

(Allegato 2. Strategia d'Area – scheda intervento)

Scheda Intervento

A.2.1 CULTURA

Riqualificazione, messa in sicurezza e valorizzazione del Chiostro di San Francesco, attrattore culturale e luogo di incontro sociale e culturale per la comunità

1	Codice e Titolo	<p>Codice Intervento: 03.1 CULTURA / RIQUALIFICAZIONE SPAZI E ATTRATTORI CULTURALI</p> <p>Titolo Intervento: Riqualificazione, messa in sicurezza e valorizzazione del Chiostro di San Francesco, attrattore culturale e luogo di incontro sociale e culturale per la comunità</p>
2	Costo totale	540.596,00 €
3	Soggetto Attuatore e beneficiario	<p>Soggetto Attuatore: Comune di San Gemini</p> <p>Beneficiario intervento: popolazione del territorio della Media Valle del Tevere</p>
4	Copertura finanziaria	<p>Fonte finanziaria: FESR</p> <p>Obiettivo specifico: 5.2: Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo a livello locale, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree diverse da quelle urbane.</p> <p>Azione: Attuazione delle strategie territoriali per le aree interne Azione 5.2.7 Aree interne - Cultura</p> <p>Settore di intervento: codice settore 166 - Riqualificazione materiale e sicurezza degli spazi pubblici</p>
5	Oggetto dell'intervento	L'intervento mira a una profonda riqualificazione del Chiostro di San Francesco e degli spazi adiacenti, trasformandolo in un polo culturale e sociale di grande attrattiva per residenti e visitatori. L'obiettivo è incentivare l'aggregazione sociale, promuovere la sicurezza e l'accessibilità degli spazi pubblici e degli attrattori culturali, e offrire nuove opportunità di utilizzo per la collettività. Il progetto intende fare del Chiostro un punto di riferimento per l'intera comunità, un hub culturale e sociale che possa ospitare eventi, attività ricreative, mercati di prodotti locali, manifestazioni culturali e mostre d'arte.
6	CUP	Da acquisire
7	Natura e tipologia	
8	Localizzazione intervento	L'intervento è localizzato all'interno del Chiostro di San Francesco, situato nel cuore del Comune di San Gemini, in diretto collegamento con la piazza principale, il giardino delle rose e il teatro comunale. Il

		<p>chiostro fa parte del complesso del Convento di San Francesco. Dal punto di vista urbanistico, si colloca nella zona omogenea A – Centro Storico del PRG del Comune (normata dall'articolo 26 delle NTA del Piano). L'area interessata dal progetto, di proprietà comunale, è identificata catastalmente al foglio 10 particelle 234 e parte della 235. L'oggetto del presente intervento ricade all'interno delle aree vincolate da art. 151 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999.</p>
9	Coerenza programmatica, obiettivi e risultati	<p>Obiettivo Strategico A: Creazione di un sistema territoriale integrato di spazi e attività sociali, culturali e ambientali per aumentare l'attrattività e la vivibilità dell'area</p> <p>Obiettivo Specifico A2: Valorizzare, sviluppare e promuovere i beni e i servizi del patrimonio culturale e ambientale dell'area interna Media Valle del Tevere al fine di creare una rete integrata e sostenibile di percorsi turistici promuovendo in particolare il turismo lento, il turismo enogastronomico, storico-culturale-ambientale rilanciando il territorio come destinazione unitaria.</p> <p>Macro Azione CULTURA: I luoghi della cultura vengono riqualificati e valorizzati ampliando la loro possibilità di fruizione. Non sono più considerati solo come patrimonio culturale da promuovere ai fini turistici ma diventano anche luoghi dove la collettività può sperimentare nuovi percorsi culturali, conoscere la storia del proprio territorio o semplicemente sviluppare attività culturali che arricchiscono il benessere personale. I luoghi della cultura riqualificati potranno ospitare anche le attività del progetto INSIEME.</p> <p>L'intervento di riqualificazione del Chiostro di San Francesco si allinea in modo coerente con la strategia territoriale, dimostrando una chiara programmazione e una visione integrata per lo sviluppo culturale e sociale della Media Valle del Tevere.</p> <p>L'intervento è pienamente in linea con l'Obiettivo Strategico A che mira a proteggere, promuovere e sviluppare il patrimonio culturale attraverso la creazione di attrattori culturali e sociali, con particolare attenzione all'accessibilità, all'inclusività e alla fruizione sostenibile. La Macro Azione CULTURA che prevede interventi di rigenerazione del patrimonio culturale e la promozione di servizi culturali integrati con quelli esistenti, trova concreta attuazione nel progetto di restauro del Chiostro. L'intervento mira a trasformare il Chiostro in un polo culturale e aggregativo per la comunità, attirando visitatori e offrendo nuove opportunità di utilizzo.</p> <p>La riqualificazione del Chiostro mira a migliorare la qualità della vita dei cittadini delle aree interne, offrendo uno spazio rinnovato per la socializzazione, la cultura e l'apprendimento. La creazione di un luogo dove le persone possono incontrarsi, scambiare esperienze e</p>

