



SAN DOMENICO
COMPLESSO IMMOBILIARE

Valorizzazione del complesso immobiliare “ex convento ed ex carcere di San Domenico”
Enhancement of the property complex “ex convent and ex prison of San Domenico”



Comune di San Gimignano

Regione Toscana



Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO - *Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage*

“Se un viaggiatore entrando in San Gimignano si chiedesse che cosa si accinge a visitare, dovrebbe provare a capire che tipo di posto è questo paese ancora coronato dalle sue mura; caratterizzato dal suo inconfondibile profilo turrito conosciuto in tutto il mondo; tagliato in due dalla strada che un giorno si chiamò Via Francigena e fu tra le più importanti della Cristianità.

Incastonato in mezzo a una campagna fra le più belle d'Italia; quasi in bilico fra le terre del giglio fiorentino e quelle sulle quali sventolò la balzana senese, ma altrettanto saldamente impiantato al centro del territorio di storia e di cultura valdelsane, che ebbe ed ha caratteristiche sue peculiari.”

(Duccio Balestracci, “Breve Storia di San Gimignano”)

Il centro storico di San Gimignano, per il suo peculiare profilo architettonico ed il suo notevole patrimonio storico-artistico, è iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO fin dal 1990.

Città turrita emblema mondiale del Medioevo, immersa nella meravigliosa campagna toscana, a due passi dal Chianti e dalla Valdorcia, principale centro attrattivo della Valdelsa, San Gimignano è una delle principali tappe italiane della Via Francigena, situata a metà strada tra Siena e Firenze, nella direttrice di maggior affluenza turistica della Toscana.

Tra le piccole città storiche più conosciute e visitate al mondo, capitale italiana dell'agriturismo per densità di tali strutture ricettive, oggetto di frequenti riconoscimenti per la qualità della vita e l'accoglienza dei visitatori, San Gimignano annovera un articolato complesso di Musei Civici e numerose istituzioni culturali ed accoglie ogni anno **circa 3 milioni di turisti**.

“If a traveller coming in San Gimignano wonders what he is going to visit, he should try and figure out what place is this, still surrounded by its walls; characterized by its towers known all around the world; cut in two by the main street that was named Via Francigena which was one of the most important street of Christianity.

A town nestled in the middle of one of the most beautiful Italian countryside between the lands of the fleur de lis and Siena, but also the centre of the historical and cultural area Val d'Elsa, which had and still has its peculiarities.”

(Duccio Balestracci, “Short History of San Gimignano”)

The historic center of San Gimignano, for its distinctive architectural profile and its remarkable artistic and historical heritage, is registered in the UNESCO List of World Heritage since 1990.

Towered city world emblem of the Middle Ages, surrounded by beautiful Tuscan countryside, near Chianti and Valdorcia, the main center of attraction of Valdelsa, San Gimignano is one of the major Italian must-see of the Via Francigena, located halfway between Florence and Siena, in the major direction flow of tourists in Tuscany.

*Among the best known and visited small historic towns in the world, the Italian capital for agritourism for the density of such structures, subject of frequent awards for the quality of life and visitors reception, San Gimignano includes an articulated complex of Civic Museums and numerous cultural institutions and welcomes every year **about 3 million tourists**.*



Se un viaggiatore entrando... s'innamorasse di San Gimignano
If a traveller coming in... fell in love with San Gimignano

Il complesso immobiliare di San Domenico

The property complex of San Domenico

In un tessuto insediativo di grande rilevanza storica, artistica e culturale e dalle straordinarie potenzialità turistiche e ricettive, nel cuore del centro storico di San Gimignano, si inserisce il complesso immobiliare denominato “ex convento ed ex carcere di San Domenico”, di proprietà del Comune di San Gimignano e della Regione Toscana.

Il San Domenico ha svolto funzioni di convento dalla sua prima edificazione, risalente al XIV secolo, fino al 1787, anno della soppressione del monastero, per poi essere destinato a carcere dal 1833 al 1995, data dalla quale è rimasto per lo più inutilizzato.

Si tratta di un compendio architettonico articolato, composto da una porzione che costituiva l'ex convento ed ex carcere vero e proprio, all'interno di una cinta muraria, ed una porzione esterna alle mura, che ospitava gli alloggi di servizio, alla quale si aggiunge una vasta area di “orti” adiacente ed esterna alle mura. Il compendio ha una superficie lorda totale di 13.095 metri quadri ed una superficie lorda edificata di 6.480 metri quadri e rappresenta oltre il 10% del tessuto edilizio del centro storico.

