileo
 07 Complesso industriale Marzotto
 08 Complesso di San Silvestro a scuola normale superiore
 09 Parco della Cittadella
 10 Piazza delle Vettovaglie
Nuove edificazione
 11 Scuola elementare per 10 aule
 12 Centro sociale San Marco
 13 Progetto per ostello della gioventù in via Garibaldi
 14 Nuovo Palazzo di Giustizia
 15 Zona Sportiva a Putignano-Ospedaletto
 16 Centro Circo-scrizionale a Putignano
 17 Struttura Residenziale per anziani in Via Frasconi
 18 Progetto residenza per anziani, Via Enrico Ruozzi, Palazzina Ginori
 19 Struttura Residenziale per anziani in Via Palermo.
Urbanistica
 20 Progetto di recupero per la cerchia delle mura medievali
 21 Nuovo centro direzionale
 22 Piano regolatore di Pisa: Studio preliminare, Il verde e gli edifici ordinatori
Arredo urbano
 22 Gabbia per orso
 23 Attrezzature zona industriale di Ospedaletto
 24 Monumento ai Caduti presso Piazza dei Cavalieri e Monumento ai Caduti di Cefalonia

1
 Pisa, mappatura degli interventi realizzati e progettati dell'Ufficio Progetti durante il periodo in cui Massimo Carmassi ne era il dirigente (elaborazione dell'autrice, 2024).

2
 Palazzo Lanfranchi, evoluzione tipologica (Massimo Carmassi, 1980).

3
 Palazzo Lanfranchi, spaccato assonometrico (Massimo Carmassi, 1980).

con Carmassi, allora giovane architetto e direttore dell'Ufficio Progetti.

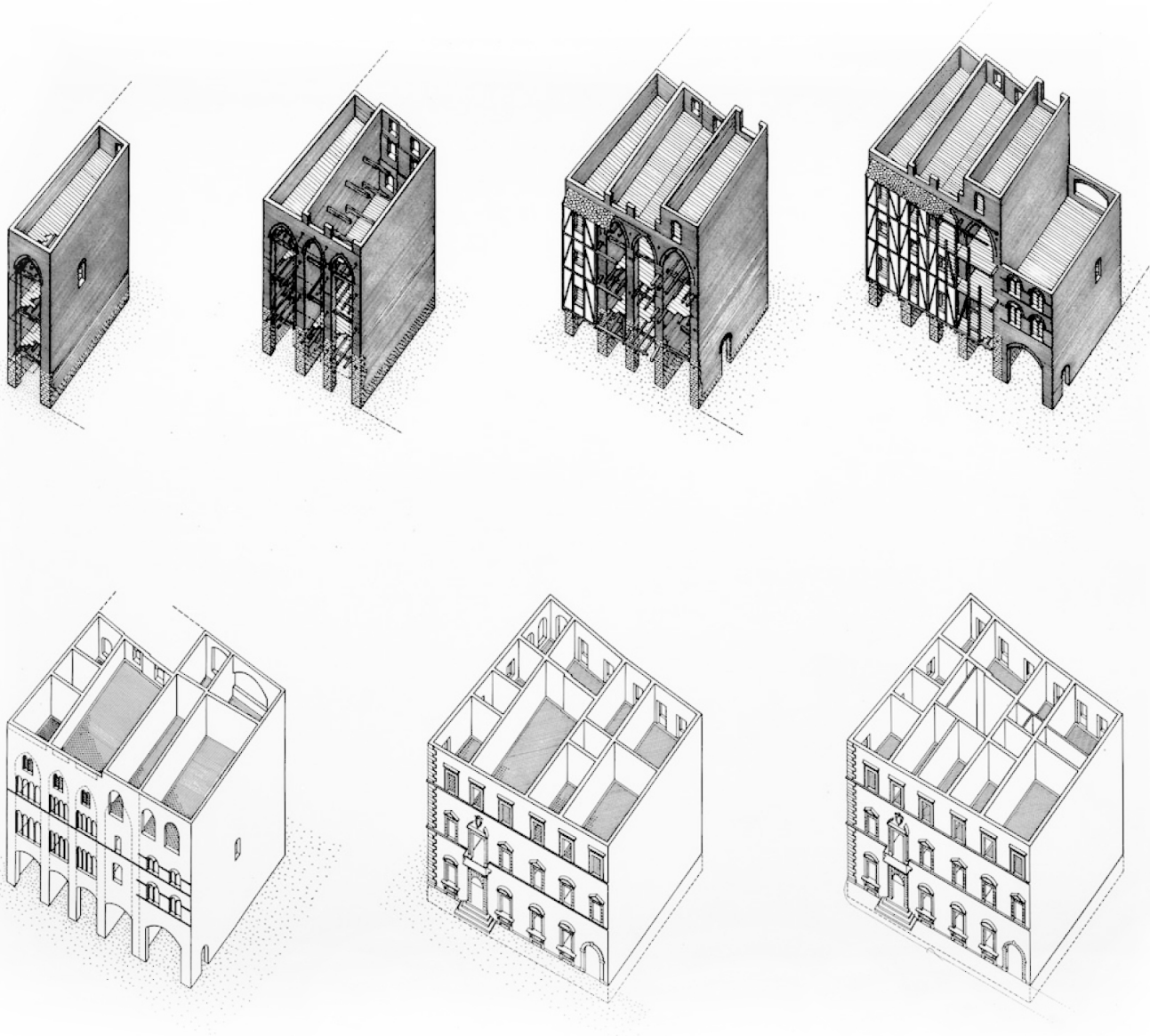
A seguito del secondo conflitto mondiale, Pisa aveva attraversato una fase di instabilità politica e degrado urbano: il centro storico mostrava ancora le ferite della guerra, con aree ridotte in rovina e in stato di abbandono; la città mancava dei servizi minimi essenziali e, al contempo, la periferia si stava espandendo a macchia d'olio secondo logiche speculative. Una svolta avvenne nel 1970, con la formazione di una giunta stabile e un periodo di amministrazione che vide alla guida della città il PCI, grazie al quale si avviò un intenso programma di riqualificazione urbana e infrastrutturale.

È in questo contesto che Carmassi – a seguito di un concorso pubblico – venne assunto come tecnico in Comune, assumendo un ruolo fondamentale nella ridefinizione architettonica della città. L'allineamento tra politiche pubbliche adeguate e progettazione di qualità consentì infatti di affrontare le criticità urbane attraverso interventi di conservazione, rifunzionalizzazione del patrimonio esistente e realizzazione di nuove opere pubbliche.

Carmassi strutturò l'Ufficio Progetti – dedicato alla progettazione architettonica, inizialmente composto da

soli tre disegnatori geometri – e con il tempo ne definì il programma: non solo una struttura impegnata nelle comuni mansioni di mantenimento e adeguamento del patrimonio pubblico, ma un organo propositivo, di indagine storica e urbanistica, con un ruolo attivo, piuttosto che passivo, nello sviluppo della città. Numerosi furono gli edifici pubblici realizzati sotto la sua guida nella periferia pisana: scuole, centri sociali, ampliamenti di cimiteri, oltre a un edificio residenziale a Cisanello. Significativi anche i restauri di palazzi comunali e le ricuciture urbane nel centro storico, come quelli per il noto Palazzo Lanfranchi, per il Teatro Verdi, per San Michele in Borgo, per gli edifici in via dell'Occhio. Numerosi anche i progetti a scala urbana, come quelli per il centro direzionale a Cisanello, e gli studi per il nuovo PRG di Pisa. **Fig. 1**

I molti edifici pubblici che costellano la città a testimonianza di quel periodo mostrano un linguaggio personale e riconoscibile, profondamente radicato nell'analisi della città storica, fatto di pochi e ricorrenti elementi, come l'archetipo del muro,⁵ e semplici forme geometriche, assemblati insieme seguendo i principi, formulati dallo stesso Carmassi, di semplicità, omogeneità, neutralità e coerenza.⁶



2

L'INTERVENTO SUL CENTRO STORICO

Per quanto riguarda il centro storico, la strategia progettuale che l'architetto sviluppò insieme all'amministrazione comunale era strettamente legata a un programma politico orientato al recupero del tessuto urbano, con una destinazione culturale e di servizio pubblico. L'obiettivo era quello di mantenere i cittadini nel centro, offrendo servizi e spazi sociali a costi accessibili, senza tuttavia sacrificare il tessuto storico della città.

