



SISTEMA SANITARIO REGIONALE

**AZIENDA OSPEDALIERA
SAN GIOVANNI ADDOLORATA**



**REGIONE
LAZIO**

Unità Organizzativa Complessa
"PROGETTAZIONE, CONSERVAZIONE E VALORIZ-
ZAZIONE DEL PATMONIO IMMOBILIARE – STORICO
Il Direttore

“GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO – ARTISTICO”.

**Procedura Competitiva con negoziazione – art.
62 DL.gs n° 50 18/04/2016**

**RELAZIONE DESCRITTIVA E MOTIVAZIONI
DI CUI ALL'ARTT. 99 E 139 DLgs N°50 DEL 18/04/2016
Arch. Francesco Pontoriero**

**“L'area d'insediamento
dell'Ospedale San Giovanni - Addolorata in Roma”.
Dott.ssa Cinzia Martini**



REGIONE LAZIO

Azienda Ospedaliera “Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata”

Via dell'Amba Aradam, 9 - 00184 ROMA - Tel. (06) 77051-Fax 77053253 - C.F. e P.IVA 04735061006 - Cod. Attività 8511.2
L.R. Lazio 16.06.94, n.18 - D.G.R. Lazio 30.06.94, n.5163

I. MOTIVAZIONI PER IL RICORSO ALLA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE

I.1. DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

- I.1.1.** E' ormai di dominio pubblico e non solo nel nostro Paese , che questa Azienda è proprietaria ed al contempo custode di un consistente patrimonio culturale, storico, archeologico, architettonico ed artistico, di ragguardevole valore, e che tale patrimonio, specificatamente nella sezione manufatti mobili e superfici decorate, è già stato catalogato, una prima volta, ad opera della Sovrintendenza del Comune di Roma, con un censimento di beni artistici, tra oggetti di varia natura e dipinti, di circa 500 opere, cui va aggiunta la catalogazione dei beni prettamente archeologici, condotta dalla Sovrintendenza Speciale ai Beni Archeologici di Roma. Il presidio ospedaliero "San Giovanni" e l'antistante presidio "Santa Maria", con i loro edifici storici, infatti, perpetuano il nucleo dell'antico ospedale, formatosi sulle strutture romane e paleocristiane, che si è andato ampliando a partire dal IX sino al XVIII secolo con successivi corpi di fabbrica ed interventi su i medesimi.
- I.1.2.** Ritenendo l'aspetto storico-artistico dei manufatti mobili ed immobili, così come delle superfici decorate, un patrimonio indispensabile alle funzioni Istituzionali Aziendali, anche per l'alto valore di rappresentanza, è apparso opportuno, oltre che doveroso, data la sua vastità ed il suo diversificato stato di conservazione, assumere, in primo luogo, l'impegno di condurre un monitoraggio conservativo ordinato e coordinato, con origine nell'individuazione di specifici beni, incidenti su specifici luoghi, onde rispondere alla necessità di tutelarne l'integrità ed impedirne il degrado, evitando così il danno artistico, nonché quello economico, di cui l'Azienda potrebbe trovarsi a dover rispondere, anche in ottemperanza con quanto disposto dalla normativa vigente in materia di Beni Culturali.
- I.1.3.** Visto che ogni materiale ha un rapporto con il suo contesto, ambientale e di luce, che contribuisce al carattere intrinseco dell'immagine che ne scaturisce, l'obiettivo deve essere quello di ridare efficienza ai prodotti comuni dell'attività umane ed a quelli specifici, quali gli "oggetti" di pregio storico artistico del patrimonio culturale di questo Ospedale, tenendo conto che sarà sempre il "Bene" a condizionare la conservazione, il restauro, l'uso e la fruizione, quindi la gestione.
- I.1.4.** Per quanto suddetto, in allegato alla presente relazione, si è ritenuto opportuno fornire un quadro riassuntivo del processo e percorso storico, che ha consentito la composizione del Complesso Monumentale oggetto della Procedura Competitiva con Negoziazione, attraverso il breve saggio su "L'area d'insediamento dell'Ospedale San Giovanni Addolorata in Roma".
- I.1.5.** L'onere che deriva dall'impegno di conservare e tutelare il Patrimonio Culturale presente nel sito del San Giovanni , assunto dalla nostra Azienda, comporta costi elevati, che possono essere soddisfatti solo attraverso specifici finanziamenti provenienti dallo Stato, o da soggetti posti alla sua tutela, di cui al DLgs 42/2004. La manutenzione ordinaria a carico della Azienda richiede un impegno economico, stimato, pari a € 1.449.138,68/anno, a cui si è potuto far fronte nel corso degli anni, solo per la quota 46,648% annuo di tale importo . Da qui necessità, di ricercare quegli strumenti legislativi e procedurali che possano dare sicurezza degli oneri d'assumere, in un contesto che garantisca anche la possibilità di reddito derivante dalla giusta valorizzazione di beni Aziendali, tutto ciò per renderli fruibili ed a disposizione di un pubblico sempre crescente.

