



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

AU. A.
Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale numero 49

del 28/06/2011

Oggetto: Approvazione Schema di Accordo di Valorizzazione dell'“ex Convento ed ex Carcere di San Domenico” e “Chiesa di San Lorenzo in ponte” in San Gimignano (SI). Autorizzazione al Sindaco alla firma dello stesso

L'anno duemilaundici, il giorno ventotto del mese di giugno alle ore 18,00, nell'apposita sala del Municipio, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno, dietro invito diramato dal Sindaco nelle forme di legge, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Dall'appello nominale risultano presenti i Signori Consiglieri:

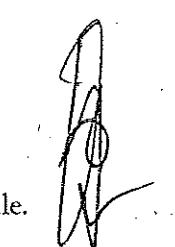
	Presente		Presente
1. Bassi Giacomo	x	11. Ricciardi Elena	x
2. Fiaschi Leonardo	x	12. Salini Eros	x
3. Marrucci Andrea	x	13. Bertelli Brunello	x
4. Bartalini Gianni	x	14. Manzi Duccio	x
5. Antonelli Marco	x	15. Sanciolo Claudio	x
6. Fulignati Massimiliano	x	16. Bagnai Alighiero	
7. Burgassi Simone	x	17. Pietroni Silvia	
8. Bracali Rossella	x		
9. Garosi Ilaria	x		
10. Lampis Alberto	x		

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori esterni :

Francioni Giovanni, Benenati Sabrina, Troiani Silvio, Baldini Erika.

Assiste e cura la redazione del presente verbale la Dott.ssa Eleonora Coppola, Segretario Comunale.

Presiede il Sig. Giacomo Bassi, Sindaco.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, essendo presenti 15 consiglieri su 17 assegnati, dichiara aperta la seduta, designando scrutatori i sigg.: 



pdC



Oggetto: Approvazione Schema di Accordo di Valorizzazione dell'"ex Convento ed ex Carcere di San Domenico" e "Chiesa di San Lorenzo in ponte" in San Gimignano (SI).
Autorizzazione al Sindaco alla firma dello stesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

VISTA la Legge regionale 25 febbraio 2010 n. 21 "Testo unico delle disposizioni in materia di beni, istituti e attività culturali";

CONSIDERATO che lo Stato, le Regioni e gli altri Enti pubblici territoriali assicurano la valorizzazione dei beni culturali di loro pertinenza;

RICORDATO che all'art.4 la Convenzione Unesco di Parigi del 1972, attribuisce alla responsabilità dei Governi nazionali la tutela e valorizzazione, totale o in parte, dei Siti iscritti dall'Unesco nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità e che il centro storico di San Gimignano è stato inserito in tale lista sin dall'anno 1990;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio lo Stato, le Regioni e gli altri Enti territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e relativi programmi relativamente ai beni di pertinenza pubblica;

VISTO l'art.5 comma 5 del D.Lgs 28/5/2010, n. 85, con il quale si prevede che, in sede di prima applicazione, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi dell'art. 112 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, lo Stato provvede, entro un anno dall'entrata in vigore del decreto, al trasferimento non oneroso dei beni oggetto di accordo di valorizzazione alle Regioni ed agli Enti territoriali, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del Codice;

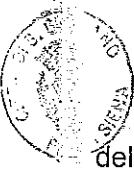
VISTI, ai sensi dell'art. 5, co.5°, del D.lgs.n .85 del 2010:

- il Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 9 febbraio 2011 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Segretariato Generale e l'Agenzia del Demanio , con il quale sono state definite le modalità e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale;
- la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di Valorizzazione, presentata dal Comune di San Gimignano in data 2 novembre 2010, prot. 1477, finalizzata all'acquisizione in proprietà del bene demaniale denominato "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano" soggetto alle disposizioni dettate dal D.lgs. n.42/2004;
- la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di Valorizzazione, presentata dal Comune di San Gimignano in data 3 novembre 2010, prot.n.14803, finalizzata all'acquisizione in proprietà del bene demaniale denominato "Chiesa di San Lorenzo in Ponte" in San Gimignano soggetto alle disposizioni dettate dal d.lgs. n.42/2004;

VISTO il Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Comune di San Gimignano, dalla Provincia di Siena e dalla Regione Toscana, in data 23 marzo 2011, con il quale i tre Enti hanno concordato di chiedere ed acquisire in quota indivisa il bene demaniale denominato "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico" in San Gimignano al fine di realizzare un progetto di recupero e di valorizzazione dell'intero complesso;

VISTA la definitiva richiesta del 05.04.2011 prot. n. 4086 di avvio del percorso di attribuzione della proprietà del bene "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano" ai sensi





dell'art.5 co.5°, d.lgs. n.85 del 2010, a firma dei tre Enti territoriali, con allegato il suddetto Protocollo d'intesa, e comprensiva anche della richiesta del Comune di San Gimignano di attribuzione della proprietà della "Chiesa di San Lorenzo in Ponte";

CONSIDERATO che:

- con D.M. del 23.06.1982 è stato riconosciuto l'interesse storico ed artistico del bene demaniale denominato "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano" ai sensi dell'art. 822 C.C.
- con notifica del 03.06.1910, ai sensi dell'art.5, L.20.06.1909 n.364 è stata dichiarata di importante interesse la "Chiesa di San Lorenzo in Ponte";
- sono in corso le procedure di rinnovo dei vincoli culturali sopracitati, ai sensi dell'art.128 del d.lgs. n.42/2004;

CONSIDERATE:

- le competenze istituzionali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il conseguente interesse ad attivare forme di valorizzazione e sviluppo dell'" ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano" e della "Chiesa di San Lorenzo in Ponte" in San Gimignano, oggi non frutti dalla collettività ed in mediocre stato di conservazione;
- le competenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

VISTE le convocazioni a partire dal 26 novembre 2010, di incontri preliminari, finalizzati, all'analisi del progetto di valorizzazione e del percorso complessivo che ha portato alla stesura definitiva dello schema di accordo con la presenza dell'Agenzia del Demanio –Filiale Toscana ed Umbria -, della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, del Comune di San Gimignano, della Provincia di Siena e della Regione Toscana;

VISTO che con il D.D.R. del 04.03.2011 la Direzione per i beni culturali e paesaggistici per la Regione Toscana ha costituito il Tavolo tecnico Operativo per la Regione Toscana secondo l'art.4, co.1° del protocollo d'intesa sottoscritto il 09.02.2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio;

VISTA la nota prot. n. 6189 del 21.04.2011 con la quale la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici ha convocato il Tavolo Tecnico Operativo per la valutazione della richiesta di trasferimento per la proprietà dei beni sopra descritti;

VISTA la proposta di valorizzazione degli immobili sopra detti, comprensiva della relativa verifica di fattibilità e della sostenibilità economico - gestionale, predisposta dalla Società REAG, a tal fine incaricata dal Comune di San Gimignano;

VISTO il parere favorevole sulla proposta di valorizzazione, reso dalla Direzione Regionale della Toscana per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio, nella seduta del Tavolo Tecnico Operativo del 02.05.2011 e del 09.06.2011 come risultante da relativo processo verbale;

RITENUTO:

- da parte della Direzione Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che non esistono ragioni ostative, di carattere storico, artistico, archeologico, culturale al trasferimento degli immobili sopra individuati al demanio pubblico degli Enti richiedenti;
- da parte dell'Agenzia del Demanio che la porzione del compendio catastalmente identificata al foglio 156, particella 708 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5, particella 423 sub 1, particella 977 – porzione – sia da escludere dal presente accordo, in quanto destinata agli usi istituzionali del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali – Corpo Forestale dello Stato – come da richiesta avanzata in data 24.11.2010, prot. n. 7081;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



VISTE le premesse che costituiscono parte integrante dello schema di Accordo di valorizzazione, allegato A), quale parte integrante e sostanziale del presente atto, secondo l'art. 112, co. 4° del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004, riguardante l'"ex Convento ed ex Carcere di San Domenico e la "Chiesa di san Lorenzo in Ponte" in San Gimignano (SI);

VISTO l'art.42 del T.U. degli Enti Locali;

VISTO il parere del Dirigente dei Servizi per il Territorio ed i Lavori pubblici in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 del Dlgs. N. 267/2000;

UDITI gli interventi come da verbale di seduta;

TUTTO CIO' PREMESSO;

Ad unanimità dei voti regolarmente resi in forma palese per alzata di mano e proclamati dal Sindaco

DELIBERA.

DI APPROVARE lo schema di Accordo di Valorizzazione, allegato A) quale parte integrante e sostanziale del presente atto, riguardante l'"ex Convento ed ex Carcere di San Domenico e la "Chiesa di San Lorenzo in Ponte" in San Gimignano (SI).

2. DI AUTORIZZARE il Sindaco alla firma dello schema di Accordo di Valorizzazione sopra citato.
3. DI DEMANDARE al Dirigente del "Settore lavori pubblici e servizi per il territorio" l'adozione di tutti gli atti conseguenti la presente deliberazione ed in particolare il trasferimento a titolo non oneroso, con atto pubblico a rogito del Segretario Comunale di San Gimignano, sia della proprietà del bene demaniale denominato "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico", pro quota indivisa al Comune di San Gimignano, alla Provincia di Siena e alla Regione Toscana, che della proprietà, sempre a titolo non oneroso ed in via esclusiva, del bene demaniale denominato "Chiesa di San Lorenzo in Ponte", il tutto nel rispetto degli impegni assunti dagli Enti territoriali detti e secondo le prescrizioni e condizioni contenute nello schema di Accordo di Valorizzazione, allegato A) quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ad unanimità dei voti regolarmente resi in forma palese per alzata di mano e proclamati dal Sindaco

DELIBERA

4. DI DICHIARARE stante l'urgenza del provvedimento deliberativo in oggetto, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, co.IV, D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali".



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

XXX

PROPOSTA DI ATTO DI INDIRIZZO

CONSIGLIO COMUNALE

XXX

GIUNTA COMUNALE

oggetto: Approvazione schema di Accordo di valorizzazione dell' "ex-convento ed ex-carcere di S. Domenico" e "Chiesa di S. Lorenzo in Ponte" in S. Gimignano. Autorizzazione al Sindaco alla firma dello stesso.

SETTORE Servizi per il territorio e lavori pubblici

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ DELL'ISTRUTTORIA:

Il responsabile del procedimento attesta:

- la regolarità e completezza dell'istruttoria
- che l'atto comporta non comporta
impegno di spesa o diminuzione di entrata.

in data 21/06/2011



Arch. Alberto Sardelli

PARERI ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

Il Responsabile del Settore Servizi per il territorio e lavori pubblici esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica:

in data 21/06/2011



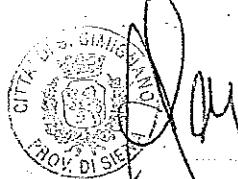
Arch. Alberto Sardelli

Il Responsabile del Settore Servizi Finanziari esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile:

Dr. Mario Gamberucci

la seguente proposta di deliberazione è stata:

- CONSEGNATA ALL'UFFICIO RAGIONERIA IN DATA contro firma
- CONSEGNATA ALL'UFFICIO SEGRETERIA IN DATA contro firma





SCHEMA

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

"EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN DOMENICO"

e
"CHIESA DI SAN LORENZO IN PONTE"
 SAN GIMIGNANO (SI)

In data _____, presso la sede di _____
 il Ministero per i beni e le attività culturali, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici
 della Toscana, rappresentata da _____ da _____
 Demanio, Filiale di Toscana e Umbria, rappresentata da _____, la _____
 Regione Toscana, rappresentata da _____, la _____
 Provincia di Siena, rappresentata da _____, il _____
 Comune di San Gimignano, rappresentato da _____

Vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante "Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione", ed in particolare l'art. 19, con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno configurarsi i decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge, nel definire l'attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

Visto il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42";

Visto l'articolo 2 comma 4 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in base al quale l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

Visto l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo già sopra richiamato, in base al quale "in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., lo Stato provvede, entro un anno dall'entrata in vigore del decreto, al trasferimento alle regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'art. 54, comma 3 del citato Codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione";

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137";

Visto l'articolo 112, comma 4 del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., secondo il quale "lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi



Viste le convocazioni a partire dal 26 novembre 2010, di incontri preliminari finalizzati all'analisi delle proposte di valorizzazione, con la presenza dell'Agenzia del Demanio, Filiale Toscana e Umbria, della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, del Comune di San Gimignano, della Provincia di Siena e della Regione Toscana;

Visto il D.D.R. 04.03.2011 con il quale la Direzione per i beni culturali e paesaggistici per la Regione Toscana ha provveduto alla costituzione del Tavolo Tecnico Operativo per la regione Toscana di cui all'art. 4 comma 1 del protocollo d'intesa sottoscritto il 09.02.2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio;

Vista la nota prot. 6189 del 21 aprile 2011 con la quale la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici ha convocato il Tavolo Tecnico Operativo per la valutazione della richiesta di trasferimento per la proprietà dei beni sopra descritti;

Vista la proposta di valorizzazione degli immobili sopra citati, comprensiva della relativa verifica di fattibilità e della sostenibilità economico – gestionale, predisposta dalla Società REAG, a tal fine incaricata dal Comune di San Gimignano,

Visto il parere favorevole sulla proposta di valorizzazione, reso dalla Direzione Regionale per i beni e le attività culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio, nelle sedute del Tavolo Tecnico Operativo del 2 maggio 2011 e del 9 giugno 2011 come risultante da relativo processo verbale;

Ritenuto da parte della Direzione Regionale per i beni e le attività culturali che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico, artistico, archeologico, culturale al trasferimento degli immobili sopra individuati al demanio pubblico degli enti richiedenti;

Ritenuto da parte dell'Agenzia del Demanio che la porzione del compendio catastalmente identificata al Foglio 156, particella 708 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5, particella 423 sub 1, particella 977 – porzione – sia da escludere dal presente Accordo, in quanto destinata agli usi istituzionali del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali – Corpo forestale dello Stato – come da richiesta avanzata in data 24 novembre 2010 prot. n. 7081;

Viste le premesse che costituiscono parte integrante del presente Accordo;

le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente Accordo di valorizzazione.

Articolo 1 (Beni oggetto dell'Accordo)

1. I beni oggetto del presente Accordo sono l'*"ex Convento-ex Carcere di San Domenico in San Gimignano"* e la *"Chiesa di San Lorenzo in Ponte"* entrambi ubicati nel Comune di San Gimignano come meglio individuati nella planimetria allegata al presente Accordo sotto la lettera "A".
2. Il primo è un complesso architettonico articolato che si sviluppa, per la porzione che costituiva l'ex Convento-ex Carcere, all'interno di una cinta muraria e, per la porzione che costituiva gli alloggi di servizio, all'esterno. E' parte del complesso anche la vasta area denominata *"Orto"*, esterna alle mura e a queste adiacente.
Catastralmente, l'intero complesso è attualmente così identificato:
C.F.: Foglio 156, particelle 710 – 235, particella 423 sub 2 – 3 – 4, particella 977 (bene comune non censibile- porzione), particella 707 (bene comune non censibile), particella 709 (bene comune non censibile). Sono in corso i necessari aggiornamenti catastali, che



e le direttive emanate dall'UNESCO e riassunte anche nel Piano di Gestione UNESCO del Sito "Centro Storico di San Gimignano".

Articolo 4

(Obblighi conservativi e prescrizioni per la fruizione pubblica)

1. I soggetti beneficiari del trasferimento dei beni sono tenuti a garantirne la conservazione assumendosi l'onere del completamento della campagna diagnostica e conoscitiva (storica, stratigrafica, metrica, strutturale, materiale e funzionale) e dell'attuazione del programma di interventi conservativi e di riuso i cui progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalle Soprintendenze competenti ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. In particolare, i soggetti beneficiari dovranno farsi carico degli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale in attuazione del DPCM 20 marzo 2003, n. 3274 e s.m.i.
3. I soggetti beneficiari, inoltre, dovranno aver cura degli immobili trasferiti in modo da scongiurare ogni tipo di pericolo per la loro conservazione derivante da incendi, furti, vandalismi, mancata manutenzione; dovranno assicurare il decoro degli immobili e degli spazi esterni, anche con opportune forme regolamentari cogenti per eventuali soggetti terzi coinvolti.
4. Le destinazioni d'uso proposte devono risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico-artistico dei beni che non dovranno, comunque, essere destinati ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili.
5. Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche nella consistenza materiale dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici competente ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.
6. La fruizione pubblica sarà garantita attraverso la promozione di attività di tipo artistico culturale per la "Chiesa di San Lorenzo in Ponte" e dalle destinazioni d'uso commerciale, museale, turistico-ricettive e per servizi pubblici consentite per il compendio denominato "*ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano*".

Articolo 5

(Criteri organizzativi per la gestione degli interventi di recupero)

1. L'insieme degli interventi di recupero dell'*"ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano"* e della *"Chiesa di San Lorenzo in Ponte"* è riassunto nell'allegato "B" *"Programma di Valorizzazione-Schema direttore degli interventi"* e sarà sviluppato più dettagliatamente nella fase di elaborazione del progetto architettonico (definitivo ed esecutivo) che seguirà la fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai contenuti generali illustrati nel suddetto *"Programma di Valorizzazione-Schema direttore degli interventi"*.
2. Il Programma, da attuarsi tramite Piano di Recupero e/o Programma Integrato d'Intervento e secondo i principi del restauro e risanamento conservativo, dovrà prioritariamente preservare l'eccezionalità architettonica del complesso e valorizzarne i caratteri storico-artistici, architettonici e testimoniali. Il Programma sarà inoltre finalizzato alla formazione di una nuova spazialità urbana in grado di innescare opportuni meccanismi di riuso, salvaguardando il più possibile tutti gli elementi significativi e distintivi - anche di carattere decorativo - dell'organismo edilizio.
3. Così come stabilito nel Protocollo d'intesa sottoscritto tra i tre Enti territoriali destinatari della proprietà del bene denominato *"ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano"*, le funzioni di stazione appaltante dei vari gradi di intervento saranno svolte dal Comune di San Gimignano, in accordo con gli altri due Enti.



indivisa al Comune di San Gimignano, alla Provincia di Siena e alla Regione Toscana; del bene demaniale denominato "Chiesa di San Lorenzo in Ponte" al Comune di San Gimignano, mediante la stipula di apposito atto pubblico nel quale saranno riportati gli impegni assunti dagli Enti territoriali con il presente Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.

2. Il trasferimento dei beni ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, con contestuale immissione degli Enti territoriali nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi.
3. I beni trasferiti ai sensi del precedente punto 1 restano soggetti al regime del demanio pubblico – ramo storico, archeologico e artistico e continuano ad essere sottoposti alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i.
4. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del D.Lgs. n. 85 del 2010, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento di cui al presente articolo è esente da ogni diritto e tributo.
5. Restano a carico degli Enti richiedenti le spese tecniche e generali propedeutiche alla stipula dell'atto.

Articolo 9
(Clausola di salvaguardia)

1. Gli impegni di cui agli Articoli 3, 4, 5, 6 e 7 del presente Accordo di valorizzazione, assunti dal Comune di San Gimignano, dalla Provincia di Siena e dalla Regione Toscana per il complesso denominato "ex Convento ed ex Carcere di San Domenico in San Gimignano", dal solo Comune di San Gimignano per la "Chiesa san Lorenzo in Ponte", saranno riportati nell'atto di trasferimento di cui al precedente articolo 8. Le prescrizioni e le condizioni contenute negli Articoli 3, 4 e 5, fermo restando il valore indicativo espresso dal cronoprogramma, costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse saranno anche trascritte nei registri immobiliari.
2. Il Soprintendente per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, qualora verifichi l'inadempimento delle obbligazioni di cui al precedente punto 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, darà comunicazione delle accertate inadempienze alla Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana e alla Filiale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.
3. Per le finalità di cui al precedente punto 2, considerati i tempi necessari per l'attuazione del Programma di valorizzazione oggetto del presente Accordo, gli enti destinatari provvederanno a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno, per l'intera durata del Programma stesso, una dettagliata relazione che illustri alla Direzione Regionale e alla competente Soprintendenza, lo stato di avanzamento dell'iniziativa, con riferimento al cronoprogramma contenuto nella documentazione allegata.