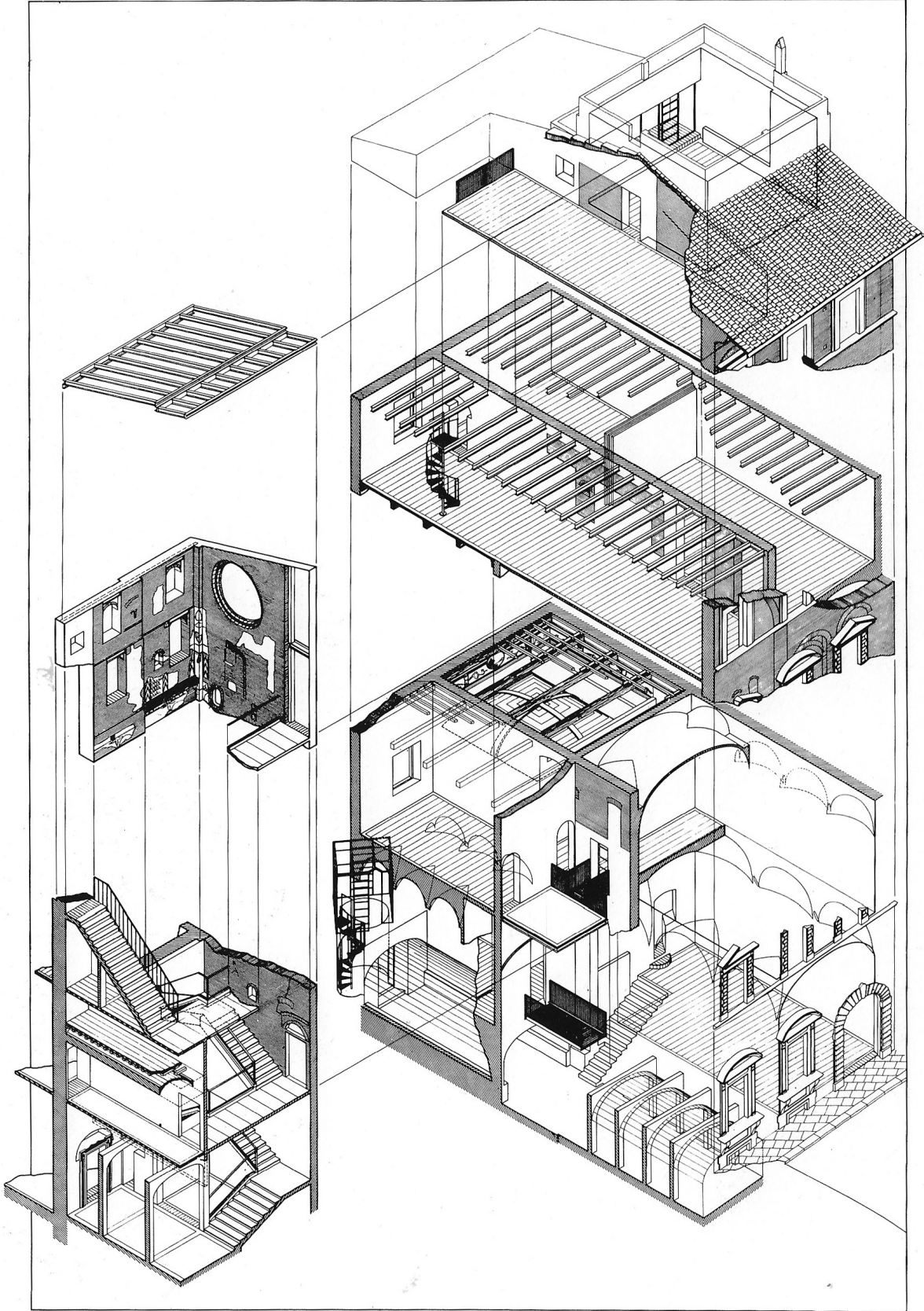
Per conseguire questo risultato Carmassi sviluppò un approccio desunto proprio dall'analisi dello sviluppo della città storica: un insieme di edifici capace di modificarsi nel tempo per accogliere nuove funzioni e necessità senza tuttavia perdere le qualità spaziali originarie, che nel caso di Pisa si riflettono nell'impianto medievale delle case-torri, come afferma nell'introduzione del libro *Progetto Urbano e Architettura*:

A Pisa le murature medievali delle case-torri, spesse e robuste, costruite agli inizi di questo millennio secondo una tipologia di efficacia straordinaria, sono state utilizzate e conservate fino ai nostri giorni come strutture portanti di nuovi edifici, nei quali, a più riprese, si sono

modificate la quota dei solai, la distribuzione, gli apparati decorativi e le facciate, senza perdere la propria identità spaziale e strutturale.⁷

Come prima operazione, Carmassi organizzò il rilievo di tutto il centro, strumento che insieme all'analisi storica permette di leggere i segni del tempo.⁸ Tale rilievo si poneva a servizio dell'amministrazione e dei numerosi tecnici che quotidianamente operavano in città, spesso con interventi impropri e inconsapevoli che rischiavano di danneggiare irrimediabilmente il tessuto storico e l'identità di Pisa. Partendo dal presupposto che un bell'edificio, per quanto esteticamente piacevole e funzionale, da solo non potrà mai riqualificare un'intera area degradata, Carmassi si spese infatti, oltre che per la riqualificazione di singoli edifici monumentali, anche per la tutela e la valorizzazione del tessuto minore.

Tuttavia, all'interno della vasta produzione elaborata nei sedici anni di attività dall'Ufficio Progetti, finalizzata alla valorizzazione di numerose aree del centro storico, non tutti gli interventi previsti riuscirono a essere portati a compimento. Sebbene molti di essi siano oggi considerati punti di riferimento per i cittadini – come Palazzo

