

COMUNE DI SERMONETA

Via della Valle, 17, 04013 Sermoneta (LT)

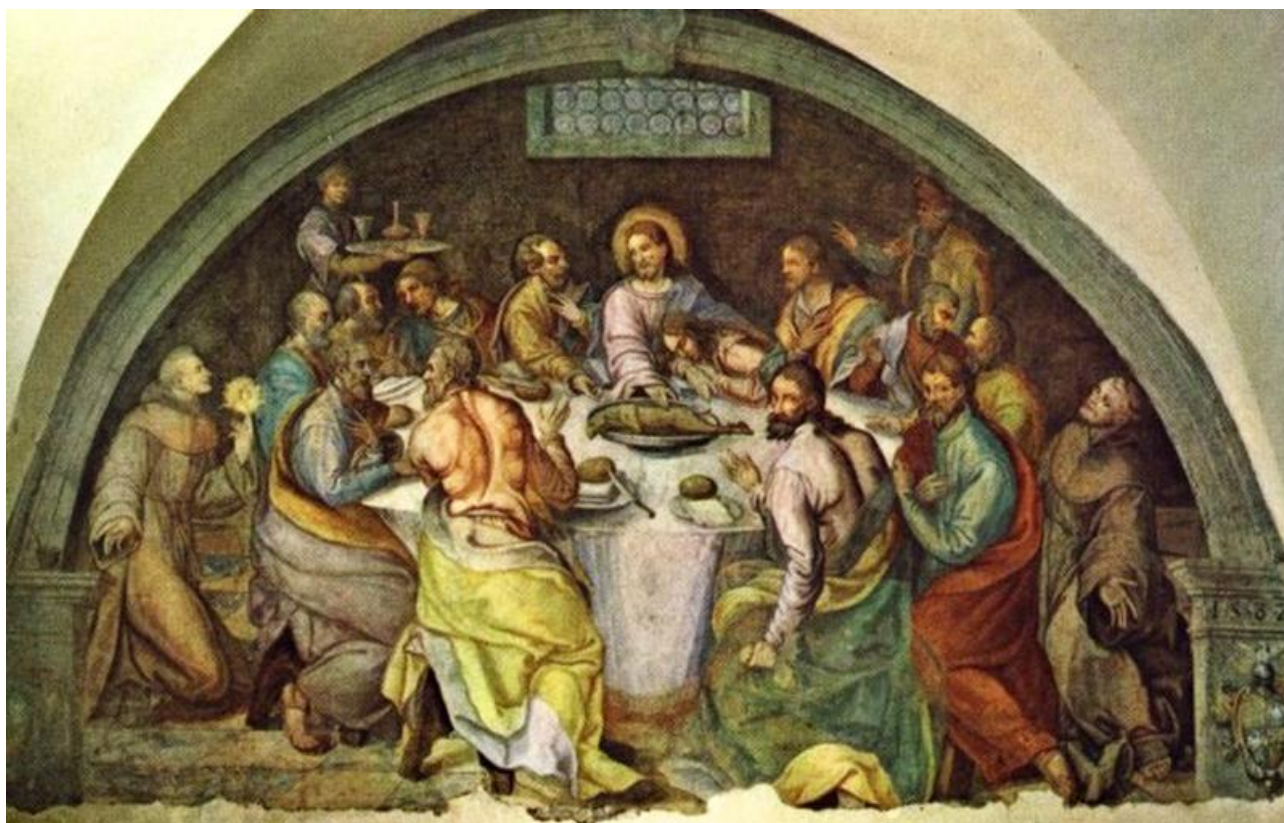
PROGETTO PER LA RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Ex Convento di San Francesco

Via San Francesco 6, 04013 Sermoneta (LT)

Foglio 27 Particella 76 – 77

“TEMPLE” Sermoneta



ULTIMA CENA, attribuibile al pittore Litardo Piccioli (XVI secolo)



INDICE

• Premessa	3
• Oggetto ed obiettivi della rigenerazione	11
• Il Progetto	14
• Assegnazione in Concessione	16
• Requisiti di idoneità professionale e capacità economica	17
• Quadro tecnico economico di progetto	18