ALLEGATI

Allegato "A": Planimetrie catastali dei beni oggetto dell'Accordo

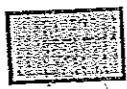
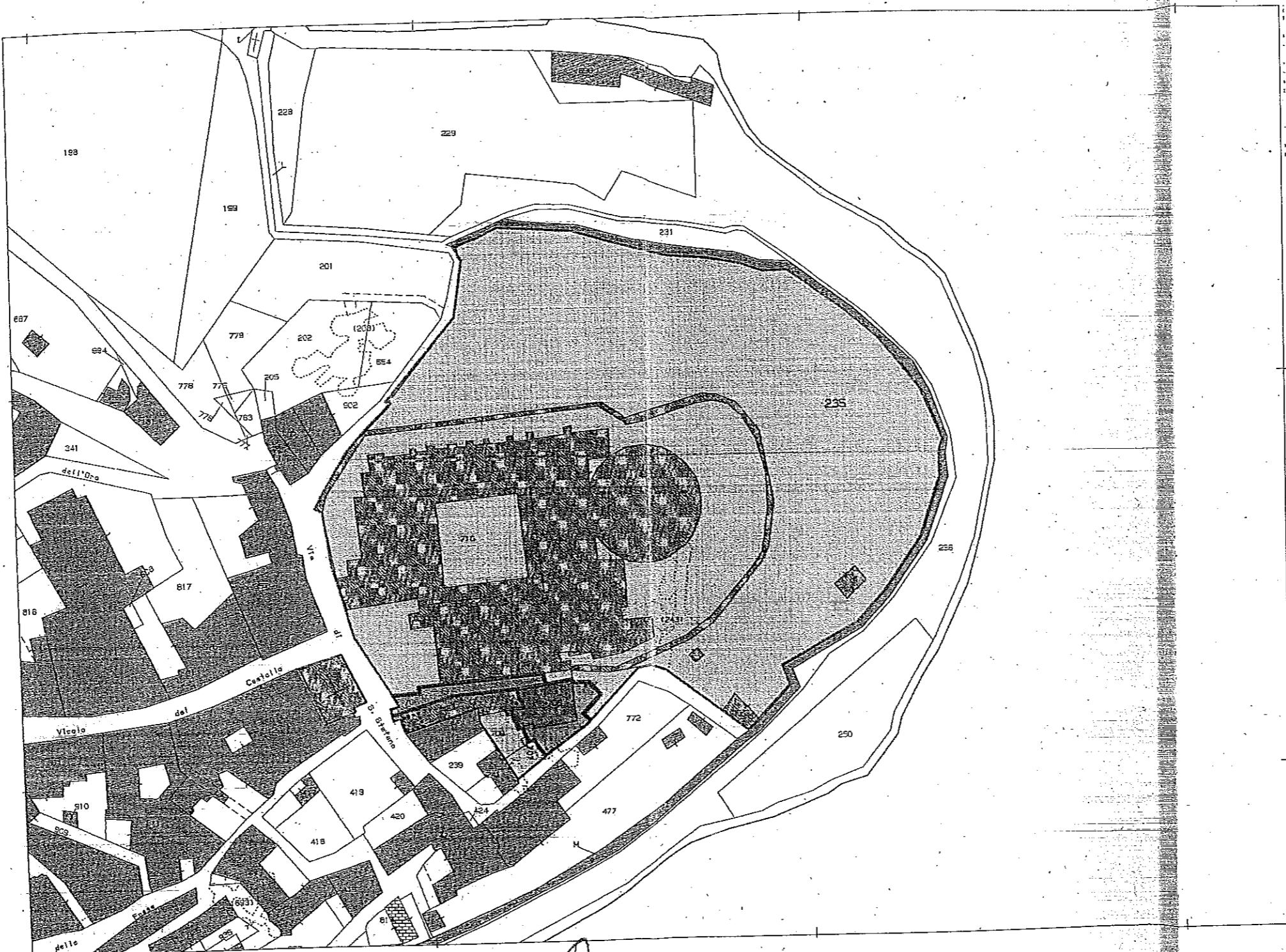
Allegato "B": "Programma di Valorizzazione-Schema direttore degli interventi";

Fatto in _____, il _____





Allegato A : Planimetria



Porzione oggetto dell'Accordo di Valorizzazione



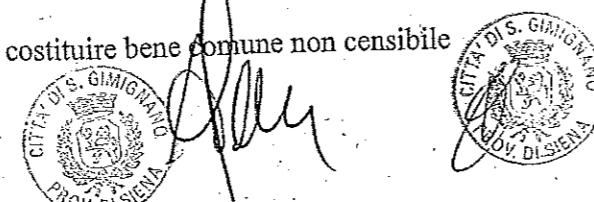
Porzioni non oggetto dell'Accordo di Valorizzazione - (fabbricato cielo/terra)

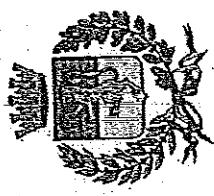
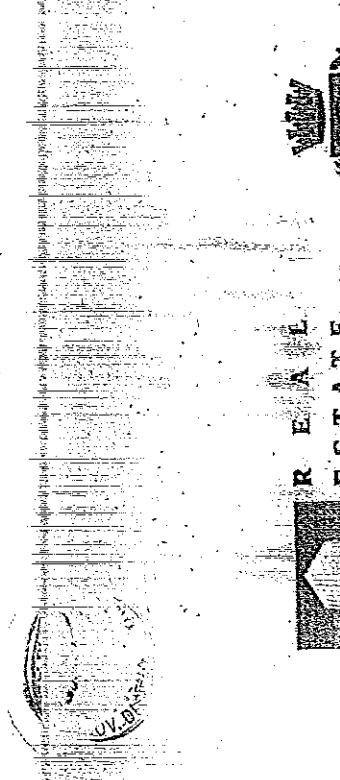


Porzione da costituire bene comune non censibile



Porzione di fabbricato non oggetto dell'Accordo di Valorizzazione - (piano terra)



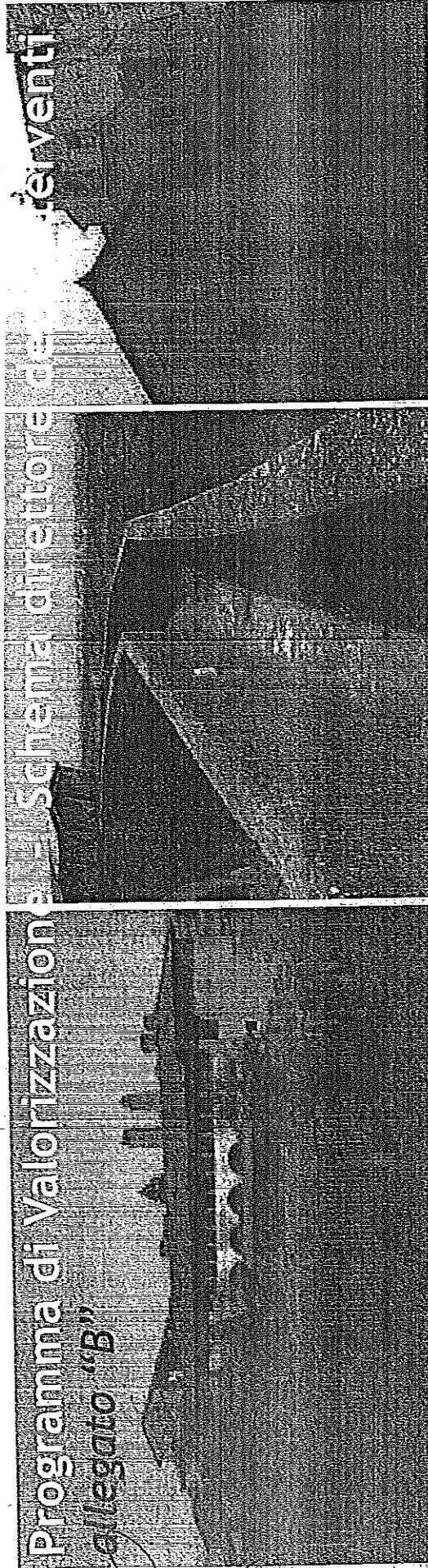


REAL
ESTATE
ADVISORY
GROUP



SAN GIMIGNANO - Complesso di San Domenico e Chiesa San Lorenzo in Ponte

Programma di ValORIZZAZIONE
ed ESALO "B"



RE

SG



SOMMARIO



SEZIONE A

Il complesso di San Domenico

- Capitolo 1 1.1 - Cronologia dello sviluppo storico del compendio di San Domenico
 1.2 - Analisi dimensionale
 1.3 - Analisi tecnica e strutturale del manufatto
 1.4 - Analisi dello stato di conservazione della struttura
 1.5 - Situazione vincolistica MIBAC
 1.6 - Determinazione degli interventi di risanamento conservativo

Capitolo 2 Proposta di Valorizzazione - Complesso di San Domenico

p. 28

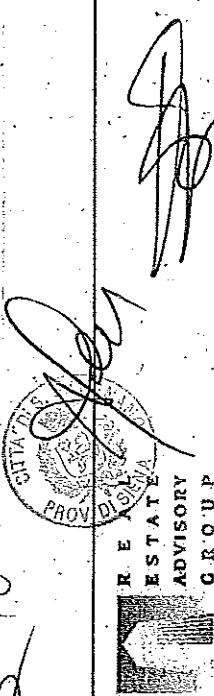
SEZIONE B

La Chiesa San Lorenzo in Ponte

- Capitolo 3 3.1 - Inquadramento generale e certi storici
 3.2 - Analisi dimensionale
 3.3 - Stato di conservazione e determinazione degli interventi di ripristino

Capitolo 4 Proposta di Valorizzazione - Chiesa San Lorenzo in Ponte

p. 56



SEZIONE A

1. IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO



REAG per Comune di San Gimignano - Rif. n° 6481

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.0 Premessa

- Lo studio del Complesso di San Domenico è stato condotto attraverso diversi livelli di indagine i cui risultati hanno permesso di evidenziare potenzialità e criticità utili all'individuazione di un'adeguata ipotesi di valorizzazione del complesso.
- Di seguito una breve presentazione delle attività svolte e riportate in questa sezione:

1.1 - Cronologia dello sviluppo storico del compendio di San Domenico

1.2 - Analisi dimensionale

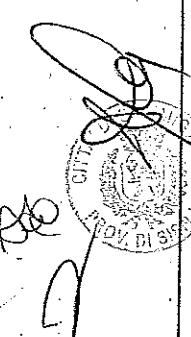
1.3 - Analisi tecnica e strutturale del manufatto

Al fine di verificare le condizioni strutturali del Compendio di San Domenico in data 8 luglio 2010 è stato effettuato un sopralluogo da parte dell'Ing.. Curti, in qualità di esperto strutturista.

1.4 - Analisi dello stato di conservazione della struttura

1.5 - Situazione vincolistica MIBAC

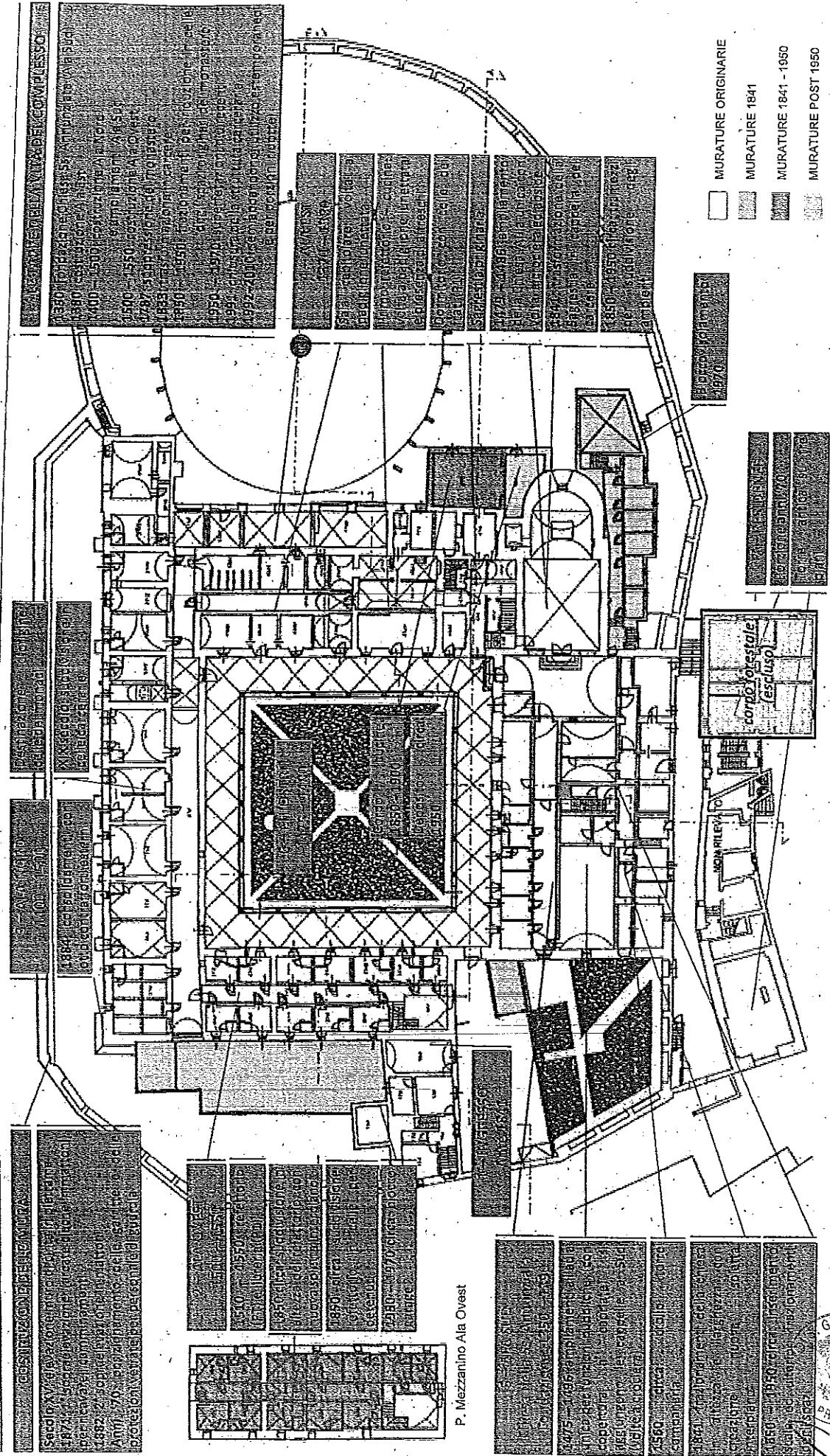
1.6 - Determinazione degli interventi di risanamento conservativo





IL COMPLESSO DI SANT'DOMENICO

CAPITOLO 1.1 Cronologia dello sviluppo storico del compendio di San Domenico



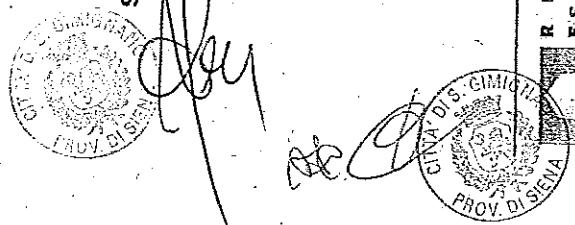
IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

Analisi del fabbricato: premesse

- Limitando il campo di indagine ad un'**analisi strutturale qualitativa**, senza ausilio di campionature sui materiali, prove di laboratorio o prove di carico, è stato condotto un esame dello stato di fatto, avendo particolare cura di evidenziare quei fenomeni o quei fattori che possono comportare situazioni di criticità strutturale in un possibile intervento di recupero edilizio del complesso.
- Da un punto di vista di zonizzazione sismica il Comune di San Gimignano è stato classificato dal **Servizio Sismico della Regione Toscana** in Zona 3 (area con modesto rischio sismico).
- Gli immobili che compongono il complesso di San Domenico sono soggetti a vincolo da parte della Sovrintendenza ai Beni Architettonici della Regione Toscana.
- Queste premesse vengono evidenziate perché è importante ricordare come tutti gli interventi di consolidamento strutturale che dovranno essere effettuati sugli immobili dovranno essere sottoposti all'esame dei suddetti Enti e da quest'ultimi autorizzati.
- Dall'analisi strutturale condotta dall'ing. Curti, esperto strutturista, emerge che il **complesso edilizio esaminato non presenta particolari criticità da un punto di vista strutturale**; nonostante i molti anni di semi abbandono, il manufatto non evidenzia lesioni, fessurazioni o cedimenti atti a fare emergere situazioni di cinematismo statico o assestamenti degni di nota (se non per limitate porzioni riportate in seguito).
- La situazione di abbandono dei locali, con conseguente mancanza di manutenzione, non ha fino ad ora compromesso lo schema strutturale degli edifici, anche se logicamente c'è da supporre che se tale situazione dovesse persistere ancora i fenomeni di umidità e di infiltrazione di acque meteoriche potrebbero iniziare ad innescare situazioni di degrado.
- I vari interventi che si sono susseguiti sugli edifici si possono anche facilmente leggere staticamente per l'**impiego di materiali e tecnologie costruttive diverse**; si va infatti dalle volte a botte, a volta e a crociera a solai piani in legno o con putrelle in acciaio fino ad arrivare all'impiego di travetti prefabbricati in cemento.

Analisi strutturale

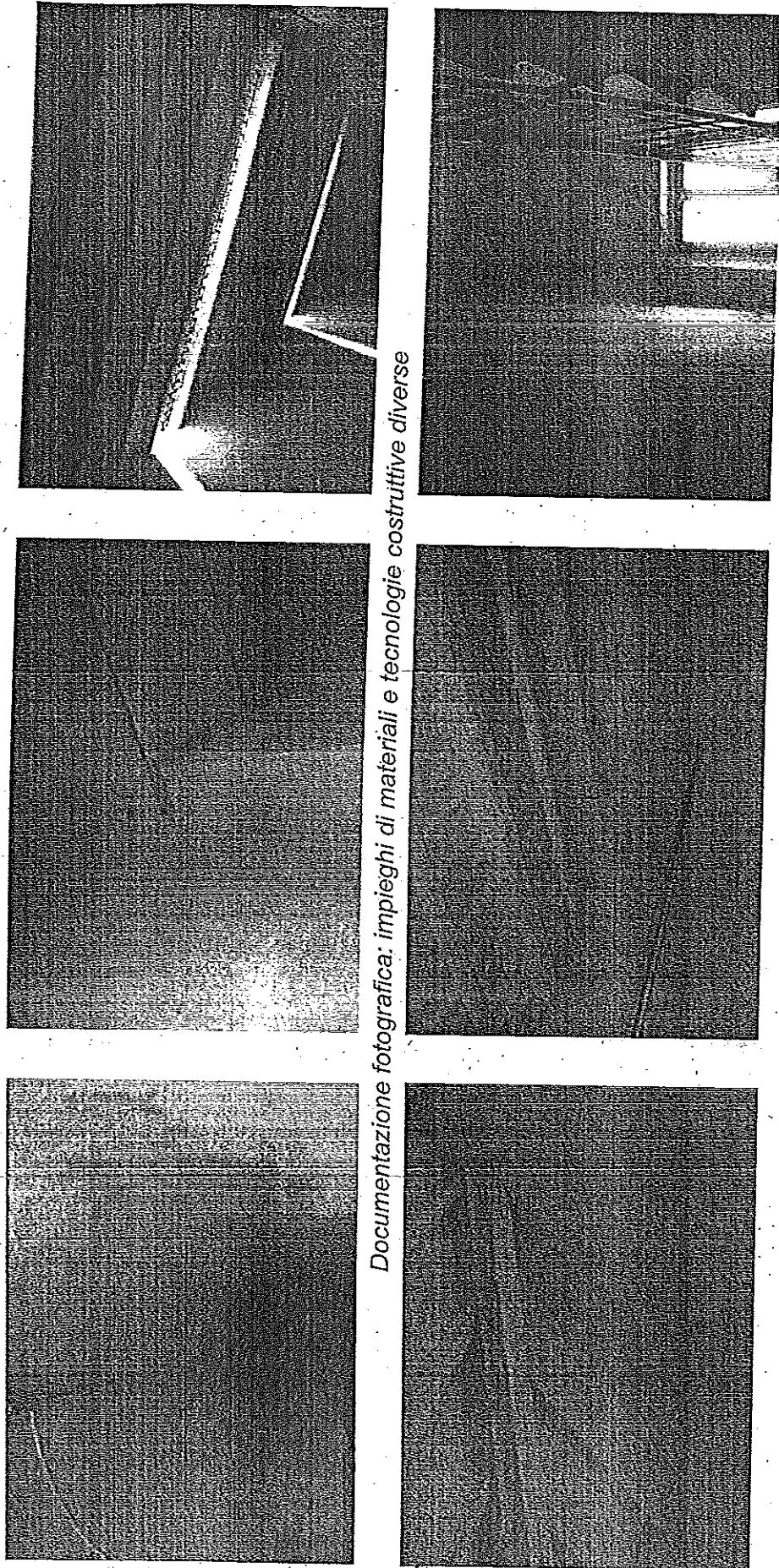


R.E.A.L.
ESTATE
ADVISORY
G.R.O.U.P.



IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto



Documentazione fotografica: impieghi di materiali e tecnologie costruttive diverse



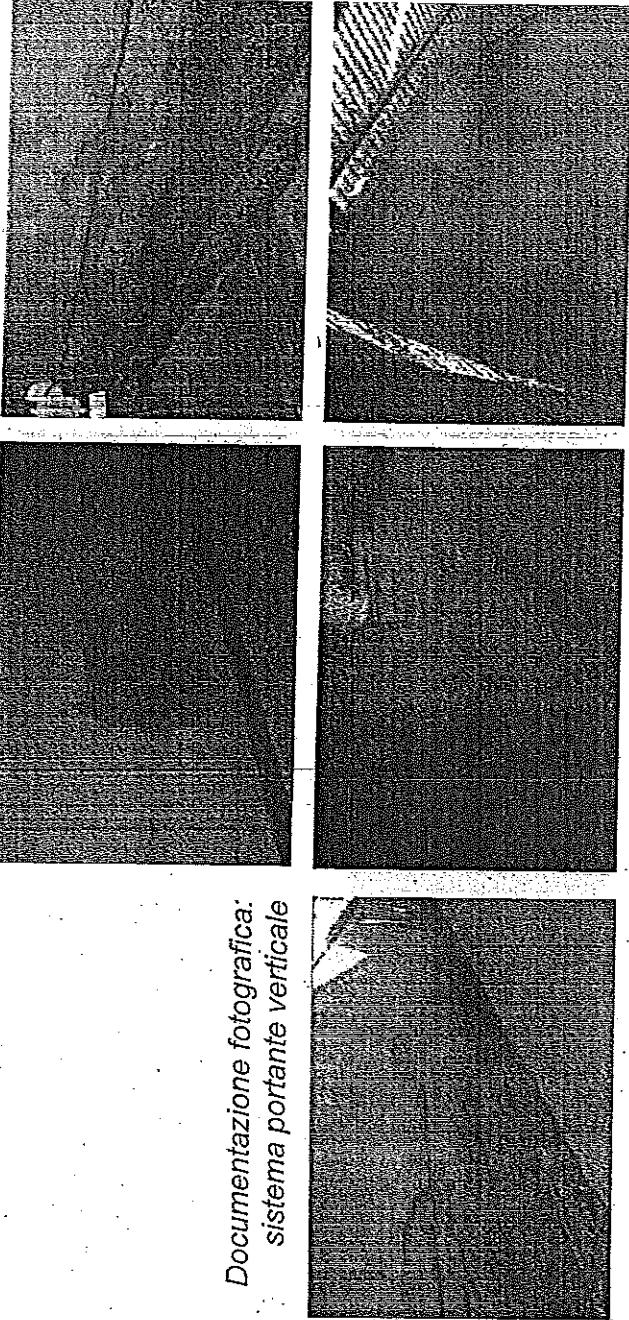
REALE
ESTATE
ADVISORY
G.R.O.U.P.