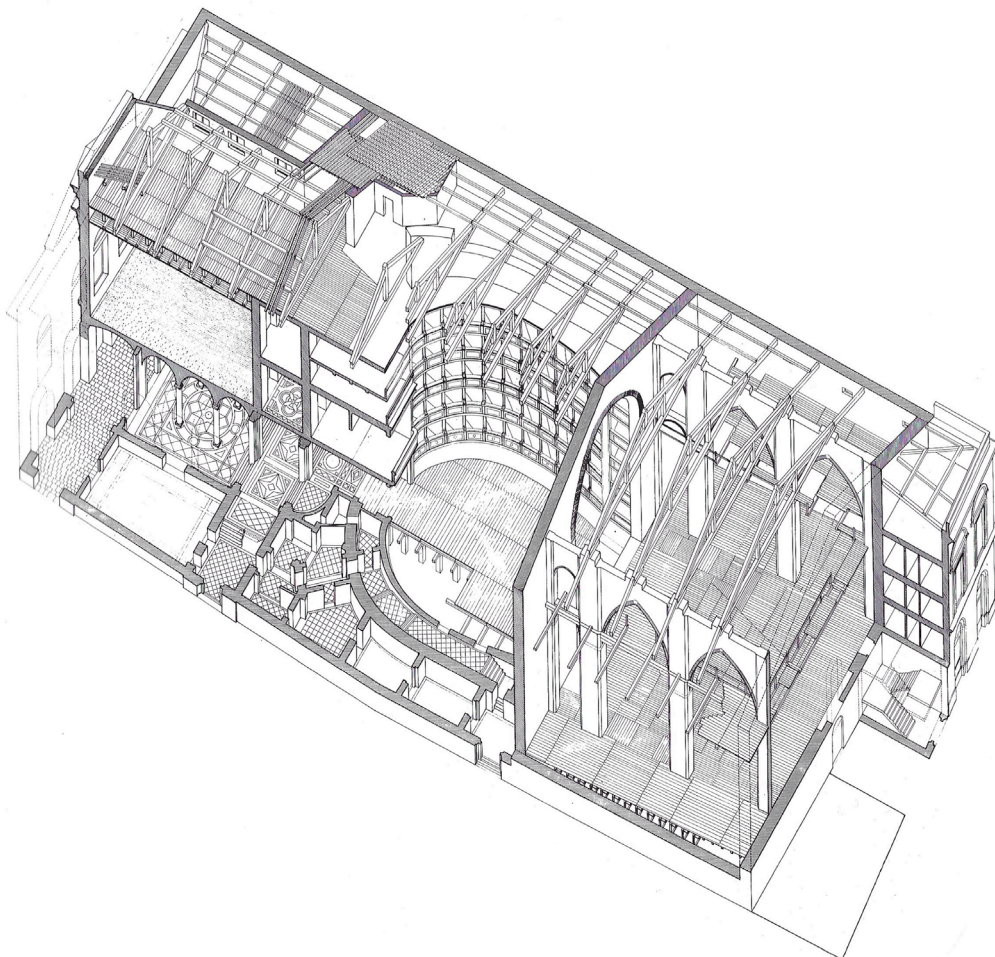




4



5



Lanfranchi, oggi Museo della Grafica, o il Teatro Verdi, principale spazio teatrale della città –, altri rimasero sulla carta, come il progetto di recupero della cerchia delle mura medievali, mentre ad alcuni toccò un destino peggiore. È il caso, ad esempio, del retro di San Michele in Borgo – un complesso completato ma mai utilizzato –, oppure quello del gruppo di edifici in via dell'Occhio, ristrutturato come residenza studentesca, abitato per molti anni e poi caduto in stato di abbandono.

Gli esempi a esito negativo, selezionati insieme a quelli, al contrario, riusciti, all'interno di questo contributo sono stati assunti come rappresentativi della parabola discendente che descrive l'ultima parte dell'attività dell'Ufficio Progetti sotto la guida di Carmassi. Il clima di collaborazione che si era instaurato a Pisa, e che aveva reso possibile la realizzazione dei numerosi progetti, cambiò infatti con il tempo, tanto che nel 1990 l'architetto rassegnò le proprie dimissioni.

UN PATRIMONIO DA RECUPERARE, TRA SUCCESSI E OCCASIONI MANCATE

Oggi sede del Museo della Grafica, Palazzo Lanfranchi fu una delle prime sfide progettuali affrontate dal giovane Carmassi. Posto sui Lungarni e utilizzato per anni come scuola femminile, negli anni Settanta l'edificio versava in stato di abbandono. Carmassi intuì il suo valore storico e culturale, e propose un'indagine approfondita. Un team guidato da docenti dell'istituto di archeologia medievale⁹ condusse un'accurata analisi storica che, affiancata da un rilievo minuzioso, rivelò infatti la profonda stratificazione dell'edificio: nonostante l'aspetto rinascimentale, esso era frutto dell'aggregazione di più case-torri medievali, le cui facciate furono rese omogenee dall'intonaco coprente secondo le vesti rinascimentali, riadeguate poi nello stile da alcuni interventi ottocenteschi.¹⁰ **Fig. 2**

L'intervento di recupero previsto da Carmassi puntava proprio a mettere in evidenza e valorizzare tutte le trasformazioni avvenute nei secoli. Eliminando gli intonaci, elementi storici, nicchie, aperture tamponate, discontinuità murarie e decorazioni vennero portati alla luce, mostrando stratificazioni e discontinuità materiche, raccontando dunque la storia dell'edificio, vera protagonista del progetto.

Figg. 3 | 4

I nuovi pochi interventi previsti – come quelli per realizzare sovrastrutture in ferro colorato in beige, pareti in vetro circondate da leggeri profili metallici, cotto per i pavimenti e intonaco bianco dalla colorazione neutra – risolvevano il complicato dialogo tra contemporaneo e antico grazie alla loro sobrietà e raffinatezza. Il pozzo scale ottocentesco, cuore del progetto, venne valorizzato dalla luce filtrante da un nuovo, leggero lucernario.

Diversa è l'esperienza del recupero del Teatro Verdi, oggi principale teatro cittadino.¹¹ Essendo stato costruito a metà Ottocento a seguito di uno sventramento del quartiere, necessitava di nuovi adeguamenti, come servizi di sicurezza, impianti, ecc. Esso inoltre non era caratterizzato da una complessa stratigrafia storica come quella di Palazzo Lanfranchi, poiché gli unici interventi realizzati in seguito

alla costruzione, come l'imbiancatura che aveva coperto le decorazioni murali originali, e alcuni adeguamenti spaziali che ne avevano compromesso la sontuosità originaria, risalivano agli anni Trenta del Novecento.

