

Studiare e vivere in città accoglienti e sostenibili

LA RESIDENZA UNIVERSITARIA NELL'EX
**CONVENTO DEI
CARMELITANI SCALZI**
A LECCE

A cura di

Regione Puglia | Sezione Istruzione e Università

ADISU Puglia | Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario

ASSET | Agenzia regionale per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio

Urban@it | Centro nazionale di studi per le politiche urbane

Provincia di Lecce

Mario Adda Editore

OGGETTO DEL CONCORSO

Recupero dell'immobile ubicato in Lecce alla via Giuseppe Libertini n. 37, già convento dei Carmelitani Scalzi (Teresiani), già caserma Cimmarrusti, da destinare a residenza universitaria

Metri quadri edificio: 4107 m2

Data/epoca di costruzione: 1620 circa (nucleo originario)

Attuale proprietà: Provincia di Lecce

*Date di espletamento primo e secondo grado:
1° grado (19/11/2021-01/02/2022) – 2° grado (01/02/2022-21/03/2022)*

N° partecipanti: 45

Per ulteriori dettagli: <https://concorsiawn.it/residenzauniversitaria-lecce/home>

COMMISSIONE GIUDICATRICE

Prof. Arch. Adolfo Baratta
Presidente

Dott. Arch. Nicola Di Battista
Componente

Dott. Ing. Paolo Suppressa
Componente

Dott. Ing. Barbara Loconsole
Componente

Dott. Ing. Sandro Pagano
Componente

Progettare nuove residenze universitarie della Puglia all'interno di edifici di pregio dismessi attraverso lo strumento dei concorsi di progettazione. Sembrava una sfida troppo ambiziosa, ma alla fine ce l'abbiamo fatta con risultati che sono andati al di là delle nostre aspettative. Oggi abbiamo tre progetti vincitori di tre concorsi di progettazione, che cambieranno il volto di altrettanti importanti immobili posti in luoghi strategici della città universitarie: l'ex Convento dei Carmelitani Scalzi (Caserma Cimmarrusti) a Lecce, Palazzo Frisini ex befotrofo a Taranto e l'ex Cassa Mutua Artigiani a Brindisi, trasformandoli in tre residenze per studenti universitari, meritevoli e privi di mezzi. I progetti sono stati candidati al V bando della L. 338/2000, la quale prevede il cofinanziamento da parte dello Stato per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari. Altri due concorsi di progettazione saranno espletati nei prossimi mesi su altrettanti immobili delle città di Bari e Foggia.

Un'operazione straordinaria di grande impatto non solo per la comunità universitaria, ma per tutta la città in termini di rigenerazione urbana e crescita culturale, in termini di creazione di nuovi spazi pubblici. Biblioteche, sale conferenza, palestre, spazi di coworking, sale teatro, sale musica a disposizione non solo degli studenti ma di tutta la cittadinanza. Vista la portata degli interventi, e anche alla luce dell'esperienza straordinaria che abbiamo portato avanti per la progettazione dei prossimi Poli per l'Infanzia della Puglia, la scelta è ricaduta sullo strumento dei concorsi di progettazione in due gradi, capaci di garantire elevata qualità dei progetti. I concorsi sono stati organizzati in collaborazione con il Consiglio Nazionale degli Architetti (CNAPP) che ringrazio per aver collaborato nella stesura dei bandi e aver offerto a titolo gratuito l'uso della piattaforma informatica per la loro gestione. A partecipare sono stati più di 100 gruppi di progettazione formati da architetti, ingegneri, quasi un migliaio professionisti di altissimo profilo provenienti da tutta Italia e non solo.

