

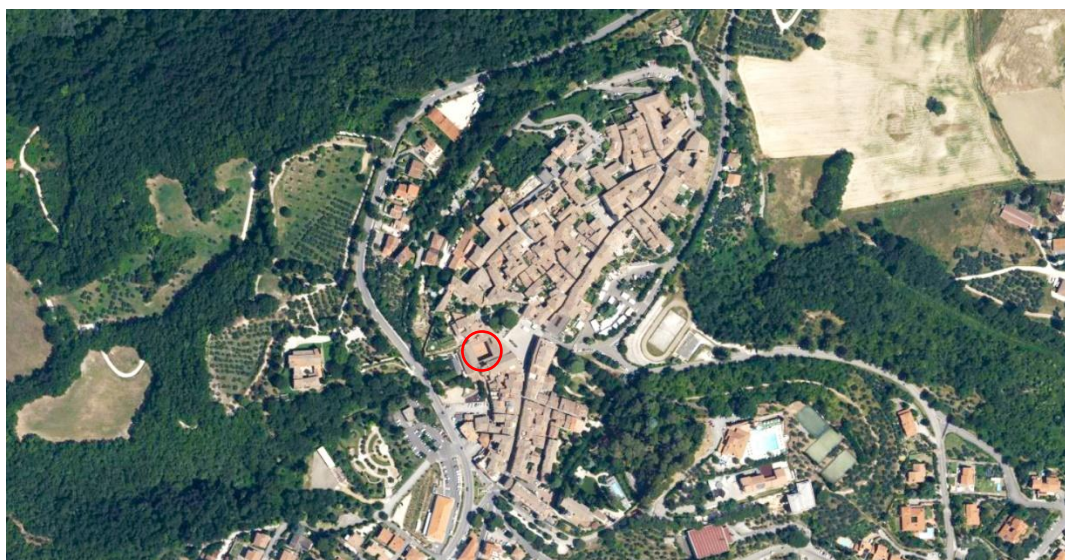
COMUNE DI SAN GEMINI

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

Relazione tecnica generale

Il contesto oggetto di intervento

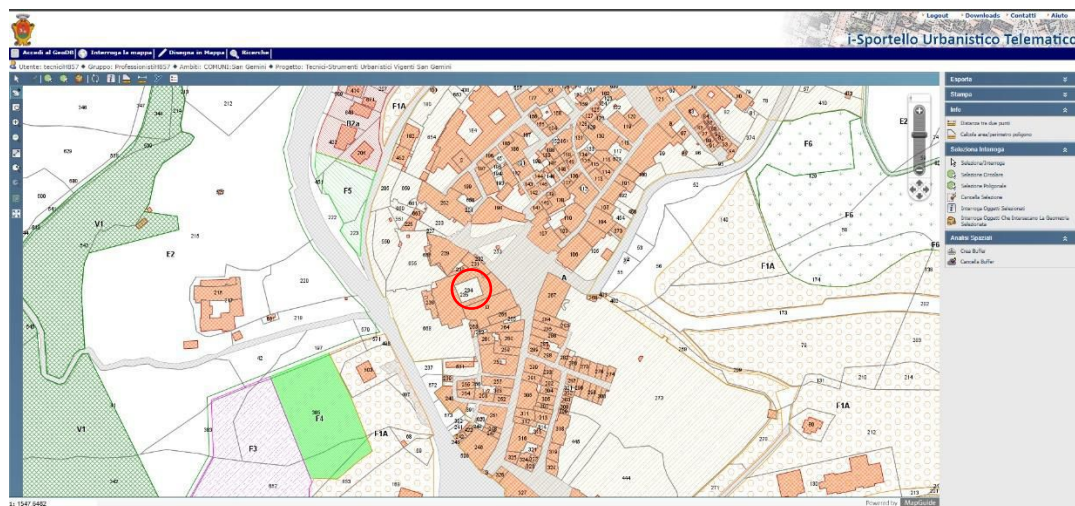
L'oggetto del presente intervento è il Chiostro di San Francesco, un luogo di grande importanza storica, culturale e sociale per tutta la comunità, situato nel cuore del Comune di San Gemini, in diretto collegamento sia con la piazza principale, sulla quale affaccia anche il palazzo comunale, che con il giardino delle rose e il teatro pubblico.



Geolocalizzazione del Chiostro di San Francesco – Ortofotomappa del Comune di San Gemini

www.google.it/maps

Dal punto di vista urbanistico, il Chiostro di San Francesco ricade nella zona omogenea A – Centro Storico del PRG del Comune di San Gemini, adottato con D.C.C. n. 14 del 26/04/2004. Le Zona Omogeneo definita come Centro Storico del PRG è normata dall'articolo 26 delle NTA del Piano.



PRG Comune di San Gemini – Parte Operativa – Individuazione del Centro storico

www.geo.sitweb.it

L'area di proprietà comunale interessata dal progetto è catastalmente distinta al foglio 10 particella 234 e parte della 235, come di seguito riportato.



Mappa catastale Foglio 10

<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Servizi/>

L'oggetto del presente intervento ricade all'interno delle aree vincolate con decreto art. 151 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999.



Chiostro di San Francesco – Campagna fotografica con drone

Lo spazio oggetto di intervento, caratterizzato da un grande cortile perimetrato da arcate attualmente chiuse, è lambito sul prospetto sud da un percorso coperto, che fa da filtro con la chiesa monumentale di San Francesco.