1. PREMESSA

Per l'inderogabile necessità d'interventi sul territorio per la messa in sicurezza di patrimoni pubblici abbandonati, si devono individuare nuove strategie e strumenti capaci di dare concrete prospettive per uscire da questa prolungata situazione di emergenza, eliminando l'inefficienza e la pesantezza burocratica con cui ci si scontra quotidianamente, divenendo attori attivi del processo di Rigenerazione Urbana Sostenibile. L'associazione Novus Ordo Templi con il progetto Arcadia (Associazione per la Rigenerazione dei Comuni e delle Aree Depresse d'Italia e per l'Ambiente) sta promuovendo, in collaborazione con diversi soggetti interessati quali Comuni ed Associazioni, una serie di azioni finalizzate alla trasformazione e alla rigenerazione urbana di aree e fabbricati salvaguardando l'ambiente, il paesaggio e svolgendo di fatto una politica contro il consumo di nuovo territorio. Il tema della rigenerazione urbana sostenibile, a causa dell'esaurimento delle risorse energetiche e delle pessime condizioni del patrimonio edilizio costruito è la questione prioritaria nelle politiche di sviluppo dei prossimi anni: frenare il consumo di nuovo territorio, a fronte della liberalizzazione di altre aree urbanizzate, da tramutare in servizi e luoghi di aggregazione. In città sempre più disgregate ed inquinate, la riqualificazione delle periferie e dei centri storici, deve essere il punto di partenza per poter dare una svolta ad una situazione precaria sia a livello edilizio che ambientale. L'assenza di spazi pubblici di qualità e il consumo del suolo arrivato al livello di guardia, il costo energetico non più in grado di sopportare sprechi e lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali non riciclabili, hanno determinato consapevolezza da parte dei cittadini con richiesta di interventi e di soluzioni. Spesso il patrimonio esistente abbandonato è oggetto di occupazioni illegali e nel peggiore dei casi viene trasformato in discariche abusive, con elevati rischi connessi alla sicurezza e alla salute dei residenti. Ovviamente rigenerazione sta per lavoro, gli interventi quindi sono da considerarsi necessari ed auspicabili in un contesto dove il tasso di disoccupazione è molto elevato.

Un altro aspetto fondamentale, spesso dimenticato o tralasciato, è la verifica statica e di vulnerabilità sismica dei fabbricati. L'Italia è un Paese fortemente sismico, il progetto di rigenerazione è lo strumento ideale per verificare e mettere in sicurezza i fabbricati, tutelando definitivamente l'incolumità dei cittadini.



IL PATRIMONIO ESISTENTE

È necessario trasferire i concetti di compatibilità ambientale, ormai acquisiti per le nuove edificazioni, impiego di materiali edili eco-compatibili, ricorso a fonti energetiche rinnovabili, limitazione dell'inquinamento acustico, anche al patrimonio edilizio esistente: da singole unità immobiliari a interi edifici, quartieri e perfino città, rivolgendo lo sguardo soprattutto alle esigenze degli abitanti. Edifici caratterizzati da una maggiore qualità edilizia e architettonica e da standard innovativi in campo energetico, tecnico e ambientale, oltre che collocati in ambiti dotati di standard adeguati, esercizi commerciali, luoghi di aggregazione, verde e parcheggi. Con una legge urbanistica antiquata, ferma da 70 anni, integrata da leggi regionali troppo spesso velleitarie ed inefficaci, i piani urbanistici nascono vecchi, non in grado di contenere le disfunzioni in atto e di programmare il futuro delle città post-industriali, caratterizzate dalla carenza di infrastrutture e servizi indispensabili e in cui le funzioni abitative convivono in una congestione insostenibile con le attività secondarie e terziarie. L'insufficienza di verde urbano e l'utilizzo di energie non rinnovabili concorrono alla formazione delle cappe d'inquinamento che caratterizzano luoghi sempre più invivibili. Alla paralisi della città e dell'innovazione urbana corrisponde quella dell'architettura, troppo spesso lontana da quel "diritto alla qualità" degli abitanti. Occorrono politiche d'intervento che utilizzino la perequazione urbanistica, strumento indispensabile per il riequilibrio territoriale, per attivare capitali privati più di quanto abbiano fatto gli incentivi volumetrici previsti nei recenti piani casa. È quanto mai urgente agire a livello urbanistico per affrontare l'emergenza sismica e geologica, pianificare un reale sviluppo del contenimento dei consumi energetici, e ridare un senso civile e dignitoso alle periferie. La riqualificazione del patrimonio immobiliare è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e per migliorare la qualità sociale e ambientale delle aree degradate o abbandonate, oltre che una grande occasione per promuovere l'occupazione e l'impiego dell'imprenditoria locale.