REALE
ESTATE
ADVISORY
G.R.O.U.P.

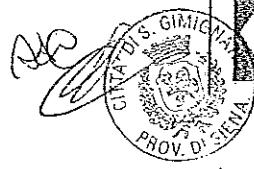
IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

- Il sistema portante verticale è esclusivamente fatto da murature portanti in laterizio e pietre locali; con modesto impiego di architravi in corrispondenza di alcune aperture.
- Queste murature hanno nella grande maggioranza un notevole spessore e appaiono senza lesioni di tipo strutturale, segno che le stesse sono di buona fattura e conservazione, ancora in grado di supportare i sovraccarichi a cui sono demandate le portate dei solai, senza richiedere particolari interventi di ripristino.
- La notevole inerzia che presentano tali murature è in grado di garantire, da un punto di vista qualitativo, anche una buona risposta di sicurezza antisismica del complesso edilizio, con ausilio di interventi idonei non particolarmente invasivi descritti in seguito.



[Handwritten signature]



R. E. A. L.
ESTATE
ADVISORY
G R O U P



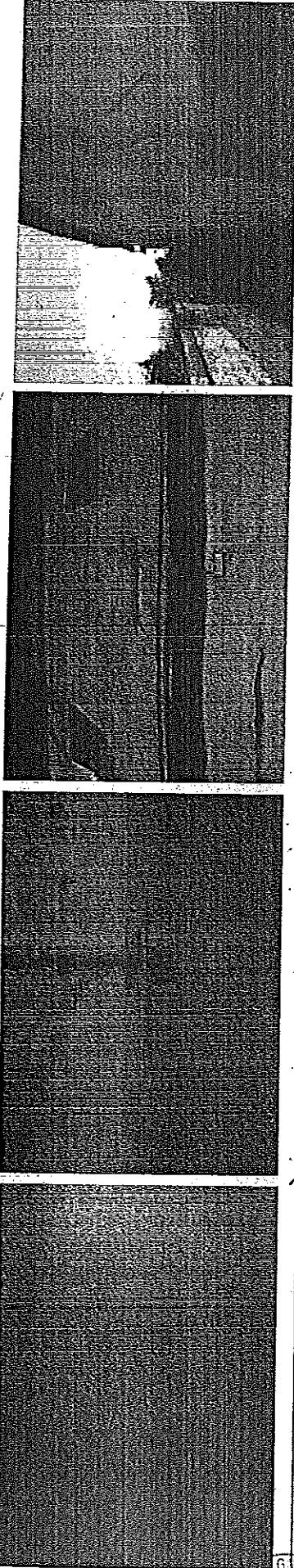


IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

- Il **sistema di incatenamento** delle volte in acciaio necessita una completa revisione, in quanto appare in più parti rimaneggiato, e in altre addirittura lacunoso; senza che per altro questo fattore abbia portato all'ennesimo di situazioni critiche.
- Tale considerazione è comunque legata alla tipologia di intervento edilizio che si dovrà sviluppare e che dovrà prendere in esame la rispondenza alle Norme Antisismiche, richiedendo queste ultime in modo inderogabile il corretto funzionamento strutturale del sistema di incatenamento delle volte spingenti.
- Anche questa tipologia di intervento non risulta essere particolarmente complessa (se non legata allo spessore delle murature portanti) e ricade in quegli interventi che ordinariamente vengono effettuati nella ristrutturazione edilizia dei fabbricati storici.

Documentazione fotografica: sistema di incatenamento





IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1:3

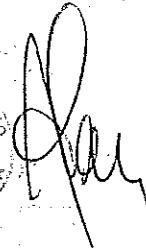
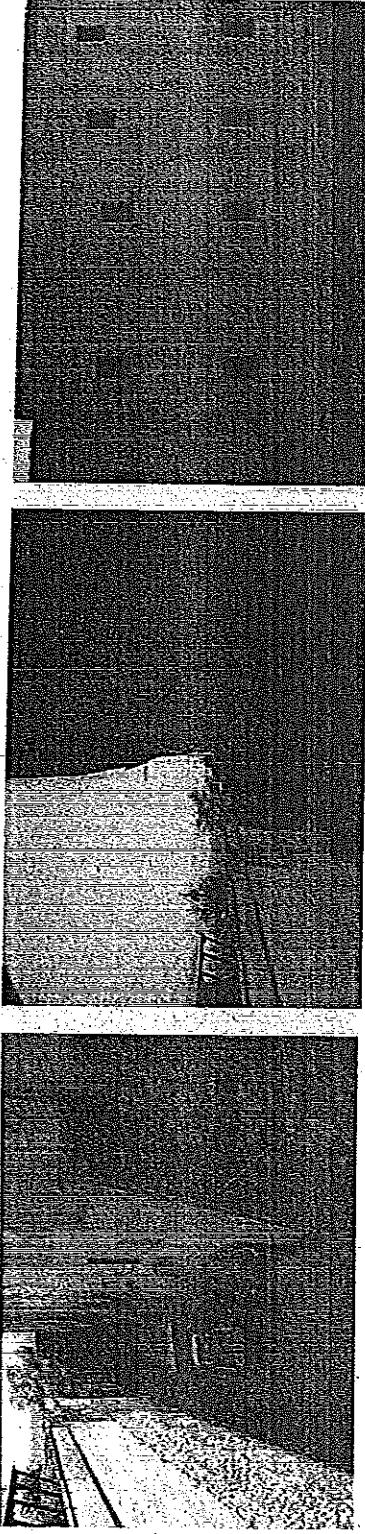
Analisi tecnica e strutturale del manufatto

- Le situazioni più critiche emerse durante il sopralluogo riguardano sostanzialmente due sole zone: la Manica Nord e la Manica Est.
- Il muro perimetrale nord del complesso monastico presenta evidenti fenomeni di mancata verticalizzazione con spaccamenti e deformazioni.

Manica Nord

È evidente che tali fenomeni sono stati già oggetto di interventi di consolidamento anche in tempi molto lontani: infatti sono presenti sul lato esterno del fabbricato contrafforti in muratura di notevoli dimensioni, mentre dall'interno dei locali non compaiono in modo visibile effetti di ribaltamento o distacco sulle murature o sui solai, segno evidente che questi sono già stati a suo tempo o ricostruiti in modo da legarsi rigidamente alla muratura perimetrale o comunque rappezzati in modo tale da ristabilire tale continuità.

Documentazione fotografica: criticità Manica Nord



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REALE
ESTATE
ADVISORY
GROUP



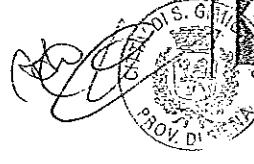
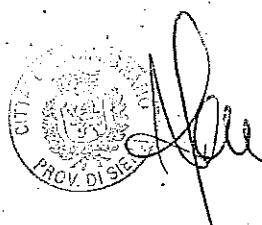
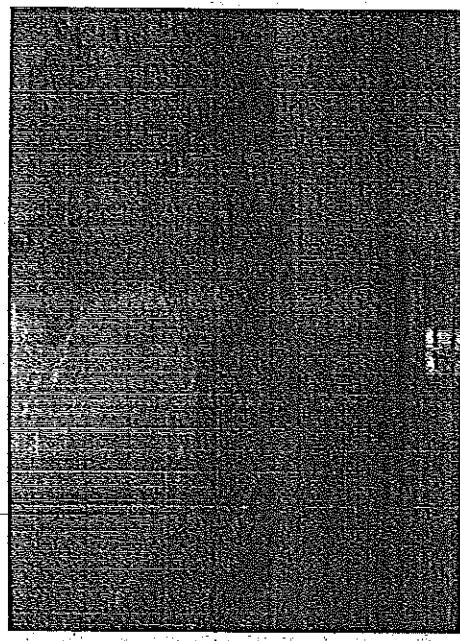
IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

Manica Est ■ Le maggiori criticità interessano il corpo porticato e i locali accessori aggiunti in ampliamento sulla Manica Est originaria.

■ Si ritiene siano mancati adeguati collegamenti orizzontali tra i due corpi di fabbrica, o comunque dei cedimenti differenziati fondazionali hanno minato la stabilità di alcuni orizzontamenti costituenti il porticato: sarà quindi opportuno in fase di ristrutturazione e nel caso del mantenimento di tali superfrazioni, di intervenire con consolidamenti idonei atti a superare tali problematiche.

Documentazione fotografica: criticità Manica Est



REAL
ESTATE
ADVISORY
GROUP

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

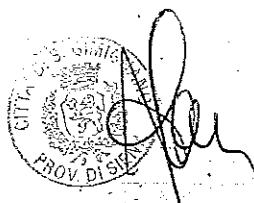
Conclusioni analisi strutturale

- Gli interventi di consolidamento strutturale che saranno connessi al progetto di ristrutturazione edilizia del complesso di San Domenico, da questa prima analisi qualitativa, non paiono presentare problematiche particolarmente complesse, principalmente per il buono stato conservativo dell'opera e per la notevole inerzia delle murature portanti, anche di buona qualità costruttiva e nonostante i molti rimaneggiamenti che l'edificio ha subito nei secoli.
- In seguito a queste prime valutazioni, prima della stesura del progetto esecutivo di intervento, sarà necessario procedere alle seguenti analisi tecnico scientifiche in grado di fornire al progettista delle opere strutturali di consolidamento gli strumenti per correttamente operare progettualmente:
 - Relazione geologico tecnica atta a determinare la situazione geomecanica del sito su cui sorge il complesso edilizio, possibilmente estesa anche a ridosso dei terrazzamenti che costituiscono la parte esterna in prossimità al camminamento di guardia sul lati nord e ovest;
 - Prove di laboratorio sulle murature portanti estese alle varie tipologie riscontrate, mediante carotature di campioni significativi delle stesse;
 - Prove con martinetto a piastra sulle murature *in situ*, al fine di determinare le pressioni a cui attualmente le stesse sono soggette e riscontrare eventuali anomalie di carico;
 - Prove di laboratorio sugli altri materiali costituenti alcuni solai quali putrelle in ferro e travi in legno, nonché l'acciaio delle catene di volte e archi.
 - Eventuali prove di carico su solai a discrezione del progettista, anche se da questa prima analisi qualitativa non sono emerse situazioni di particolare degrado.

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

- Per una prima stima degli interventi di consolidamento da effettuarsi si ritiene utile attenersi alle linee guida fornite dal Servizio Sismico della Regione Toscana che suggeriscono gli interventi migliorativi sui fabbricati del patrimonio edilizio storico esistente.
- Tali linee guida rimarcano inoltre la necessità di ridurre al minimo le demolizioni su muri portanti e di spina, soprattutto ai piani inferiori, e di regolarizzare verticalmente le aperture nelle strutture portanti murarie.
- Parametrizzando tale tipologia di interventi e prendendo per analogia altri interventi simili su edifici con caratteristiche storico-architettoniche confrontabili, si possono valutare, di larga massima, importi derivanti dai **consolidamenti strutturali** valutabili in circa 300 - 400 €/mq per le superfici lorde interessate alla ristrutturazione.
- A tale ammontare devono essere aggiunte le voci di costo relative alle altre opere edili, impiantistiche, artistiche ecc..

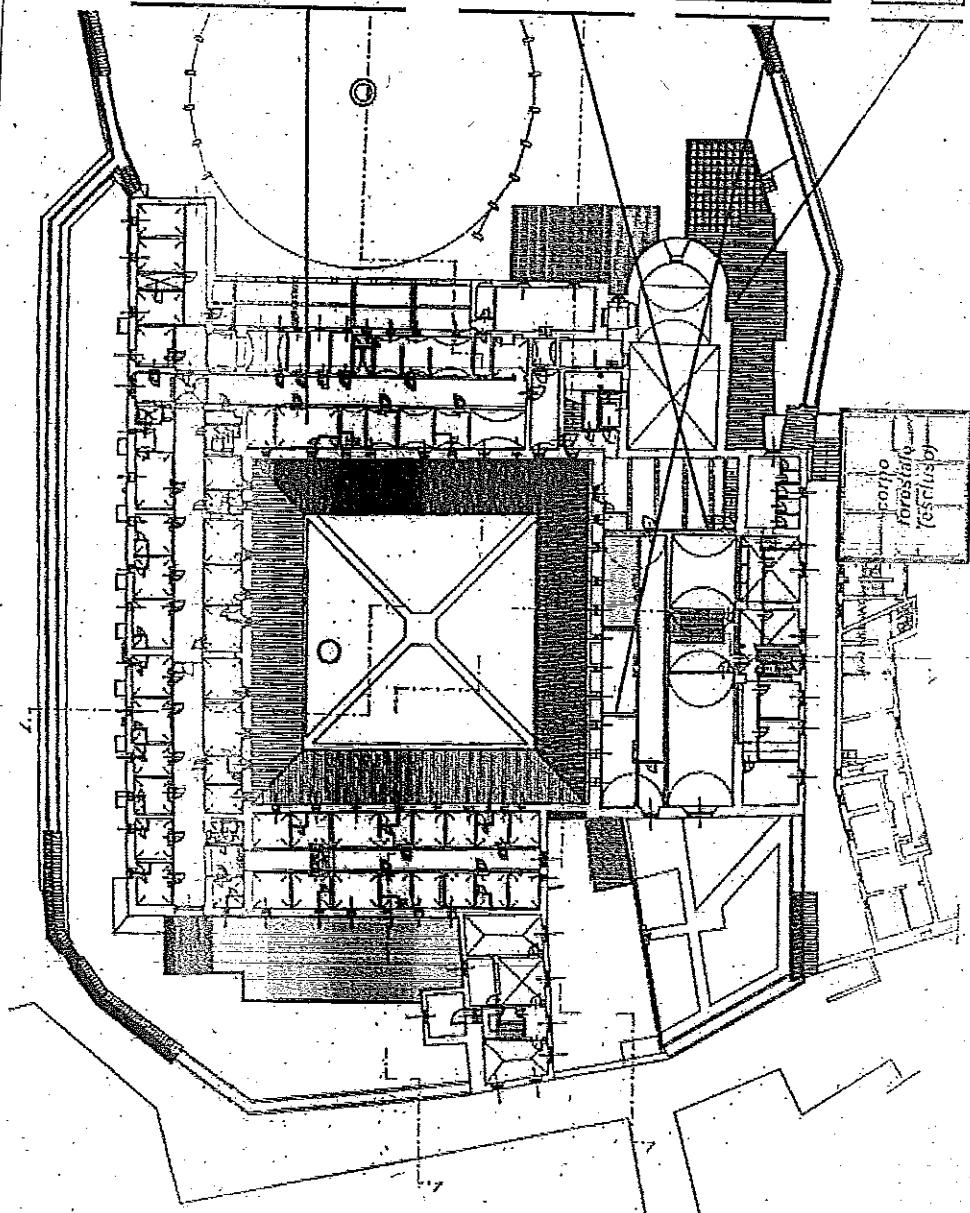


REAG
ESTATE
ADVISORY
GROUP

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.3 Analisi tecnica e strutturale del manufatto

Sintesi possibilità di intervento sulle strutture
in relazione alla tipologia costruttiva e alla datazione storica dei singoli elementi



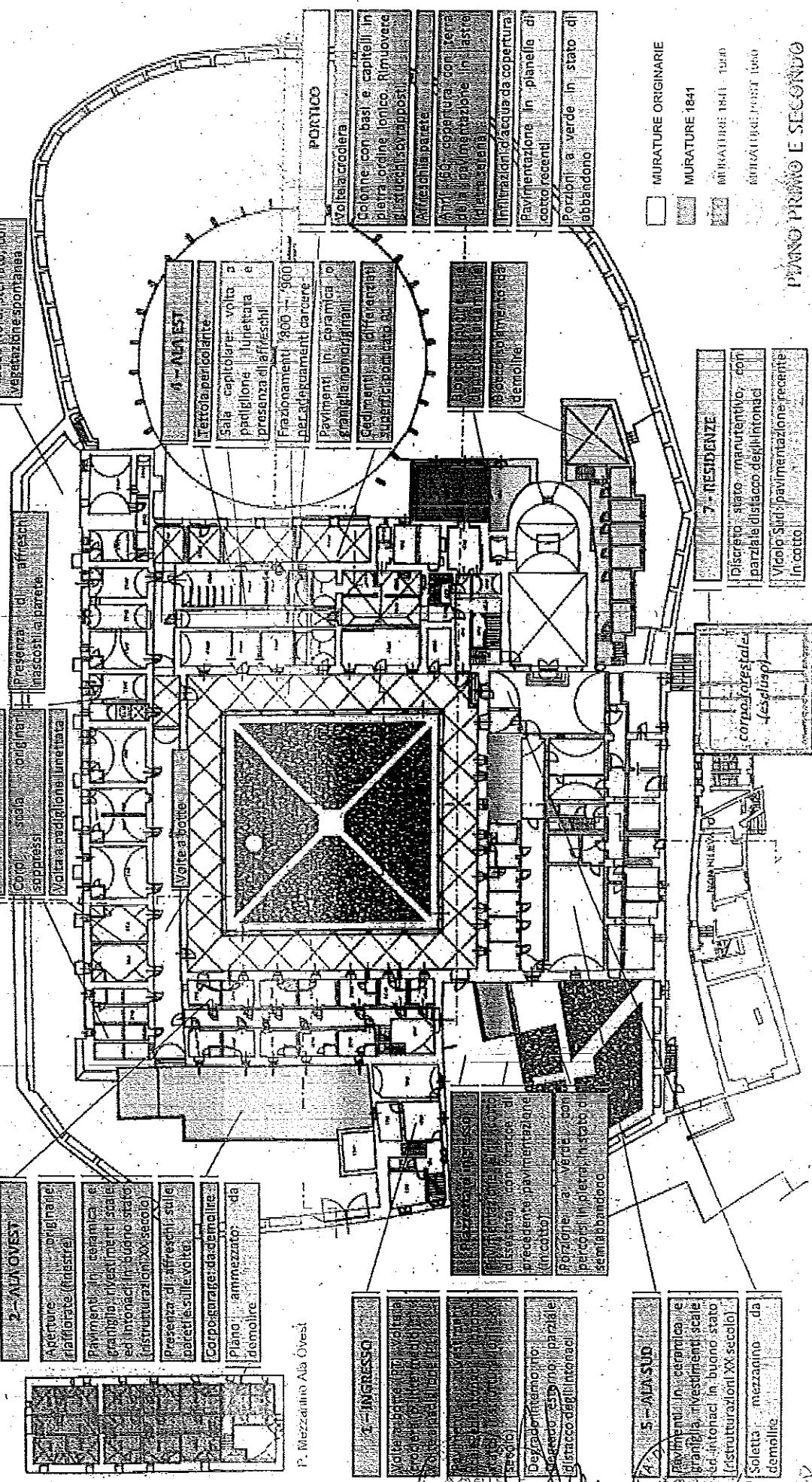
Manufatto originario ed opere ante 1341: informe: eliminazioni per aperture e varchi, in % verificabili in funzione del tipo di solaio sorretto; maggiore possibilità di intervento con volte a crociera, minore con volte a botte.

Interventi 1841 per conversione a carcere: verificare la presenza di attività di collaborazione strutturale tra murature e solette.

Interventi 1841 - 1950: verificare eventuale interazione statica delle murature con le solette voltate.