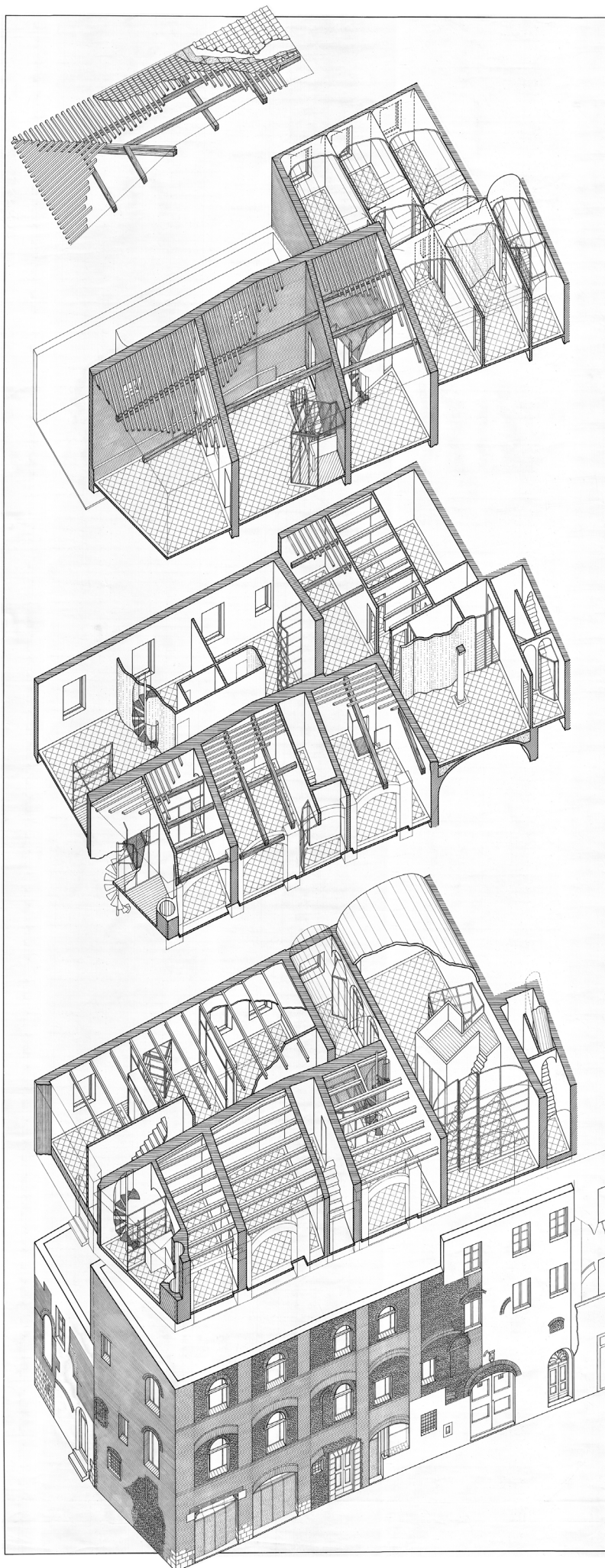
Il restauro conservativo previsto da Carmassi era dunque volto a riportare il teatro allo splendore ottocentesco, recuperando pitture, colori, pavimenti in marmo e graniglia e le strutture lignee danneggiate della scena. **Fig. 5** Tuttavia, l'adeguamento ai nuovi standard di sicurezza richiedeva anche altri interventi. La sfida maggiore fu l'adeguamento alle normative antincendio: la mancanza di una scala di sicurezza rendeva infatti il teatro inagibile. L'architetto risolse il problema con un intervento esterno, aggiungendo un volume autonomo in ferro a lato dell'edificio storico, collegato da passerelle ai vari piani. La nuova struttura, pur marcatamente contemporanea, si poneva in un rispettoso dialogo con il tessuto urbano circostante senza alterare la spazialità interna del teatro. **Fig. 6**

Nonostante ogni intervento di rifunzionalizzazione sia differente dall'altro – poiché ogni edificio storico è unico –, qui Carmassi formalizzò per la prima volta alcuni dispositivi che sarebbero diventati ricorrenti nei suoi lavori successivi. È il caso del "diaframma vetrato," un leggero tramezzo in vetro facilmente rimovibile, utilizzato per separare gli ambienti senza compromettere lo spazio a livello visivo, o quello della "scatola nella scatola," un sistema di blocchi-servizi inseriti come volumi indipendenti per non intaccare la volumetria dei vani storici.¹²

Oltre ai progetti più noti, Carmassi dedicò grande attenzione anche al tessuto edilizio minore della città, spesso trascurato ma fondamentale per la qualità urbana. Un esempio emblematico è costituito dal progetto di recupero degli edifici in via dell'Occhio, nato dalla collaborazione tra Comune, università e Ufficio Tecnico, grazie al quale alcuni edifici degradati nel centro storico furono recuperati per essere destinati a residenze universitarie.¹³ Anche in questo caso la metodologia applicata fu quella ormai consolidata: rilievo accurato, valorizzazione dei segni storici, uso di materiali leggeri per gli elementi funzionali contemporanei. Il progetto rappresentò una forma pionieristica di residenzialità universitaria integrata nel centro storico. Il gruppo di edifici fu però abitato solo per un periodo, e poi lasciato inutilizzato. **Fig. 7**

Tra i numerosi progetti sviluppati da Carmassi negli anni della sua attività pisana e oggi in parte dimenticati, ma che si distinguono per l'ambizione e la complessità della loro concezione, vi è anche l'intervento sul retro di San Michele in Borgo. L'area gravemente danneggiata, in parte degli eventi bellici e in parte dagli incongrui interventi demolitori previsti da un piano di ricostruzione del 1947, rappresentava uno snodo centrale per la città di Pisa: un intero isolato adibito a parcheggio alle spalle di un'importante chiesa urbana. A partire dal 1974, l'Ufficio Progetti avviò rilievi sistematici e formulò diverse ipotesi di ricostruzione,¹⁴ con l'intento di ricucire le parti residue – come le murature superstiti – e integrare quelle mancanti, restituendo forma e dignità all'antico chiostro. L'approccio progettuale, fondato su un'accurata lettura delle stratificazioni storiche – basti

- 4
Palazzo Lanfranchi, vano scala interno e prospetto
(ph. Mario Ciampi, 1980).
- 5
Teatro Verdi, spaccato assonometrico
(Massimo Carmassi, 1990).
- 6
Teatro Verdi, nuova scala di sicurezza esterna
(ph. Mario Ciampi, 1990).
- 7
Via dell'Occhio, esploso assonometrico degli edifici
(Massimo Carmassi, 1981).
- 8
Piazza di San Michele in Borgo, vedute dell'angolo nord-
est e nord (ph. Mario Ciampi, 2002).