I.2. LA SITUAZIONE ATTUALE

- I.2.1.** Il sito in oggetto, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali (lett. f comma 2 dell'art.101 D.Lgs 42/2004), si configura come un insieme formato da una pluralità di fabbricati edificati anche in epoche diverse, che con il tempo hanno acquisito, come insieme, una autonoma rilevanza artistica, storica o etnoantropologica, ovvero un "Complesso Monumentale", che per di più

insiste su un'area di eccezionale interesse culturale ed antropologico per la Città. Si tratta quindi di un vero palinsesto che rappresenta il legame tra il costante desiderio umano di ricerca del godimento estetico e quello del godimento fisico, etico e spirituale, come dire: dall'ospitalità, all'accoglienza, sino alla cura.

1.2.2. Tale rilevanza è già stata riconosciuta, attraverso specifici Decreti del Ministero dei Beni Culturali emanati negli anni '90 e poi nel 2003 e 2004. Per quanto suddetto, sempre collaborando con le suddette Soprintendenze, cui si aggiunge la Sovrintendenza del Comune di Roma, la prima ad aver condotto un inventario ed alcune schedature dei manufatti del Complesso Monumentale, prima nel 1973 e successivamente nel 1992. L'Azienda al fine di tutelare e conservare il patrimonio immobile e mobile nel modo più efficace, ha sempre richiesto e seguito tutte le indicazioni scientifiche per le diverse campagne di restauro, che ha condotto in conto capitale od a proprie spese, ma sempre in equipe, ritenendo il coordinamento tra le diverse discipline una componente essenziale nei procedimenti.

1.2.3. Per le testimonianze più significative provenienti da tutti gli scavi archeologici, compresi quelli della Villa Valeri, con gli affreschi ed il mosaico del corridoio, distaccati per ragioni di conservazione, in fase di studio e restauro ormai da anni; sono stati messi a disposizione, in regime di comodato d'uso ai sensi degli artt.1803 e ss. del C.C., alla Soprintendenza Speciale ai Beni Archeologici di Roma, alcuni locali adibiti a deposito e laboratorio di restauro, al piano terra del cosiddetto Corpo F, nel Presidio San Giovanni, ovvero proprio nel nucleo iniziale dell'Antico Ospedale dell'Angelo e della Casa Prefettizia della Congregazione dei Raccomandati. Ciò è stato possibile poiché detti ambienti, gravati da vincoli di destinazione d'uso e di obbligo conservativo delle presenze storiche mobili ed immobili, attraverso la prima delibera n.881/DG del 11.06.2010 del per il Regolamento del Patrimonio e le successive a riconferma, sono stati destinati ad attività culturali e formative, soprattutto quale futura Area Museale e ciò sia per il corretto prosieguo delle attività di restauro, sia per evitare il prelievo e lo spostamento dei diversi manufatti; senza considerare i vantaggi di una ricostruzione, direttamente in loco, ovvero nel contesto storico artistico ed archeologico di rinvenimento: operazione che, oltre ad essere scientificamente corretta e coerente, ha evitato di impoverire e spogliare ulteriormente l'eccezionale palinsesto culturale, attualmente esistente presso il Complesso Ospedaliero San Giovanni-Addolorata.

1.2.4. Per quanto suddetto, al piano terra dell'Antico Ospedale dell'Angelo, tra il 2010 e il 2011, con iniziali lavori murari ed impiantistici, nei primi ambienti, sono stati immagazzinate, compreso nell'antica Spezieria, un'enorme quantità di cassette di laterizi, di cassette di porzioni di affreschi, di cassette di ceramiche, di tantissimi reperti marmorei, appartenenti a edifici (pulvini, acroteri, capitelli, colonne) o a bassorilievi e statue, anfore e dolia, vari contenitori per cibo, tantissimo materiale appartenente per lo più alla Roma Imperiale ed Alto Medioevale, fatta eccezione per le ceramiche ospedaliere e per il grande affresco distaccato, restaurato e riposizionato, rappresentante la Vergine in trono tra un Vescovo non identificato ed un probabile San Rocco. Ma al contempo è stato allestito un laboratorio di restauro, per continuare a ricostruire gli affreschi Valeri e per poter inventariare e schedare tutto quanto ivi conservato.

