

Cremona (Italia) propone i suoi immobili: ex Chiesa di San Francesco



Posizione rispetto al centro storico



■ = Centro storico

3 piani fuori terra e porzione di piano seminterrato (parzialmente utilizzabile per le ridotte altezze interne)
Superficie complessiva ex chiesa: mq. 4.445 (escluso il piano interrato) a cui si aggiungono al piano terra mq. 143 circa e, al piano primo, mq. 285 circa relativi agli ambienti di collegamento con gli attigui edifici.

Catasto di Cremona: foglio n. 81, mappale 273 sub vari, mappale 265 sub vari, mappale 274 sub vari, mappale 275 sub vari, parte mappale 260 sub vari.

Descrizione e condizioni attuali

L'immobile, in zona tranquilla ma pregevole, è in prossimità delle arterie principali del traffico cittadino.

L'accesso principale è su piazza Giovanni XIII e corrisponde a quello originario della chiesa, al di sopra di una gradinata che si innalza di circa mt. 1 rispetto al piano stradale. Ciò che resta della chiesa è il corpo corrispondente alla navata centrale. L'edificio attuale è il risultato degli interventi apportati nel corso della sua lunga esistenza. Pur fortemente compromessa nella sua dimensione architettonica, la chiesa conserva un alto valore testimoniale ed un notevole fascino. Basti pensare alle volte gotiche esapartite, perfettamente conservate, e in alcune parti decorate, visibili all'ultimo piano dell'edificio. Il corpo di fabbrica principale è lungo circa 90 metri e largo 8.

Comunicanti con essa, al piano terra lungo il lato sud, sono presenti alcuni corpi di fabbrica alti uno e due piani.

La navata è suddivisa internamente in 3 piani, a cui si aggiunge il piano interrato delle cantine. Il piano terra e il piano primo sono alti 4,50 metri. Il secondo e ultimo piano è voltato e nella parte più alta misura circa 4 metri.

I prospetti sono scanditi da una sequenza regolare di finestre. Attualmente il complesso è quasi totalmente in disuso. La struttura non sembra presentare rilevanti problemi statici, ma dovrà sicuramente essere oggetto di valutazioni e verifiche più puntuali, soprattutto sulla portanza dei solai e sul quadro fessurativo. Le finiture (intonaci, pavimenti, infissi) sono fortemente compromesse e dovranno necessariamente essere riviste e sostituite, così come tutta la parte impiantistica. Sarà inoltre necessaria un'estesa campagna di rilevamenti stratigrafici sugli intonaci interni per valutare la presenza di decori o motivi pittorici. In lato sud è presente una cerniera di collegamento con il contiguo isolato di via Radaelli, complesso immobiliare in disuso, ed il sistema museale insediato in Santa Maria della Pietà.

Il complesso resta in attesa di un recupero e restauro completo, oltre alla definizione di una destinazione d'uso consona alla collocazione nel contesto urbano ed al patrimonio storico ed artistico celato sotto strati di intonaco che ne hanno sfregiato la bellezza originaria.

Dove

L'ex Chiesa di San Francesco si affaccia su piazza Giovanni XXIII, in porzione marginale nord del centro storico di Cremona e in prossimità di Viale Trento e Trieste, una delle principali arterie per il traffico urbano (la strada delimita il centro storico in lato nord e nord-est e percorre il sedime delle vecchie mura cittadine).

L'isolato è definito dalle vie Gioconda, Piazza Giovanni XXIII, Foppone, Sant'Antonio del Fuoco e dal Viale Trento Trieste. La peculiarità dell'edificio è legata al fatto di essere stato la chiesa dell'ordine dei frati francescani, ma anche fulcro di espansione dell'ospedale della città. L'ex chiesa di San Francesco è, dunque, il fulcro di un sistema di isolati in cui sono radicate profondamente le radici religiose ed istituzionali della città. Gli ambienti al piano interrato ed al piano primo, che consentono di oltrepassare la via Foppone, costituiscono la cerniera di connessione fra l'ex chiesa, l'isolato di via Radaelli ed il sistema edificato di Santa Maria della Pietà.