UN APROCCIO INNOVATIVO

In una situazione in cui le trasformazioni socioeconomiche degli ultimi decenni hanno favorito non solo l'accentuazione delle disuguaglianze, ma anche un progressivo indebolimento dell'attivismo sociale e politico, e dunque dell'elemento su cui principalmente si basa il rapporto fra l'urbanistica e la comunità, le esperienze maturate con le Associazioni hanno dimostrato come la partecipazione dei cittadini sia indispensabile per giungere a soluzioni condivise. Soluzioni in grado di individuare, sostenere e sviluppare politiche di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici. La rigenerazione urbana rappresenta l'occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità di un quartiere, la totale mancanza di spazi pubblici e l'elevata densità edilizia che rende impossibile gli allargamenti delle sedi viarie, la realizzazione di aree verdi e perfino la messa a dimora di alberature lungo i marciapiedi. La disincentivazione del consumo di suolo non urbanizzato pone la questione dei costi vivi diretti e indiretti per l'ambiente, che non possono essere sottovalutati se la prospettiva in cui ci poniamo è quella della sostenibilità: è quanto mai necessario governare il territorio con strumenti urbanistici adeguati, in grado di frenare le nuove costruzioni al di fuori di programmi di rigenerazione del patrimonio edilizio. Programmi che, oltre alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, con utilizzo di materiali sostenibili e ricorso a energie alternative, favoriscano l'eliminazione del disagio sociale conseguente ad interventi che hanno risposto quasi esclusivamente alla speculazione edilizia ed alla rivalutazione della rendita fondiaria. La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi può, infatti, costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disparità tra quartieri ricchi e poveri, contribuendo a promuovere una maggiore coesione sociale: oltre agli aspetti relativi alla casa, gli interventi si devono porre l'obiettivo della riqualificazione delle infrastrutture urbanizzative e il trattamento delle tematiche sociali, economiche ed ambientali. In questo scenario la riconversione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta una grande occasione per sperimentare interventi di ridefinizione e rigenerazione dei centri urbani. Un patrimonio che per consistenza, localizzazione, valore storico-artistico e sociale, è di grande importanza strategica sia per lo sviluppo a livello locale, che per il rilancio complessivo del sistema Paese. Beni situati in ambiti strategici, che alla collettività non forniscono più né ricchezza né utilità ma che, se adeguatamente valorizzati e gestiti, possono produrre grandi benefici, sia economici che sociali, rappresentando un



patrimonio da utilizzare come volano strategico per attivare allettanti opportunità di sviluppo territoriale e locale.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e, oltre che promuovere la ricerca e l'innovazione tecnologica, può costituire un importante volano economico per il settore delle costruzioni, affermando così il ruolo del progetto di rigenerazione quale strumento per le politiche di welfare e di sviluppo dei valori culturali e sociali del territorio: a questi nuovi bisogni l'architettura e l'ingegneria devono dare risposte, tornando, così, a rappresentare uno strumento per lo sviluppo civile del Paese, interpretando, attraverso la qualità dei progetti, le nuove esigenze dei cittadini, avendo però ben presente che un progetto così complesso richiede competenze e funzioni diverse. Esige sinergia con istituzioni, università, urbanisti, associazioni ambientaliste e costruttori, oltre che con tutti i gruppi sociali portatori di interessi, sistema bancario, sindacati e forze culturali. **Proprio per questo l'Associazione è nata come un Network, in grado di gestire, coordinare e pianificare l'operato di tutte le parti coinvolte nel processo di Rigenerazione Urbana.** Tutti uniti nella convinzione che non vi sia altra strada per tentare il riequilibrio della città, del territorio e la tutela del paesaggio, se non quella d'avviare un ampio piano di riqualificazione e di ristrutturazione di qualità, mediante uno straordinario processo di rigenerazione urbana.