Il Chiostro è ricompreso nel complesso del Convento di San Francesco, che ospita la scuola primaria comunale. Sempre all'interno di questo complesso sono situati altri spazi con funzione di interesse collettivo come gli uffici della polizia municipale, il teatro comunale e delle sale del Rione Piazza.

L'aspetto caratteristico dell'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di un cortile pavimentato in cotto, con al centro un pozzo in pietra situato superiormente ad un'antica cisterna. Tutti gli spazi circostanti al portico, che originariamente erano aperti e in diretta continuità con lo l'ambiente centrale, ora sono stati murati, intonacati e tinteggiati.

L'ex convento che avvolge l'intero Chiostro si sviluppa per due piani di altezza ed è anch'esso caratterizzato da un motivo molto ripetitivo definito dalla presenza di finestre di dimensione e forma diversa. Al piano terra, sul lato sud del Chiostro, il percorso che collega la piazza comunale con il giardino delle rose, è invece situato ad un livello più basso. Questo ultimo spazio è invece caratterizzato dalla presenza di arcate e volte che scandiscono lo spazio intero. Nelle lunette superiori alle arcate sono presenti degli affreschi, mentre il muro a confine con la Chiesa di San Francesco, in alcuni punti, mostra la caratteristica pietra a faccia vista di origine medioevale e l'accesso alla torre campanaria.



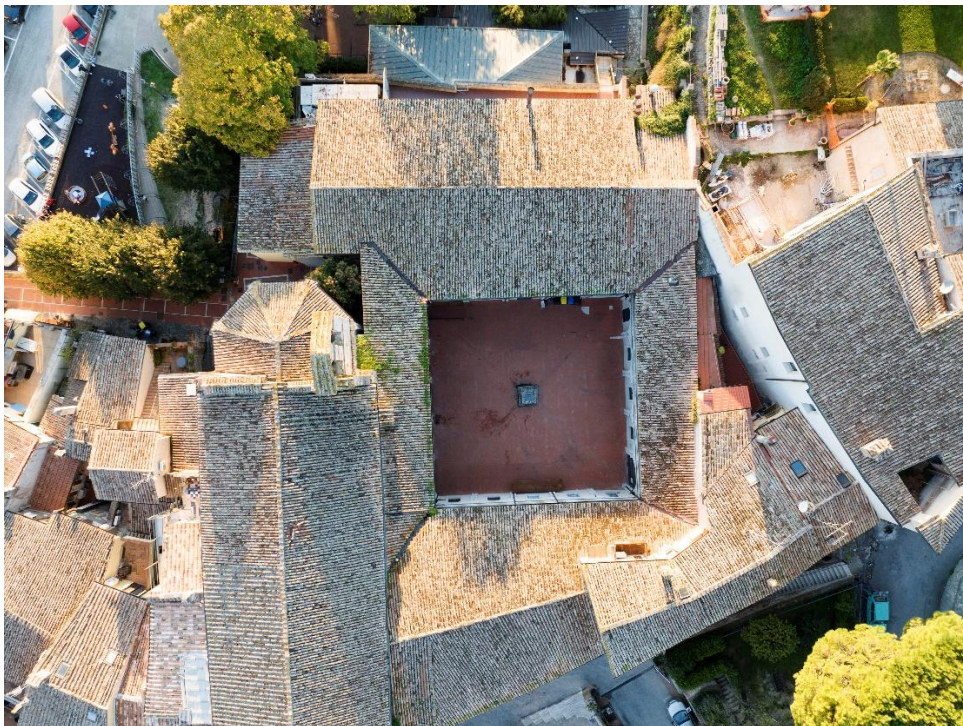
Il Chiostro di San Francesco – vista del percorso coperto verso il giardino delle rose



Il Chiostro di San Francesco – vista del chiostro



Il Chiostro di San Francesco – percorso coperto verso la piazza comunale



Il Chiostro di San Francesco – vista zenitale

Negli ultimi decenni, il Chiostro è stato già parzialmente utilizzato per eventi culturali e attività locali, ma necessita di una significativa riqualificazione per essere pienamente valorizzato. Grazie alla sua posizione centrale e al suo valore storico-artistico, il Chiostro di San Francesco è un simbolo importante per la comunità di San Gemini e rappresenta un potenziale attrattore turistico per tutta la regione.

Basti pensare al fatto che intorno ad esso sono già presenti importanti funzioni pubbliche che riescono ad attrarre le persone, come il teatro comunale, la chiesa monumentale di San Francesco, i locali destinati al Rione Piazza, inoltre nei giorni della Festa della Giostra dell'Arme è uno spazio vivo e molto caratteristico.

Un potenziale ancora non del tutto espresso, per il quale risulta necessario intervenire con un importante progetto di restauro e riqualificazione, seguendo i criteri degli appalti verdi, così da rendere il nuovo spazio anche energeticamente autonomo e proiettato al futuro.

Come è stato appena descritto il progetto proposto è di fondamentale importanza per tutto il Comune di San Gemini, anche perché si inserisce all'interno della grande opera di riqualificazione urbana che da un paio di anni sta interessando l'ambito urbano del Colle, nel quale si sta riprogettando l'intero plesso scolastico comunale.

Grazie ai fondi PNRR il Comune di San Gemini ha potuto ridisegnare e immaginare il campus scolastico precedentemente descritto, infatti è stato realizzato il nuovo asilo nido, verrà costruita la mensa, si sta proseguendo con l'importante cantiere di demolizione e ricostruzione della scuola primaria A. B. Sabin.