La chiesa di San Francesco sorse tra il 1274 e il 1288 per opera degli architetti Calzolaro e Nascimbene. In origine era probabilmente a pianta basilicale. Lunga 60 metri, era suddivisa in dieci campate di cui nove a base rettangolare e l'ultima, corrispondente al transetto, a base quadrata; lungo la navata minore meridionale si affiancavano le cappelle gentilizie. Tuttora sono conservate al piano secondo le volte esapartite della navata centrale. Tra il XIV e il XVII sec. i frati francescani resero vivace questo complesso con una ricca biblioteca e un'importante scuola teologica. Nel 1334 costruirono il primo chiostro a pianta quadrata con colonne in marmo e affreschi sulla vita di S. Antonio da Padova. Nel 1508 Eliseo Raimondi commissionò all'architetto Bernardino de Lera la progettazione e costruzione della chiesa del Crocifisso come prolungamento della cappella dell'altare maggiore della chiesa esistente. La nuova chiesa fu realizzata con una pianta a croce e rimase a lungo separata dal nucleo originario della chiesa di San Francesco: quella più antica fu riservata e aperta ai fedeli, quella nuova fu riservata alle preghiere dei francescani. L'attività dell'ordine fu talmente intensa che nel 1579 fu terminato il secondo chiostro: a pianta rettangolare, presentava un portico continuo su tutti i lati, con volte a botte e a crociera alternate, colonne binate architravate ed archi a tutto sesto. Durante il periodo seicentesco la chiesa viene abbellita da una ricca decorazione barocca e, probabilmente, risale a quest'epoca la realizzazione della grande muraglia che separava la chiesa duecentesca riservata al popolo da quella cinquecentesca riservata ai frati e alle famiglie nobili. A questo periodo risale anche il rifacimento in stile classicheggiante della facciata ad opera di Francesco Pescaroli Junior. A seguito della soppressione degli ordini religiosi operata dalle autorità asburgiche, dell'imposizione da parte di Giuseppe II di riordinare

la struttura ospedaliera con la conseguente unificazione sotto Santa Maria della Pietà, nel 1777 il convento e la chiesa vengono annessi all'ospedale. Inizia un periodo di radicali modifiche per adeguare la struttura alle nuove esigenze funzionali.

Dal 1781, con le opere di Faustino Rodi, la chiesa venne trasformata e mutilata in numerose parti; inoltre venne connessa all'ospedale Santa Maria della Pietà attraverso il nuovo corpo di fabbrica che ridefinisce i lati est e sud della piazza. Nei secoli furono demolite le cappelle su via Foppone, tamponate prima e poi demolite le navate laterali, aperte finestre nella navata centrale, ripartita la navata centrale con la costruzione di due solai in ferro e laterizio, costruito il nuovo scalone in prossimità dell'ingresso, innalzato il tetto con la copertura in coppi e la struttura portante con capriate in legno. Nel 1968 l'ospedale fu trasferito fuori dall'abitato e l'ex chiesa e l'annesso convento furono progressivamente abbandonati.

Potenzialità, valutazione e criteri di stima

La **destinazione urbanistica attuale prevista** è:

- insediamento di servizi per l'istruzione (scuola dell'obbligo, media superiore e formazione professionale), servizi generali ed attrezzature di interesse comune locale e sovralocale, sociale ed assistenziale;
- destinazioni diverse per servizi non costituiscono variante ma possono essere ammessi previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

La tipologia di intervento prevista è il **ripristinato** che comprende opere che vanno dalla manutenzione ordinaria al restauro-risanamento edilizio con l'esclusione della demolizione e ricostruzione. Le modalità di attuazione sono: **permessi di costruzione convenzionati** in cui sono definiti i parametri urbanistici ed edilizi. Per la pregevolezza dei suoi contenuti storici ed artistici, il complesso è soggetto al vincolo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. La particolarità tipologica ed il valore testimoniale dell'immobile richiedono una definizione molto attenta circa una sua rifunzionalizzazione. La scelta, da condividere con la Soprintendenza, dovrà conciliarsi con le trasformate spazialità dell'ex basilica, privilegiando **funzioni espositive aperte al pubblico anche commerciali** che non impediscano la lettura dell'edificio come documento storico urbanistico. Da valutare come possibile la trasformazione a struttura di **ospitalità turistica** recentemente verificata con un progetto di fattibilità.

La **continuità con il vicino sistema museale di Santa Maria della Pietà e con il complesso dismesso di via Radaelli**, per ogni valutazione, rappresenta un'ulteriore opportunità d'intervento.

Verificato lo stato di fatto e di conservazione, le caratteristiche tipologiche ed ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà dell'immobile, la posizione dei beni, la situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori di mercato, dei valori OMI (ove reperibili) in base ad indagini effettuate su immobili consimili, si ritiene equo valutare l'intero immobile in € 3.115.521,00 (superficie commerciale parametrata mq. 5.132,14).

Contatti: Comune di Cremona (www.comune.cremona.it)

tel. 0372 407545 - ruggero.carletti@comune.cremona.it

tel. 0372 407298 - lamberto.ghilardi@comune.cremona.it