LA RIGENERAZIONE DELLE AREE URBANE

Per raggiungere gli obiettivi del progetto della “rigenerazione delle aree urbane” è indispensabile una strategia complessiva, che garantisca standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico. Tanti micro-interventi, tenendo presente un quadro più ampio, affiancati da ricerca, intelligenza, risolutezza, lavoro coordinato ma soprattutto la volontà di andare oltre la burocrazia possono mettere in moto un volano di processi economici capace di garantire un grande ritorno. Occorre quindi una politica di rigenerazione delle città, fatta sul territorio, le amministrazioni devono modificare il loro tradizionale approccio, le imprese devono uscire dalla loro consueta logica di operare, la politica deve farsi carico rapidamente ed in modo complessivo di questa grande riforma che proponiamo. Occorre pianificare una strategia di interventi tale che i costi per adeguare gli edifici al rischio sismico, al risparmio energetico siano più bassi di una demolizione e ricostruzione vera e propria. Per garantire la possibilità d'interventi veloci e risolutivi, si può caricare sugli operatori, associazioni e privati, l'onere della realizzazione delle opere, sgravando il soggetto pubblico, in cambio di diritti di concessione, comodato o canoni agevolati. Alla stessa compensazione urbanistica può essere ricondotta l'attribuzione di gestione di strutture ed aree, agli operatori che realizzano interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale, come ad esempio la bonifica di siti inquinati, la demolizione di manufatti dismessi ed il potenziamento e/o l'ammodernamento delle infrastrutture, che potranno essere realizzate mediante interventi da parte di società opportunamente costituite. Gli interventi di rigenerazione consentiranno di rivedere la rete delle centralità e dei luoghi di riferimento, introducendo usi ed attività miste compatibili ed integrandole in sistemi più ampi, dissolvendo così le negatività attualmente presenti. **Le periferie non devono più essere viste come luoghi marginali della città storica, ma vanno considerate zone urbane da integrare nel tessuto edilizio e sociale della città.** Occorre porre attenzione alla dimensione “micro”, spiccate sensibilità di progetto, della cura degli spazi pubblici e delle fragilità sociali ed economiche, prevedendo che piani e programmi contengano, oltre a norme e parametri, anche indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali. In particolare, attraverso le modalità di sistemazione degli spazi esterni, la previsione di idonei indici di permeabilità dei suoli, l'indicazione di tipologie edilizie che migliorino l'efficienza energetica e utilizzino come parametri



progettuali la riflessione della radiazione solare verso l'edificio e la geometria degli ostacoli fisici che influiscono sui guadagni solari, oltre all'individuazione di un sistema di certificazione univoco e credibile, in grado di coinvolgere tutti gli immobili esistenti.

UN NUOVO CICLO

Il progetto della "rigenerazione delle aree urbane" contiene già in sé le risorse economiche che, messe a reddito con strumenti finanziari adeguati e sommate a incentivi pubblici, bonus volumetrici e fondi europei, rendono realizzabile questa sfida. Per vincerla serve una vasta condivisione politica e sociale delle Regioni, Comuni, ma anche del Demanio, non solo per la dismissione ma anche per la valorizzazione del patrimonio pubblico; così come serve coinvolgere anche le grandi proprietà immobiliari private e le istituzioni finanziarie italiane e comunitarie. Vi è ormai la consapevolezza della chiusura di un ciclo storico postbellico, durato oltre sessant'anni, e caratterizzato da un'espansione disordinata che non ci possiamo più assolutamente permettere; è per questo che occorre puntare sul rinnovo dell'esistente per non consumare ulteriore suolo, per dare soluzione ai problemi energetici, per tutelare il paesaggio e per rilanciare l'economia.