	<p>partecipare a eventi culturali contribuisce al benessere sociale della comunità. L'inclusione di percorsi didattici, laboratori e installazioni che raccontano la storia del territorio promuove un senso di appartenenza e identità culturale.</p> <p>Il Chiostro di San Francesco è considerato un potenziale attrattore turistico per l'intera regione. La sua posizione centrale e il suo valore storico-artistico lo rendono un punto di riferimento per i visitatori. La riqualificazione e la creazione di un polo culturale e aggregativo contribuiscono ad aumentare l'attrattività del territorio, attirando turisti e generando ricadute economiche positive.</p> <p>Il progetto di riqualificazione del Chiostro di San Francesco si integra con altri spazi pubblici e culturali presenti nel comune, come il teatro comunale, la chiesa monumentale e gli spazi del Rione Piazza. La creazione di una rete tra questi luoghi crea un sistema territoriale più coeso e qualificato. L'intervento, inoltre, prevede l'uso di tecnologie digitali per rendere le esposizioni più coinvolgenti e accessibili, contribuendo così alla modernizzazione del sistema territoriale.</p> <p>L'intervento di riqualificazione del Chiostro di San Francesco si inserisce nel più ampio contesto di riqualificazione urbana del Comune di San Gemini, che comprende la riprogettazione del plesso scolastico comunale. La costruzione di nuovi edifici scolastici ad alta efficienza energetica dimostra una visione coordinata e coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale. Il progetto del Chiostro segue i criteri degli appalti verdi, e i principi del design for all. Inoltre, il progetto si basa sui principi della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico, seguendo le prescrizioni dei C.A.M. L'uso di tecnologie digitali per le esposizioni si integra con la promozione di eventi culturali, creando un'offerta turistica e culturale variegata e attrattiva.</p> <p>Il progetto mira a migliorare il benessere dei cittadini delle aree interne, fornendo uno spazio rinnovato per la socializzazione, la cultura e il tempo libero. Il recupero del Chiostro di San Francesco è pensato per aumentare l'attrattività del territorio, trasformandolo in un polo culturale e turistico di rilievo. La riqualificazione del chiostro incide positivamente sulla qualificazione del sistema territoriale, rendendolo più attrattivo e fruibile, e si inserisce in un contesto di riqualificazione urbana più ampio che interessa l'intero plesso scolastico comunale. L'iniziativa, finanziata anche con i fondi PNRR, si integra con altri interventi previsti per la riqualificazione delle scuole e degli spazi pubblici nel Comune di San Gemini, mostrando una complementarità tra diversi programmi e fondi. Il progetto prevede l'utilizzo di materiali eco-compatibili e tecnologie innovative per garantire un impatto ambientale ridotto, sottolineando la volontà di creare uno spazio anche energeticamente autonomo. La riqualificazione del chiostro promuove la fruizione collettiva degli spazi attraverso la realizzazione di un luogo</p>
--	---