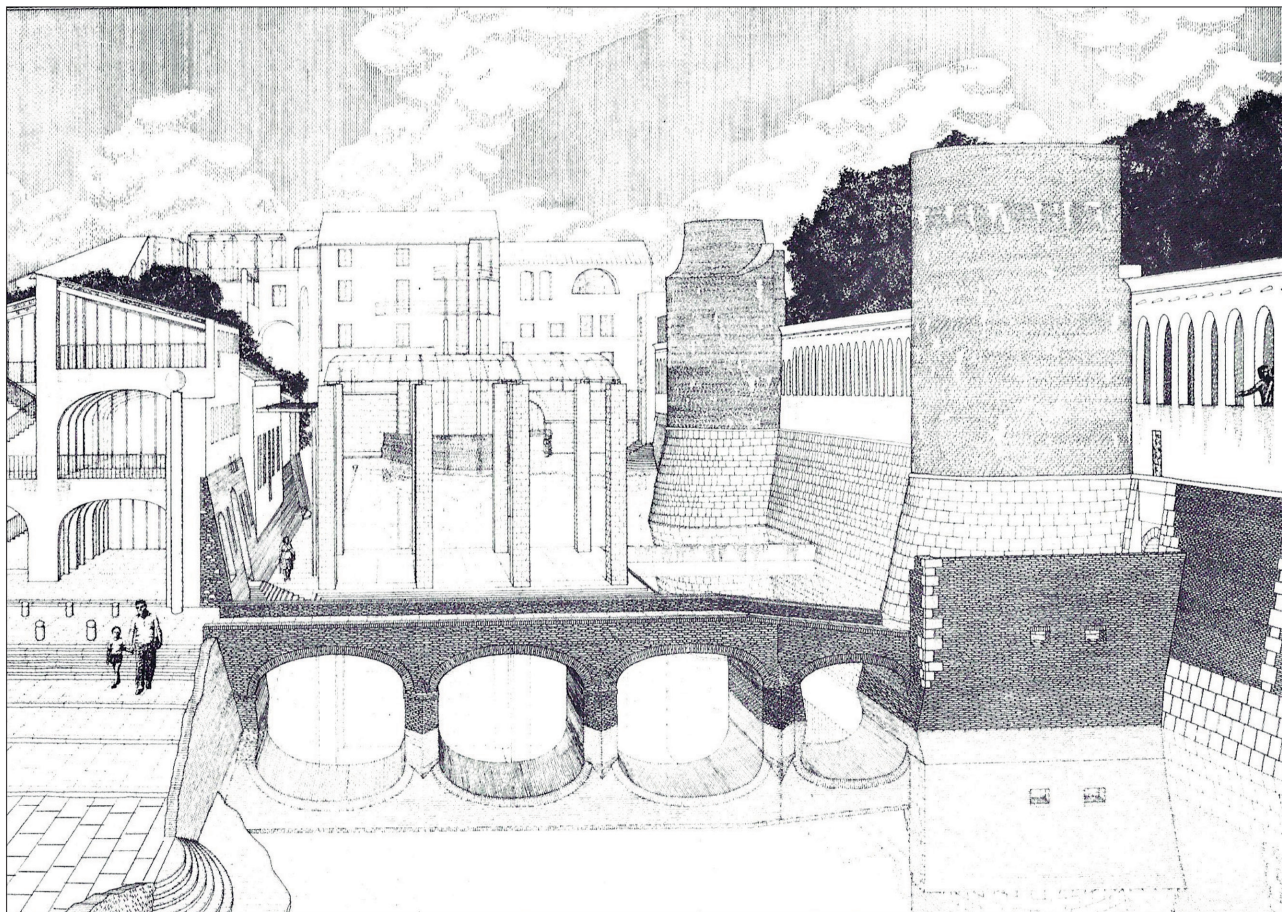




8



6



9

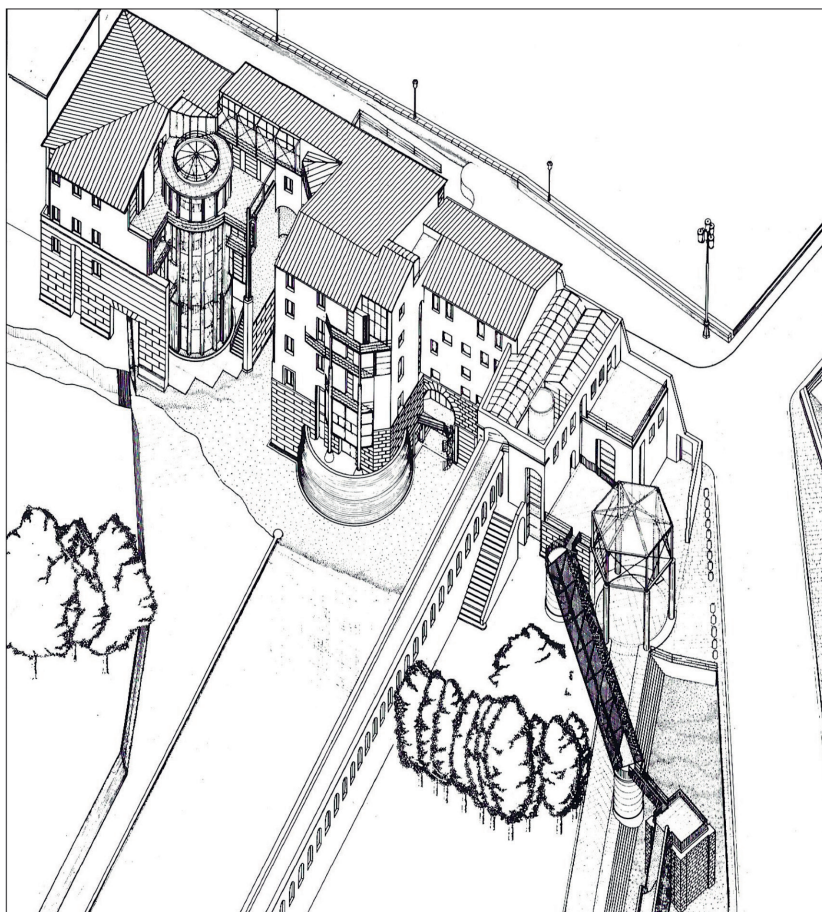
pensare che l'edificio di nuova edificazione venne elevato in corrispondenza delle antiche fondazioni delle murature medievali emerse durante le campagne archeologiche preliminari – e sull'uso calibrato dei nuovi materiali, come mattone, ferro e vetro, cercava un equilibrio tra continuità storica e linguaggio contemporaneo.

Tuttavia, le difficoltà operative e i ripensamenti politici impedirono la definitiva chiusura del cantiere, e quando nel 1990 Carmassi lasciò l'Ufficio Tecnico mancavano ancora da realizzare alcuni adeguamenti impiantistici. Il cantiere riprese poi sotto la direzione dell'architetta Dunia Andolfi – storica collaboratrice dell'Ufficio Progetti, in stretto contatto con l'ex-dirigente – e si concluse nel 2001, con i lati nord ed est perfettamente abitabili, e il lato sud manchevole solo di alcune finiture. Tuttavia le ultime lavorazioni e la pavimentazione della piazza, disegnate dallo studio Carmassi su incarico diretto, non vennero mai realizzate. Un progetto dalla forte valenza sociale – in quanto avrebbe accolto al piano terra edifici commerciali e al piano superiore appartamenti misti per residenze sociali –, valido e ricco di potenzialità, si è così trasformato in un nodo irrisolto del tessuto urbano. **Fig. 8**

Di analoga ambizione, ma di scala urbana ben più ampia, è il progetto per la riqualificazione della cerchia delle mura medievali di Pisa, uno dei casi più significativi dell'approccio

metodologico di Carmassi al tema della città storica. Avviato negli anni Settanta con i primi rilievi, il progetto coinvolgeva l'intero tracciato murario, lungo circa sette chilometri e solo in parte compromesso. L'intento dell'architetto era quello di restituire continuità e dignità al monumento urbano, valorizzandone lo storico ruolo di margine tra centro e periferia, e riconsegnandolo alla città attraverso un sistema di spazi pubblici, percorsi pedonali e aree verdi, grazie a interventi di restauro conservativo e nuovi innesti.

Il progetto veniva articolato in settori e approfondito attraverso puntuali ipotesi d'intervento, tra cui quella per la Cittadella Nuova, o Fortezza Fiorentina, costruita come presidio militare all'inizio del Quattrocento, quando Firenze sottomise per la prima volta la Repubblica di Pisa, grazie al contributo di architetti come Filippo Brunelleschi, Giuliano da Sangallo e Antonio da Sangallo. Secondo il progetto presentato nella pubblicazione *Progetti per una città. Pisa 1975/1985*,¹⁵ a seguito della consueta indagine storica per l'area Carmassi immaginò un intervento paesaggistico e architettonico raffinato, volto al recupero funzionale dell'esistente e all'ampliamento del parco urbano. La metodologia prevista si articolava secondo tre livelli di intervento: restauro conservativo delle strutture superstiti, eliminazione delle superfetazioni non storicizzate e integrazione degli elementi preesistenti. Tra i vari interventi



previsti per l'area, due in particolare risultavano decisivi: il recupero del fossato liberato dalle superfetazioni e la ricostruzione di alcuni ruderi sul Lungarno, con il ripristino dell'acqua,¹⁶ il recupero del camminamento coperto brunelleschiano e la ricucitura delle strutture preesistenti.¹⁷ In particolare, la sistemazione dei ruderi era finalizzata al recupero della unità formale del grande prospetto principale che si affacciava sul fiume, mentre sul retro gli stessi immobili venivano completati con innesti dal gusto contemporaneo. **Fig. 9**

Nonostante la raffinatezza delle varie proposte progettuali elaborate,¹⁸ in questo caso Carmassi riuscì a realizzare solo il restauro filologico dei due terzi del camminamento coperto brunelleschiano. Nel 1998 lui e sua moglie Gabriella Ioli,¹⁹ che nel frattempo si erano trasferiti da Pisa a Firenze, furono incaricati di redigere un piano di recupero organico per l'intera cerchia muraria, presentato poi in una mostra a Palazzo Lanfranchi. Il progetto era una sintesi matura di tutte le proposte precedenti: un intervento unitario, integrato e coerente, che prevedeva sostituzioni edilizie,²⁰ restauri puntuali e sistemazioni paesaggistiche attente.