1.2.5. Da ultimo, va rilevato che:

1.2.5...1 a seguito della proposta "Nuove ricerche per la rilettura della cosiddetta Cappella Cristiana sita al di sotto l'Antico Ospedale dell'Angelo", formulata dal Professore di Archeologia Cristiana Jun Yamada e dalla sua equipe composta da archeologi, geologi ed esperti di climatologia ed informatica, sempre in accordo con i funzionari responsabili della Soprintendenza, è stato possibile attivare campi comuni di attività, da condurre in sinergia, grazie al finanziamento triennale ottenuto dall'Università Seinan Gakuin (Japan Society for the Promotion of Science) al fine di effettuare studi propedeutici ad un futuro e/o possibile intervento di restauro, che permetterebbe di favorire la conservazione, salvaguardia e l'arricchimento dell'intero sito;

1.3. L'ART. ART. 62 DL.GS N° 50 18/04/2016, STRUMENTO DA NON PERDERE!

- 1.3.1.** Originariamente introdotto dalla Direttiva Europea n. 2004/18/UE e successivamente modificato dalla Direttiva 2014/24/UE (art. 29) recepita dal D.Lgs. n. 50/2016, art. 62. L'art. 62 DL.gs n° 50 18/04/2016, nei 12 commi in cui si articola, traccia una procedura la cui prerogativa è quella di confrontare le soluzioni possibili per ottenere quella realmente confacente agli interessi della stazioni appaltanti.
- 1.3.2.** Sono ammessi alla Procedura Competitiva con Negoziazione i partecipanti che hanno fatto richiesta in numero non inferiore a 3 attraverso una selezione tra gli operatori economici, costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ovvero da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs., commi 1 e 2 lett. a) b) c) d) e) f) g), che non dovranno trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare, indicate all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i., né in quelle ulteriori previste dalla vigente normativa;

1.4. MOTIVAZIONI DI CARATTERE ISTITUZIONALE

- 1.4.1.** L'Azienda Ospedaliera, quale ente sanitario dipendente dalla Regione Lazio, è al contempo proprietaria e/o custode di beni mobili ed immobili annessi all'area di propria pertinenza, nei termini sanciti dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i. , ha sempre condotto attività di coordinamento con la Soprintendenza Speciale ai Beni Archeologici, visto il cospicuo patrimonio archeologico di proprietà demaniale (ex artt.822 e 826 C.C.), ma anche con la Soprintendenza Speciale ai Beni Artistici Storici ed Etnoantropologici e del Polo Museale di Roma, nonché con la Soprintendenza ai beni Architettonici e del Paesaggio di Roma.
- 1.4.2.** La natura Giuridica della Azienda e le conseguente Finalità, impongono come prioritari tutti gli obblighi d'intervento finalizzati al Servizio Sanitario e quanto realizzato fin ora , si è potuto attuare solo attraverso finanziamenti in Conto Capitale dietro specifici presupposti legislativi, come quelli, ormai datati, del Giubileo del 2000, o per specifici eventi imprevedibili, come quando furono stanziati dalla Regione, a valere sui fondi art. 20 della L. 67/88, per i crolli dei tetti della "Corsia Nuova"

1.5. MOTIVAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO

- 1.5.1.** La custodia di un variegato patrimonio storico culturale, legato anche alla continuità millenaria della sua storia di accoglienza ed assistenza e, già in passato, ha attivato diverse azioni di recupero, con finanziamenti derivati dai fondi di Bilancio o da specifici finanziamenti Regionali ed impegnati con finalità manutentive e conservative. A tal proposito si ricordano le attività con le quali sono stati istituiti i precedenti procedimenti denominati:
- 1.5.1...1** Giubileo 2000 - "Indizione trattativa privata per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per "Opere Edili" sui manufatti edilizi, sottoposti a vincolo archeologico (L.109/1994 e s.m.i.). (circa 7 milioni e mezzo di Euro)
- 1.5.1...2** "Realizzazione delle opere prioritarie per il consolidamento e la sistemazione degli edifici storici" – L. 67/88 art. 20, Il Fase – DGR 1054/2001 – Finanziamento € 3.085.788,66 – 167/h Det. Regione Lazio N638/2002;
- 1.5.1...3** 2006/7 - "Trattativa privata per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle superfici architettoniche decorate e sui beni mobili di interesse storico, artistico e archeologico, soggetti a vincolo di bene culturale (L.109/1994 e s.m.i.). (circa 300.00,00 Euro)
- 1.5.1...4** 2009/12 - "Programma d'interventi di restauro per la Conservazione e Tutela del patrimonio di proprietà o nella gestione dell'Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata. Parte I - manufatti mobili e le superfici decorate, sottoposte a vincolo D.Lgs. n.42 del 22.01.2004. e integrato con interventi in urgenza per la messa in sicurezza dell'area "Antico Ospedale dell'Angelo" Corpo F"
- 1.5.1...5** 2008/13 – Interventi di saggi e sondaggi all'interno del programma di "Realizzazione del dipartimento di Onco-ematologia" presso PO Addolorata (circa € 500.000,00)