		adatto a eventi, mercati e manifestazioni di interesse collettivo. Il progetto intende valorizzare il chiostro come patrimonio storico e culturale, preservandone le caratteristiche originarie e migliorandone la leggibilità. La creazione di uno spazio accessibile, sostenibile e inclusivo per tutti, rende il Chiostro un luogo centrale per la comunità
10	Descrizione dell'intervento	<p>L'intervento ha l'obiettivo di rendere il Chiostro di San Francesco e gli spazi limitrofi accessibili, fruibili e sostenibili. Il chiostro verrà restaurato, ripristinando gli intonaci originali e ridando maggiore respiro agli spazi circostanti delle arcate esistenti. Saranno realizzati un sistema di copertura, contestualizzato con l'intorno, e verrà riprogettata l'area pavimentata realizzata nel 1974. Il progetto permetterà di creare una rete tra diversi elementi di impronta culturale e aggregativa, per rendere il chiostro un luogo attivo e socialmente stimolante, uno spazio flessibile per ospitare mostre d'arte, eventi culturali e conferenze. L'obiettivo è rendere il chiostro un punto di riferimento per l'intera comunità e per i turisti che visiteranno il Comune di San Gemini, un luogo fortemente evocativo e unico nel suo genere, utilizzabile per eventi, mercati di promozione dei prodotti locali tipici, attività ricreative e manifestazioni di interesse collettivo, come la Festa della Giostra dell'Arme. Tutti gli interventi proposti rispetteranno il valore storico e architettonico del Chiostro, preservandone il <i>genius loci</i>.</p> <p>Il progetto mira, inoltre, a rendere l'intera struttura accessibile, superando le barriere architettoniche per persone con disabilità motorie e sensoriali. Per garantire l'accessibilità, sono previste, inoltre, installazioni di pannelli esplicativi, totem digitali e postazioni interattive per la fruizione dei contenuti culturali. Gli spazi saranno modulabili e adatti a diverse funzioni, come mostre, eventi e laboratori didattici. Si prevede anche la creazione di aree con sedute, ombreggiature e piccole installazioni artistiche per favorire la socializzazione.</p> <p>Per quanto riguarda la qualità economico-finanziaria, il progetto sarà realizzato seguendo i principi di sostenibilità ambientale, gli appalti verdi e i C.A.M. (Criteri Ambientali Minimi). Si darà importanza al L.C.A. (Life Cycle Assessment) e al L.C.C. (Life Cycle Costing), garantendo una riqualificazione rispettosa del contesto e sostenibile economicamente. Il progetto punta a massimizzare il rapporto tra investimento e benefici, rendendo il chiostro un attrattore culturale e turistico in grado di generare ricadute economiche positive sul territorio. L'amministrazione comunale si impegna a migliorare la fruibilità del complesso, trasformandolo in un luogo di incontro per la comunità, accessibile e sostenibile.</p> <p>Sul fronte dell'innovatività delle soluzioni tecniche, si prevede l'utilizzo di materiali eco-compatibili e tecnologie innovative per ridurre l'impatto ambientale. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere</p>

		<p>all'avanguardia per garantire efficienza e durabilità dell'intervento, coniugando il rispetto della storia e dell'architettura del chiostro con l'innovazione tecnologica. Si prevede anche il recupero delle acque piovane e lo sfruttamento dell'energia solare. Verranno predisposte aree facilmente modulabili in funzione delle necessità del momento, dotate di illuminazione adeguata e sistemi multimediali e audio-visivi per supportare esposizioni interattive e tradizionali. L'integrazione di tecnologie digitali, come postazioni e totem interattivi, renderà le esposizioni coinvolgenti per tutte le fasce d'età. Inoltre, il chiostro diventerà un esempio di metodologia e tecnologia innovativa di intervento nel centro storico, attirando tecnici specializzati del settore. Infine, per la sua capacità di aggregazione, l'intervento mira a promuovere processi di socializzazione e incontro tra i soggetti territoriali coinvolti. Il chiostro sarà progettato per essere uno spazio flessibile, una vera e propria piazza coperta, in grado di ospitare diversi eventi, come mercati settimanali, mostre d'arte, concerti, festival, conferenze, laboratori per bambini e scuole, caffè letterari e proiezioni. L'idea è di creare una rete tra i diversi elementi culturali e aggregativi del territorio. Saranno anche promossi percorsi didattici, laboratori e installazioni per raccontare la storia del territorio e sensibilizzare al rispetto dell'ambiente. L'obiettivo è creare uno spazio inclusivo e interattivo, aperto a tutta la comunità e in grado di rafforzare il legame con il territorio.</p>
1 1	Impatto ambientale	<p>Per rispettare i criteri DNSH (Do Not Significant Harm) nell'ambito dell'intervento di riqualificazione del Chiostro di San Francesco a San Gemini, sarà necessario adottare un approccio integrato che consideri i sei obiettivi ambientali definiti nel Regolamento UE 2020/852.</p> <p>Il progetto ha l'obiettivo di rendere il nuovo spazio energeticamente autonomo e dovrà contribuire alla neutralità carbonica e alla lotta al cambiamento climatico. Per farlo, si prevede l'adozione di sistemi di illuminazione a LED ad alta efficienza, l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili e l'utilizzo di materiali certificati a basse emissioni. Inoltre, saranno realizzati sistemi di recupero delle acque piovane per ridurre il consumo di risorse. Per l'adattamento al cambiamento climatico, sarà necessaria un'analisi dei rischi ambientali e l'adozione di misure per il comfort termico.</p> <p>Nell'ottica dell'economia circolare, il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di materiali eco-compatibili e certificati secondo i CAM (Criteri Ambientali Minimi), privilegiando componenti riciclati e prodotti con basso impatto ambientale. Sarà garantito il recupero e il riuso degli elementi storici compatibili con il restauro conservativo, e si affronterà la riduzione dei rifiuti da costruzione mediante il riutilizzo dei materiali di risulta e l'adozione di una gestione differenziata degli scarti, finalizzata al recupero e al riciclo.</p>