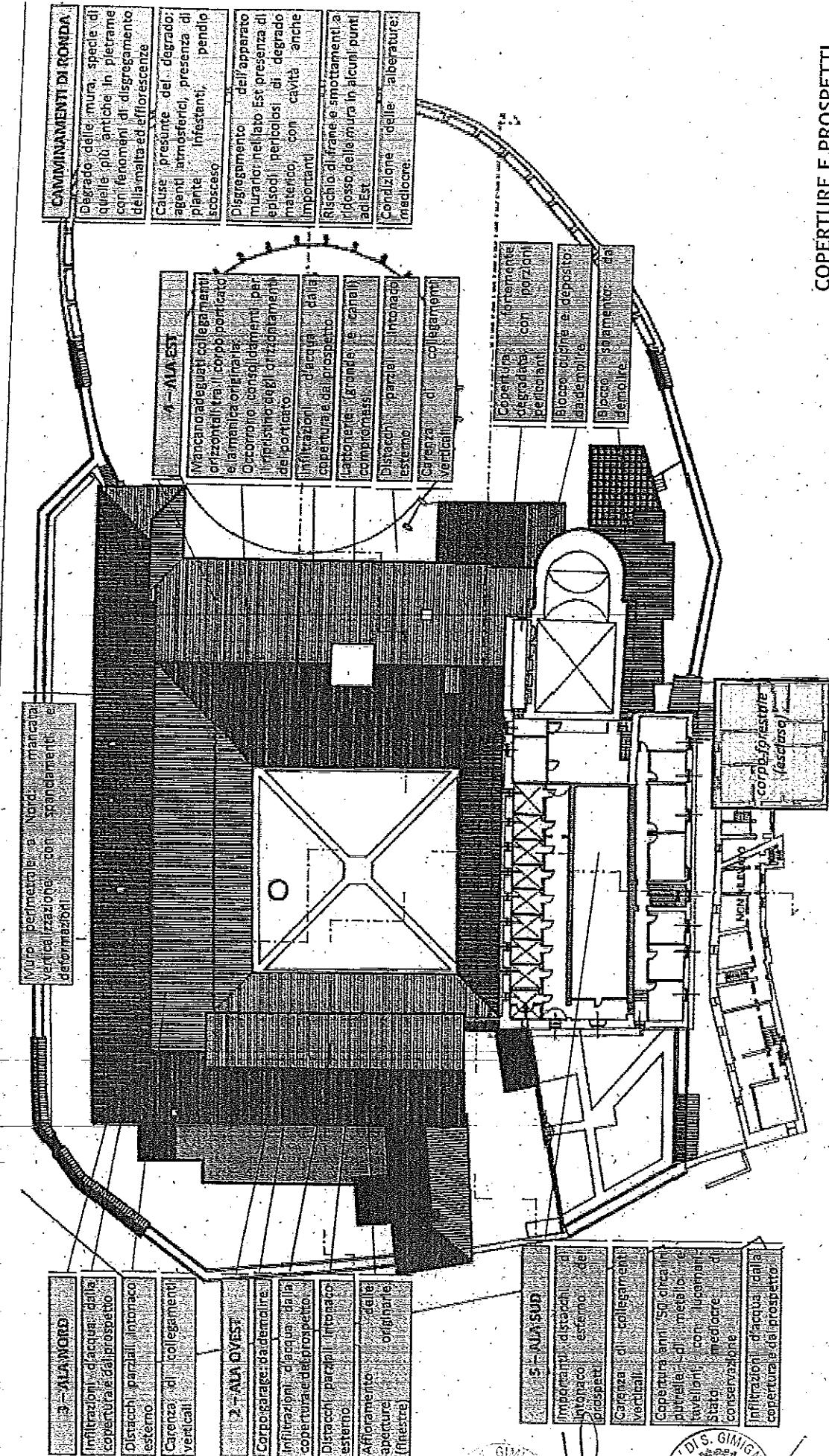
Post 1950: nessuno intervento di facciata o da p.

CAPITOLO 1 - 4 - Osservazioni relative al stato di conservazione della struttura e piano piano - secondo



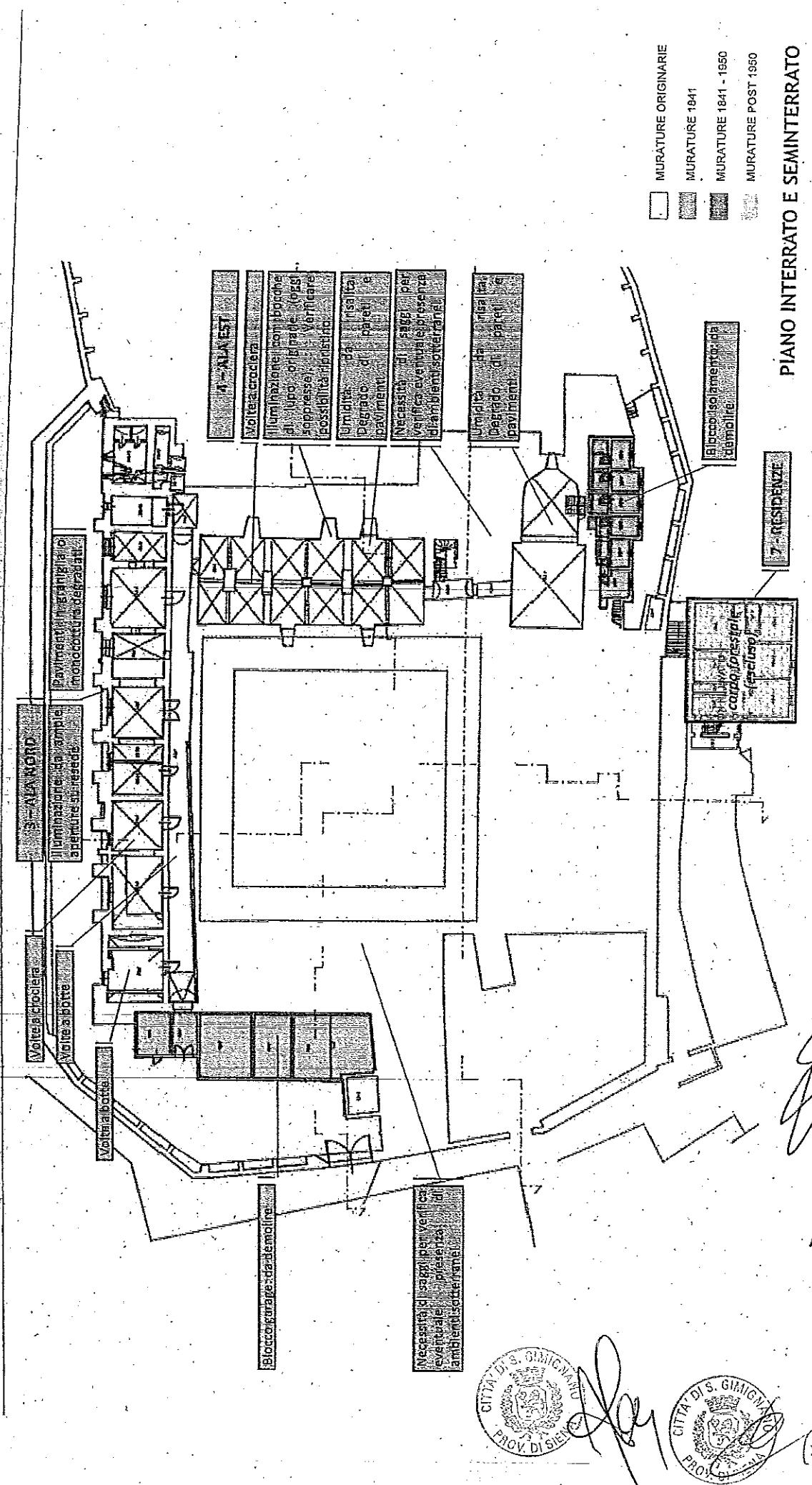
CAPITOLO 1-4

Osservazioni relative allo stato di conservazione della struttura, coperture e prospetti



CAPITOLO 14

Osservazioni relative allo stato di conservazione della struttura: piano interrato e seminterrato



IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.5 Situazione vincolistica MIBAC

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC); Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio con lettera Prot. N. 15653 del 16.12.2008, ha definito quali siano gli interventi preliminari "necessari ed indispensabili" che dovranno essere effettuati sulla struttura carceraria in esame, definita "monumento importante sia volumetricamente che storicamente nella città di San Gimignano".

Gli interventi preliminari che il MIBAC prescrive per poter "elaborare un progetto di consolidamento e restauro di tutto il complesso finalizzato al riuso totale dell'immobile destinato ad uso pubblico", schematizzati nella planimetria nella pagina a seguire, sono i seguenti:

■ Analisi dettagliata del manufatto, da effettuarsi anche a mezzo di saggi stratigrafici su:

- 1) Strutture portanti
- 2) Pareti interne, per la verifica dell'eventuale presenza di affreschi e decorazioni
- 3) Murature, per la lettura esatta del nucleo originario

■ Demolizione delle superfetazioni esterne:

- 1) Palazzina delle guardie

Nota: nel corso del Tavolo Tecnico tenutosi in loco il 14 dicembre 2010 è stato possibile chiarire che la locuzione non interessa la porzione oggi occupata dai vigili urbani bensì una porzione del blocco di isolamento posto al margine sud est del complesso, già citata quale superfetazione oggetto di demolizione.

- 2) Garage, centrali termiche, cucine e blocchi d'isolamento

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.5 Situazione vincolistica MIBAC

3) Sopraelevazione del muro di camminamento delle guardie e relative tettoie di riparo

Nota: le mura mostrano alcuni livelli di stratificazione storica: l'originario muro di recinzione in pietrame, le arcate cieche in mattoni (metà XIX secolo), la sopraelevazione del 1871 e quella del 1882 (di mezzo metro).

Nel corso del Tavolo Tecnico tenutosi in loco il 14 dicembre 2010 viene rettificata l'indicazione espressa nel documento MIBAC riguardo alla necessità di demolire l'ultimo ordine di sopraelevazione del camminamento di guardia, che, al contrario, si ritiene debba essere oggetto di salvaguardia.

■ Demolizione delle superfetazioni interne:

- 1) Tramezzi e tamponamenti (realizzati per la suddivisione degli spazi nelle celle dei detenuti);
- 2) Solai che hanno eliminato le altezze voltate (piani mezzanini del blocco 2 e blocco 5);
- 3) Scale di collegamento.

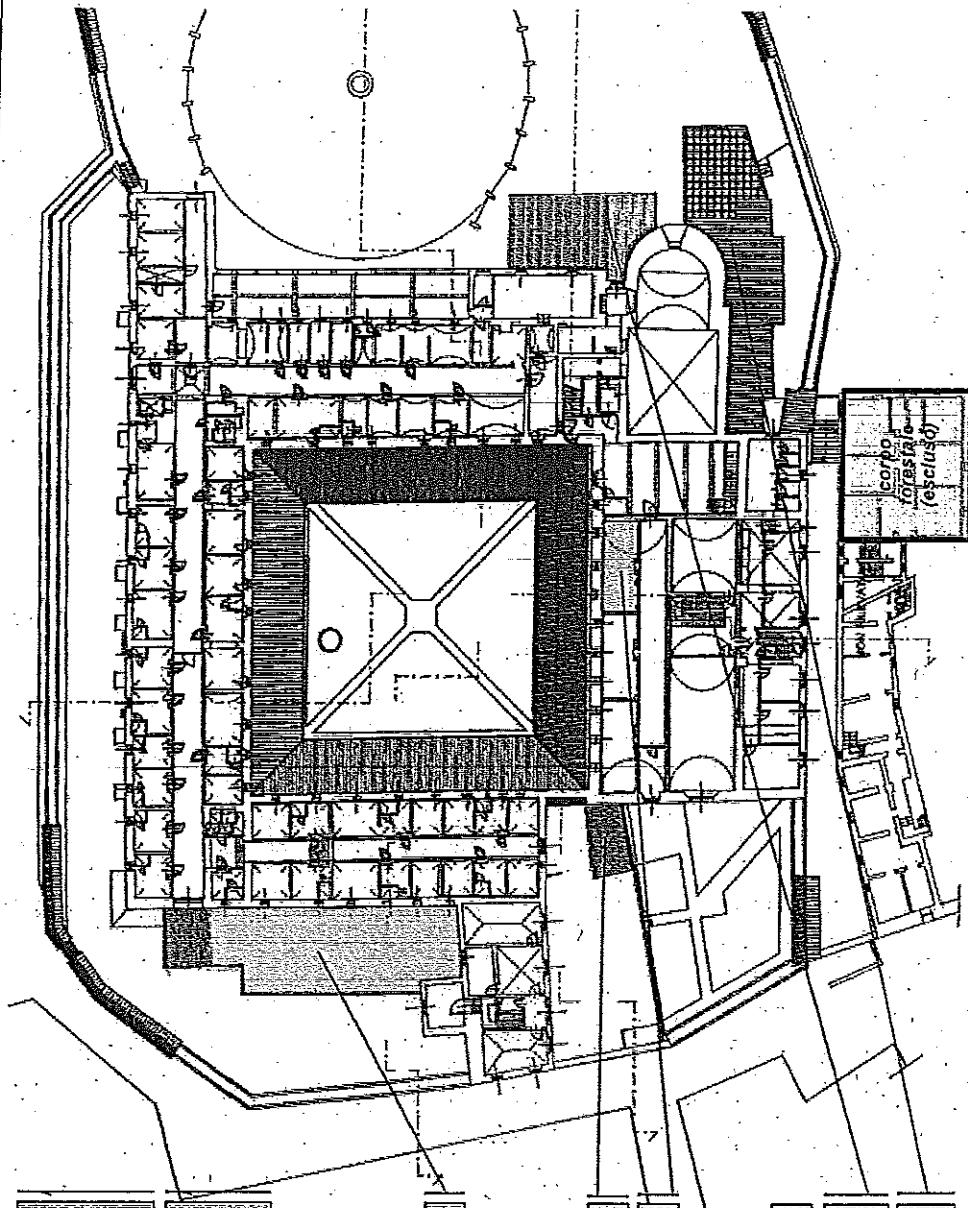
Nota: nel corso del Tavolo Tecnico tenutosi in loco il 14 dicembre 2010 viene condiviso che la necessità di demolizione dei corpi scala citati viene rimandata ad un'analisi di dettaglio conseguente alla predisposizione di idonei elaborati progettuali.

■ Analisi dello stato di degrado delle mura che cingono il complesso di San Domenico, che "essendo in un tratto in forte pendio manifestano fenomeni di scivolamento a valle con conseguenze dannose per le soprastanti strutture nonché per i cunicoli sottostanti la città".



IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

1.5 Situazione vincolistica MIBAC



MURATURE ORIGINALI
■ MURATURE 1841

Tramezzi di suddivisione delle realizzate dopo 1841

MURATURE 1841 - 1950

MURATURE POST 1950

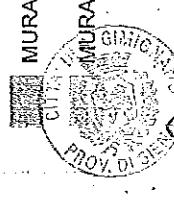
Garage (1 livello)

Piano mezzanino - blocco 5

Garage (1 livello)

Cucine e deposito (un livello)

Blocco isolamento (tre livelli)



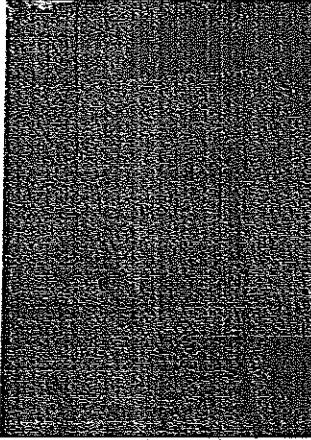
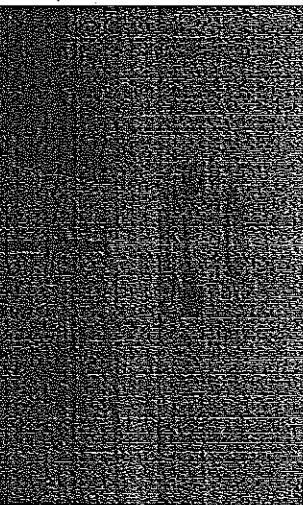
IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.6 Interventi di risanamento conservativo

- Un intervento di restauro conservativo su un complesso architettonico con valore storico e testimoniale quale quello in esame, deve necessariamente individuare modalità di rifunzionalizzazione che rispettino la natura e la storia del manufatto, al fine di prevedere interventi minimi, meno invasivi possibili e compatibili con lo stesso.
- Prima di qualsiasi intervento di risanamento deve essere effettuata una **campagna conoscitiva** su tutte le parti che compongono l'ex carcere, così da individuare le stratificazioni storiche intervenute nei secoli e definire le eventuali patologie relative al processo di degrado che potrebbe aver intaccato alcuni elementi lapidei e murari, nonché gli intonaci e le pareti affrescate.

- Si riportano di seguito analisi ed indagini preliminari *in situ* che si ritiene debbano essere effettuate su tutti i corpi di fabbrica:

A
Saggi su murature e volte al fine di accettare l'eventuale presenza di affreschi (eventualmente con l'utilizzo di tecnologie specifiche quali la termografia, gli ultrasuoni, analisi chimico fisiche, ed altro) o rinvenire la presenza di elementi decorativi lapidei.



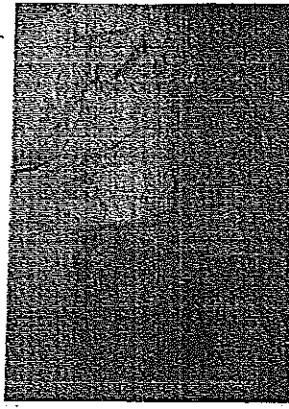
Rinvenimento elementi lapidei
(Porticato del Chiostro)

Rinvenimento affreschi

IL COMPLESSO DI SAN DONENCO

CAPITOLO 1.6 Interventi di risanamento conservativo

B Indagini archeologiche, al fine di individuare l'eventuale presenza di porzioni edificate e cunicoli nel sottosuolo;



Ritrovamenti archeologici

- C** Analisi statica degli elementi orizzontali e verticali, in relazione alle funzioni che si intende andare ad insediare nei singoli corpi di fabbrica e sui singoli piani, e nel rispetto della normativa antisismica.
- | | | | |
|---|--|--|---|
| <p>Analisi statica degli elementi orizzontali e verticali, in relazione alle funzioni che si intende andare ad insediare nei singoli corpi di fabbrica e sui singoli piani, e nel rispetto della normativa antisismica.</p> | <p>Soggi murature:
rinvenimenti di aperture e
strutture originarie</p> | <p>Rinvenimento aperture:
originarie Ala Ovest</p> | <p>Mancata verticalizzazione
prospetto Ala Nord,
(analisi statica elementi
verticali)</p> |
| <p>Portico Ala Est
(analisi statica elementi
orizzontali)</p> | <p>Soletta P1 su vano scale
Ala Sud (analisi statica
elementi orizzontali)</p> | <p>Rinvenimento apertura:
originarie Ala Ovest</p> | <p>Mancata verticalizzazione
prospetto Ala Nord,
(analisi statica elementi
verticali)</p> |

IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 1.6 Interventi di risanamento conservativo

Calcolo delle opere

■ Indipendentemente dall'esito delle analisi conoscitive preliminari, è possibile redigere sin d'ora una traccia degli interventi minimi che dovranno essere effettuati sui manufatti al fine di consentire l'agibilità e la permanenza di persone nel compendio, prescindendo quindi dalle specificità relative alle destinazioni funzionali che saranno accolte nella struttura.

■ L'elenco di tali opere è dettagliato nello schema e nella planimetria che seguono e dovrà essere adattato e/o incrementato in funzione di quanto emergerà dalla campagna conoscitiva ed in relazione all'andamento dei lavori medesimi; a titolo esemplificativo :

- rinvenimenti di affreschi nascosti dagli intonaci, portatori di valore storico documentale. Nello spazio che fu della chiesa di San Domenico, la possibile scoperta di resti pittorici, di estremo valore sulle pareti perimetrali potrebbe guidare verso soluzioni di radicale ripristino della volumetria unitaria con la possibilità di inserire livelli e partizioni interne secondo modalità nuove e del tutto diverse dalle attuali;
- rinvenimenti di eventuali porzioni interrate e cunicoli di collegamento con la Città di San Gimignano, il cui accesso oggi potrebbe essere inhibito da materiali di varia natura stratificatisi nei secoli;
- rinvenimenti di manufatti lapidei originari, occultati dalle operazioni di restauro precedenti;
- problematiche di natura statica non valutabili con semplice analisi visiva;
- ritrovamento di pavimentazioni originarie;
- incognite relative all'adeguamento degli impianti fognari ed impianti del sottosuolo;
- eventuali ulteriori prescrizioni che la Soprintendenza ritterà di voler impartire in base alle risultanze delle analisi conoscitive e dell'andamento dei lavori;
- imprevisti di cantiere.