IL PROGETTO PER LA RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Il Progetto per la Rigenerazione Urbana Sostenibile - sul modello del Piano Energetico nazionale - fissa degli obiettivi che sono:

- La messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio;
- Progetti di vulnerabilità ed adeguamento sismico dei fabbricati;
- La messa in sicurezza nel caso di rischio idrogeologico;
- La drastica riduzione degli sprechi degli edifici, energetici ed idrici;
- La rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
- La salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione, evitando di ridurli a musei.

Le risorse disponibili per fare ciò provengono da:

- La razionalizzazione dei contributi o incentivazioni pubbliche sull'energia e sulla vulnerabilità sismica;
- La messa a sistema degli investimenti privati (project financing);
- La messa a reddito delle strutture o delle aree rigenerate;
- L'ideazione di strumenti finanziari ad hoc;
- L'innovazione tecnologica per l'efficientamento energetico e la realizzazione degli interventi, permette un interesse sperimentale da parte di più soggetti.

Il valore ottenuto:

- Porre le basi per un modello di risparmio complessivo a lungo termine delle risorse energetiche, naturali (acqua, terra) ed economiche da utilizzare come premessa per una sostenibilità del welfare abitativo, dell'habitat urbano, potenziando la sicurezza dei cittadini, riducendo le malattie connesse all'inquinamento e allo stress, favorendo la socialità e perciò riducendo i fenomeni di delinquenza;
- Il rilancio dell'occupazione, lasciando intatte le casse del Comune;
- La salvaguardia del patrimonio edilizio e del patrimonio culturale delle città, favorendo il turismo colto e l'educazione dei cittadini.



PER UN CITTADINO CONSAPEVOLE

Per fare tutto ciò non basta la sinergia tra politica, associazione, tecnici, impresa e finanza: serve la consapevolezza dei cittadini sulle condizioni del loro habitat. Edifici ed aree abbandonate rappresentano da sempre il degrado urbano per l'opinione pubblica. Non solo uno spreco di spazi e fabbricati, ma soprattutto proprio lì va ad intensificarsi il fenomeno delle discariche abusive, l'abusivismo abitativo e la creazione di nuclei di microcriminalità. Il progetto per la rigenerazione urbana sostenibile, deve intendersi come una vera e propria azione associativa territoriale, capace di coinvolgere i cittadini e di portare beneficio all'intera comunità residente, non di meno in grado di rilanciare l'occupazione locale creando nuovi posti di lavoro.



2. OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

L'oggetto del Progetto di Rigenerazione Sostenibile è l'Ex Convento di San Francesco, storica struttura medioevale, sito in Via San Francesco 6, 04013 Sermoneta, **Foglio 27 Particella 76-77**, ad oggi in stato di abbandono e degrado.

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA E STATO DELL'IMMOBILE

Il complesso monastico, affiancato dal cimitero, nacque nel XII secolo come **fortilizio dei Templari**, i quali vi rimasero sino al 1312. Dopo la soppressione dell'ordine e la loro persecuzione questi, com'è noto, trovarono rifugio anche a Bassiano, nella misteriosa Grotta di Selvascura.

Subentrarono i cosiddetti "Fratelli Francescani", eremiti che osservavano un'interpretazione ortodossa della dottrina del "Poverello d'Assisi". Presto, tuttavia, i fraticelli subirono feroci persecuzioni e lasciarono il cenobio, che nel 1495 fu donato da papa Alessandro VI ai frati Minori Osservanti. A questa data risale peraltro l'enorme leccio secolare davanti la chiesa, piantato proprio per volere del Pontefice in occasione della donazione. Un secolo dopo, il convento passò ai frati riformati detti "**Zoccolanti**", che sarebbero rimasti fino al 1873. Appartenne con tutta probabilità anche ai **Cavalieri di Malta**, come testimoniano le due croci dipinte sulle colonne del portico della chiesa.