		<p>Per la prevenzione dell'inquinamento, si dovranno scegliere vernici e materiali a basso contenuto di VOC (composti organici volatili) e adottare misure di contenimento delle emissioni di polveri e rumori durante le fasi di cantiere. Si dovrà inoltre garantire l'impiego di prodotti privi di sostanze nocive. Per la protezione della biodiversità, sarà necessario preservare al massimo il verde esistente e inserire specie autoctone.</p> <p>In ogni fase (progettazione, realizzazione e gestione), è essenziale documentare l'adozione dei criteri DNSH, allegando alle attestazioni e ai SAL (Stati di Avanzamento Lavori) le checklist e le evidenze previste dalla Guida Operativa. Dovranno essere integrati i Criteri Ambientali Minimi (CAM) negli appalti, come richiesto dal Codice dei contratti pubblici. Inoltre, sarà necessario sottoporre l'intervento a procedura di screening ambientale o valutazione di impatto ambientale (VIA) qualora le lavorazioni rientrino nelle tipologie soggette.</p> <p>Data la presenza di vincoli paesaggistici e ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999, tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le forme di tutela paesaggistico-ambientali dirette e indirette, assicurando la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale e naturale esistente. Gli interventi saranno realizzati secondo i principi di sostenibilità ambientale, seguendo le prescrizioni degli appalti verdi e dei CAM, dando importanza al LCA (Life Cycle Assessment) e al LCC (Life Cycle Costing).</p>
1 2	Indicatori di realizzazione (output) e di risultato	<p>Indicatore di realizzazione (Output)</p> <p>Codice, Descrizione e unità di misura: RCO77, Numero di siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno (Numero) Valore base: 0 Target finale: 1 Fonte dati: Sistema di monitoraggio</p> <p>Indicatore di risultato</p> <p>Codice, Descrizione e unità di misura: RCR77, Visitatori dei siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno (Numero) Valore base: 0 Target finale: 8.000 Fonte dati: Sistema di monitoraggio</p>
1 3	Responsabile Unico del Progetto (RUP)	Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di San Gemini
1 4	Modalità previste per l'attivazione e	Procedure di evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. 36/2023 per la selezione dei soggetti erogatori dei servizi, dei lavori e delle forniture previsti dal progetto.

	la realizzazione dell'intervento	
1 5	Livello di progettazione attualmente disponibile	Idea progettuale

Tipologie di spesa

Voci di spesa	Descrizione	Importo
Spese tecniche	IVA inclusa	40.871,40 €
Opere civili	IVA inclusa	247.312,89 €
Imprevisti	IVA inclusa	21.774,10 €
Oneri per la sicurezza	IVA inclusa	23.667,49 €
Acquisto beni	IVA inclusa	3.089,21 €
Altro (specificare)	RUP	3.879,91 €
TOTALE		340.595,00 €

Tipologie di spesa

Voci di spesa	Descrizione	Importo
Spese tecniche	IVA inclusa	24.000,00 €
Opere civili	IVA inclusa	145.247,25 €
Imprevisti	IVA inclusa	12.786,92 €
Oneri per la sicurezza	IVA inclusa	13.897,74 €
Acquisto beni	IVA inclusa	1.790,78 €
Altro (specificare)	RUP	2.278,31 €
TOTALE		200.001,00 €

**Cronoprogramma procedurale delle attività
(format cronoprogramma per tipo intervento: realizzazione lavori in appalto pubblico)**

Fasi	Data inizio prevista/effettiva	Data fine prevista/effettiva
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	01/05/2026	01/10/2026
Progetto esecutivo	09/11/2026	07/04/2027
Indizione procedura / stipula contratto	13/05/2027	30/08/2028
Esecuzione lavori	01/09/2028	16/10/2029
Collaudo e funzionalità	17/10/2029	31/12/2029

**Cronoprogramma procedurale delle attività
(format cronoprogramma per tipo intervento: acquisizione di servizi o forniture in appalto pubblico o in coprogettazione con Enti del Terzo Settore)**

Fasi	Data inizio prevista/effettiva	Data fine prevista/effettiva
Predisposizione capitolato d'oneri o documentazione progettuale equivalente	01/11/2027	30/03/2028
Indizione procedura / stipula contratto o accordo	01/04/2028	30/06/2028
Esecuzione prestazione	01/09/2028	16/10/2029
Verifiche e controlli/funzionalità	17/10/2029	31/12/2029

Cronoprogramma finanziario delle attività

Anno	Importo
2026	34.650,00 €
2027	285.600,00 €
2028	190.400,00 €
2029	29.946,00 €
TOTALE	540.596,00 €