- 1.5.2.** A fronte di tale non eludibile impegno, condotto con sacrificio da parte degli operatori aziendali, si sono andate esaurendo le disponibilità finanziarie per effetto delle ristrettezze derivanti dal piano di rientro dal deficit sanitario. Le risorse di bilancio e di finanziamento non possono essere destinate se non ad attività di carattere sanitario ed essendo ormai improponibile l'utilizzo del patrimonio sottoposto a i vincoli di legge per destinazioni sanitarie, perché non rispondenti ai requisiti di accreditamento necessari, è opportuno trovare altra fonte di finanziamento, al fine di tutelare i beni patrimoniali vincolati
- 1.5.3.** Si pone quindi la necessità di predisporre le procedure necessarie all'auto finanziamento per preservare il patrimonio storico culturale che caratterizza l'Azienda e il sito dove essa sorge.
- 1.5.4.** Va anche considerato che la gestione di si fatto patrimonio può divenire un momento di produttività economica da destinare per il ripiano del debito manutentivo, offrendo la gestione degli spazi ad uso commerciale.

1.6. PROCEDURE DA ADOTTARE

Le stazioni appaltanti indicano nel bando di gara o nell'avviso di indizione di gara le loro esigenze e i requisiti richiesti e li definiscono nel bando stesso, nell'avviso di indizione o in un documento descrittivo.

1.6.1. CRITERI DI SELEZIONE DEI PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE

I soggetti ammessi dovranno essere, in possesso dei seguenti requisiti di pre-qualificazione alla procedura:

1.6.1...1 CAPACITA' FINANZIARIA E ECONOMICA,

La capacità economica adeguata alle proposte di valorizzazione del bene da presentare, secondo quanto previsto dall'art 83 del D Lgs.:

- 1.6.1...1.1** VOLUME DI AFFARI attraverso il Fatturato Totale pari e non inferiore alla previsione di spesa nell'ultimo quinquennio;
- 1.6.1...1.2** VOLUME DI AFFARI attraverso il Fatturato totale pari e non inferiore al 60% della previsione del citato valore di concessione nell'ultimo quinquennio nel settore oggetto del presente bando
- 1.6.1...1.3** VALORE DEL FATTURATO annuo non inferiore al 20% della previsione del citato valore di concessione
- 1.6.1...1.4** CAPACITA' SPECIFICA DI SETTORE, (Soggetto, descrizione, tipologia e importo massimo dei contratti acquisiti) nella gestione del Patrimonio Immobiliare e/o mobiliare sottoposto a vincoli di legge, acquisita negli ultimi 5 (cinque) anni, almeno in 4 (quattro) dei settori:
- 1.6.1...1.4.1** Organizzazione e gestione di attività Museali, Organizzazione e gestione delle attività Congressuali;
- 1.6.1...1.4.2** Organizzazione e gestione delle attività Turistico Recettive e Commerciali;
- 1.6.1...1.4.3** Organizzazione gestione di "incubatori" d'impres finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, archeologico e artistico;
- 1.6.1...1.4.4** Organizzazione gestione di attività di Formazione, incontri pubblici, con particolare riguardo alle attività culturali, dedicati all'informazione ed alla divulgazione
- 1.6.1...1.5** Organizzazione e gestione dei processi di Manutenzione, Conservazione e Restauro del Patrimonio del Patrimonio Immobiliare e/o mobiliare sottoposto a vincoli di legge, sotto l'egida delle Soprintendenze preposte alla tutela.

1.6.2. MODALITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE

Le stazioni appaltanti avviano con i partecipanti selezionanti, secondo i criteri esposti al precedente punto per il nostro caso, una negoziazione finalizzata all'individuazione e alla definizione dei mezzi più idonei a soddisfare le proprie necessità e pertanto attraverso:

- 1.6.2...1 LETTERA D'INVITO agli operatori economici selezionati, in cui vengono esplicitate le modalità ed i contenuti delle fasi di procedura competitiva con negoziazione, secondo i livelli di approfondimento.
- 1.6.2...2 DOCUMENTAZIONE APPOSITAMENTE ELABORATA per meglio specificare i contenuti rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione.