Sempre all'interno del complesso scolastico è stata da poco inaugurata la nuova scuola secondaria.

Tutti questi edifici sono stati progettati per essere energeticamente indipendenti, perseguendo il criterio nZeb (edifici a energia quasi zero) e nel caso specifico della scuola primaria Zeb (edificio a energia zero).

Proprio il cantiere di demolizione e ricostruzione della scuola A. B. Sabin ha comportato il necessario spostamento dell'intera struttura, delle bambine e dei bambini, all'interno del Convento di San Francesco.

Il termine del cantiere e del successivo collaudo, così come descritto nelle milestone del PNRR, sarà a Marzo 2026, motivo per il quale è stato previsto lo spostamento delle ragazze e dei ragazzi nella nuova scuola sul Colle.

Quanto precedentemente descritto, comporterà lo svuotamento dell'intero Convento di San Francesco, un edificio di proprietà comunale che potrà rappresentare un'eccezionale opportunità per l'Amministrazione per programmare, ripensare e progettare un nuovo complesso pubblico con una forte impronta culturale, ecologica e sociale per l'intera comunità.

Il Comune di San Gemini, volendo proseguire con l'importante lavoro di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, continuando a creare allo stesso tempo spazi a servizio della cultura e di aggregazione, innovativi, sostenibili dal punto di vista energetico, ha ritenuto

necessario effettuare un ulteriore passo in avanti, ridando al Chiostro di San Francesco una nuova valenza culturale e di aggregazione per tutta la comunità.

Inoltre il Chiostro risulta essere un luogo di importanza cruciale, anche per la caratteristica ubicazione, poiché è a diretto contatto con la piazza comunale.

Questo aspetto conferisce all'intervento un potenziale rilevante, proprio perché attuando quanto di seguito descritto si potrà creare un polo culturale al centro del territorio comunale, utilizzabile in ogni momento, completamente aperto a tutta la cittadinanza e alla comunità.

Il contesto storico

L'ambito sul quale si andrà ad intervenire è quello del Chiostro di San Francesco, uno spazio ricompreso all'interno dell'omonimo convento, un luogo con una forte valenza storica, simbolica, identitaria e aggregativa per tutto il Comune di San Gemini.

Nel medioevo l'importanza del monachesimo aveva assunto una grande valore simbolico, soprattutto nei territori umbri, proprio per la presenza e attività diretta di San Francesco e Santa Chiara, i quali, grazie al loro operato favorirono l'aggregazione di intere comunità.

La grande importanza dello spazio sul quale si interverrà è attestata anche dalle testimonianze storiche reperite, ovvero un'esplicita narrazione di Tommaso da Celano, il primo biografo di San Francesco di Assisi, il quale descrive storie e racconti della presenza del Santo nel borgo di San Gemini nel 1213, come riportato nel volume redatto da Carlo Emilio Bestetti - San Gemini e Carsuale.

Il momento della vita comunale cittadina nell'Umbria del XIII secolo coincide con l'origine del movimento francescano e con l'insediamento degli ordini mendicanti nelle singole città, i quali costituirono a tutti gli effetti una svolta storica anche per San Gemini.

Pur non essendo noti gli atti ufficiali dell'insediamento dei francescani nel comune di San Gemini, si annovera la presenza nel centro storico di uno dei due conventi più importanti della zona: San Francesco nel borgo (ambito oggetto di intervento) e quello dell'Eremita sulla montagna sopra Carsulae.

Lo stanziamento dei frati venne patrocinato dalla famiglia Capitoni proprio per creare sia un centro di coesione sociale della "gens nova" del borgo, che per rafforzare una garanzia di fedeltà al potere politico rappresentato. Inoltre i frati, con la loro presenza nel convento, garantivano un importante apporto alla vigilanza delle mura urbane.

Quanto appena rappresentato, oltre a testimoniare un articolato scambio di servizi e di tornaconti che stringeva saldamente la forza politica a quella religiosa nel sistema comunale, evidenzia l'importanza del Convento di San Francesco.

Anche nel volume scritto da Agostino Tabarrini – San Gemini Mille anni di storia, edito da Tau editrice, si riporta che l'edificazione del Convento e della Chiesa di San Francesco scaturirono da una donazione del conte Capitoni, il quale permise lo stanziamento di tre frati con una piccola capanna, che poi aumentarono di numero grazie alla presenza di Fra Pietro, uno dei cinque Protomartiri.

Il Convento venne acquisito al patrimonio comunale in applicazione delle leggi n. 3036 del 7 luglio 1866, n. 3848 del 15 agosto 1867 e venne adibito a suolo pubblico. Alla fine del 1800 i locali posti al piano superiore vennero utilizzati per ospitarvi l'abitazione del custode-bidello e le classi II, III, IV e V maschile. Agli inizi del 1900 a seguito di una diversa organizzazione dei servizi scolastici, i locali furono destinati ad accogliere soltanto le classi II e III femminile; dalla metà del XX secolo, a seguito di lavori di ristrutturazione, venne istituita la scuola media comunale.



Anno 1930 – Chiostro di San Francesco

Già nei primi anni del '900 questa struttura era considerata di estremo prestigio, sia perché collocata in una posizione privilegiata, in contatto diretto con la piazza principale e con la chiesa monumentale di San Francesco, sia perché era il percorso obbligato per accedere alle scuole elementari, al cinema comunale, al dopolavoro o giardino delle rose, centri di aggregazione culturali per l'intero paese.