L'idea dei concorsi di progettazione è nata nell'ambito del progetto sperimentale di ricerca "Puglia Regione Universitaria: vivere e studiare in città accoglienti e sostenibili", che vede la partecipazione degli atenei e delle città universitarie pugliesi, nell'ottica di costruire progettualità condivise tra sistemi urbani e sistemi universitari. Promossi dall'Assessorato all'Istruzione della Regione Puglia in sinergia con le Agenzie regionali ADiSU-Puglia e ASSET, che ringrazio sentitamente per il prezioso supporto svolto, i concorsi si inseriscono proprio in questa logica, quella di immaginare una visione integrata di sviluppo, di crescita collettiva della comunità regionale, restituendo centralità al progetto di architettura nei processi di trasformazione del territorio. Le città e le università, infatti, sono al centro di una grande riflessione della Regione con cui proviamo a mettere insieme per la prima volta istituzioni, sistemi di alta formazione, organizzazioni studentesche, forze economiche e sociali, associazionismo culturale. Un approccio trasversale che pone al centro il benessere degli studenti in quanto cittadini. I servizi per il diritto allo studio devono essere utili per tutti, non bisogna immaginare gli studenti come cittadini temporanei, come city users ma come parti integranti della comunità, protagonisti dell'avvio di nuove policies capaci di generare un benessere sociale per tutta la collettività.

Il presente volume racconta un tassello del percorso svolto dall'amministrazione regionale con tutti i suoi protagonisti, un percorso innovativo di cui Regione Puglia si è fatta ancora una volta da apripista a livello nazionale.

Sebastiano Leo
*Assessore all'Istruzione, Formazione e Lavoro
della Regione Puglia*

A cura di



REGIONE PUGLIA

Sezione Istruzione e Università



ADISU PUGLIA

Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario



ASSET

Agenzia regionale Strategica per lo Sviluppo
Ecosostenibile del Territorio



Urban@it

Centro nazionale di studi per le politiche urbane



PROVINCIA DI LECCE

© 2022 Regione Puglia / ADISU Puglia / ASSET / Urban@it / Provincia di Lecce
Tutti i diritti riservati

REGIONE PUGLIA

Maria Raffaella Lamacchia
Alessandra Maroccia
Valentina Parente
Danilo Stefanelli
Carmela D'Onghia

ASSET

Raffaele Sannicandro
Franco Bruno
Carmine Elefante
Veronica Fedele
Michele Luisi
Letizia Musaio Somma
Valentina Spataro

PROVINCIA DI LECCE

Dario Corsini

ADISU PUGLIA

Gavino Nuzzo
Antonio Tritto
Lorenzo Di Gioia
Marco Cataldo
Leonardo Lorusso
Daniele Pagano
Angela Dello Russo

URBAN@IT

Nicola Martinelli
Cristina Danisi
Angelica Triggiano

Si ringrazia per aver messo a disposizione l'immobile oggetto del concorso la Provincia di Lecce ed in particolare il presidente Stefano Minerva e l'assessore Andrea Romano, per la collaborazione nella ricerca dell'immobile nell'ambito delle strategie urbane il comune di Lecce ed in particolare l'assessore Rita Miglietta. Si ringraziano per la collaborazione nell'organizzazione dei concorsi il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori che ha offerto a titolo gratuito, in collaborazione con Kinetica -Informatica web, l'uso della piattaforma per la gestione del concorso, gli ordini degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Lecce per aver espresso i propri rappresentanti nelle commissioni giudicatrici. Si ringraziano, infine, per il sostegno all'iniziativa l'assessore Regionale alla Formazione e Lavoro Sebastiano Leo, il direttore del Dipartimento Politiche del Lavoro, Istruzione e Formazione Silvia Pellegrini, il presidente dell'Adisu Puglia Alessandro Cataldo.

Residenza universitaria nel Convento dei Carmelitani Scalzi a Lecce

Adolfo F. L. Baratta
Presidente della commissione giudicatrice

Lecce città universitaria

Collocato nel centro di Lecce, a breve distanza dalla sede vescovile, l'ex Convento dei Carmelitani Scalzi è uno di quegli edifici che contribuiscono a rendere il capoluogo pugliese uno dei più straordinari patrimoni architettonici del nostro Paese. L'imponente struttura, realizzata tra il 1620 e il 1627, è attigua alla Chiesa di Santa Teresa e si affaccia su Via Giuseppe Libertini, asse strategico che collega l'antica Porta Rudiae con la Piazza Sant'Oronzo e lo straordinario Anfiteatro romano di Lecce.