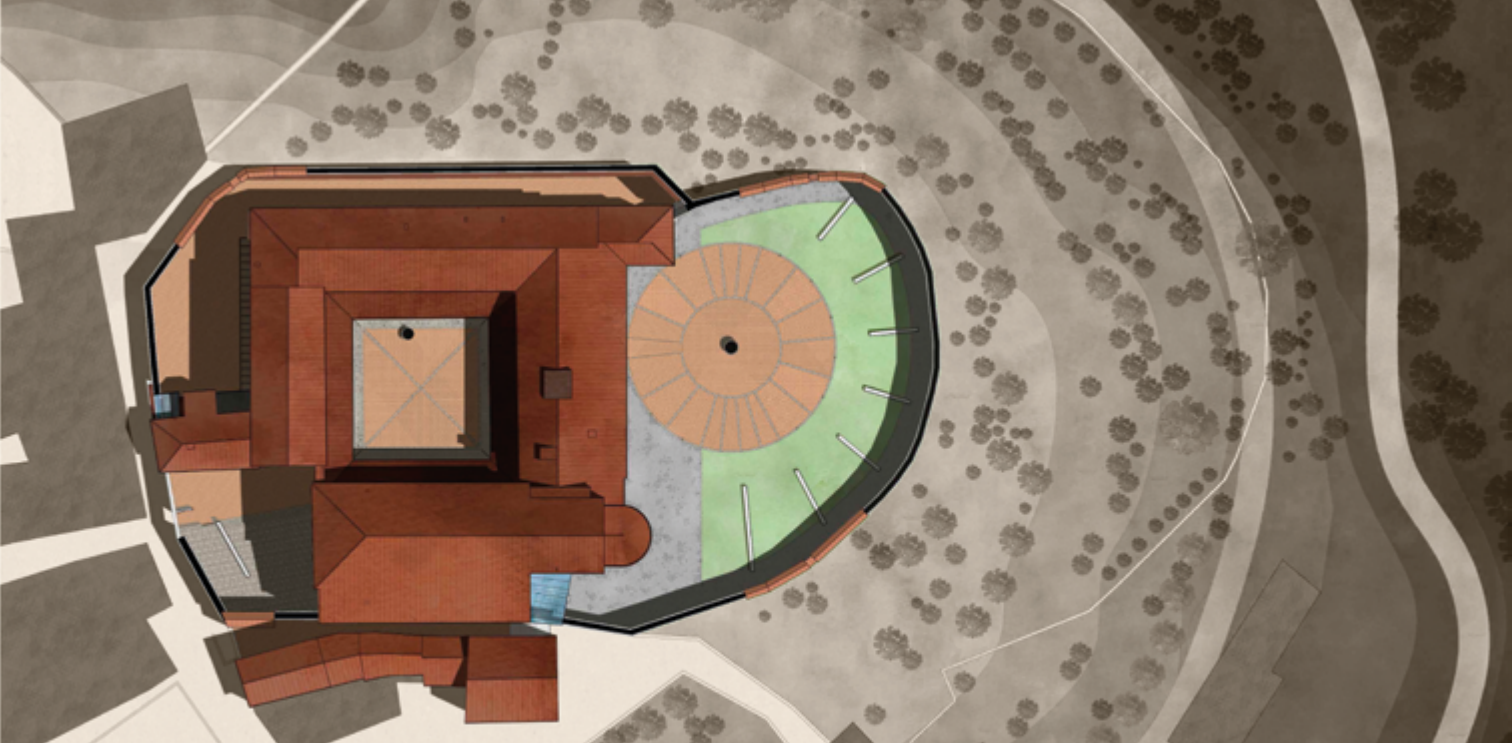
Il San Domenico è riconosciuto di interesse storico-artistico con D.M. del 23.06.1982 ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile ed è sottoposto alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

The property complex called “ex convent and ex prison of San Domenico” is located in the heart of the historic center of San Gimignano and is integrated into a great historical, artistic and cultural settlement fabric and with an extraordinary tourist and accommodation potentiality. The property complex is owned by the Municipality of San Gimignano and the Tuscan Region.