Fig. 10 Anche questo, tuttavia, venne inspiegabilmente accantonato, vittima forse della scarsa lungimiranza e della mancanza di volontà dell'amministrazione.

Negli ultimi decenni si è registrata un'accelerazione nel

9

Fortezza Fiorentina, Giardino Scotto, progetto di recupero. Prospettiva per la testata del complesso verso il fossato e verso l'Arno (Massimo Carmassi, 1985).

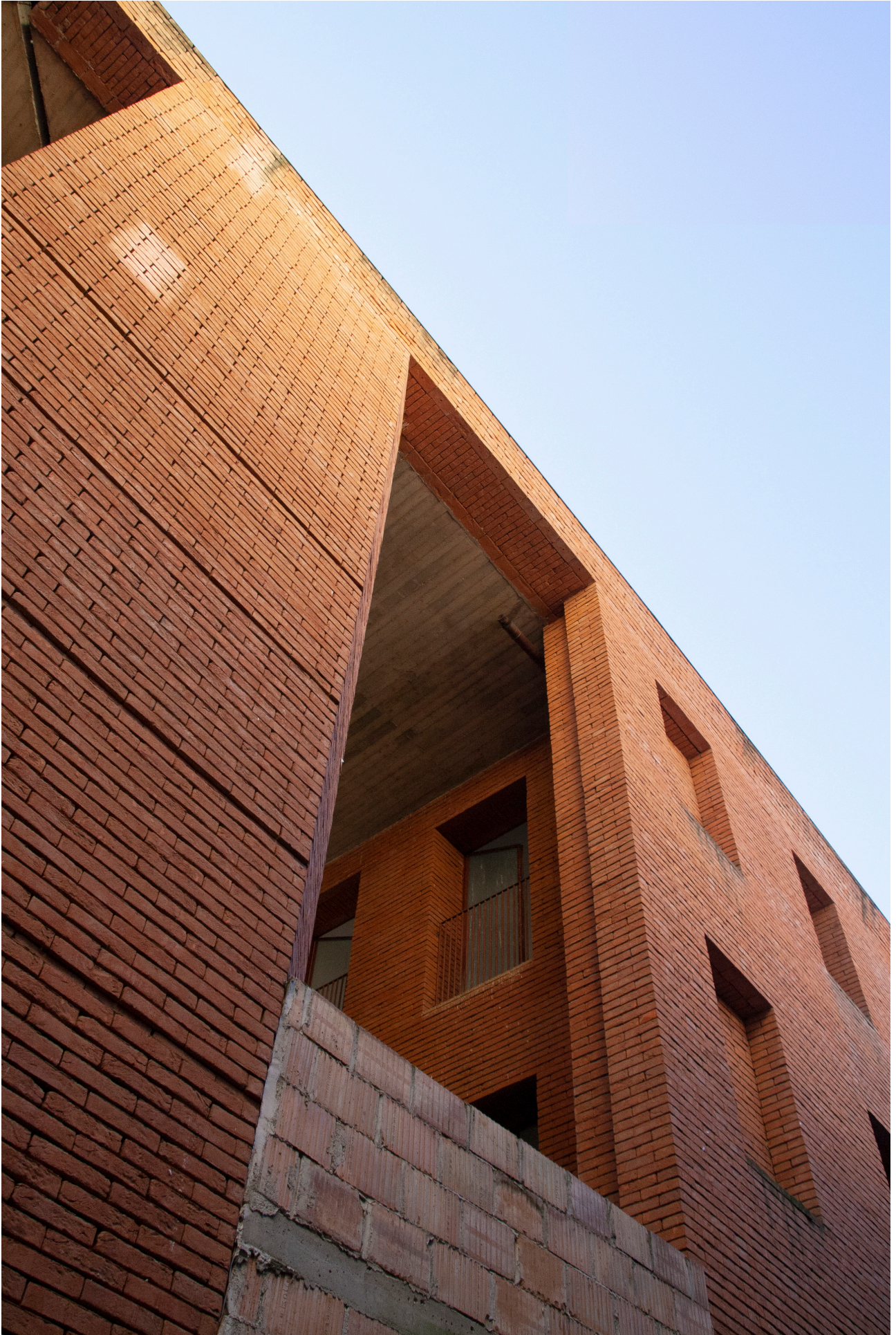
10

Pisa, pianta della città con il progetto di recupero per la cinta medievale (Massimo e Gabriella Carmassi, 1998).

11

Le ampie aperture di connessione tra la piazza interna di San Michele in Borgo e la via adiacente tamponate (ph. autrice, 2024).





progetto di recupero delle mura medievali, culminata nella realizzazione del percorso pedonale sopraelevato lungo l'intero tracciato, iniziato nei primi anni Duemila e aspramente criticato dallo storico pisano Emilio Tolaini.²¹

Le opere sono state realizzate senza mai coinvolgere Carmassi, nonostante il contributo teorico e progettuale pluridecennale di quest'ultimo sul tema, ma al contrario in buona parte in diffimità rispetto a quanto da lui previsto. Uno degli esempi più lampanti di tale incongruenza è, ad esempio, l'interruzione del percorso coperto della Fortezza Fiorentina. Secondo i progetti elaborati dall'architetto, infatti, il camminamento si sarebbe dovuto concludere con un naturale affaccio sull'Arno tramite il recupero di un rudere di proprietà comunale. Al contrario, tale immobile è stato venduto a privati, e l'affaccio negato.

Diverso è invece il destino spettato al complesso di San Michele in Borgo. Dal 2001, conclusi e collaudati i due terzi dell'intervento, esso è stato abbandonato a se stesso. Più volte occupato, ha riportato gravi danni negli interni. Negli anni si sono susseguite aste e tentativi di vendita mai andati a buon fine a causa dei ripensamenti delle varie amministrazioni, che lo hanno lasciato in una condizione di sospensione. **Fig. 11** Eppure, Carmassi ci ha insegnato con ottimi risultati, che adattare un edificio datato alle nuove necessità è tutt'altro che impossibile: è al contrario una pratica fondamentale per la rigenerazione del tessuto urbano storico.

CONCLUSIONI

Nel 1990 Carmassi si dimette dall'impiego pubblico, segnando la conclusione di una delle più rilevanti esperienze di progettazione pubblica urbana in Italia, capace di integrare ricerca, pianificazione e intervento sul costruito in una prospettiva civica e collettiva. Le ragioni di tale allontanamento furono molteplici, tra cui il venir meno del clima di affiatamento tra i vari collaboratori che aveva caratterizzato i primi anni di lavoro dell'Ufficio Progetti e il mutato scenario politico – con le elezioni del 1985 i socialisti sostituirono il PCI alla guida della città – che comportò una drastica riduzione delle risorse economiche destinate alle opere pubbliche; a ciò si aggiunse la crescita esponenziale del numero di architetti liberi professionisti, che portò a una più ampia distribuzione degli incarichi verso l'esterno.