Oggetto di interventi di manomissioni e integrazioni, l'ex Convento rappresenta un iconico esempio di architettura del territorio: dopo la soppressione dell'Ordine avvenuta alla fine del Settecento, l'edificio divenne prima Caserma di Gendarmeria (1813), poi sede della Caserma dei Carabinieri "Cimarrusti" (1831), successivamente scuola e Liceo scientifico (1970): nel corso degli anni, parimenti anche l'adiacente Chiesa fu trasformata e riservata a deposito di tabacco prima di essere restaurata e restituita alla sua destinazione originaria.

Nonostante i numerosi cambi di destinazione d'uso e i relativi invasivi interventi di ristrutturazione, il complesso ha mantenuto inalterata la sua qualità architettonica.

La struttura è stata costruita su una cava di pietra leccese e si compone di due piani fuori terra oltre a degli ambienti sotterranei inaccessibili, scoperti solo durante una recente indagine geologica. In particolare, la struttura è organizzata con una pianta regolare che si articola intorno a un chiostro centrale, con un ingresso principale da Via Libertini, collegato attraverso un breve passaggio coperto a un chiostro secondario, con ingresso da Via Marco Basseo.

Il chiostro centrale, attualmente occupato da una rigogliosa vegetazione, presenta un porticato voltato con delle incongrue superfetazioni al piano primo. Nei due piani, gli ambienti limitrofi al chiostro presentano una composizione tipologica tipicamente conventuale, ovvero con alti ambienti voltati che servono i vani più piccoli posti in sequenza, originariamente destinati a celle, che si affacciano sullo spazio aperto.

Nel complesso la struttura, insieme alla Chiesa di Santa Teresa, si estende su una superficie di 65x50 m.

I fronti stradali presentano una partizione ritmata su Via Giuseppe Libertini e su Via Marco Basseo, l'ultima facciata a essere stata definita architettonicamente e volumetricamente, mentre risultano più confuse, per effetto delle manomissioni intervenute nel tempo, su Vicolo Ermenegildo Personè e Vicolo Santa Venera. Quest'ultimo spazio urbano, che si configura come una piccola piazzetta, è disordinatamente occupato dalle automobili.

Da un punto di vista tecnologico, il complesso è realizzato con una struttura lineare in pietra con tessitura irregolare e solai intermedi e di copertura in prevalenza costituiti da volte (a botte, padiglione, crociera e stella): sono ovviamente presenti inclusioni in calcestruzzo armato e in laterocemento

Lo straordinario complesso immobiliare, che nel 1994 è stato interessato da lavori di consolidamento, attualmente risulta in disuso e, a causa dello stato di abbandono in cui verte da più di vent'anni, presenta un avanzato degrado e un pessimo stato di conservazione.

Nuovi modelli dell'abitare studentesco

Nell'ambito del progetto "Puglia Regione Universitaria", l'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Puglia (ADISU) ha promosso un concorso di progettazione, a procedura aperta in due gradi, che consentisse di recuperare e valorizzare l'ex Convento e destinarlo a residenza universitaria. La competizione mira a reperire delle valide soluzioni in grado, da un lato, di aumentare l'attrattività dell'università pugliese iniziando da una maggiore offerta di posti alloggio e, dall'altro, di rigenerare un quartiere attraver-

so il recupero e la riqualificazione di un edificio abbandonato e l'offerta di servizi e attrezzature aperte alla cittadinanza, favorendo così la relazione tra strutture universitarie, funzioni urbane e relativi utenti.

Il Concorso, finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica strategica per la città, ha avuto quindi l'obiettivo generale di trasformare l'esistente per accogliere degli spazi destinati all'accoglienza e alla residenzialità universitaria e dei servizi di supporto alla didattica e alla ricerca ma anche delle attività culturali e ricreative. Il processo di recupero ha quindi richiesto la conoscenza del sito, la comprensione del suo sviluppo storico e architettonico, al fine di poter coniugare in continuità la conservazione e valorizzazione dell'esistente con lo sviluppo della nuova destinazione.