The San Domenico has acted as monastery in its first building, dating from the fourteenth century, until 1787, year of the suppression of the monastery, then was intended as a prison from 1833 to 1995, the date from which remained mostly unused.

It is an articulated architectural complex, comprising a portion which was the ex convent and ex prison itself, within a surrounding wall, and an outer portion of the surrounding wall, which was the service accommodation, to which is added a vast area of “gardens” adjacent and outside the surrounding walls. The complex has a total surface area of 13,095 square meters and a built-up area of 6,480 square meters, which represent over 10% of buildings of the historical center.

The San Domenico has been recognized of historical and artistic interest with D.M. of 23.06.1982 pursuant to art. 822 of the Civil Code and is subject to the discipline of protection and preservation by the Code of cultural heritage and landscape.



Bando di gara

Il Comune di San Gimignano ha approvato il bando per la **concessione in project financing** del risanamento e della valorizzazione dell'“ex convento ed ex carcere di San Domenico”, di proprietà del Comune e della Regione Toscana.

Il bando prevede interventi di recupero e rifunzionalizzazione del compendio a fini prevalentemente culturali che garantiscano una efficace e sostenibile gestione dal punto di vista economico-finanziario, da realizzare in conformità al Progetto Preliminare approvato dal Comune.

La concessione non prevede il trasferimento della proprietà del bene.

Durata massima della concessione: **70 anni**.

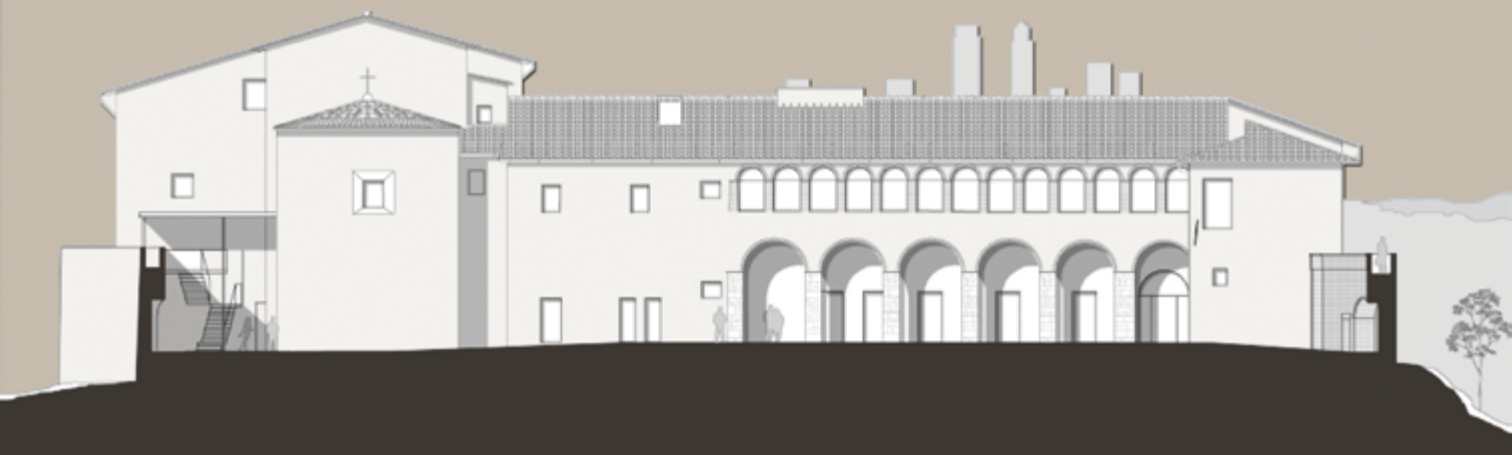
Nessun canone richiesto.

Valore complessivo della concessione:

€ 59.005.106,45, di cui € 22.268.202,92 per lavori.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore **18:00** del **31 maggio 2018**.

Sul sito web www.comune.sangimignano.si.it è disponibile la documentazione di gara.



Tender procedure

*The Municipality of San Gimignano has advertised a tendering procedure to grant **permission by using project financing** to redevelop and enhance the “ex convent and ex prison of San Domenico” that is owned by the Municipality of San Gimignano and the Tuscan Region.*

The tender procedure provides measures of recovery, development and renovation of the complex for cultural purposes that guarantee an effective and sustainable management from an economical-financial point of view that must be made in accordance with the Preliminary Plan approved by the Municipality.