A partire dagli anni Ottanta, infatti, sia in Italia che nel resto del mondo occidentale ha preso piede un modello ispirato a logiche neoliberiste, fondato sulla riduzione del ruolo dello Stato nella gestione diretta delle trasformazioni urbane e sull'affidamento delle opere a progettisti esterni spesso guidati da logiche competitive.²²

Questa trasformazione ha portato alla dismissione di strutture pubbliche fondamentali, comportando la perdita di competenze interne, la discontinuità delle politiche urbane e l'indebolimento del controllo pubblico sulla qualità del costruito. Il processo di privatizzazione, presentato come soluzione alla crisi economica e amministrativa, si è tradotto in un impoverimento del patrimonio urbano e della capacità dello Stato di guidarne consapevolmente l'evoluzione.²³

Nei primi anni del 2000, Kenneth Frampton sottolineava, nel testo *Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm*:

What we have witnessed over the past two decades largely amounts to a depoliticized aestheticization and technification of the architectural *modus operandi* – the relegation of the architectural program, that is, to a factor that is satisfied in the most immediate and rudimentary way imaginable, either through spectacular imagery or technical efficiency.²⁴

In questo contesto, l'architettura pubblica ha perso il suo ruolo principale, quello cioè di essere espressione del bene comune e spazio dell'apparire pubblico,²⁵ mentre un'architettura spettacolare si è fatta strada promuovendo eventi fatti per stupire piuttosto che per servire, negando la relazione con il contesto e in netto contrasto con i principi che avevano guidato, ad esempio, l'esperienza di Carmassi. La vicenda dell'Ufficio Progetti di Pisa rappresenta dunque una sempre più rara e preziosa testimonianza, un modello in cui l'architetto pubblico ha assunto un ruolo attivo nella progettazione urbana, operando con strumenti di conoscenza approfondita del territorio, continuità progettuale e senso della collettività.

Attualmente l'assenza di una regia pubblica forte e autorevole si riflette anche nella condizione interna degli stessi uffici tecnici, spesso privi delle risorse umane e strumentali necessarie per svolgere con continuità un'azione progettuale autonoma e consapevole. Tale situazione, unita alla crescente complessità normativa e procedurale, finisce per sovraccaricarli, trasformandoli in luoghi di gestione emergenziale piuttosto che in presidi attivi di pianificazione e trasformazione del territorio.

¹ La citazione è estratta dalla trascrizione dell'intervento tenuto dall'architetto Massimo Carmassi in occasione della mostra dal titolo "La progettazione architettonica e le pubbliche amministrazioni" del 1991, organizzata dall'Ordine degli Architetti di Firenze. Si veda anche: Massimo Carmassi, "L'attività dell'Ufficio Progetti tra architettura e città," *Quaderni di professione: Architetto*, n. 3 (1993): 31–32.

² A tal proposito lo studio OMA ha curato, durante la Biennale di Venezia del 2012, la mostra "Public Works: Architecture by Civil Servants," raccogliendo quindici lavori realizzati da uffici tecnici appartenenti a cinque differenti Paesi europei, e realizzati tra gli anni Sessanta e Settanta, in cui era prassi comune per le città avere grandi dipartimenti per i lavori pubblici.

³ Alla fine degli anni Sessanta Cervellati aveva promosso un'accurata analisi del centro storico di Bologna, basata sullo studio del tipo edilizio, con la volontà di estendere la tutela architettonica dal singolo edificio al tessuto urbano nel suo complesso, alle strade, agli spazi verdi, ai vuoti derivanti dalle demolizioni belliche, opponendosi inoltre alla riqualificazione edilizia intesa come valorizzazione immobiliare e sostituzione sociale. Si veda: Ilaria Agostini, "Dal restauro urbano al dov'era, ma non com'era. Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica," *in_bo*, n. 6 (2013): 277–288.

⁴ Luigi Bulleri, *Il Sindaco che rompe la catena* (Pacini Editore, 2004).

⁵ Il muro in mattoni è un elemento ricorrente nell'architettura di Carmassi. Ispirato alle case torri, tipiche costruzioni medievali pisane, esso si configura ora come elemento strutturale – è il caso dell'edificio residenziale di San Michele in Borgo e dell'edificio a galleria di Cisanello –, ora come segno autonomo di delimitazione spaziale, tra esterno e interno, tra piano d'orizzonte e verticalità – come nei casi del Cimitero di San Piero a Grado e dell'asilo nido a San Marco. In altri progetti, invece, il muro e le forme geometriche che delimitano gli spazi dell'edificio si fondono: parallelepipedi e cilindri che si scontrano, incontrano e intersecano, grazie a lievi rotazioni, come nella scuola media Putignano, evidente citazione di un architetto il cui nome viene spesso affiancato a quello di Carmassi, Louis I. Khan.

⁶ Per approfondire la trattazione dei principi si veda Massimo Carmassi e Gabriele Lelli, *Progetto urbano e architettura* (Alinea, 1996), 11–5.

⁷ Carmassi, Lelli, *Progetto Urbano e Architettura*, 13.

⁸ Massimo Carmassi e Francesco Sainati, *Pisa: Il rilievo della città* (Alinea, 1991).

⁹ L'Ufficio Progetti collaborava abitualmente con docenti e studenti dell'università. Molti erano, ad esempio, gli studenti pisani e fiorentini che si rivolgevano a esso in cerca di spunti progettuali per la tesi, e che Carmassi seguiva personalmente come correlatore.

¹⁰ Massimo Carmassi, Gabriella Rossetti, Franca Leverotti, Gabriella Garzella, Fabio Redi e Chiara Frugoni, *Un palazzo, una città: il Palazzo Lanfranchi a Pisa* (Pacini Editore, 1980).

¹¹ Massimo Carmassi, *Il restauro del teatro Verdi di Pisa* (Pacini Editore, 1994).

¹² Valeria Sansoni, Massimo Carmassi, *Trasparenza del nuovo nell'esistente* (Aracne Editore, 2020).

¹³ Altri progettisti all'epoca, pur non essendo assunti in uffici tecnici, stavano portando avanti esperienze simili a quella condotta da Carmassi a Pisa, come ad esempio Giancarlo De Carlo a Urbino.

¹⁴ Le ipotesi progettuali relative all'area, conservate nell'archivio di Palazzo Cevoli, sono numerose e anche molto differenti tra loro. Per approfondire: Massimo Carmassi, *Pisa. Ricostruzione di San Michele in Borgo* (Il Poligrafo, 2005); Massimo Carmassi, *Retro di San Michele in Borgo, Piano di recupero* (Comune di Pisa, 1979); Andrea Crudeli, *Massimo Carmassi 1974-1990. L'ufficio progetti e il suo archivio* (Pisa University Press, 2025).

¹⁵ Massimo Carmassi, *Progetti per una città, Pisa 1975/1985* (Electa, 1986).

¹⁶ Il ripristino dell'acqua nel fossato avrebbe permesso di valorizzare i monumenti attorno grazie a giochi di riflessione. Tale suggestione venne ripresa anche dall'Andolfi in: Dunia Andolfi e Roberto Pasqualetti, *La Fortezza di Pisa Dal Brunelleschi al Giardino Scotto. Storia e restauro* (Edizioni ETS, 2009).