A tale fine, la Commissione giudicatrice, in coerenza con quanto stabilito nel bando, ha valutato:

- la qualità complessiva della proposta progettuale e, in particolare, l'organizzazione funzionale nel rispetto dei valori storico-architettonici del manufatto;
- l'integrazione spaziale dell'edificio con il contesto urbano, ovvero la capacità dell'edificio di stabilire relazioni con l'immediato contesto urbano anche attraverso la presenza di spazi soglia aperti alla città con accessi autonomi (spazi di co-working, servizi di ristorazione, auditorium, palestre, etc.);
- la qualità delle soluzioni architettoniche intesa come l'innovatività della proposta, l'articolazione del gradiente tra spazio collettivo e spazio privato, la flessibilità delle soluzioni abitative in termini tipologici, la qualità degli spazi aperti pertinenziali, il rispetto dei principi green quali riduzione del consumo di energia, acqua e suolo, e l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, nonché gli obiettivi ambientali di eco sostenibilità del *Do Not Significant Harm* (DNSH).

Naturalmente la Commissione ha altresì tenuto conto del rispetto della normativa vigente e, in particolare, dei decreti di attuazione del quinto bando della Legge 338/2000, dei relativi standard minimi dimensionali e qualitativi relativi ai parametri tecnici ed economici.

Un progetto per il Convento dei Carmelitani Scalzi

La proposta progettuale vincitrice del Concorso integra sapientemente l'immobile con il contesto circostante collocando l'ingresso principale su Via Marco Basseo, ribaltando in questa maniera completamente l'uso dell'intero isolato urbano. Questa scelta tipologica sposta tutta la nuova funzionalità del manufatto su uno slargo di forma triangolare, oggi solo spazio di risulta, che invece il progetto ambisce a trasformare in uno spazio pubblico, una vera e propria piazzetta di quartiere, inattesa e sorprendente, ben adeguata al nuovo utilizzo dell'ex Convento dei Carmelitani Scalzi.

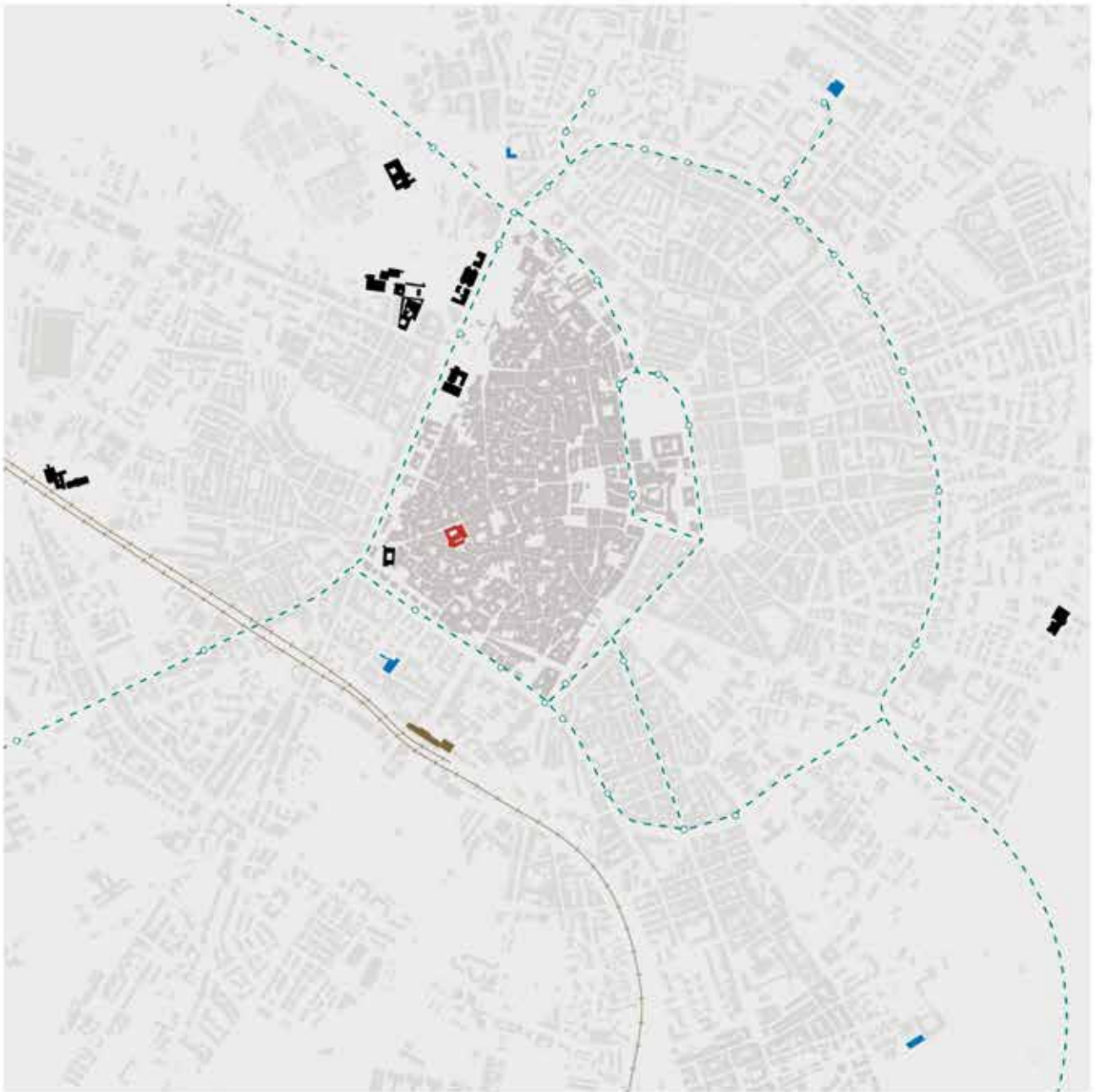
La proposta di riconfigurare lo spazio esterno antistante il nuovo ingresso a un uso pubblico, permette di destinare il chiostro interno grande a un uso privato, riservato prevalentemente agli ospiti; un ampio giardino ideato come "soggiorno collettivo" all'aperto, con un forte carattere domestico. Il chiostro piccolo invece, protetto da una pergola posta al primo livello, assume in sé il carattere di una grande hall di distribuzione dell'intero edificio.