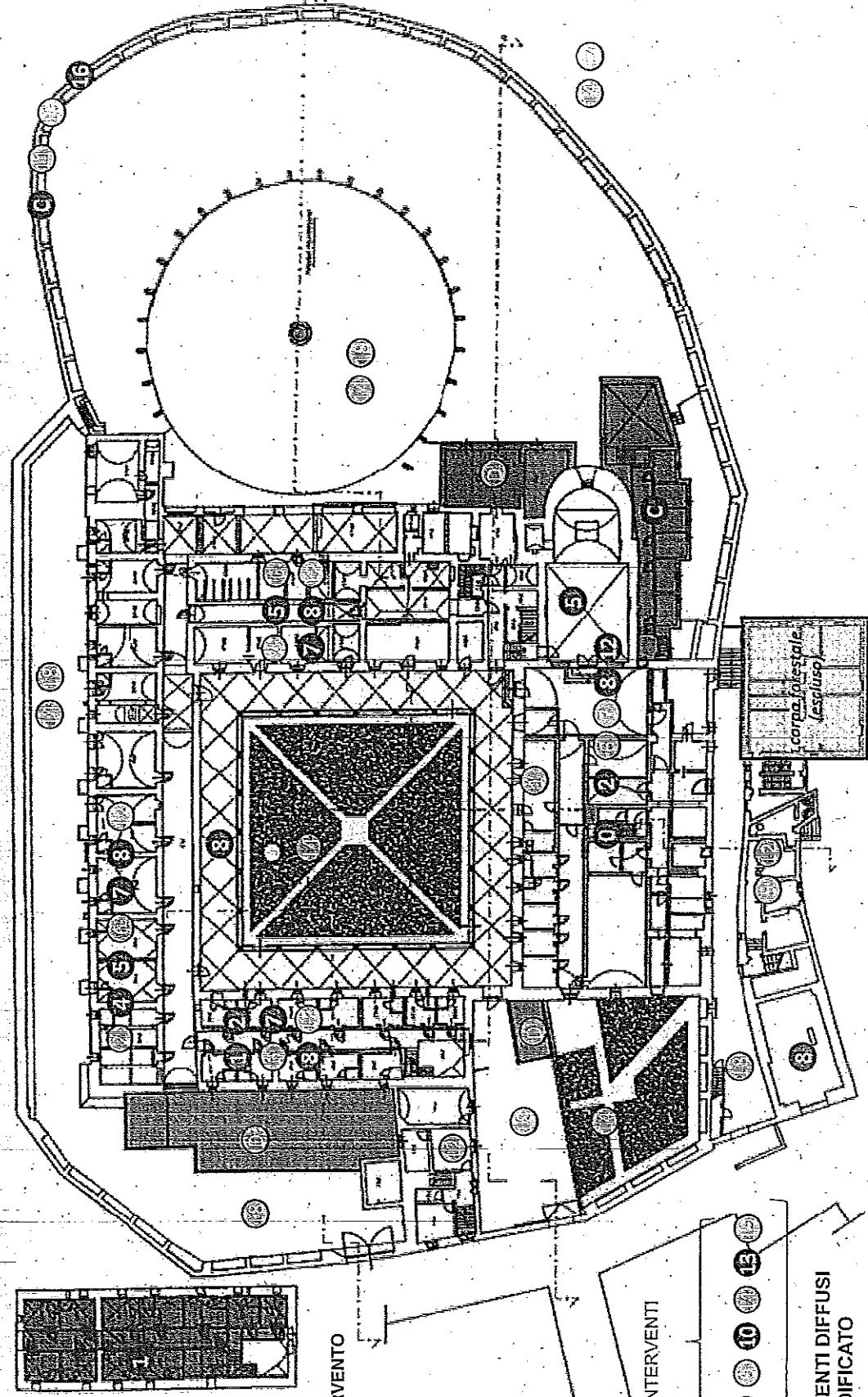
Capitolo 1.6 Delineazione degli interventi di manutenzione conservativo

d) Descrizione dell'intervento

ATTIVITÀ PRELIMINARI DI PAGINE

	1 Ingresso	2 Ala Ovest	3 Ala Nord	4 Ala Est	5 Ala Sud	6 Chiostro	7 Residenza	Orto S. Damiano	Cammin. Ronda	Orto S. Giorgio	Roseto Nord,	Vidio Sud,	Città di
A	Saggi su murature e volte per verificare la presenza di eventuali affreschi ed elementi decorativi lapidei da ripristinare.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
B	Indagini archeologiche per verificare l'eventuale presenza di parti non nate edificate nel sottostante.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
C	Analisi statica degli elementi orizzontali e verticali.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
D	Demolizione delle superfetazioni.												
INTERVENTI DI COPIERTURA													
0	Eventuale demolizione vani scale edificati in epoche recenti.												X
1	Demolizione soffitto mezzanino.												X
2	Demolizione di tramezzature interne, edificate dal 1840 in avanti (in linea con quanto indicato dalla Soprintendenza), al fine di ritrovare gli spazi originari e riconquistare le campane. La definizione puntuale dei tramezzi da demolire è in relazione alla funzione da inserire ed al progetto distributivo interno.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
3	Ripristino delle aperture originarie (porte e finestre che si intravedono negli episodi di distacco degli intonaci) e creazione di nuove aperture-passaggi in relazione al progetto architettonico distributivo, ai fini della riqualificazione formale e funzionale del blocco.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
4	Realizzazione nuovi collegamenti verticali, previa demolizione di porzioni di soletti. Nell'ala Nord possibilità di ripristino delle scale nella posizione primitiva.							X	X	X	X	X	
5	Interventi di risanamento da umidità da risalita, ed eliminazione dei fenomeni di efflorescenza.							P. Interrato	P. Interrato	P. Interrato	P. Interrato	P. Interrato	
6	Creazione di nuove tramezzature interne, in relazione alla funzione da insediarne ed alla distribuzione interna.		X	X	X	X	X						
7	Consolidamento degli appiattiti murari, dalle volte e del soletta.		X	X	X	X	X						
8	Rifacimento delle parti ammalorate della copertura e delle lattonerie.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
9	Ripristino degli intonaci interni ed esterni e rifacimento delle tinteggiature interne e di facciata.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
10	Rifacimento dell'impiantistica (con soluzioni poco invasive).		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
11	Pulitura, stuccatura e consolidamento degli elementi lapidei in cotto esistenti nonché di quelli eventualmente rinvenuti.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
12	Rifacimento delle pavimentazioni recenti (in graniglia o ceramica) e posa pavimentazione in cotto e/o materiali lapidati locali.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
13	Restauro delle parti affrescate esistenti ed eventualmente rinvenute su murature e volte.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
14	Mantenimento delle parti a verde, previa eliminazione della vegetazione spontanea infestante.							X	X	X	X	X	
15	Trattamento biocida sulle murature.												
16	Consolidamento delle parti strutturali ammalorate delle murature.												X
17	Censimento arboreo e ripristino delle essenze e delle alberature storiche.												X
18	Restauro delle pavimentazioni esterne previa verifica dell'eventuale esistenza di pavimentazioni storiche sottostanti.												X
19	Verifica degli impianti fognari.												X

CAPITOLO 1.6 Determinazione degli interventi di risanamento conservativo



TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- LEGGERO
- MEDIO
- PESANTE

ANALISI CONOSCITIVA



INTERVENTI

- 1
- 2
- 3
- 5
- 6
- 8
- 10
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16

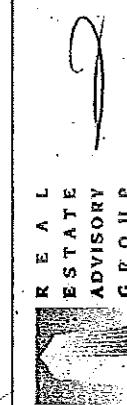
ANALISI ED INTERVENTI DIFFUSI
SU TUTTO L'EDIFICATO



2. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Mix funzionale e Vision progettuale

San Domenico

- Il mix funzionale individuato nella proposta di valorizzazione prevede una forte commistione tra destinazioni d'uso di prevalente interesse pubblico al fine di perseguire la migliore valorizzazione del complesso e l'integrazione della struttura nel sistema culturale del centro storico.

Tali funzioni possono essere così sintetizzate:

- **Spazi dedicati a botteghe e attività artigianali (piani terra e seminterrati dei blocchi 2, 3, 4 e del corpo di fabbrica 7 esterno al chiostro, ad esclusione della porzione di testa di quest'ultimo, occupata dal Corpo Forestale dello Stato ed esclusa dalla Proposta di Valorizzazione)** articolati in laboratori e vetrine per la rivendita dei prodotti tipici della cultura locale e toscana; tra questi sono comprese cantine da destinare alla promozione e degustazione di prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio. A tal fine è prevista una preventiva selezione delle attività artigianali di eccellenza da inserire, così da escludere il posizionamento di attività commerciali non autoctone.
- **Spazi per uffici e servizi pubblici** operativi e di rappresentanza disponibili per ospitare Amministrazioni e Enti pubblici (piano primo del blocco 3 e piani superiori del corpo di fabbrica n. 7 esterno al chiostro, ad esclusione della porzione di testa di quest'ultimo, occupata dal Corpo Forestale dello Stato ed esclusa dalla Proposta di Valorizzazione).
- **Ufficio di informazione e promozione turistica (blocco 1)** andrà a identificare il nuovo nucleo d'ingresso del Complesso di San Domenico in sostituzione dell'attuale Comando dei Vigili Urbani e al piano superiore permetterà il collegamento con il camminamento di ronda.
- **Spazi per associazioni locali (piano primo del blocco 2)** l'intero piano primo dell'ala ovest, oggi già parzialmente utilizzato a tal fine, sarà dedicato ad accogliere associazioni, circoli e comitati di interesse sociale, culturale, artistico ecc...

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 - Mix funzionale e Vision progettuale

- Uno **Spazio museale**, ubicato nell'intero corpo di fabbrica della Chiesa di Santo Spirito (*blocco 5*), la cui area tematica dovrà essere oggetto di attenta pianificazione al fine di divenire elemento attrattore di flussi turistici, anche differenziati. Tale tematizzazione sarà inoltre definita in relazione al sistema museale Sangimignanese e delle Terre Senesi, anche considerando la possibilità di coinvolgere soggetti attivi sul territorio quali la Fondazione Musei Senesi e la Fondazione Monte dei Paschi di Siena. Accanto ai formati più tradizionali volti alla tutela e alla divulgazione del patrimonio identitario del territorio potrà tuttavia essere valutata l'opportunità di un **Museo esperienziale**, quale nuova iniziativa di intrattenimento fortemente interattiva e catalizzatrice di emozioni, il cui fine si pone a cavallo tra l'approccio didattico – culturale – ludico e ricreativo.
- **Sala conferenze** da realizzare all'*ultimo piano del blocco 5*, la cui gestione potrà essere affidata alle Amministrazioni che occupano gli spazi per uffici e servizi pubblici. Tale spazio potrà ospitare eventi e congressi per una capienza complessiva di circa 300 partecipanti.
- Esercizi per la **ristorazione e promozione dei prodotti tipici del territorio** (locali ad uso ristorante e caffetteria) ubicati prevalentemente ai *piani terra e primo del blocco 4* dai quali si ha la migliore visuale panoramica. La predisposizione di tali spazi è volta alla promozione e valorizzazione dei prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio, quale operazione culturale di diffusione della conoscenza dei prodotti posizionamento di attività ristorative non autotone.
- Uno **Spazio eventi** da realizzarsi nell'*ex ora d'aria*, la cui gestione si ritiene possa essere affidata anche al gestore degli spazi destinati alla ristorazione, ma dall'Amministrazione Comunale utilizzabile per ospitarvi eventi del già ricco calendario di manifestazioni artistiche e musicali. Tale spazio si ritiene possa offrire la massima flessibilità di configurazione spaziale e consentire la realizzazione di spettacoli a sedere, concerti o eventi privati come banqueting, cerimonie, eventi aziendali ecc.. fino ad un massimo di circa 1.700 spettatori.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Mix funzionale e Vision progettuale

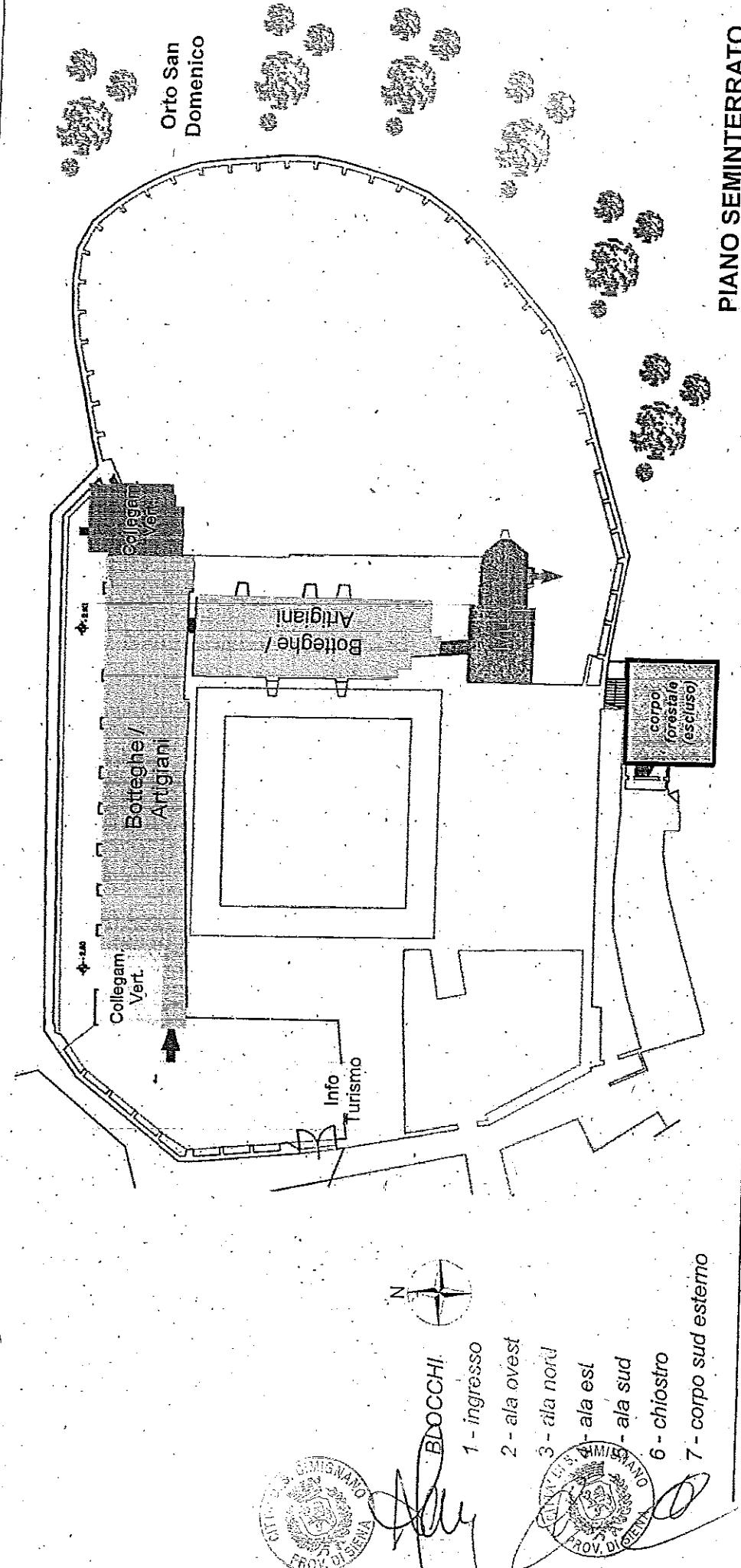
- Si rimarca che la distribuzione spaziale delle destinazioni d'uso è stata studiata al fine di ottimizzarne i sistemi di collegamento (orizzontale e verticale), le visuali panoramiche, le necessità di riservatezza, l'accessibilità veicolare per ospiti e mezzi di servizio.
- In fase di progettazione architettonica potranno tuttavia essere ammesse variazioni anche significative al mix funzionale e all'ubicazione delle funzioni al fine di ottimizzare le relazioni funzionali e consentire eventuali adeguamenti conseguenti a esigenze strutturali o architettoniche ora non prevedibili.

Nelle tavole che seguono viene rappresentato un layout preliminare al fine di riportare sinteticamente l'articolazione delle destinazioni funzionali previste per ciascun piano.



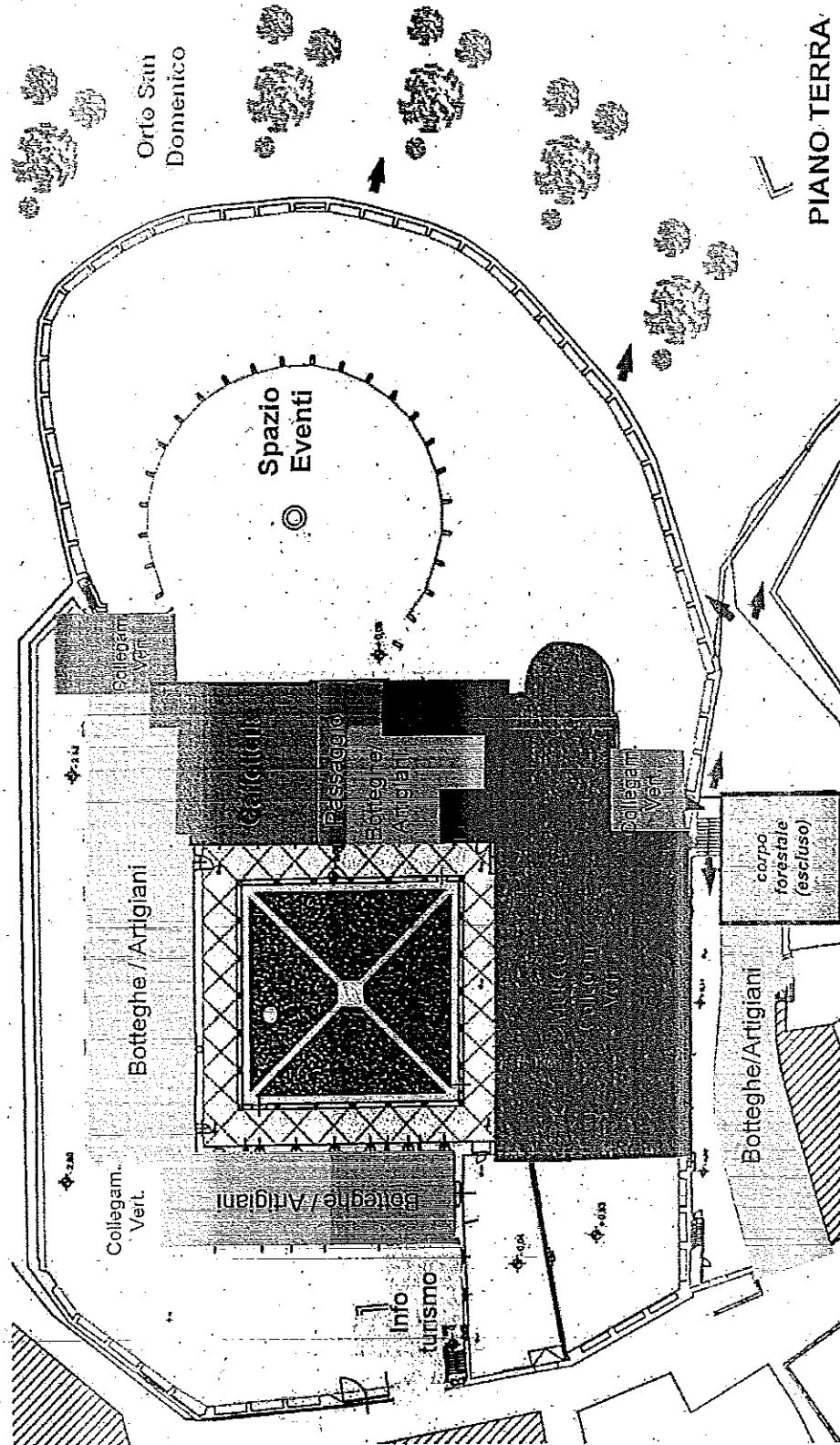
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Layout funzionale - Piano SEMINTERRATO




**PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE
COMPLESSO DI SAN DOMENICO**

CAPITOLO 2 Layout Mix funzionate - Piano TERRA



BLOCCHI

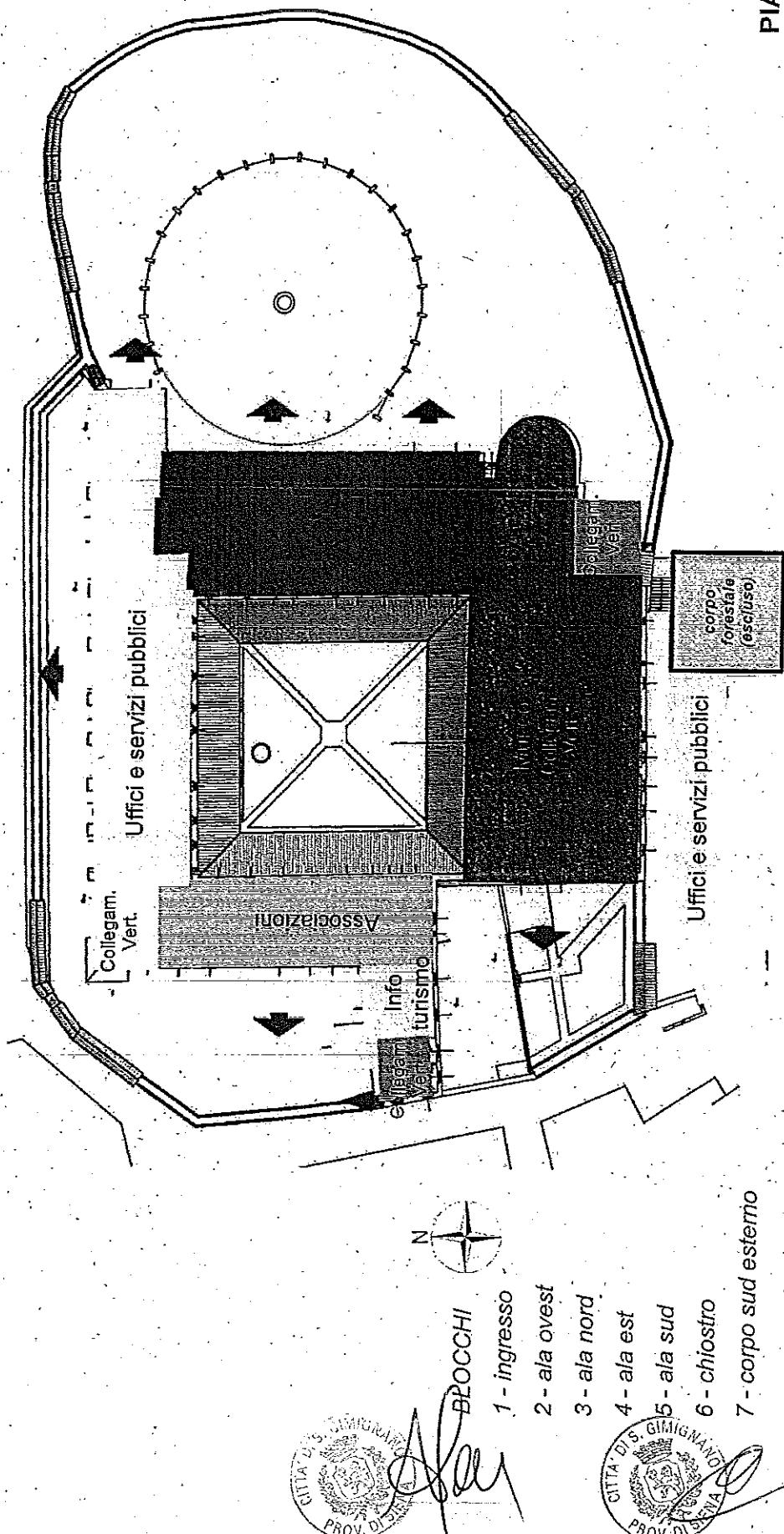
- 1 - ingresso
- 2 - ala ovest
- 3 - ala nord
- 4 - ala est
- 5 - ala sud
- 6 - chiostro
- 7 - corpo sud esterno