Origini e storia

- **XII secolo:** Il complesso fu inizialmente un fortilizio/commanderia dei Templari.
- **XII-XIII secolo:** Subentrarono i Fratelli Francescani, eremiti che osservavano un'interpretazione radicale della dottrina di San Francesco.
- **1495:** Papa Alessandro VI donò il convento ai frati Minori Osservanti, che vi piantarono un leccio secolare per l'occasione.
- **1565:** Il convento passò ai frati riformati, chiamati "Zoccolanti", i quali vi risiedettero fino al 1873
- **1873:** L'anno di fine della presenza monastica, a seguito della soppressione degli ordini religiosi.



- **Epoca napoleonica:** Il complesso fu occupato in seguito a un precedente periodo di soppressione degli ordini.
- **Attualità:** L'ex convento è oggi proprietà demaniale e il suo valore storico-artistico è notevole, anche se si spera in una sua adeguata tutela.



Particolarità artistiche

- **Chiesa:** Presenta una volta a crociera molto alta e tre cappelle laterali.
- **Chiostro:** È un grande quadrilatero con volte a crociera. Le 28 lunette sono affrescate con scene della vita di San Francesco d'Assisi, realizzate dal pittore Angelo Guerra di Anagni nel 1602.
- **Refettorio:** Si trova al piano terra e conserva un grande affresco raffigurante l'Ultima Cena, datato 1587 e attribuito al pittore Litardo Piccioli.



INDAGINI E SOPRALLUOGHI

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato un degrado generalizzato dovuto ad atti di vandalismo. Le cellette dei frati, infatti, sono state spogliate di ogni tipo di sanitario e sono stati depredati sia l'impianto elettrico che l'impianto termico. Finestre e porte devono essere restaurate o sostituite.

La parte prospiciente la chiesa è oggetto di infiltrazioni provenienti dalla copertura della stessa, ma anche la copertura del convento necessita di un intervento di restauro che permetta delle manutenzioni periodiche e puntuali.

La struttura nel suo insieme non presenta lesioni strutturali importanti, ovviamente dovranno essere eseguite tutte le necessarie indagini in merito.

Si prevede di effettuare un intervento di messa in sicurezza dell'intera struttura senza alterare i prospetti e mantenendo l'opera inalterata dal punto di vista architettonico.

Particolare attenzione dovrà essere fatta per salvaguardare gli affreschi, che dovranno essere restaurati da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (SABAP) del Lazio.

Il restauro sarà eseguito solo a valle dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli organi competenti.

Nell'ottica del progetto presentato dall'Associazione, la rigenerazione del fabbricato deve rappresentare un volano per la rigenerazione anche di tutte le aree limitrofe. L'importanza del progetto è tale da divenire prioritaria per il Comune.

L'Associazione, mediante una concessione, deve poter provvedere in modo spedito alla messa in sicurezza, al restauro, alla manutenzione e alla gestione del convento.



3. IL PROGETTO

La finalità del progetto è quella di realizzare:

1 - Un Centro Polifunzionale - Club House

Centro Polifunzionale dedicato all'arte, alla cultura in genere, alla sensibilizzazione verso la tutela ambientale divenendo un punto di aggregazione per tutti i cittadini. Si può considerare il centro polifunzionale come una struttura architettonica che offra al pubblico diverse attività, in grado di coinvolgere molteplici tipologie di target e di fasce d'età.

“La progettazione architettonica di un centro polifunzionale è l'operazione preliminare atta a condurre all'edificazione o recupero di un edificio destinato a diverse attività e servizi. “