Il chiostro grande, convertito in giardino, ritrova anche una nuova configurazione architettonica determinata dalla rimozione delle incongrue manomissioni aggiunte nel tempo per ragioni funzionali e sostituite nel progetto da un nuovo paramento architettonico, caratterizzato da gelosie in legno. Queste nuove facciate si sovrappongono al portico in pietra del piano terra, completamente restaurato "com'era e dov'era", riprogettando ben tre dei quattro prospetti del secondo livello con un linguaggio completamente moderno, in cui il rapporto tra l'esistente e il nuovo dona un carattere inedito all'intera corte.

Le nuove facciate, seppure simili tra loro, hanno ognuna una specifica forma, determinata dalle funzioni degli spazi interni che schermano: una facciata, quella verso la Chiesa di Santa Teresa, copre la muratura retrostante di alcune residenze, mentre quella esposta a sud-est delimita una loggia terrazza *en plein air* e la successiva, esposta a sud-ovest, ripara una facciata completamente vetrata di aree studio. Lo schermo avanzato restituisce un aspetto domestico ai prospetti: esso, a seconda che si sovrapponga a una superficie opaca o a una superficie completamente vetrata o, ancora, che venga lasciato libero a conformare una terrazza, assume una diversa consistenza e colorazione.

Il gradiente tra spazio collettivo e spazio privato, oltre al rispetto delle richieste funzionali e degli standard del documento di indirizzo alla progettazione, offre una elevata qualità della soluzione architettonica.

A questo si aggiunge una minuziosa ricerca tipologica tesa a raggiungere la migliore soluzione possibile degli alloggi dello studentato; una ricerca che permette di ottenere una quantità (80 posti alloggio) nettamente superiore alla richiesta minima da bando (40 posti alloggio) e a tutte le altre proposte progettuali e di rispondere così anche alla monumentale spazialità dell'ex convento con l'offerta di un adeguato numero di residenti.