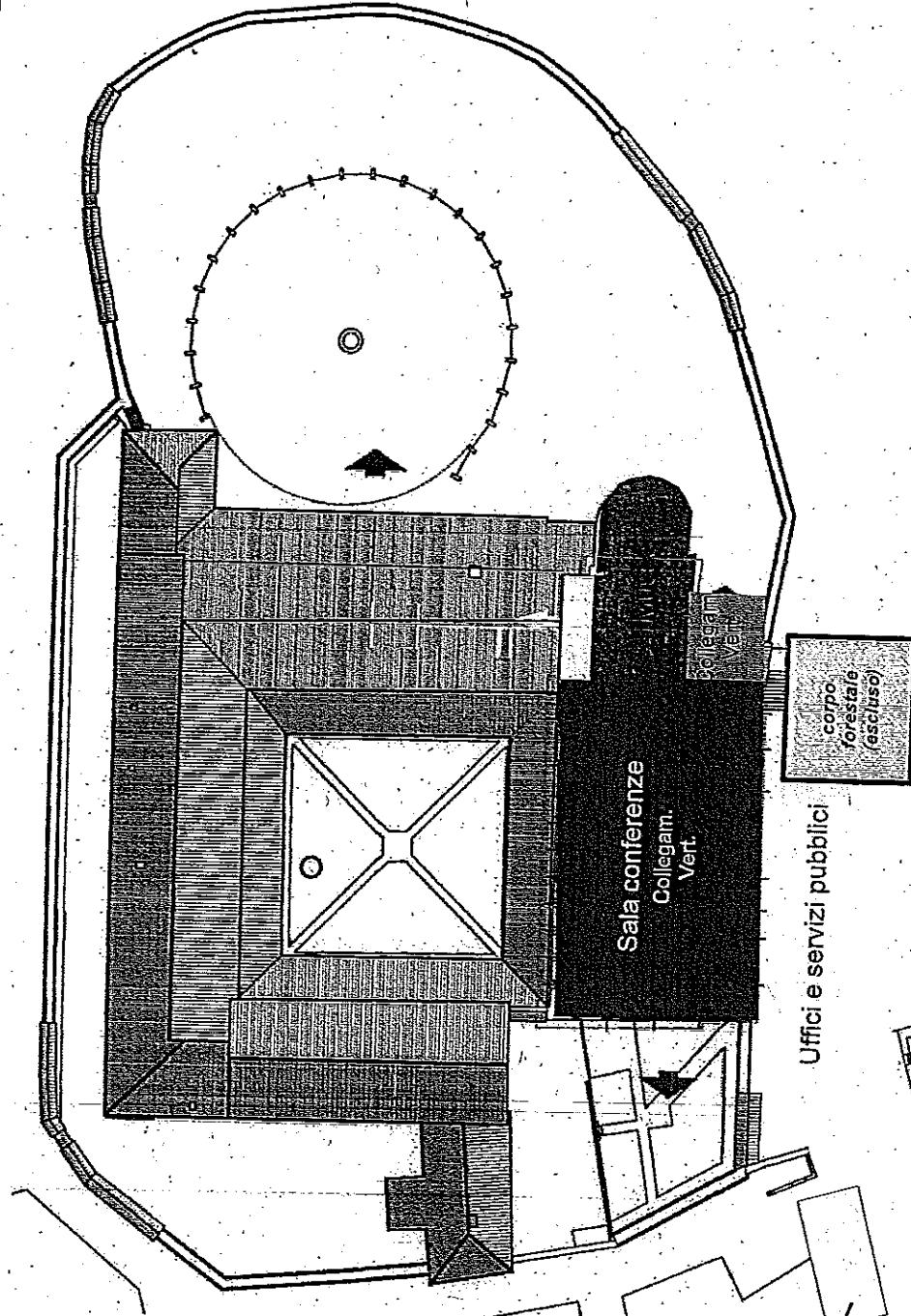
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Layout Mix funzionale - Piano PRIMO



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Layout Mix funzionale - Piano SECONDO

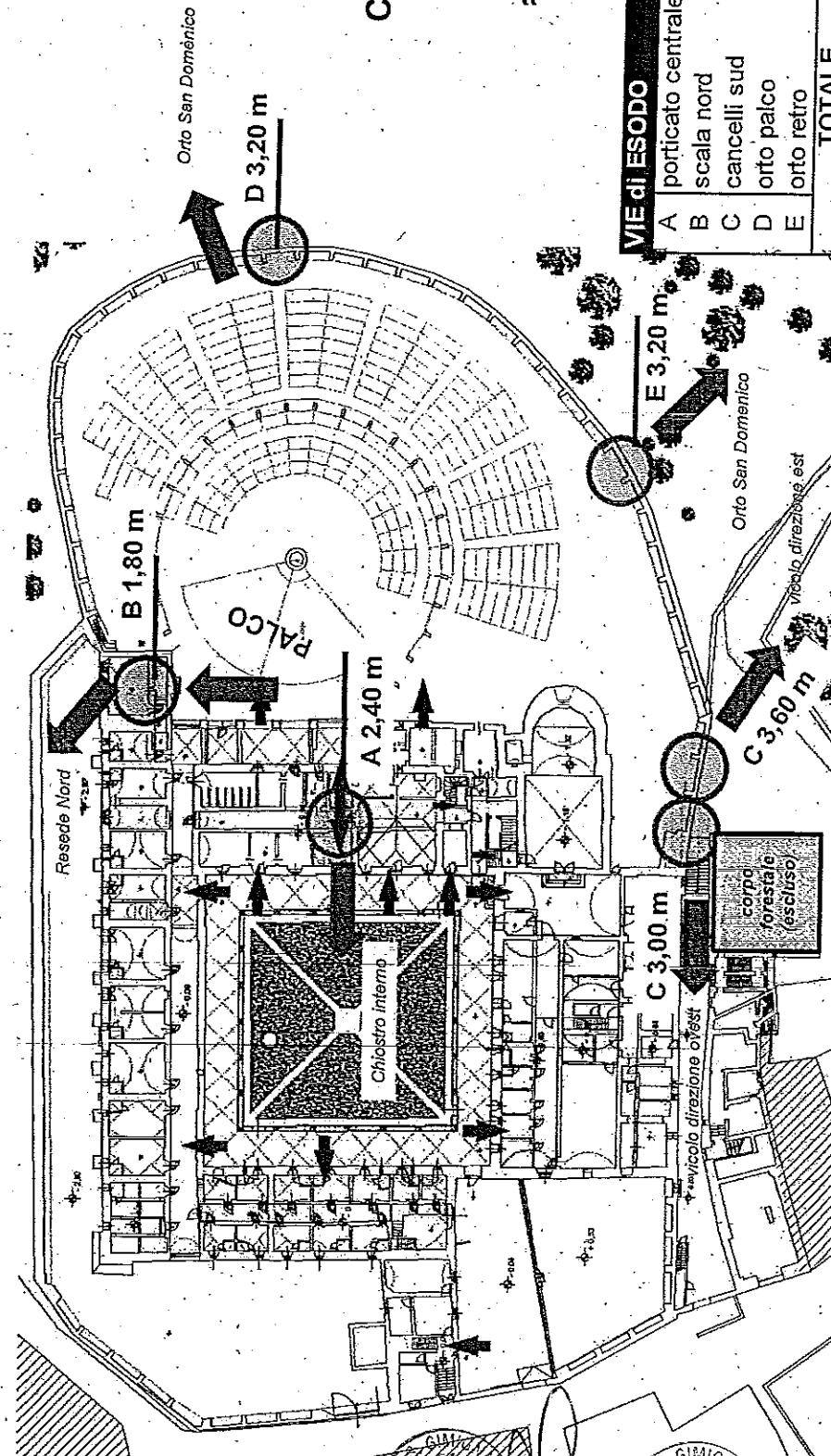


PIANO SECONDO

REAG per Comune di San Gimignano - Rif. n° 6481

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Spazio Eventi: verifica dimensionamento e vie di esodo



Capienza massima
all'estimento
teatro / concerto
 ≈ 1.700 spettatori

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Determinazione Costi di restauro

analisi superfici

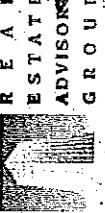
%
superficie scoperta
superficie terrena
(inclusi collegamenti)
superficie utile

Mix funzionale

analisi costi restauro

	costi restauro			% riparazione	riparazione funzionalizzazione	costi indiretti	imprevisti	riparazione marketing e comunicazione	riparazione imprevedibile	commercialeizzazione	riparazione imprevedibile	riparazione & controllo	PER FUNZIONE	TOTALE COSTI	
		€	mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	433.090	-	-	3%	32.482	47.187	6.244	7.805	7.493	53.4301					
	1.760.930	-	-	13%	132.070	191.861	25.389	31.736	30.466	2.1172452					
	303.900	628.710	-	7%	69.946	101.612	13.446	16.808	16.135	1.150.557					
	2.621.250	-	-	19%	196.594	285.597	37.792	47.240	45.351	3.233.825					
	1.239.080	130.680	10%	102.732	149.242	19.749	24.686	23.699	1.689.867						
	1.046.960	131.880	-	8%	88.413	128.440	16.996	21.245	20.395	1.454.330					
	2.042.890	316.770	-	17%	176.975	257.096	34.021	42.526	40.825	2.911.102					
	235.220	-	-	2%	17.642	25.628	3.391	4.239	4.070	290.190					
	10.385	-	-	-	2.980.502	21%	223.538	324.739	42.972	53.715	51.566	3.677.032			
	4.895	6.631	13.002	100%	12.663.822	1.208.040	100%	1.040.390	1.511.403	200.000	250.000	240.000	17.113.655		

Disegni portici e terrazzi inseriti in rispettive funzioni



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2

Determinazione Costi di restauro - note esplicative

Analisi superfici

superficie utile

Il prospetto articola per destinazione d'uso la sommatoria delle relative superfici utili, lorde e scoperte.

- Per **superficie utile** è intesa la sommatoria delle superfici fuori terra ed entro terra, non interessate da murature interne o perimetrali, senza distinzione tra locali abitabili e connettivi verticali o orizzontali. Tale parametro viene utilizzato per la determinazione di tutte le voci di costo e ricavo.

superficie lorda

- Per **superficie lorda** è intesa la totalità dell'edificato entro terra e fuori terra.

superficie scoperta

- Per **superficie scoperta** è intesa la sommatoria delle superfici non edificate quali chiostro, resedi, portici, terrazzi e spazi verdi.

%

- La **determinazione percentuale** calcolata sulle superfici utili intende evidenziare la composizione del mix funzionale.

Analisi costi restauro

costi di restauro

Il prospetto articola per destinazione d'uso e voce di costo l'ammontare complessivo dei costi di restauro.

- La voce relativa ai **costi di restauro** è riferita all'insieme delle opere edili, impiantistiche e corollarie, determinate in relazione alla stato di degrado corrente di ciascun locale e funzionali a restituire agibilità e abitabilità al manufatto (si veda apposita tavola nella sezione conoscitiva cap.1.6).

costi di funzionalizzazione

- La voce relativa ai **costi di funzionalizzazione** intende rappresentare i maggiori oneri edili ed impiantistici connessi alla specifica destinazione d'uso (es. installazione museale, ristorazione ecc.). Tale ammontare esclude le voci di costo inerenti arredi, pareti mobili, stand o ogni altra voce non strettamente connessa a opere di tipo edile e impiantistico.

% ripartizione

- Al fine di attribuire in modo parametrico le ulteriori voci di costo connesse alle opere di restauro e funzionalizzazione dei locali, è stata introdotta una **percentuale di ripartizione** determinata in base all'incidenza dei costi diretti per ciascuna destinazione d'uso rispetto all'ammontare complessivo delle opere previste.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2

Determinazione Costi di restauro - note esplicative

costi indiretti

- L'ammontare dei costi *indiretti*, ripartito in quota percentuale tra le diverse destinazioni d'uso, è comprensivo dei costi di progettazione (masterplan, preliminare, definitiva, esecutiva) direzione lavori e coordinamento in fase di progettazione e esecuzione delle opere. L'importo è stato determinato pari al **7,5% dei costi diretti** di restauro e funzionalizzazione, sulla base di casi studio, database di settore e esperienza professionale.
- La quantificazione degli *imprevisti*, ripartita in quota percentuale tra le diverse destinazioni d'uso, è stata determinata in misura pari al **10% dei costi diretti ed indiretti**, sulla base di casi studio, database di settore e esperienza professionale.

marketing e commercializzazione

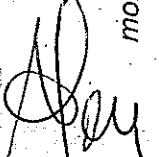
■ L'ammontare dei costi stimati per le *indagini conoscitive*, ripartito in quota percentuale tra le diverse destinazioni d'uso, include gli esami di appropiadimento *in materia strutturale, geognostica, archeologica, artistico-monumentale ecc.*, di cui alla sezione conoscitiva cap. 1.6. L'importo è stato determinato in misura forfettaria pari a **200.000 €** sulla base di casi studio, database di settore e esperienza professionale.

indagini conoscitive

- L'ammontare dei costi stimati per le *indagini conoscitive*, ripartito in quota percentuale tra le diverse destinazioni d'uso, include gli esami di appropiadimento *in materia strutturale, geognostica, archeologica, artistico-monumentale ecc.*, di cui alla sezione conoscitiva cap. 1.6. L'importo è stato determinato in misura forfettaria pari a **250.000 €** sulla base di casi studio, database di settore e esperienza professionale.

monitoring & control

- L'ammontare dei costi stimati per le attività di *monitoring & control*, ripartito in quota percentuale tra le diverse destinazioni d'uso, include le attività di management in fase progettuale e attuativa al fine di sovrintendere e coordinare ogni attività. L'importo è stato determinato in misura forfettaria pari a **240.000 €** sulla base di casi studio, database di settore e esperienza professionale.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Analisi Introtti e Costi gestionali

Mix funzionali		
Destinazioni	mq	mq
Ascoltazioni:	168	251
Uffici e servizi pubblici	1.000	1.378
Spazio eventi (incluso scoperto)	179	247
C. Botteghe / Artigiani (incluso chiostro)	1.336	1.894
Ristorazione	632	772
Sala conferenze e congressi	455	613
Museo:		
Demolizioni varie	1.104	1.476
Recupero spazi esterni (*)	10.385	
TOTALE	4.395	6.531

analisi superfici		
	mq	mq
Superficie scoperta (inclusi collegamenti)	168	4%
Superficie utile	1.000	20%
TOTALE	1.168	24%

analisi introtti gestionali		
	canone annuo	risparmio annuo
canone annuo	"ombra" annuo	manutenzione ordinaria
canone annuo	"ombra" annuo	manutenzione straordinaria
		risparmio annuo
		manutenzione ordinaria
		manutenzione straordinaria
		gestionali
		%
		risparmio annuo
		manutenzione ordinaria
		manutenzione straordinaria
		gestionali

analisi costi gestionali		
	stima costi gestione ordinaria (*)	stima costi manutenzione ordinaria (*)
	stima costi gestione utenze, vigilanza, giardinaggio, pulizia ecc.) (*)	stima costi manutenzione straordinaria (*)
TOTALE COSTI GESTIONALI		
GESTIONALI		
TOTALE COSTI GESTIONALI		
GESTIONALI		
TOTALE COSTI GESTIONALI		
GESTIONALI		

NOTA

(*) ipotesi di costo preliminari da verificare in base a layout e scale progettuali

(**) in carico al conduttore

NOTA
 (*) introtti cautelativamente non considerati
 (**) introtti cautelativamente non considerati da determinare in funzione della tematizzazione
 e dei flussi conseguenti

NOTA
 (*) esclusi portici e terrazzi inseriti in rispettive funzioni

NOTA

(*) ipotesi di costo preliminari da verificare in base a layout e scale progettuali



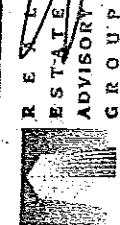
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Analisi Intinti e Costi gestionali - note esplicative

Analisi intinti gestionali canone annuo

- Il prospetto articola per destinazione d'uso la stima degli intinti derivanti dalla gestione ordinaria del bene.
- La determinazione del canone annuo per ciascuna destinazione d'uso è costruita sulla base delle analisi di mercato effettuate nell'ultimo trimestre 2010. In particolare:
 - per gli esercizi destinati alla ristorazione e promozione dei prodotti tipici del territorio (locali ad uso ristorante e caffetteria) è stato ipotizzato un canone di locazione pari a circa 450 €/mq/anno che si ritiene in linea con i dati caratteristici del mercato locale e con la posizione di grande rilievo e visibilità riservata a tali spazi nella proposta progettuale di valorizzazione. I parametri individuati sono stati applicati alle superfici utili (con esclusione dei connettivi) e alle pertinenze esterne (loggiati e porticati) applicando, per queste ultime, un abbattimento del canone al 70%;
 - a carico degli esercizi di ristorazione è stata inoltre ipotizzata la corresponsione di un canone per l'utilizzo dei locali di servizio connessi allo spazio eventi, quantificato pari al 70% del canone corrisposto per i locali di ristorazione. Non sono previsti canoni per gli spazi aperti;
 - per gli spazi da destinare a botteghe / attività artigiane è stato ipotizzato un canone calmierato rispetto alle richieste caratteristiche del mercato immobiliare locale, con la specifica finalità di consentire l'accesso alla locazione proprio a quelle attività di taglio, artigiano che oggi non possono corrispondere i canoni e vengono così escluse dal centro cittadino impoverendo l'offerta di prodotti tipici della tradizione locale. Il canone di €/mq/anno a fronte di un valore di massima frequenza pari a circa 430 €/mq/anno. I parametri individuati sono stati applicati alle superfici utili (con esclusione dei connettivi); per i locali seminterrati è stato considerato un canone pari al 50% di quanto indicato per gli spazi fuori terra. Cautelativamente non sono previsti canoni di locazione per l'utilizzo degli spazi porticati (oggiato del chiostro).

- agli spazi con destinazione museale non è stato cautelativamente attribuito alcun introito. Si ritiene tuttavia che i proventi generati dalla biglietteria potranno determinare flussi di cassa positivi, anche rilevanti, da quantificare in funzione della tematizzazione e dell'affluenza di visitatori anni consecutivi.



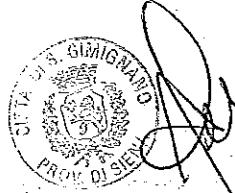
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2. Analisi Introtti e Costi gestionali - note esplicative

- agli spazi destinati alle associazioni locali non è stato attribuito alcun genere di introito, ipotizzando che le Amministrazioni mettano a disposizione gli spazi a associazioni, cooperative, onlus ecc. gratuitamente o a fronte di corrispettivi forfettari simbolici.
- In via prudentiale la determinazione degli introtti gestionali annui prevede un coefficiente di sfrutto fisiologico pari al 10%, applicato a tutte le destinazioni funzionali.

canone ombra

- Nella teoria economica per "prezzo ombra" si intende il prezzo di riferimento di un bene che viene calcolato senza tener conto del reale valore monetario che esso può assumere nell'ambito della libera contrattazione di mercato. Nel caso specifico, si è mutuato il concetto di *prezzo ombra* in una sua accezione più estesa: per **canone ombra** si intende il canone che il Comune, Provincia e/o Regione potrebbero risparmiare utilizzando i nuovi spazi ad uso ufficio del Convento di San Domenico; a titolo esemplificativo: l'ente libera spazi in locazione presso altre sedi proprietà di terzi, risparmiando sulla locazione passiva; l'ente libera spazi di proprietà, destinandoli ad altri usi strumentali o rilocandoli a terzi o rivendendoli sul libero mercato.
- Come emerge, l'utilizzo dei nuovi spazi può generare per l'ente un risparmio sui costi oppure un ricavo aggiuntivo, o ancora un semplice beneficio "qualitativo": il concetto di *canone ombra* può essere introdotto per rappresentare questa "indeterminatezza".
- La quantificazione del canone ombra terziario può essere effettuata considerando di liberare spazi in misura equivalente alla superficie complessiva destinata ad uso ufficio nel layout di valorizzazione (1.000 mq) e assumendo quale canone di riferimento (315 €/mq/anno) una stima del valore medio caratteristico dei canoni ad uso terziario del centro storico di San Gimignano e degli immobili di pregio ubicati nei centri storici di Siena e Firenze, ubicazioni ove si è ipotizzato potrebbero essere localizzati i beni oggetto di liberazione.
- Al fine di introdurre un ulteriore elemento di cautela, tale ammontare non è stato considerato nella stima degli introtti gestionali. Si ritiene tuttavia opportuno sottolineare la sostanziale rinuncia e segnalare la potenzialità di tale entrata stimabile pari a **260.000 €/anno** e che potrebbe essere utilizzata dagli enti per far fronte alle spese gestionali.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

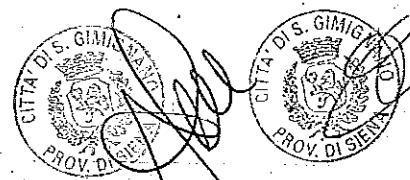
CAPITOLO 2 Analisi Introiti e Costi gestionali - note esplicative

Risparmio annuo per manutenzione ordinaria, straordinaria, e spese di gestione

- In via prudentiale non è stato evidenziato nel computo degli introiti gestionali il potenziale risparmio derivante dal mancato utilizzo degli spazi liberati in termini di manutenzioni ordinarie, straordinarie e di costi di gestione, in conseguenza al meccanismo individuato nella definizione del canone ombra, a cui si rimanda.
- La stima del risparmio annuo può essere condotta adottando i medesimi parametri descritti in seguito e riferiti ai costi gestionali della struttura. Complessivamente è ragionevole stimare un risparmio potenziale annuo pari a 20.000 € per gli accantonamenti destinati alle manutenzioni straordinarie, 25.000 € per le manutenzioni ordinarie e pari a 60.000 € per i costi gestionali di esercizio.