Dalla foto degli anni '30 si notano due grandi differenze rispetto all'attuale stato di fatto del Chiostro di San Francesco: il percorso che conduce alla piazza principale era chiuso con un volume in collegamento diretto con la chiesa, separato ulteriormente con delle cancellate che delimitavano l'ambito esterno non accessibile dal lato verso il teatro; tutto il perimetro delle arcate che delimitava il chiostro, sia al piano terra che al primo livello, era completamente aperto, determinando così un classico aspetto tipologico dei conventi.

Tutti i muri e i soffitti esterni erano intonacati, senza alcun segno degli affreschi storici che ora sono presenti nelle lunette soprastanti gli archi.

Il piano di calpestio visibile dalla foto era già caratterizzato dall'utilizzo di una pavimentazione in cotto posata a spina di pesce con delle cornici laterali.

Altra caratteristica molto interessante era l'importante presenza del verde all'interno del chiostro, all'interno del quale si trovava un pozzo che copriva un'antica cisterna interrata per il recupero delle acque piovane.

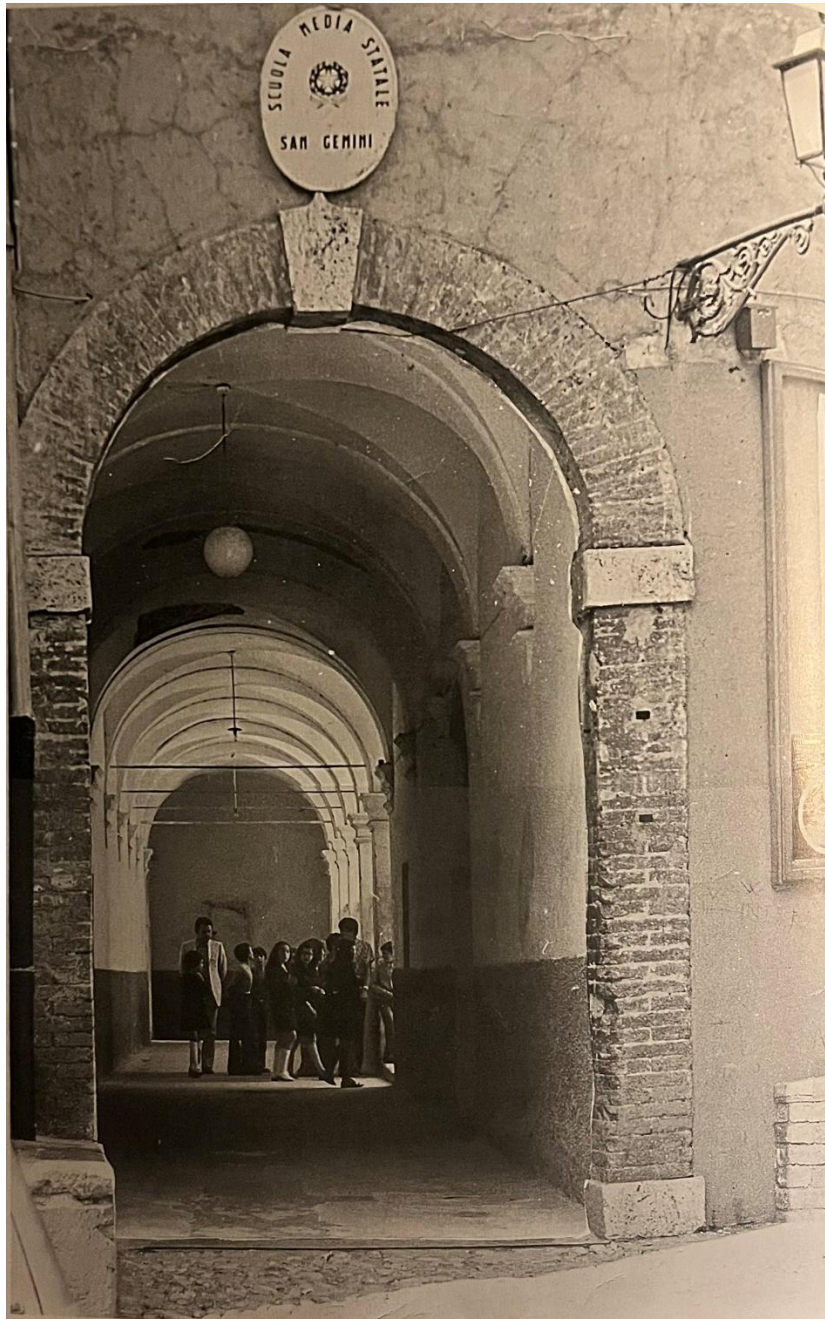
Nel 1974 si registra il primo intervento di restauro sul complesso appena descritto: il corridoio porticato largo 3 m e lungo 42 m, con una superficie superiore a 126 mq, con un ampio cortile interno di 270 mq.



Stato di fatto del Chiostro di San Francesco prima del restauro del 1974

Dalle foto dell'epoca, prima dell'intervento di restauro, si nota che erano già state apportate importanti modifiche all'aspetto complessivo del chiostro: il percorso che collegava la piazza principale al teatro era completamente aperto; il pavimento in cotto era stato rimosso e sostituito con un massetto in cemento; i portoni in legno erano stati rimossi dal Comune e conservati presso il Convento di Santa Maria; le arcate del chiostro erano state tutte richiuse

e al piano primo erano state inglobate nella muratura, poi intonacata e tinteggiata; il giardino interno era stato sostituito da un battuto di cemento.