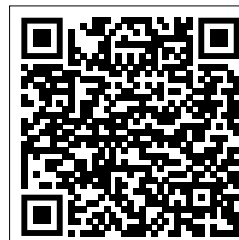


Ex Convento dei Carmelitani Scalzi
Residenze universitarie
Sedi universitarie - AFAM

0 500 1000m

RTP Ipostudio Architetti Srl
 (arch. Lucia Celle, arch. Alessandra Guerreschi) – capogruppo

Progetto 1° classificato: TN22LL7F



tavole presentate per il 2°
 grado di concorso e video
 rendering del progetto

- Netti Architetti (arch. Lorenzo Netti, arch. Gloria Anna Valente)
- arch. Elita D'Onghia
- Aicom SPA (arch. Filippo Tanzi)
- Geomap srl (geol. Pietro Dainelli)
- archeol. Eda Kulja
- rest. Antonietta Maccagnano



Il progetto si focalizza sulla riqualificazione dei cortili e delle singole unità abitative. Il cortile più ampio, che è pensato come luogo di incontro e di aggregazione per gli utenti della struttura, viene riqualificato mantenendo il porticato voltato aperto e viene liberato dalle incongrue superfetazioni presenti al piano primo. Le superfetazioni demolite vengono sostituite da nuovi volumi caratterizzati dalla presenza di un sistema di facciata continua portante e l'inserimento di listelli metallici per l'oscuramento. Quest'ultima garantisce unitarietà a livello morfologico della facciata, anche se sul piano funzionale è risolta con soluzioni diverse nei tre fronti del cortile.

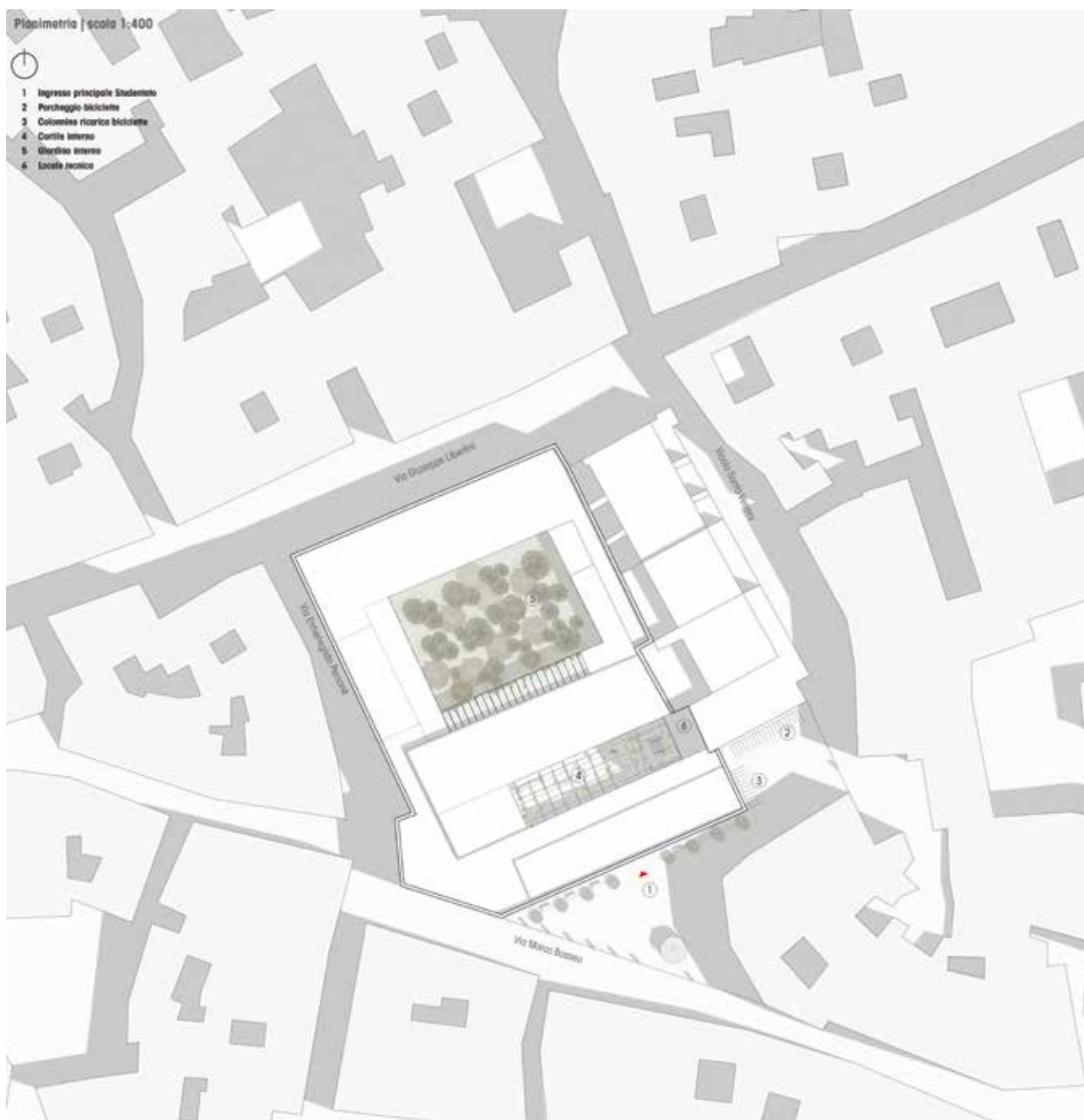
La sequenza degli spazi chiusi, semiaperti e aperti dell'ex convento è valorizzato dal ribaltamento dell'ingresso principale da via Libertini allo spazio pubblico triangolare posto tra via Marco Basseo e vicolo Santa Venera, a cui si assegna un'identità finora negata. Tale scelta conferisce ruolo urbano alla facciata Sud-Est del convento e alla piazzetta antistante che potrà finalmente essere sottratta all'occupazione incontrollata e disordinata delle automobili.