Analisi costi gestionali manutenzione straordinaria

- Il prospetto articola per destinazione d'uso la stima dei costi per le opere di manutenzione e gestione del bene.
- La determinazione delle spese di manutenzione straordinaria è rappresentata attraverso un parametro di costo annuo per mq di superficie utile, ma deve essere inteso quale accantonamento per spese la cui periodicità è variabile: Tale parametro, stimato pari a 20 €/mq/anno, è determinato a partire da prezziari ufficiali elaborati da collegi di architetti e ingegneri, sulla base di casi studio, database di settore e dall'esperienza professionale. In particolare, compongono la voce manutenzione straordinaria le attività da realizzarsi su coperture, facciate, infissi, impianti ecc che esulano dai quanto ricompreso tra le attività di manutenzione ordinaria. Tali importi devono essere sostenuti dalla proprietà (amministrazioni).
- La determinazione delle spese di manutenzione ordinaria è rappresentata attraverso un parametro di costo annuo per mq di superficie utile, stimato pari a 25 €/mq/anno per le superfici coperte e pari a 3,5 €/mq/anno per gli spazi esterni, e determinato a partire da prezziari ufficiali elaborati da collegi di architetti e ingegneri, sulla base di casi studio, database di settore e dall'esperienza professionale. In particolare, compongono la voce manutenzione ordinaria le spese relative alla manutenzione degli impianti idrici, elettrici, telefonici, antincendio, riscaldamento e climatizzazione, antintrusione ecc. e alle opere ordinarie di manutenzione edile.
- Tali importi vengono sostenuti direttamente dai conduttori. Tuttavia al fine di agevolare la presenza delle attività artigiane e delle associazioni è previsto il pagamento degli importi da parte delle amministrazioni.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

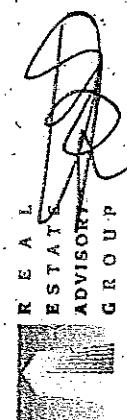
CAPITOLO 2

Analisi Introtti e Costi gestionali - note esplicative

spese di gestione

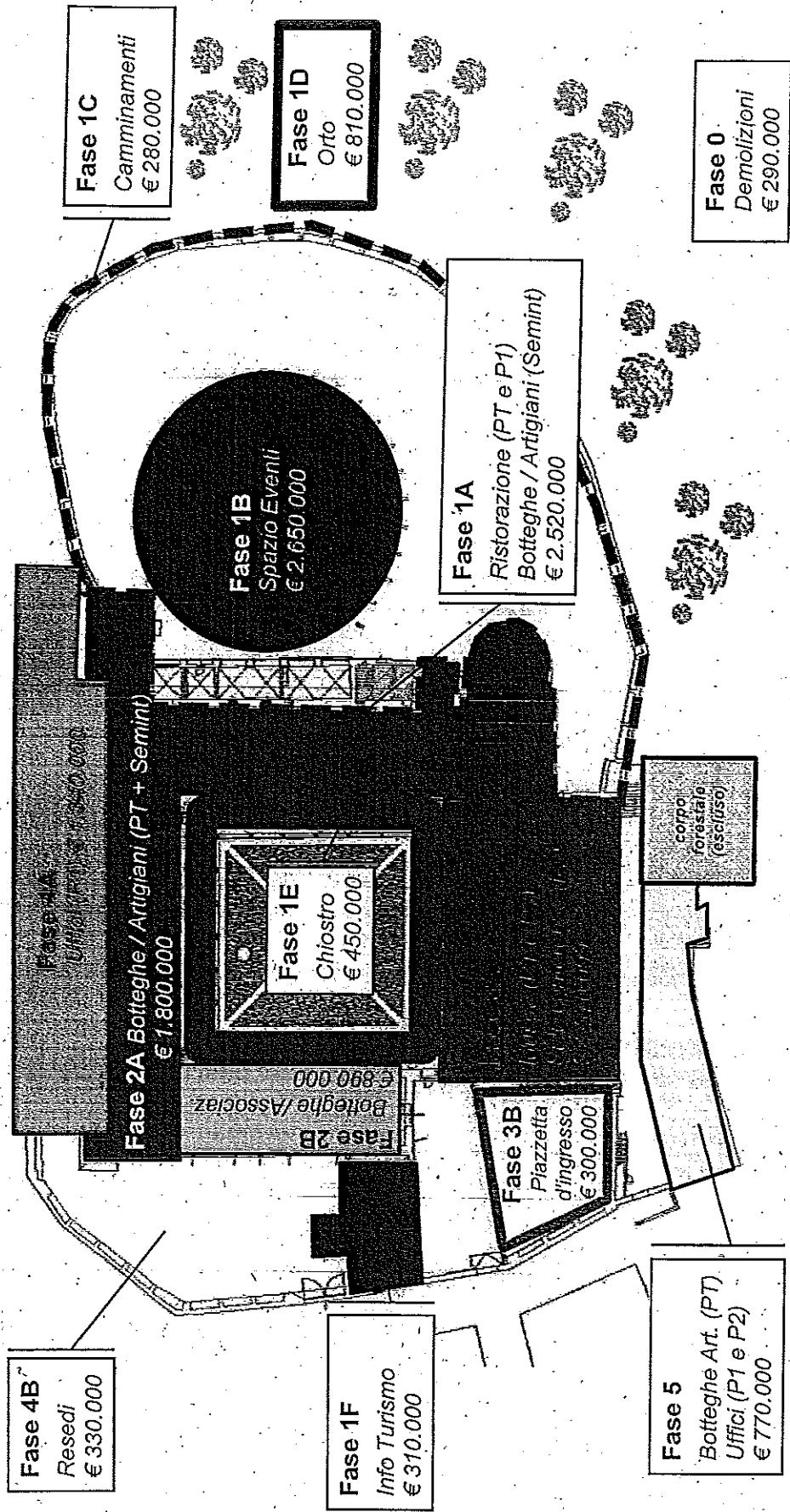
- La determinazione delle spese di gestione è rappresentata attraverso un parametro di costo annuo per mq di superficie utile, stimato pari a 60 €/mq/anno e determinato a partire da prezziari ufficiali elaborati dai collegi di architetti e ingegneri, sulla base di casi studio, database di settore e dall'esperienza professionale. In particolare, compongono la voce costi di gestione le spese relative alla fornitura di servizi/utenze quali energia elettrica, acqua, gas ecc. e alle spese inerenti la fornitura di servizi di pulizia, vigilanza, giardinaggio, assicurazione ecc.
- Tali importi vengono sostenuti direttamente dai conduttori. Nel solo caso delle associazioni, è previsto il pagamento delle spese da parte delle amministrazioni, con la sola esclusione di quanto afferente ai consumi derivanti dall'utilizzo delle utenze dirette (energia elettrica, acqua e telefono).

Si precisa che le ipotesi di costo preliminari riportate dovranno essere verificate in fase di progettazione preliminare in base a layout e scelte progettuali.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Ipotesi di suddivisione in Fasi di intervento e relativi Costi di realizzazione



IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Cronoprogramma di massima

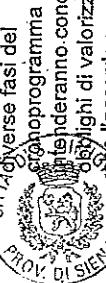
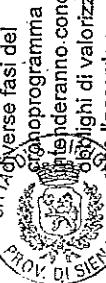
NOTA
Record di Valore: 21.2.1990
San Gimignano - Comitato di San Domenico

Cronoprogrammi di massima - Complesso di San Domenico

ATTIVITÀ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1 Firma Accordo di Valorizzazione	■												
2 Definizione e attuazione modello di governance		■											
3 Studi progettuali e revisione strutturale urbani			■										
4 Definizione e piano di marketing e commercializzazione				■									
5 Indagini conoscitive: geognostiche, sistematiche, ambientali, architettoniche, idrogeologiche, specialistiche					■								
6 Stesura Manuale definitivo (compresa procedura di gara)						■							
7 Progettazione preliminare o definitiva intero complesso (impresario precedente di gestione e trasformazione diretti o indiretti)							■						
8 Esecuzione opere restanti e funzionalizzazioni (completa progettazione detallata, DL e precedente di gara)								■					
9 Fase 0 o FA-Bc-Dc-E-F									■				
10 Riadegustazione e avvio pubblica ristorsione e bottegheria/ristoranti (fase FA)										■			
11 Inaugurazione e avvio pubblica aperto servizi (fase FA)											■		
12 Inaugurazione camminamenti (fase FC)											■		
13 Inaugurazione area (fase FD)											■		
14 Inaugurazione abitativo (fase FE)											■		
15 Inaugurazione e avvio gestione fino ultimo servizio (fase FG)											■		
16 Fase 2a-D												■	
17 Inaugurazione bottegheria/filatura (fase 2a)													■
18 Inaugurazione stabilimenti (fase 2b)													
19 Fase 3a-D e 4a-B													
20 Inaugurazione e avvio gestione museo e sala conferenze (fase 2a)													
21 Inaugurazione piazzetta, ingresso (fase 2b)													
22 Inaugurazione e avvio gestione uffici Enti pubblici (fase 3a)													
23 Inaugurazione mercati (fase 3b)													
24 Fase 5													
25 Inaugurazione e avvio gestione battistero/edifici (fase 5)													
26 Inaugurazione e avvio gestione uffici Enti pubblici (fase 5)													
27 Attuazione piano di marketing e commercializzazione													

Gli obiettivi di valorizzazione caratteristici di ogni singola fase di intervento si intendono raggiunti con l'inaugurazione e l'avvio della fase gestionale dei diversi esercizi e funzioni previste.

Al raggiungimento degli obiettivi previsti da tutte le diverse fasi del cronoprogramma si intenderanno conclusi gli obiettivi di valorizzazione che l'accordo pone a carico degli Enti assegnatari.



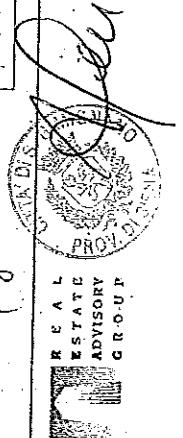
IL COMPLESSO DI SAN DOMENICO

CAPITOLO 2 Fabbisogno economico di massima

Fabbisogno economico di massima - Complesso di San Domenico

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	1 anno	2 anni	3 anni	4 anni	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni	9 anni	10 anni	11 anni	12 anni
A Indagini conoscitive: progettazione, studi di fattibilità, architettoniche, edili, appalti di materiali speciali	200.000											
B Studio, Masterplan definitivo (comprende procedure di gara)	100.000											
C Progettazione preliminare, definitiva e definitiva, interi complessi (edifici, procedure di gara o espressivo piani e profumi)	420.000											
D Esecuzione opere restituibili a funzionalizzazione (compresa produzione espanda, Cl e produzione di gara)	14.400.000											
<i>.D.1</i>												
<i>fase 0 e TA-B-C-D-E-F-G%</i>	6.200.000											
D.2	<i>fase 2 15%</i>	2.300.000										
D.3	<i>fase 3 + 4 37%</i>	6.200.000										
D.4	<i>fase 5 15%</i>	700.000										
E Impegni (fasi progettazione e esecuzione opere)	1.000.000											
F Monitoring & Control												
G Attuazione piano di marketing e commercializzazione	200.000											
TOTALE fabbisogno di anno	17.10.000											
TOTALE fabbisogno di tutto il progetto	47.100.000											

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fabbisogno												
Migliaia												
€ 18.000												
€ 16.000												
€ 14.000												
€ 12.000												
€ 10.000												
€ 8.000												
€ 6.000												
€ 4.000												
€ 2.000												
€												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
anni												



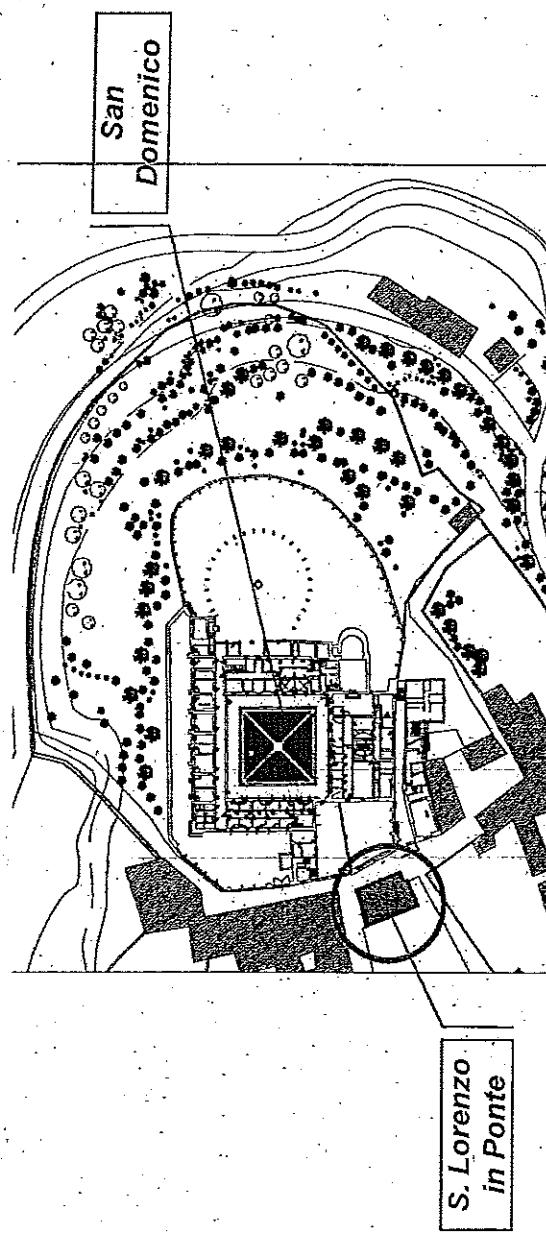
SEZIONE B

3. LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE



LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 3.1 Inquadramento generale e cenni storici



- La Chiesa di San Lorenzo in Ponte, posta nel centro storico di San Gimignano all'angolo tra la Via Castello e la Via S. Stefano, si colloca à ridozzo del complesso edilizio del San Domenico (antico castello del vescovo, poi convento Domenicano, poi carcere).
- La chiesa deve il suo nome dall'esser situata laddove, un tempo si trovava un ponte levatoio che permetteva il collegamento tra il San Domenico e la centralissima Piazza della Cisterna.

- L'edificio presenta una pianta ad aula unica rettangolare, disposta su un solo livello, coperta a tetto per la maggior porzione e voltata nel presbiterio, che ospita ancora l'antico altare in pietra. La chiesa è dotata di un loggiato tamponato addossato al lato orientale. Il paramento murario dell'intero fabbricato è realizzato attraverso l'uso quasi esclusivo del mattone.

LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 3.1

Inquadramento generale e cenni storici

Cenni storici

- La chiesa fu edificata nel 1240 in stile romanico. Secondo un'iscrizione datata 1411, a quel tempo doveva già esser stato costruito il portico posto nel fianco orientale, che nel 1561 venne chiuso e ridotto ad oratorio.
- Nel 1435 Papa Eugenio IV sopprese la parrocchia, che venne unita al vicino convento domenicano.
- Diventata in seguito (circa 1460) cappella di una Congregazione, nel 1677 la chiesa venne interdetta al culto ed in seguito trasformata in frantoio e tinaia di proprietà privata.
- Nel 1917 il portico venne restaurato: nel 1929, riscattata dalla proprietà privata, la chiesa venne completamente restaurata con pesanti integrazioni, quali la tettoia, la bifora, il coronamento e il campanile a vela.
- Nel 1931 venne nuovamente consacrata e riaperta al culto.
- La chiesa, utilizzata in modo estemporaneo per mostre, è stata celebrata negli anni '80 e '90 del '900, ha subito di recente un intervento di risanamento, bloccatosi a seguito del rinvenimento di tracce di spazi sotterranei accanto all'altare.
- La chiesa non è ora utilizzata per alcuna funzione liturgica né altro.
- L'interno della chiesa conserva diffuse decorazioni ad affresco realizzate da Cenni di Francesco attorno al 1413. Degno di particolare nota è la *Madonna in Gloria* nel loggiato, il cui volto viene attribuito a Simone Martini e datato attorno al 1310.

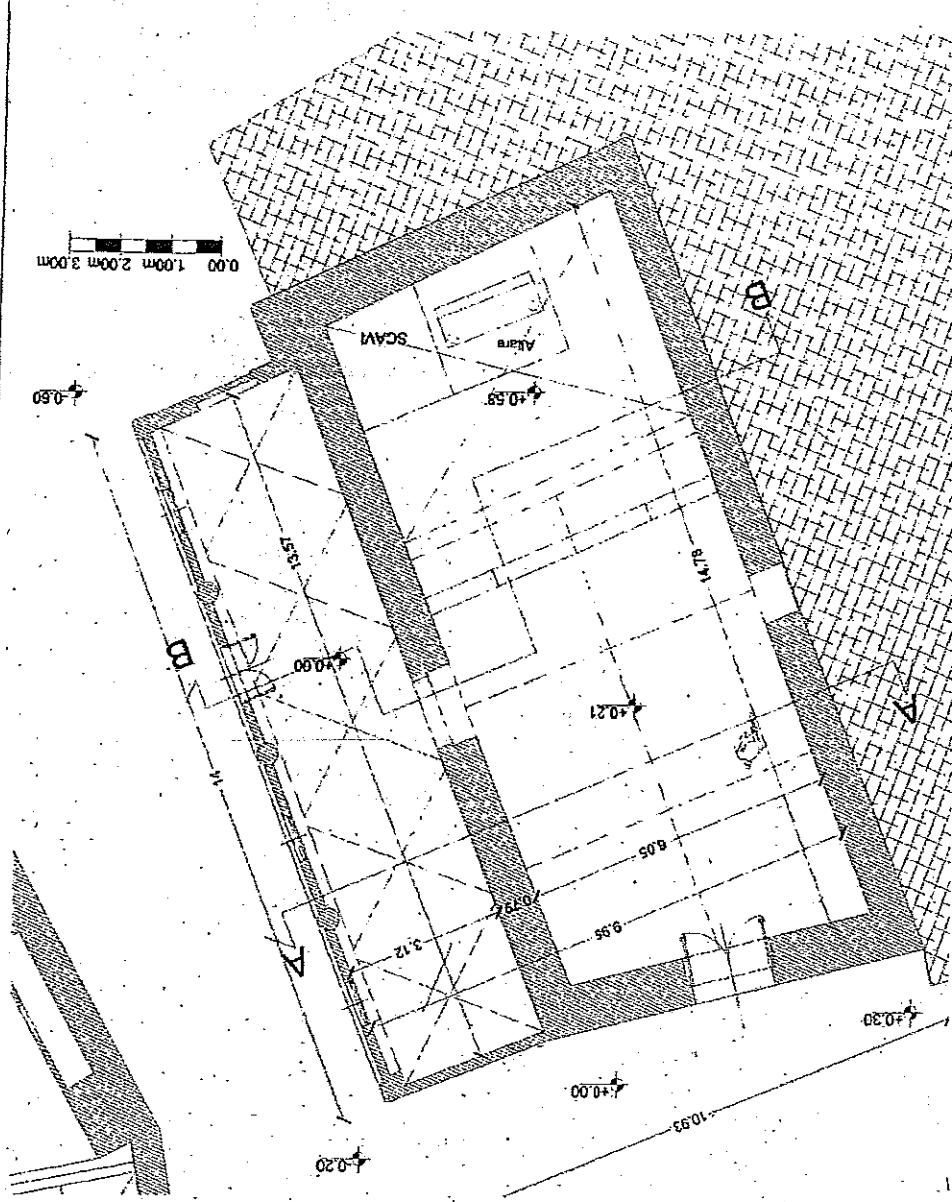
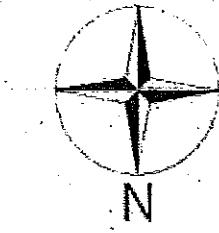


Madonna in Gloria
Volto di Simone Martini, 1310 e resto
di Cenni di Francesco, 1413

Patrimonio artistico

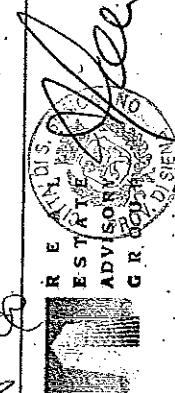
LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 3.2 Analisi dimensionale