¹⁷ Per approfondire la vicenda si consiglia l'intervista a Carmassi curata da Andrea Crudeli, Marta Gnesi e Riccardo Bartali nel gennaio 2020, pubblicata sul sito di un'associazione culturale pisana: "Pisa: una conversazione con Massimo Carmassi," 120g, ultimo accesso 19 marzo 2026, <https://www.centoventigrammi.it/pisa-una-conversazione-con-massimo-carmassi/>.

¹⁸ Come per il progetto di San Michele in Borgo, anche per le aree lungo questo tracciato esistono diverse proposte, alcune delle quali pubblicate, altre inedite, conservate negli archivi. I disegni del 1974 e del 1979, custoditi a Palazzo Cevoli, mostrano già le prime ipotesi progettuali.

¹⁹ Già compagna di studi, successivamente collega di Carmassi.

²⁰ Negli interventi di sostituzione edilizia nuovi edifici stretti e lunghi, del tipo a galleria – rielaborazione della casa torre pisana –, sostituiscono altri privi di carattere.

²¹ Emilio Tolaini, *Le Mura del XII secolo ed altre fortificazioni nella storia urbana di Pisa* (Bandedecchi e Vivaldi Editori, 2005), 142–144.

²² Francesco Dal Co, "Architettura normale in un Paese normale," *Casabella*, n. 764 (2008): 3–5.

²³ Nicola Acocella, "La privatizzazione in Italia," *Economia pubblica*, n. XIX (1989): 615–621.

²⁴ "Ciò a cui abbiamo assistito negli ultimi due decenni equivale in gran parte a un'estetizzazione e a una tecnicizzazione depolitizzate del modus operandi architettonico – ovvero alla riduzione del programma architettonico a un fattore soddisfatto nel modo più immediato e rudimentale immaginabile, sia attraverso immagini spettacolari sia attraverso l'efficienza tecnica." Cit. in Kenneth Frampton, "Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm," in *Architecture and the Public Word*, cur. Miodrag Mitrašinić (Bloomsbury Visual Arts, 2024), 180. Traduzione a cura dell'autrice.

²⁵ Hannah Arendt, *The Human Condition* (University of Chicago Press, 1958). La filosofa parla dello "spazio dell'apparire" (*space of appearance*) come il luogo dove gli individui si mostrano l'un l'altro come eguali, dove essi parlano, agiscono e prendono parte alla vita pubblica. Frampton riprende questo concetto in ambito architettonico riferendosi ai luoghi pubblici della città (strade, piazze, biblioteche, scuole, mercati, ecc.) in cui la società si incontra, si riconosce, discute, vive la propria dimensione collettiva.

BIBLIOGRAFIA

- Acocella, Nicola. "La privatizzazione in Italia." *Economia pubblica*, n. XIX (1989): 615–621.
- Agostini, Ilaria. "Dal restauro urbano al dov'era, ma non com'era. Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica." *in_bo*, n. 6 (2013): 277–288.
- Andolfi, Dunia, e Roberto Pasqualetti. *La Fortezza di Pisa Dal Brunelleschi al Giardino Scotto*. Storia e restauro. Edizioni ETS, 2009.
- Arendt, Hannah. *The Human Condition*. University of Chicago Press, 1958.
- Bulleri, Luigi. *Il Sindaco che rompe la catena*. Pacini Editore, 2004.
- Carmassi, Massimo. *Pisa: Ricostruzione di San Michele in Borgo*. Il Poligrafo, 2005.
- Carmassi, Massimo, e Gabriele Lelli. *Progetto urbano e architettura*. Alinea, 1996.
- Carmassi, Massimo. "L'attività dell'Ufficio Progetti tra architettura e città." *Quaderni di professione Architetto*, n. 3 (1993): 31–32.
- Carmassi, Massimo. *Il restauro del teatro Verdi di Pisa*. Pacini Editore, 1994.
- Carmassi, Massimo, e Francesco Sainati. *Pisa: Il rilievo della città*. Alinea, 1991.
- Carmassi, Massimo. *San Michele in Borgo: storia e progetto*. Pacini Editore, 1990.
- Carmassi, Massimo. *Progetti per una città, Pisa 1975/1985*. Electa, 1986.
- Carmassi, Massimo, Rossetti, Gabriella, Leverotti, Franca, Garzella, Gabriella, Redi, Fabi, Frugoni, Chiara. *Un palazzo, una città: il Palazzo Lanfranchi a Pisa*. Pacini Editore, 1980.
- Crudeli, Andrea. *Massimo Carmassi 1974-1990. L'ufficio progetti e il suo archivio*. Pisa University Press, 2025.
- Dal Co, Francesco. "Architettura normale in un Paese normale." *Casabella*, n. 764 (2008): 3–5.
- Frampton, Kenneth. "Land Settlement, Architecture, and the Eclipse of the Public Realm." In *Architecture and the Public Word*, a cura di Miodrag Mitrašinić, 177–181. Bloomsbury Visual Arts, 2024.
- Sansoni, Valeria. Massimo Carmassi. *Trasparenze del nuovo nell'esistente*. Aracne Editrice, 2020.
- Tolaini Emilio. *Le Mura del XII secolo ed altre fortificazioni nella storia urbana di Pisa*. Bandedecchi e Vivaldi Editori, 2005.
- OMA. "Public Works, Architecture by Civil Servants." Ultimo accesso 6 aprile 2026. <https://www.oma.com/lectures/public-works>.

Massimo Carmassi. The Public Architect and the Architectural Heritage of Pisa

Cecilia Marcheschi

KEYWORDS

civil servant architect; public architecture department; public heritage; municipal administration; Pisa

ABSTRACT

Between 1970s and 90s, the city of Pisa saw an alignment between public policies and high-quality architectural planning. This period of particular attention to architectural quality and the enhancement of public heritage was the result of a collaboration between the communist administration and the pisan architect Massimo Carmassi. As director of Ufficio Progetti – the municipal architecture department – Carmassi addressed numerous urban issues through conservation and adaptive reuse of existing heritage, as well as the construction of new public buildings.

By reviewing several key interventions designed for the city's historic centre – including the rehabilitation of Palazzo Lanfranchi, the restoration of Teatro Verdi, the reuse of buildings in Via dell'Occhio, the urban rehabilitation of San Michele in Borgo, and the proposal for the medieval walls – this study analyses the operational method developed by Carmassi, focusing on the political, economic, social, and technical factors that influenced the, at times, partial or unsuccessful outcomes of those projects.

The case of Pisa offers an opportunity to reflect on the figure of the civil servant architect, a role increasingly marginalised in recent decades. Since the 1970s, international economic and political shifts have led, in Italy and across Europe, to a gradual weakening of public architecture and planning departments and an increasing reliance by municipalities on external designers, often driven by competitive and market-oriented logics.

Cecilia Marcheschi

Università di Pisa | cecilia.marcheschi@phd.unipi.it

Cecilia Marcheschi è architetta e dottoranda presso l'Università di Pisa. Ha studiato Architettura all'Università di Firenze, dove si è laureata con la tesi *Entroterra, Museo per le Genti senza storia* (poi pubblicata per DidaPress, 2020). Attualmente è assistente nei corsi di Lina Malfona e membro del Polit(t)ico Research Lab. Nel 2022 co-fonda lo studio Atelier Vago.

*Cecilia Marcheschi is an architect and a PhD student at the University of Pisa. She studied Architecture at the University of Florence, where she graduated with a thesis entitled *Entroterra, Museo per le Genti senza storia* (DidaPress, 2020). She is currently a teaching assistant on Lina Malfona's courses and a member of the Polit(t)ico Research Lab. In 2022, she co-founded Atelier Vago, an architectural practice.*