Stato di fatto dell'ingresso al Chiostro di San Francesco dalla piazza comunale prima del restauro del 1974

Prima di approfondire gli interventi effettuati con il restauro del 1974, è di fondamentale importanza descrivere la singolarità della natura e l'origine dell'opera in oggetto.

Proprio a testimonianza della grande importanza che il bene ricopriva e ricopre per l'intera comunità, sia dal punto di vista simbolico, storico, culturale e di spazio aggregativo, l'intervento venne realizzato direttamente dalla cittadinanza, nello specifico dal Rione Piazza,

il quale grazie ad una sottoscrizione e ai guadagni ricavati dalla festa patronale, intervenne sul Chiostro, con l'ausilio tecnico della Soprintendenza.

Questo evento, oltre a testimoniare la forte valenza già all'epoca di questo spazio per l'intera comunità di San Gemini, ribadisce anche l'importanza strategica del Chiostro per il Comune di San Gemini: un luogo con un forte *genius loci*, depositario della cultura e della storia dell'intero borgo.



Articolo di giornale del 1974 a cura di Giulio Proietti

L'intervento di restauro del 1974 prevedeva i seguenti lavori: rifacimento degli intonaci con relative risarciture; pavimentazione del chiostro con il cotto dell'Impruneta; restauro dei due portoni in legno; rifacimento del pozzo ormai crollato al centro del cortile.

Nel corso dei lavori, come precedentemente descritto seguiti direttamente dalla Soprintendenza dell'epoca, si verificarono anche due ritrovamenti del tutto eccezionali. Demolendo gli intonaci esistenti nel percorso coperto che collega la piazza al giardino delle rose, si scoprì prima l'accesso dell'antica torre campanaria, la quale venne delimitata con una cancellata realizzata appositamente da artigiani locali; in un secondo tempo vennero portati alla luce gli affreschi che erano situati sotto 19 lunette delle arcate, i quali rappresentavano la vita di San Francesco dal momento della nascita a quello della morte. Particolare attenzione deve essere posta su uno degli interventi proposti già nel 1974, ovvero il progetto di una copertura del Chiostro, in quanto l'enorme lavoro profuso non poteva essere giustificato se mirato esclusivamente alla riutilizzazione del porticato, mentre il cortile interno poteva essere sfruttato solamente con condizioni meteo non avverse. Originariamente si progettò un semplice grande telo, il quale, fissato a degli elementi tubolari preesistenti sui muri perimetrali, convogliava l'acqua al centro del Chiostro, sopra al nuovo pozzo e allo stesso tempo garantiva una copertura per il grande spazio aperto.

1. CULTURA

Documento di indirizzo alla progettazione

Riprogettare il Chiostro di San Francesco, per quanto è stato descritto nei precedenti capitoli, è un evidente "*plus*" per tutta la comunità sotto diversi punti di vista:

- Patrimonio Storico: Il Chiostro è un simbolo di identità culturale per San Gemini e rappresenta un'opportunità unica per promuovere culturalmente il territorio.
- Visione Sostenibile: Gli interventi saranno realizzati secondo principi di sostenibilità ambientale, seguendo le prescrizioni degli appalti verdi e dei C.A.M., dando importanza al L.C.A. e al L.C.C., garantendo così una riqualificazione rispettosa del contesto e allo stesso tempo duratura, perché economicamente sostenibile.
Si progetterà ponendo al primo posto anche i criteri del design-for-all, rendendo l'intera struttura accessibile.
- Un Progetto Attrattivo: Con la giusta pianificazione e progettazione, il Chiostro diventerà un hub culturale e sociale, posizionato nel cuore del centro storico di San Gemini, capace di attrarre pubblico e generare ricadute economiche sull'intero territorio.

Il progetto di ristrutturazione del Chiostro di San Francesco si pone l'obiettivo principale di rendere il complesso un polo culturale e aggregativo per la cittadinanza, capace di attrarre visitatori e offrire nuove opportunità di utilizzo per la collettività.

La posizione strategica nella quale è situato il sito di intervento, darà nuova vita al cuore del centro storico del Comune di San Gemini, strutturandosi come nuovo punto di attrazione capace di connettere prioritariamente la piazza principale con il Comune, il teatro e tutto lo spazio dei giardini retrostanti.

Quanto precedentemente descritto verrà garantito in due modalità: mettendo in rete quanto già presente nel sito (teatro, sala Rione e spazi per la collettività) e introducendo nuove funzioni con una forte valenza culturale, che potranno svilupparsi anche grazie alla bellezza ed efficienza del nuovo progetto di riqualificazione del chiostro.

Il Chiostro di San Francesco verrà restaurato, andando a eliminare tutte le superfetazioni di cavi e tubazioni aggiunte nel tempo, ripristinando gli intonaci originari, ridando maggiore respiro agli spazi circostanti delle arcate esistenti, ripensando anche ad un sistema di copertura e riprogettando la zona pavimentata nel 1974.

Così facendo il progetto determinerà uno spazio vivo e fortemente evocativo, nel quale poter svolgere eventi, proiettare film, organizzare caffè letterari, creare ambiti per lo studio della storia del borgo e delle tradizioni locali, con particolare attenzione alla valorizzazione della memoria dell'intero territorio di San Gemini.

Un brano di tessuto urbano nel quale le persone potranno sostare, incontrarsi e scambiarsi esperienze, in maniera dinamica, inclusiva e interattiva.

Un luogo pensato per le bambine, i bambini e in diretto contatto con le scuole, proprio per rafforzare quel legame che si è descritto precedentemente con l'intervento del Colle.