Le scelte progettuali che hanno caratterizzato il progetto mirano quindi al ripensamento spaziale dell'edificio in funzione dell'intero isolato cittadino. L'attuale ingresso su Via Libertini, oltre ad incarnare la funzione di uscita di sicurezza del complesso, acquista il valore di vera e propria vetrina sulla città, trasformandosi in un luogo di aggregazione che si affaccia sulla via del centro, asse fondamentale della città.

Il progetto dello studentato all'interno dell'Ex convento dei Carmelitani Scalzi è il risultato dell'analisi e dello sviluppo di una serie di tematiche centrali in un progetto di recupero di un edificio di pregio architettonico. Le linee guida del progetto sono state: l'analisi e la gestione dei percorsi in funzione delle nuove aree funzionali; la risoluzione architettonica e spaziale delle due corti; lo studio della tipologia architettonica residenziale. Ognuno di questi temi si sviluppa in soluzioni progettuali innovative che consentono il dialogo tra antico e nuovo, nel totale rispetto del manufatto architettonico, della sua vocazione tipologica e del suo pregio storico.

Il progetto prevede un'organizzazione funzionale che divide idealmente l'edificio in due aree, identificate dalle due corti. La corte più piccola, in prossimità del nuovo ingresso alla struttura, distribuisce i flussi in aree pubbliche e semipubbliche (bar, auditorium, servizi di segreteria ecc.), rendendo l'edificio immediatamente accessibile. La corte principale, invece, assume il valore di giardino ed identifica l'area privata di questa struttura residenziale. È il porticato, infatti, che perimetra il giardino e distribuisce gli utenti negli alloggi del piano terreno. Il piano primo, a differenza del piano terra, ha una funzione totalmente privata. A questo livello infatti, oltre agli alloggi, vengono collocati i servizi necessari per assolvere la funzione residenziale universitaria, quali ad esempio cucine di piano e depositi. La distribuzione dei flussi all'interno dell'edificio riprende la vocazione tipologica dell'impianto conventuale, definendosi come un graduale passaggio da percorsi pubblici a percorsi privati che distribuiscono gli alloggi. Al piano primo gli spazi connettivi si configurano non solo come corridoi ma, sfruttandone l'ampiezza e l'affaccio sulle corti, diventano zone studio e aree di aggregazione per gli studenti.