The concession does not provide the ownership transfer of the complex.

*Maximum duration of the concession: **70 years.***

No fee required.

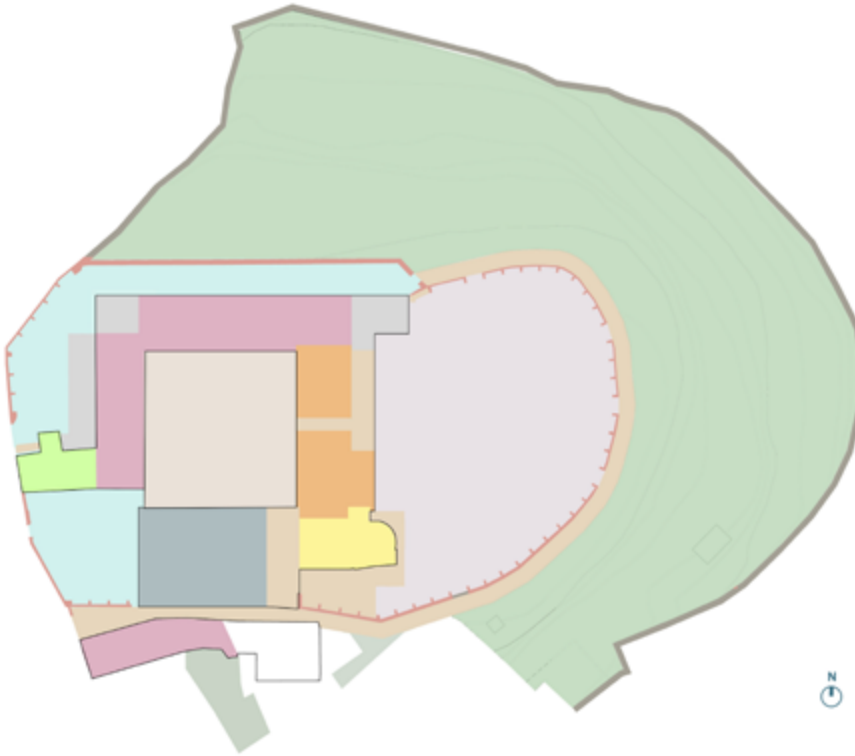
Total value of the concession:















€ 59,005,106,45, of which € 22,268,202,92 for works.

*All offers must be received by **6 pm** of **05.31.2018.***

*The documents relevant to participation in this tender procedure are available on the website **www.comune.sangimignano.si.it***

Schema grafico mix funzionale Graphic diagram of functional mix



-  Spazi idonei ad ospitare attività per la ristorazione e promozione e valorizzazione dei prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio
-  Collegamenti verticali
-  Spazi idonei ad ospitare anche attività ricettive
-  Spazio di proprietà demaniale non compreso nella proposta di valorizzazione
-  Area vocata ad eventi, attività culturali, formative e ricreative
-  Area destinata a parco, tematico e non, adatto ad attività culturali, formative varie
-  Camminamento di ronda vocato a progetti di didattica e cultura del paesaggio e a visite turistiche
-  Aree destinate a percorrenze pubbliche e spazi aperti
-  Aree destinate a percorrenza pubblica regolamentata
-  Porzione oggetto dell'accordo di valorizzazione
-  Spazi idonei ad ospitare attività museali, conferenze, eventi, attività didattico-culturali-ludiche e ricreative
-  Spazi idonei ad ospitare attività polivalenti (didattico-culturali-ludiche e ricreative, promozione di esperienze culturali ed artistiche)
-  Percorso pubblico
-  Spazi idonei ad ospitare uffici di informazione e promozione turistica

Lo schema prevede una suddivisione per funzioni tra le principali aree del compendio, suscettibile di variazioni in fase di progettazione architettonica definitiva.

Gli spazi per attività ricettive non potranno comunque eccedere il 35% della superficie lorda esistente.

The diagram provides for a breakdown by functions into the key areas of the complex, which can be changed during the final architectural design stage.

Such premises however cannot exceed 35% of the existing gross area.

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo 2

Tel. +39 0577 990300

C.F. e P.IVA 00102500527

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it

www.comune.sangimignano.si.it

in collaborazione con
in partnership with

**FONDAZIONE
PATRIMONIO
COMUNE**