Questo ultimo aspetto ricopre un valore altamente simbolico e si pone in continuità con la trasformazione del nuovo polo scolastico del Comune di San Gemini: attualmente nel Chiostro sono ospitate le sezioni della scuola primaria, le quali nel 2026 verranno ritrasferite nella nuova scuola A. B. Sabin. Di conseguenza questo edificio di proprietà comunale rischierebbe di rimanere a tutti gli effetti un luogo privo di funzione nel pieno centro del borgo storico.

Con il progetto proposto invece si andrà a rigenerare dal punto di vista urbano, edilizio, culturale, sociale e storico questo luogo, riconnettendo questo spazio all'interno di una visione più ampia di rigenerazione urbana e di elevata qualificazione del centro storico, il quale si riapproprierà di un nuovo ambito vivo e pulsante per l'intera comunità.

Saranno sviluppati percorsi didattici, laboratori e installazioni in grado di raccontare la storia comune del territorio e di sensibilizzare il rispetto del pianeta e della natura, anche con scelte architettoniche tese al recupero delle acque piovane e al riutilizzo dell'energia solare.

Un progetto capace di creare una rete tra diversi elementi di impronta culturale e aggregativa, per tornare a rendere il Chiostro un luogo pieno di vita e socialità, uno spazio flessibile per ospitare anche mostre d'arte, eventi culturali e conferenze.

L'obiettivo è rendere il Chiostro un punto di riferimento per l'intera comunità, ma anche per tutti i turisti che attraverseranno e vivranno il Comune di San Gemini.

Si creeranno aree all'occorrenza modulabili facilmente, con illuminazione adeguata e sistemi multimediali per supportare esposizioni interattive e tradizionali.

Come precedentemente descritto, particolare attenzione verrà riservata anche agli spazi dedicati a laboratori per bambini e per le scuole.

Per migliorare l'accessibilità potranno anche prevedersi installazioni di pannelli esplicativi, totem digitali e postazioni interattive per la fruizione dei contenuti culturali inerenti il paese di San Gemini e della sua comunità.

Questa integrazione di tecnologie digitali renderà le esposizioni coinvolgenti per tutte le fasce d'età.

Particolare importanza verrà data all'intervento relativo alla realizzazione della copertura all'interno del Chiostro: un progetto che in via preliminare è stato già affrontato e concordato con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Regione Umbria, attraverso dei sopralluoghi e incontro mirati per spiegare e illustrare quanto appena descritto nella presente relazione.

Ottenuto un primo nulla osta sul tipo di intervento, che riguarda comunque un edificio di particolare pregio culturale e storico, sottoposto a vincolo diretto dalla stessa S.A.B.A.P. si andrà a progettare una struttura armoniosa, leggera, che permetterà il passaggio della luce e si inserirà in modo del tutto rispettoso, sia nelle forme che nelle cromie e materiali, all'interno dell'edificio esistente.

Un intervento a tutti gli effetti di restauro, che andrà a valorizzare la duplice polarità dell'edificio: estetica e storica.

Nel chiostro si interverrà con una struttura moderna, ma allo stesso tempo capace di dialogare con la preesistenza.

Alla base del progetto dell'intero intervento, ma soprattutto per quanto concerne la nuova copertura del Chiostro, si darà importanza fondamentale ad una linea guida che dovrà obbligatoriamente prendere in considerazione i principi del restauro di Cesare Brandi:

1 Esaltare l'unità potenziale dell'opera

Il Chiostro verrà percepito come un insieme coerente. Con il progetto proposto si interverrà per recuperare questa unità perduta senza completare arbitrariamente ciò che è mancante;

2. Reversibilità

Il progetto dovrà essere reversibile in ogni sua parte, ovvero deve poter essere invertito, così da non compromettere l'opera nel tempo;

3. Minimo intervento

Si interverrà solo dove necessario, evitando modifiche invasive o eccessive;

4. Distinguibilità

Il restauro deve essere riconoscibile senza confondersi completamente con l'originale, pur mantenendo la continuità visiva e allo stesso tempo senza andare a creare un falso storico.

Come ultimo aspetto di fondamentale importanza che ha portato all'ideazione di questo intervento nevralgico per l'intero centro storico e di conseguenza per la comunità sangeminese, è il fatto che anche grazie alla copertura si potrà rivivere tutto il Chiostro in maniera diversa rispetto al passato.

Le persone potranno riappropriarsi di questo spazio in maniera completa e appagante, durante tutto l'anno, senza la necessità, come accade adesso, di installare al suo interno

elementi provvisori per garantire quanto necessario allo svolgimento degli eventi ricorrenti nel centro storico.