La creazione di un Centro Polifunzionale, infatti, rappresenta una occasione importante per dare vita ad un'opera capace di coniugare le attività giovanili, il benessere psicofisico, la divulgazione artistica/ scientifica, la formazione d'eccellenza e la sostenibilità ambientale. Il progetto di riconversione intende fare della rigenerazione sostenibile il tratto qualificante dell'intero intervento. Oggi, la sempre maggiore necessità di reperire nuovi spazi per l'uomo e la possibilità, grazie alle nuove tecnologie, di rigenerare in modo sostenibile le strutture rappresenta un compito necessario da assolvere per il bene delle comunità locali. La nuova struttura, infatti, sarà usata anche per attività socioculturali, ludiche e di servizio come congressi, assemblee, manifestazioni, mostre, eventi ricreativi e altre iniziative. Il progetto vuole dare nuova vita a degli ambienti con l'intento di permettere alla comunità di riappropriarsi e di rivivere nuovamente quegli spazi, con miglioramenti sul lungo periodo della qualità della vita, della sfera sociale, economica e ambientale. La rigenerazione urbana diventa così l'occasione per risolvere i problemi di identità di quartiere, il degrado degli spazi pubblici e rendere possibile la corretta manutenzione delle aree verdi. La riqualificazione è una necessità per garantire la sicurezza ed il benessere dei cittadini, per promuovere la ricerca, la tecnologia, l'utilizzo di materiali sostenibili e il ricorso ad energie alternative.



2 - La Casa del Pellegrino

La realizzazione di una casa del pellegrino, restaurando le cellette dei monaci, sosterebbe non solo il percorso sulla via francigena da parte dei visitatori ma anche le attività commerciali limitrofe. L'accoglienza dei pellegrini, infatti, porterebbe nuova linfa vitale sia dal punto di vista economico e sia dal punto di vista culturale.

3 - Un Laboratorio di progettazione per la Rigenerazione Urbana Sostenibile

La realizzazione di un laboratorio, dove arte, scienza, ingegneria ed architettura possano incontrarsi per redigere interventi di recupero e difesa ambientale sarebbe un reale valore aggiunto all'intero progetto, conferendo al quartiere un carattere innovativo e responsabile circa la sfida che le generazioni future dovranno affrontare in tema di rigenerazione ed ambiente.

4 - Un Circolo per gli Scacchi

Il circolo degli scacchi rappresenta la possibilità di destinare uno spazio dedicato anche alla fascia debole della terza età. Con l'invecchiamento della popolazione, le persone con più di 65 anni sono in continuo aumento rispetto a quelle di altre fasce di età. Ovviamente il circolo sarà aperto a tutte le età ma potrà essere un epicentro di incontro e svago per tutti i pensionati di Sermoneta.



4. ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE

L'immobile sarà assegnato in concessione ed il canone sarà determinato in base al quadro tecnico economico riportato nel presente testo.

Tutte le opere di manutenzione straordinaria necessarie per rendere l'immobile a norma di legge, resteranno a carico dello scrivente, previo scomputo dei relativi oneri dal canone.

La concessione avrà durata di 30 anni rinnovabili per altri 10.

Si ricorda che l'intero progetto, in ogni sua fase, è totalmente finanziato dall'Associazione e dai suoi Partners mediante sponsorizzazione diretta o indiretta, accesso al credito o metodologie di crowdfunding. La natura stessa dell'Associazione, ossia un network di più realtà distinte, le permette di poter finanziare l'opera utilizzando una o più soluzioni contemporaneamente. Il progetto prevede, inoltre, di coinvolgere le comunità locali nel processo rigenerativo, in modo da creare opportunità di lavoro e sviluppo per tutti i cittadini residenti nel Comune di Sermoneta e promuovere un lavoro di crescita socioculturale per lo sviluppo, la tutela e la riqualificazione del territorio.



**Progetto per la Riqualificazione dell'Ex Convento di San Francesco
sito in Via San Francesco 6, 04013 Sermoneta (LT)**

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Tipo di Intervento	Lavorazioni	
Restauro Conservativo	Lavorazioni Edili ed Impianti	€ 600.000,00
IVA 10% sui Lavori a1		€ 60.000,00
Importo Lavori a1		€ 660.000,00

ALLESTIMENTI INTERNI		€ 100.000,00
ALLESTIMENTI ESTERNI		€ 45.000,00

Spese Tecniche a1: t1		€ 134.100,00
Cassa di previdenza professionale (4%)		€ 5.364,00
IVA 22% Spese Tecniche		€ 30.682,08