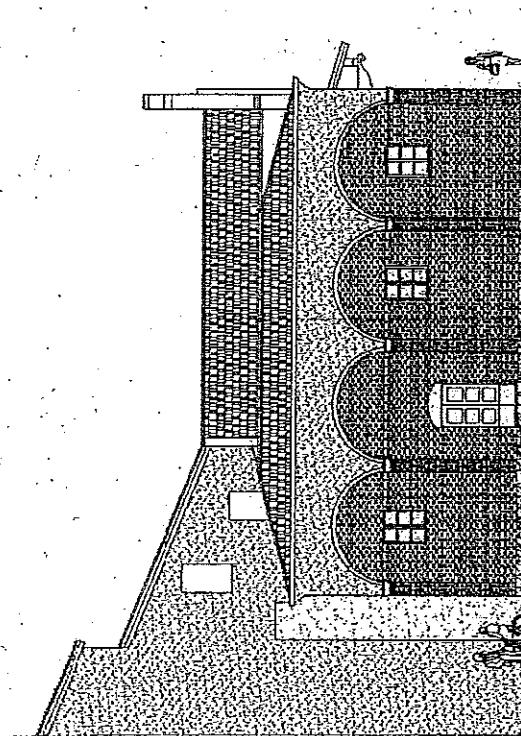
Pianta piano terra

Dati catastali	
Foglio 156, Part. 0	
Dati dimensionali	
Superficie lorda	170 mq
Superficie utile	130 mq
Situazione vincolistica	
Rif.:	Legge 364/1909
	- Notifica 06.06.1910
	- Notifica 14.08.1920

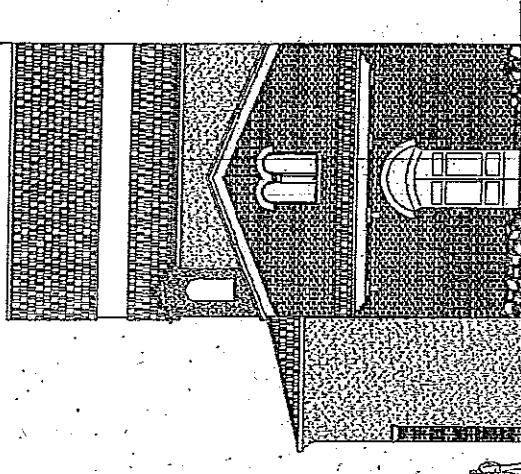


L'CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

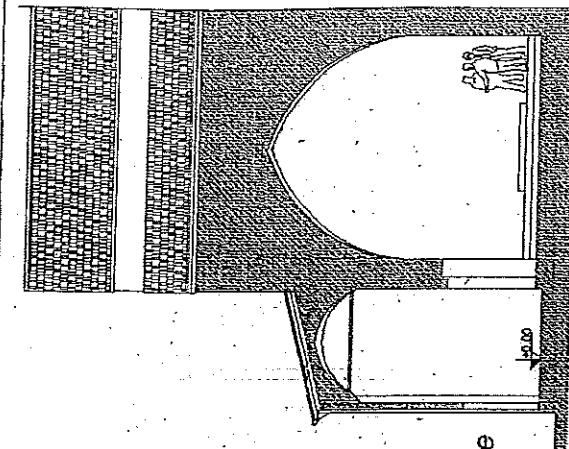
CAPITOLO 3.2 Analisi dimensionale



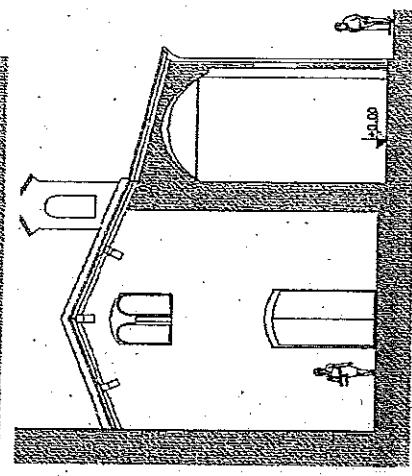
Prospetto Est



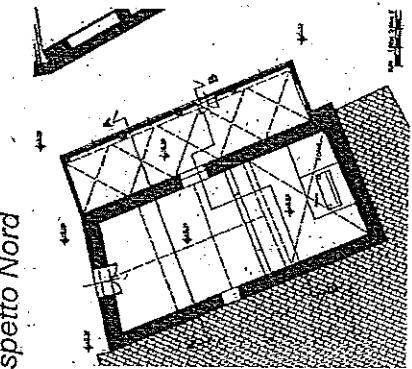
Prospetto Nord



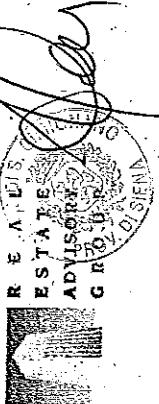
Sezione
B-B



Sezione
A-A



Pianta p.t.



LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

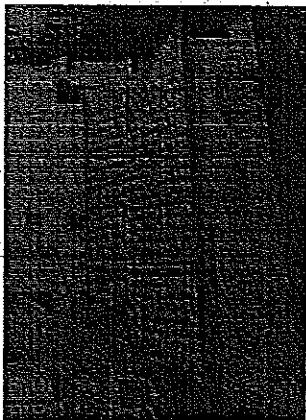
CAPITOLO 3.2 Analisi dimensionale



REAG per Comune di San Gimignano - Rif. n° 6481

LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

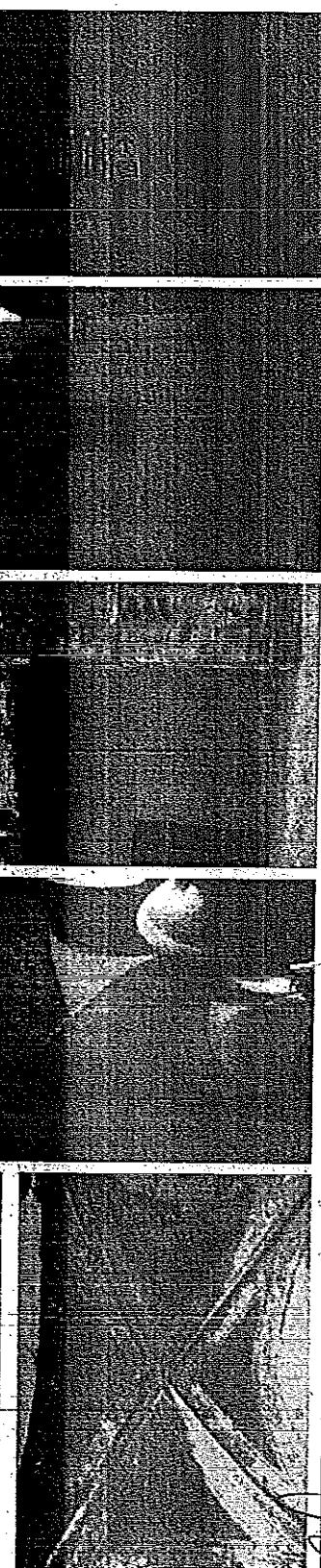
CAPITOLO 3.3 Stato di conservazione e determinazione degli interventi di ripristino



Manto di copertura



Struttura lignea di copertura a capriata

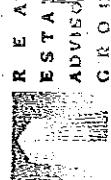


Copertura voltata porticato tamponato
Particolare murature esterne (prosp. Nord)

Umidità su murature esterne (prosp. Est)
Particolare distacco intonaco (prosp. Nord)

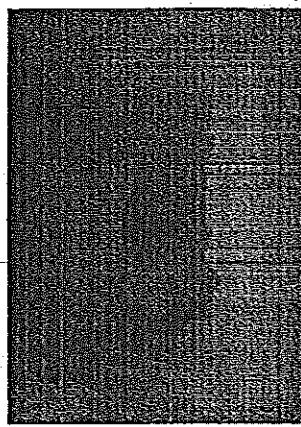


Volta di copertura del presbiterio

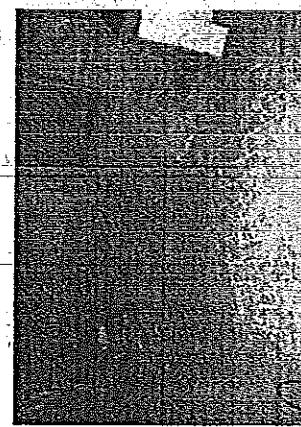
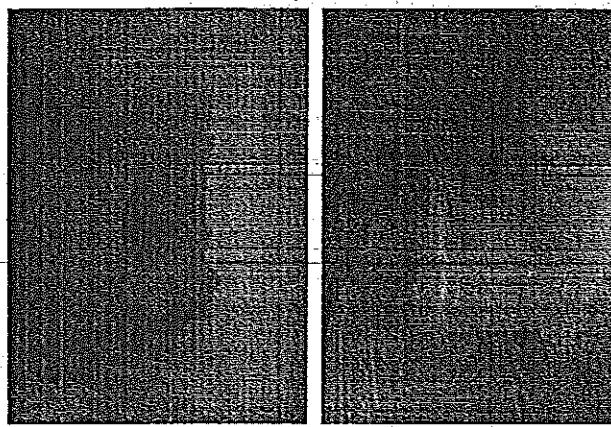


LA CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 3.3 Stato di conservazione e determinazione degli interventi di ripristino



Scavi nel presbiterio



Particolare
pavimentazioni ed
altare presbiterio

Particolare
pavimentazioni aula
centrale

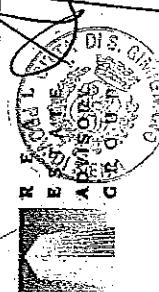
- Si segnala la presenza di uno scavo a ridosso dell'altare, aperto da alcuni anni, dal quale emerge la presenza di possibili spazi sotterranei. Ulteriori ed opportune analisi, che paiono al momento sospese, dovranno chiarire l'entità dei rinvimenti e fornire indicazioni in merito alle modalità di riutilizzo di questa porzione di chiesa.
- È inoltre probabile che si possano rinvenire, tramite opportune indagini approfondite e localizzate, ulteriori affreschi al di sotto dello strato di intonaco che ricopre alcune porzioni di muratura interna.
- Non si rileva la presenza di impianti di riscaldamento, né di dotazioni igienico-sanitarie.

In base a tali considerazioni si reputa che, al fine di rendere agibile al pubblico la struttura, sia necessario un intervento di manutenzione ordinaria, i cui costi, valutati in modo parametrico, possono essere stimati in **500 €/mq di superficie lorda**.

■ A tale parametro deve essere aggiunto il costo per l'impianto di climatizzazione e/o trattamento aria (la cui tipologia sarà da valutare attentamente in sede progettuale anche in considerazione degli eventuali vincoli e/o esigenze di natura artistica), il cui importo può essere stimato in via preliminare pari a circa **50.000 €**.

■ Il parametro di stima non include eventuali interventi conseguenti agli esiti delle analisi conoscitive (saggi su maturate, volte e pavimentazioni) che gli organi competenti reputeranno di voler avviare inerenti lo scavo aperto adiacente all'altare e gli affreschi parzialmente occultati da intonaci stratificatisi nel tempo.

4. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - CHIESA SAN LORENZO IN PONTE



REAG per Comune di San Gimignano - Rif. n° 6481

56

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 4 Ipotesi funzionale e Visione progettuale

- La destinazione funzionale per la proposta di valorizzazione della chiesa di San Lorenzo in Ponte, intende valorizzare la memoria storica del bene e generare sinergie con quanto previsto per il complesso di San Domenico.
- La fruizione pubblica, l'interesse pubblico, così come è il rispetto del vincolo di consacrazione vengono garantiti dalle proposte funzionali delineate.

Uso artistico / culturale

- La proposta di valorizzazione prevede la possibilità di utilizzare gli spazi della chiesa per attività di tipo artistico e culturale quali:
 - mostre di arte sacra, moderna o contemporanea;
 - concerti di musica sacra, classica o contemporanea;
 - piccole rappresentazioni teatrali o letture di testi;
 - visite culturali includendo San Lorenzo in Ponte nel circuito delle chiese di San Gimignano.

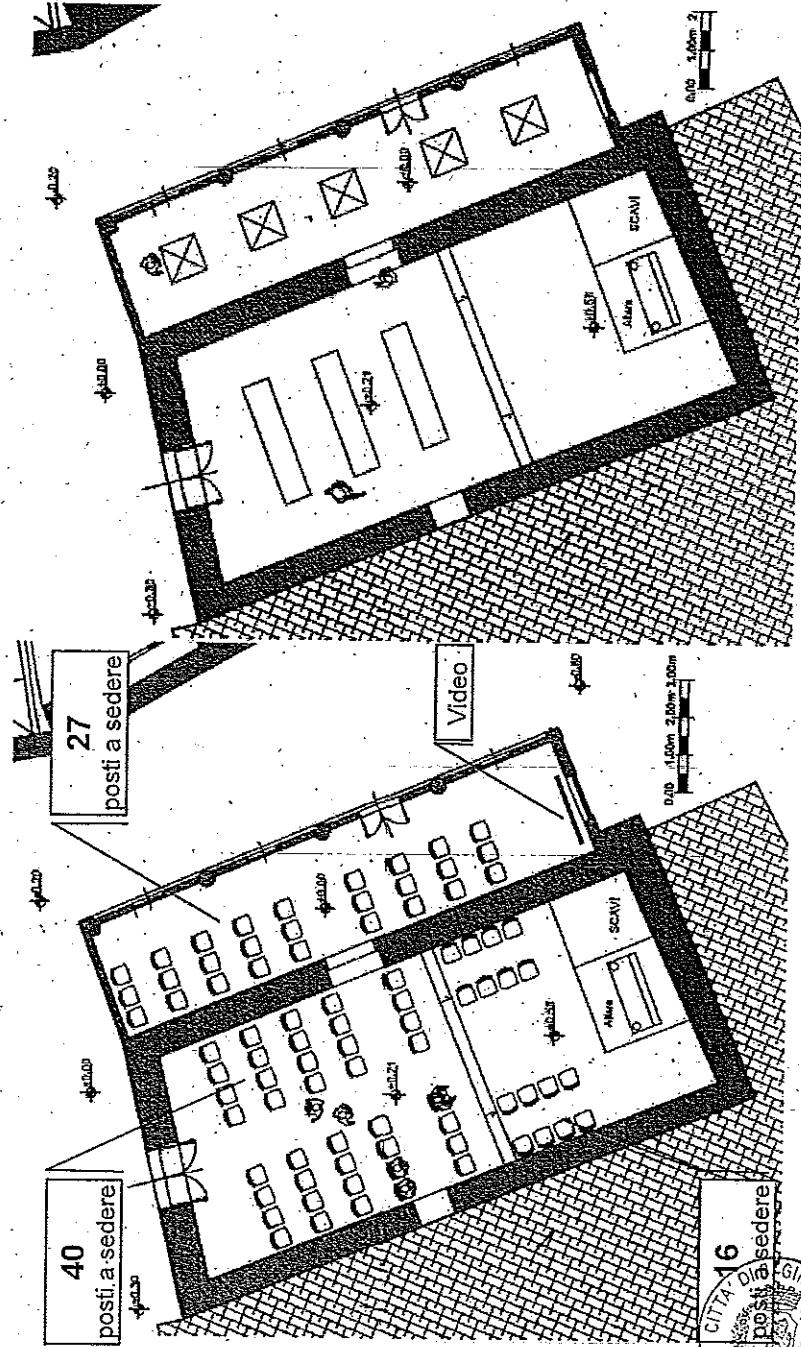
Uso liturgico

- Un'ulteriore possibilità prevede l'utilizzo della chiesa per funzioni religiose private (matrimoni, cresime, battesimi, ecc.) in sinergia con la possibilità di realizzare rinfreschi negli esercizi di ristorazione previsti nel San Domenico.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 4 Ipotesi funzionale e Vision progettuale



■ Nell'ipotesi di riuso del bene per funzioni liturgiche o per attività che richiedano un pubblico seduto (conferenze, concerti), si prevede la possibilità di ospitare da 40 a 80 posti a sedere, taluni dei quali idonei per persone con ridotta capacità motoria.

■ In occasione di tali utilizzi, è possibile prevedere nell'aula dell'oratorio un impianto di videoproiezione (da collocarsi sulla parete a Sud) che consenta la visione di quanto avviene nella limitrofa aula presbiteriana anche a coloro che si trovano nel portico tamponato.

■ Nell'ipotesi di un utilizzo come spazio per mostre è possibile prevedere l'impiego di espositori mobili da coformare in funzione dell'oggetto da mostrare e da disporre all'interno delle due stanze, lasciando preferibilmente libere le pareti affrescate, delle quali si potrebbe pertanto godere la vista.

Ipotesi uso espositivo

*Ipotesi con posti a sedere
(funzioni liturgiche, teatro, concerti)*

PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 4 Determinazione costi di intervento e costi gestionali

- Le ipotesi di valorizzazione presuppongono un costo complessivo per lavori di ripristino funzionali all'agibilità dell'immobile pari a **150.000 €**. Tale ammontare è comprensivo dei costi edili, di una stima preliminare relativa all'impianto di climatizzazione, dei costi indiretti di progettazione, direzione lavori ecc. e dei relativi imprevisti. Tale ammontare è stata aggiunta una stima a forfait pari a 50.000 € da destinare alle analisi specialistiche di natura artistica, archeologica e assimilabili.

Costi di intervento per ripristino

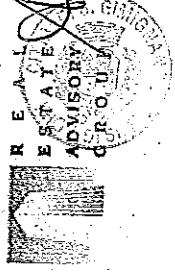
	sup. lorda (mq)	€/mq	TOTALE €
Costi edili	170	500	85.000
Costi impiantistici		forfait	50.000
Costi indiretti (progettazione, DL, ecc.)		9%	12.000
Imprevisti		2%	3.000
Indagini conoscitive (archeologiche, artistiche, ecc.)		forfait	50.000
TOTALE COSTI DI INTERVENTO			200.000

- La stima dei costi gestionali prevede un ammontare complessivo pari a circa 11.000 €/anno articolati in:

Costi di gestione ordinaria

	sup. lorda (mq)	€/mq/anno	TOTALE €/anno
Manutenzione straordinaria	130	25	3.200
Manutenzione ordinaria	130	20	2.600
Costi gestionali	130	40	5.200
TOTALE COSTI DI GESTIONE			11.000

- In via cautelativa non sono stati considerati ricavi gestionali derivanti dalla attività di interesse pubblico ospitabili. Tali entrate non sono però da escludere soprattutto nell'ipotesi di istituire un ricco calendario di eventi culturali, artistici e considerando l'opportunità di utilizzare la Chiesa per cerimonie private.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 4 Cronoprogramma di massima

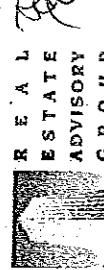
Cronoprogramma di massima - Chiesa San Lorenzo in Ponte

n°	attività	anni									
		1 sem	2 sem	3 sem	4 sem	5 sem	1 sem	2 sem	3 sem	4 sem	5 sem
1	Firma Accordo di Valorizzazione										
2	Indagini suppletive: archeologiche, artistiche, impiantistiche										
3	Definizione programma artistico e culturale										
4	Progettazione: edile, impiantistica, artistica										
5	Realizzazione opere: edili, impiantistiche, tutela artistica										
6	Inaugurazione e avvio attività artistiche e culturali										

NOTA

Il cronoprogramma di massima delineato è costruito nelle rispetto delle ordinarie procedure tecniche e amministrative inerenti gli specifici settori di intervento. Le proiezioni non possono considerare eventuali dilazioni temporali che potranno rendersi necessarie in conseguenza di modifiche, modalità o limitazioni derivanti da nuove disposizioni di legge o comunque dal verificarsi di eventi non conseguenti alle scelte operate dall'Amministrazione assegnataria.

Gli obiettivi di valorizzazione si intendono raggiunti con l'inaugurazione e l'avvio della fase gestionale. Al raggiungimento degli obiettivi previsti si intenderanno conclusi gli obblighi di valORIZZAZIONE che l'accordo pone a carico dell'Amministrazione assegnataria.



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE - CHIESA SAN LORENZO IN PONTE

CAPITOLO 4 Fabbisogno economico di massima

Fabbisogno economico di massima - Chiesa San Lorenzo in Ponte

attività	n°	importo	anni				
			0	1 sem	2 sem	3 sem	2 sem
A Indagini suppletive: archeologiche, artistiche, impiantistiche		50.000	25.000	25.000			
B Progettazione: edile, impiantistica, artistica	12.000				12.000		
C Realizzazione opere: edili, impiantistiche, tutela artistica	135.000				67.500	67.500	
D Imprevisti (fasi progettazione e esecuzione opere)	3.000		1.000	1.000	1.000		
TOTALE fabbisogno per anno		200.000		51.000	149.000	0	0
TOTALE fabbisogno cumulato		51.000		200.000	200.000	200.000	200.000



COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena



IL PRESIDENTE
F.to Sig. Giacomo Bassi

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Eleonora Coppola

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.267/2000, si trasmette copia della presente deliberazione al Messo Comunale affinché venga pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di San Gimignano in data odierna e vi rimanga per 15 giorni consecutivi.

San Gimignano, li 06/07/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Eleonora Coppola

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000.
- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, c. D.Lgs.267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE

San Gimignano, li

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo, che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per la pubblicazione per 15 giorni consecutivi dal 06/07/2011 al 21/07/2011 ai sensi dell'art.124, c.1, D.Lgs.267/2000 e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

San Gimignano li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il presente verbale è stato rettificato/integrato nel Consiglio Comunale del _____ (n._____) in sede di approvazione dei verbali delle sedute precedenti.

San Gimignano li

IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente copia di deliberazione è conforme all'originale esistente agli atti di questo ufficio.

San Gimignano, li 06/07/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Eleonora Coppola

C.C. 28/06/2011