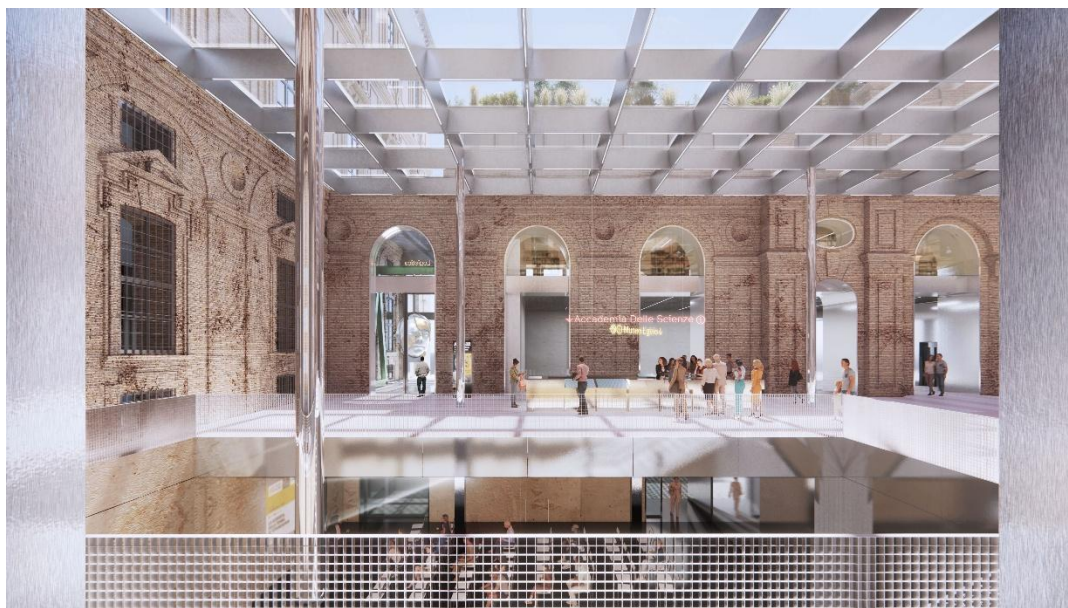
Il Chiostro è stato immaginato come un nuovo spazio all'interno del quale si svilupperà una copertura con struttura metallica, molto esile e non in diretto contatto con le murature esistenti. Anche la forma di questo nuovo elemento architettonico garantirà la completa lettura dello spazio e delle facciate esistenti.

Gli appoggi a terra saranno studiati e posizionati seguendo una visione generale dello spazio, che ne garantisca comunque la completa lettura e comprensione.

La pavimentazione esistente verrà ristudiata e reinterpretata cercando di ricostruire l'antica memoria del chiostro di uno spazio religioso, nel quale la caratteristica prioritaria era determinata anche dalla presenza di piccoli spazi verdi per il ristoro nelle stagioni più calde dell'anno.

Grazie alla copertura si garantirà anche il corretto deflusso e smaltimento delle acque meteoriche, andando così a risolvere un problema che attualmente determina per il Comune, la necessità di interventi di manutenzione.

Di seguito si riportano alcune immagini di riferimento di strutture che forniranno una prima idea di come verrà conformato lo spazio esistente.



Museo Egizio Torino



Museo Wiesbaden

Quanto appena descritto e illustrato, sulla tipologia e modalità di intervento, ha di fatto anche determinato un primo parere favorevole da parte dei funzionari della Soprintendenza, nell'incontro che si è svolto *in situ* a San Gemini.

Stima della spesa "CULTURA"

Voce di spesa	IMPORTO	Note (dimensioni – dettagli sulla tipologia di spesa, ecc)
Interventi, strutturali	14 800,00 €	intervento diffuso su chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose e interventi di abbattimento b.a.
Interventi di restauro	22 200,00 €	intervento diffuso su facciate chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose
Isolamenti, coibentazioni e Impermeabilizzazioni	2 960,00 €	interventi di impermeabilizzazione chiostro per 330 mq indicativi
Finiture interne	5 550,00 €	intervento diffuso su stanze interne perimetrali al chiostro
Realizzazione coperture Chiostro	51 160,12 €	copertura chiostro 330 mq
Realizzazione di pavimentazioni esterne	7 400,00 €	intervento di restauro diffuso su chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose
Realizzazione di spazi per mostre	2 405,00 €	sale perimetrali al cortile e chiostro per circa 330 mq
Realizzazione dell'impianto elettrico	3 700,00 €	realizzazione nuovo impianto elettrico del chiostro e bonifica cavi esistenti esterni
Installazione di sistemi di illuminazione	5 920,00 €	realizzazione nuova illuminazione chiostro e percorso collegamento comune giardino delle rose
Installazione di sistemi di sicurezza (telecamere, allarmi, ecc.)	1 480,00 €	realizzazione impianto video sorveglianza chiostro
Installazione di Wi-Fi	370,00 €	realizzazione impianto wi.fi all'interno del chiostro
Altri impianti tecnologici	740,00 €	impianto di rete
Creazione di spazi coworking	555,00 €	sale perimetrali al cortile e chiostro per circa 330 mq
Installazione di segnaletica informativa	555,00 €	realizzazione di schermi e totem all'interno del Chiostro
Adeguamento degli spazi per persone con disabilità	740,00 €	realizzazione di apposita segnaletica per abbattimento b.a.

2. SPAZI E ATTRATTORI

Documento di indirizzo alla progettazione

Riprogettare il Chiostro di San Francesco, per quanto è stato descritto nei precedenti capitoli, è un evidente “*plus*” per tutta la comunità sotto diversi punti di vista:

- Patrimonio Storico: Il Chiostro è un simbolo di identità culturale per San Gemini e rappresenta un'opportunità unica per promuovere culturalmente il territorio.
- Visione Sostenibile: Gli interventi saranno realizzati secondo principi di sostenibilità ambientale, seguendo le prescrizioni degli appalti verdi e dei C.A.M., dando importanza al L.C.A. e al L.C.C., garantendo così una riqualificazione rispettosa del contesto e allo stesso tempo duratura, perché economicamente sostenibile.
Si progetterà ponendo al primo posto i criteri del design-for-all, rendendo l'intera struttura accessibilità.
- Un Progetto Attrattivo: Con la giusta pianificazione e progettazione, il Chiostro diventerà un hub culturale e sociale, capace di attrarre pubblico e generare ricadute economiche sull'intero territorio.