Opere Provvisionali a1		€ 30.000,00
Cantierizzazione a1		€ 3.000,00
	Totale a1	€ 33.000,00

IVA 10% sulla Sicurezza		€ 3.300,00
Oneri per la Sicurezza S1		€ 36.300,00

Spese Tecniche S5: ts		€ 6.534,00
Cassa di previdenza professionale (4%)		€ 261,36
IVA 22% Spese Tecniche		€ 1.494,98

IMPORTO TOTALE a1t		€ 841.300,00
---------------------------	--	---------------------

TOTALE Spese Tecniche a1: t1		€ 178.436,42
-------------------------------------	--	---------------------

TOTALE OPERE DELL'INTERVENTO		€ 1.019.736,42
ANNI CONVENZIONE - PERIODO DI RIFERIMENTO	anni	30

LENDING - CROWDFUNDING (TAN 9%)	periodo di riferimento 10 anni	€ 1.550.110,80
----------------------------------------	--------------------------------	-----------------------

CONTRIBUTO EVENTI ASSOCIATI		€ 12.180.000,00
------------------------------------	--	------------------------



	Giornaliero	€ 1.127,78
TESSERAMENTI, OFFERTE E DONAZIONI		€ 194.400,00
	Giornaliero	€ 22,66
COSTI GESTIONE MANUTENZIONI ED UTENZE		€ 7.551.600,00
	Giornaliero	€ 691,54

VERIFICA	periodo di riferimento 10 anni	€ 2.574.689,20
-----------------	---------------------------------------	-----------------------

COSTO ANNUALE LENDING - CROWDFUNDING	periodo di riferimento 10 anni	€ 155.011,08
CASSA ANNUALE DISPONIBILE	periodo di riferimento 10 anni	€ 5.748,92
CASSA ANNUALE DISPONIBILE	periodo di riferimento 10 + n anni	€ 160.760,00

CANONE ANNUALE: 10% CASSA ANNUALE	periodo di riferimento 10 anni	€ 574,89
CANONE ANNUALE: 10% CASSA ANNUALE	periodo di riferimento 10 + n anni	€ 16.076,00

OPERE DI COMPLETAMENTO ANNUALI	periodo di riferimento 10 + n anni	€ 32.152,00
CASSA ANNUALE DISPONIBILE	periodo di riferimento 10 + n anni	€ 128.608,00
CANONE ANNUALE: 10% CASSA ANNUALE	periodo di riferimento 10 + n anni	€ 12.860,80

PARAMETRI

importo del prestito: €1.019.736,42 tasso di interesse annuale: 9,00% numero rate: 120 frequenza dei pagamenti: mensile

RISULTATI

importo rata: €12.917,59 durata: 10 anni totale pagamenti: €1.550.110,80 totale interessi: €530.374,38

SOMMARIO DEI PAGAMENTI

Anno	Totale rate	Quota interessi	Quota capitale	Saldo iniziale	Saldo finale
1	€155.011,08	€89.101,52	€65.909,56	€1.019.736,42	€953.826,86
2	€155.011,08	€82.918,73	€72.092,35	€953.826,86	€881.734,51
3	€155.011,08	€76.155,98	€78.855,10	€881.734,51	€802.879,41
4	€155.011,08	€68.758,85	€86.252,23	€802.879,41	€716.627,18
5	€155.011,08	€60.667,78	€94.343,30	€716.627,18	€622.283,88
6	€155.011,08	€51.817,74	€103.193,34	€622.283,88	€519.090,54
7	€155.011,08	€42.137,49	€112.873,59	€519.090,54	€406.216,95
8	€155.011,08	€31.549,15	€123.461,93	€406.216,95	€282.755,02
9	€155.011,08	€19.967,58	€135.043,50	€282.755,02	€147.711,52
10	€155.011,08	€7.299,58	€147.711,50	€147.711,52	€0,00



Come evidenziato dal Quadro Tecnico Economico, il canone di locazione annuale viene individuato pari ad **euro 574,89** per i primi 10 anni, per passare ad **euro 12.860,80** per i rimanenti anni della concessione.