Il giardino viene mantenuto nel suo aspetto originario senza introduzione di nuovi elementi architettonici come la scala elicoidale inizialmente prevista nell'angolo nord del chiostro. Una nuova scala e ascensore sono inseriti nei due ambienti sovrapposti all'angolo nord dell'edificio. Gli spazi aperti pertinenti rappresentati dai due patii del Cortile d'ingresso e del Giardino del chiostro sono corti aperte al cielo nel volume in pietra del convento. Osservando le planimetrie della città i due patii appaiono tra gli spazi liberi più ampi del centro storico di Lecce. Entrambi saranno oggetto di un attento restauro per restituirne la conformazione architettonica e le qualità delle membrature e dei paramenti murari. Il cortile piccolo acquisirà la funzione di centro distributivo e di accoglienza dello studentato. Al suo interno vengono posizionati la scala e l'ascensore e una pergola in materiale metallico. Il cortile grande acquisirà invece la funzione di giardino. Fulcro della parte privata dello studentato e perimetrato dal chiostro che distribuisce le camere si presenta come un disegno equilibrato di zone verdi in cui vengono inserite piante autoctone del territorio.



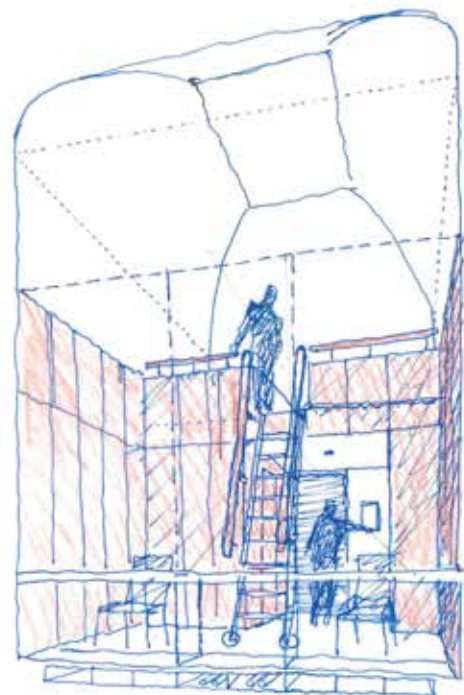
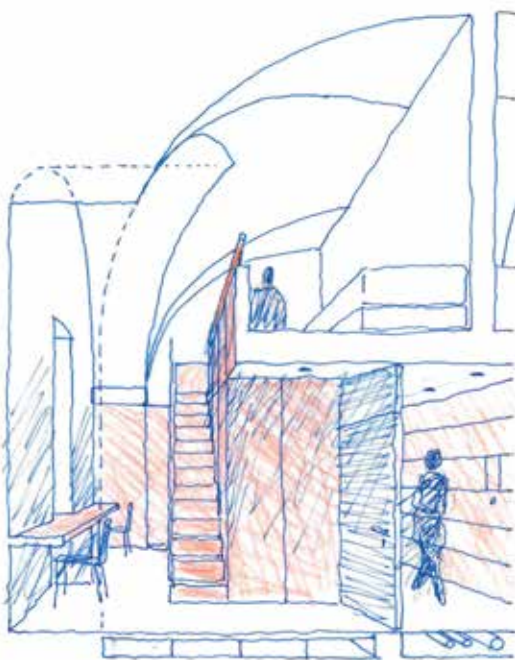
Pianta piano primo | scala 1:200



Posti alloggio Piano Primo
62 p.a.

Alloggio A	
18 Camere doppie con bagno	700,61 mq
Alloggio B	
19 Camere doppie con bagno	236,86 mq
20 Miscelologi	111,76 mq
21 Sole studio	195,63 mq
22 Cucine di piano	50,94 mq
23 Depositi di piano	11,48 mq
24 Connettivo	605,25 mq
25 Servizi di piano	18,42 mq
26 Lavanderia	14,58 mq
27 Locale tecnico	33,54 mq
28 Terrazzo	74,89 mq
Totale	2054,38 mq

- **AF1 - Funzioni residenziali**
Tot. 1049,23 mq
- **AF2 - Servizi culturali e didattici**
Tot. 195,63 mq
- **AF4 - Servizi di supporto, gestionali e amministrativi**
Tot. 77,22 mq
- **Connettivo e servizi**
Tot. 603,87 mq
- **Locale tecnico**
Tot. 33,54 mq



LA RESIDENZA UNIVERSITARIA NELL'EX

CONVENTO DEI CARMELITANI SCALZI

A LECCE