Il Chiostro di San Francesco, con gli spazi limitrofi saranno progettati per favorire l'aggregazione sociale e la fruizione collettiva, con un uso mirato e accorto degli ambienti. L'intero chiostro, una volta chiuso con una copertura contestualizzata con l'intorno, diventerà uno spazio fortemente evocativo e unico nel suo genere, utilizzabile per eventi, mercati di promozione dei prodotti locali tipici della tradizione del paese, attività ricreative e manifestazioni di interesse collettivo.

Inoltre potrà ospitare nei giorni della Festa della Giostra dell'Arme eventi specifici, catalizzatori di grande interesse per la collettività.

Rendere il Chiostro un attrattore culturale e sociale, comporta uno studio da parte dell'Amministrazione di interventi che mirano a migliorare la fruibilità del complesso, trasformandolo in un luogo di incontro per la comunità, accessibile e sostenibile, oltre che un punto di attrazione per il turismo.

Tutti gli interventi proposti dovranno necessariamente rispettare il valore storico e architettonico del Chiostro, preservandone il *genius loci*, le caratteristiche originarie e migliorandone la leggibilità.

Sarà fondamentale proporre un attento studio dell'elemento verde, capace di rievocare l'idea originaria del Chiostro prima degli ultimi interventi che hanno fortemente variato l'aspetto complessivo.

Un altro aspetto di fondamentale importanza sarà la ricerca e l'utilizzo di materiali eco-compatibili e tecnologie innovative per garantire un impatto ambientale ridotto.

Il nuovo Chiostro di San Francesco diventerà anche un attrattore per la formazione di personale specializzato e tecnici del settore, i quali potranno studiare e visionare sul posto una metodologia e tecnologia fortemente innovativa di intervento nel centro storico.

Come precedentemente affermato l'intero progetto garantirà anche il superamento di qualsiasi barriera architettonica, così da rendere un luogo nel centro storico completamente accessibile per persone con disabilità motoria e sensoriale.

Il Chiostro si trasformerà in una piazza centrale coperta, dotata di infrastrutture per eventi, come un piccolo palco, sedute, illuminazione specifica, impianti audio-visivi, per dare la possibilità di svolgere diverse funzioni nello stesso spazio.

Questo aspetto dell'adattabilità, ovvero la capacità di poter diversificare le attività all'interno del Chiostro, permetterà di organizzare e svolgere molteplici eventi, come mercati settimanali, concerti o festival.

Inoltre questo ambito urbano si trasformerà, grazie alla creazione di angoli con sedute, ombreggiature e piccole installazioni artistiche per favorire la socializzazione, in uno spazio aperto alla cittadinanza sempre aperto, brulicante di vita, socialità e di conseguenza sicuro per tutti.

Il Chiostro, così progettato e immaginato, potrà essere fortemente attrattivo anche per eventuali associazioni locali e gruppi di cittadini, i quali potranno organizzare attività momentanee/estemporanee ricreative e culturali.

L'impatto innovativo di questo intervento contribuirà non solo a preservare il bene storico stesso, ma lo trasformerò in un volano per lo sviluppo locale.

Investire nel Chiostro di San Francesco significa non solo sostenere un progetto di grande valore culturale e aggregativo, ma anche diventare protagonisti di una rinascita che avrà un impatto tangibile sull'intera comunità e sul territorio.

Stima della spesa "SPAZI E ATTRATTORI"

Voce di spesa	IMPORTO	Note (dimensioni – dettagli sulla tipologia di spesa, ecc)
Interventi, strutturali	25 200,00 €	intervento diffuso su chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose e interventi di abbattimento b.a.
Interventi di restauro	37 800,00 €	intervento diffuso su facciate chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose
Isolamenti, coibentazioni e Impermeabilizzazioni	5 040,00 €	interventi di impermeabilizzazione chiostro per 330 mq indicativi
Finiture interne	9 450,00 €	intervento diffuso su stanze interne perimetrali al chiostro
Realizzazione coperture Chiostro	87 110,48 €	copertura chiostro 330 mq
Realizzazione di pavimentazioni esterne	12 600,00 €	intervento di restauro diffuso su chiostro e percorso collegamento piazza giardino delle rose
Realizzazione di spazi per mostre	4 095,00 €	sale perimetrali al cortile e chiostro per circa 330 mq
Realizzazione dell'impianto elettrico	6 300,00 €	realizzazione nuovo impianto elettrico del chiostro e bonifica cavi esistenti esterni
Installazione di sistemi di illuminazione	10 080,00 €	realizzazione nuova illuminazione chiostro e percorso collegamento comune giardino delle rose
Installazione di sistemi di sicurezza (telecamere, allarmi, ecc.)	2 520,00 €	realizzazione impianto video sorveglianza chiostro
Installazione di Wi-Fi	630,00 €	realizzazione impianto wi-fi all'interno del chiostro
Altri impianti tecnologici	1 260,00 €	impianto di rete
Creazione di spazi coworking	945,00 €	sale perimetrali al cortile e chiostro per circa 330 mq
Installazione di segnaletica informativa	945,00 €	realizzazione di schermi e totem all'interno del Chiostro
Adeguamento degli spazi per persone con disabilità	1 260,00 €	realizzazione di apposita segnaletica per abbattimento b.a.