1.6.3. IMPARZIALITÀ E TUTELA DELLA SEGRETEZZA DELLE PROPOSTE DGLI OPERATORI

Comma 9 dell'art.62 del Codice.... LA STAZIONE APPALTANTE deve garantire l'imparzialità di trattamento tra i partecipanti e al tempo stesso non deve «rivelare» a gli altri partecipanti le soluzioni proposte da un candidato senza l'accordo di quest'ultimo. (art. 53 DLgs 50 smi)

- 1.6.3...1 La Negoziazione competitiva può svolgersi in più fasi il cui numero é a discrezione della stazione appaltante, in modo da « Ridurre il numero delle soluzioni da discutere» secondo i criteri di selezione stabiliti nel disciplinare di partecipazione.
- 1.6.3...2 E' facoltà della Stazione appaltante proseguire la Procedura Competitiva fino a quando non s'individua la soluzione confacente alle proprie necessità
- 1.6.3...3 Definita la soluzione la stazione appaltante dichiara ultimato il la Procedura Competitiva con Negoziazione e si dà comunicazione ai partecipanti rimasti, invitandoli a presentare offerta economica, secondo specifiche modalità concordate in sede di "procedura".
- 1.6.3...4 l'appalto è aggiudicato unicamente sulla base del criterio dell' offerta col miglior rapporto qualità/prezzo (art. 95, comma 6)

2. APPLICAZIONE AL CASO SPECIFICO

2.1. OBIETTIVI AZIENDALI

L'obiettivo perseguito attraverso una campagna di lavori per il restauro conservativo è stato, da sempre, quello di rendere i beni di pregio archeologico, artistico, architettonico e storico, veri e propri soggetti produttivi, al fine non solo di essere, ma di arrivare a creare nuova attività culturale per la Città e patri-monio per l'Azienda, nel rispetto imposto, ai proprietari e/o detentori di beni culturali, dalla rigida normativa per la tutela, la valorizzazione e la fruizione del giacimento culturale, di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Seguendo tale impostazione, si deve perseguire l'obiettivo di riqualificare il patrimonio Aziendale, con una gestione attiva ed autonoma, capace di creare un nuovo polo di attrazione culturale per la Città, con peculiare carattere unitario, attraverso specifiche attività di:

2.1.1. VALORIZZAZIONE

- 2.1.1...1 Organizzare un processo di valorizzazione attraverso la gestione degli spazi e delle opere in esso contenute al fine di:
- 2.1.1...2 Attivare un processo di pubblicizzazione del patrimonio Aziendale ai fini della tutela e della fruizione. Legato a questo aspetto, è certamente la pubblicazione:
- 2.1.1...3 Degli atti congressuali che trovano ospitalità nelle antiche "Corsie"
- 2.1.1...4 Dei cataloghi delle opere presenti ed esposte nell'istituenda area museale
- 2.1.1...5 Dei processi di restauri condotti per:
 - 2.1.1...5.1 predisporre gli elementi costitutivi di un Polo Museale Museo, da realizzarsi in sito naturalmente preposto, secondo quanto previsto e sancito dal Regolamento Aziendale "Uso e Tutela del Patrimonio Immobiliare" in essere, puntando sul variegato patrimonio disponibile e sulla variegata tipologia. Oltre all'ingente numero di reperti ed oggetti da esporre, che possano attirare un vasto numero di fruitori, si dovrà anche puntare alla loro selezione per tematiche specifiche di settore. A tale scopo interessante potrebbe anche essere l'organizzazione di percorsi di visita che mettano in comunicazione i vari ipogei secondo itinerari temporali;
 - 2.1.1...5.2 predisporre i servizi di supporto per le attività di recezione congressuale finalizzate al confort dell'utente (bookshop; ristorazione; ect.).

2.1.2. CONSERVAZIONE

Conservazione, che può riguardare gli stessi beni soggetti a restauro e deve consistere in una serie di operazioni tecniche specialistiche ripetibili anche periodicamente, volte a mantenere, nel tempo, sia i caratteri storico-artistici, sia la consistenza materiale, che la funzionalità dei manufatti;

2.1.3. MANUTENZIONE

- 2.1.3...1 Manutenzione, incentrata sulla predisposizione ed ottimizzazione di spazi prestigiosi ad uso dell'attività divulgativa e didattico-scientifica
- 2.1.3...2 Restauro, che deve consistere in una serie organica di operazioni tecniche specifiche indirizzate alla tutela e valorizzazione dei caratteri storico-artistici dei beni culturali per la conservazione della loro consistenza materiale e della loro funzionalità;
- 2.1.3...3 La Azienda Ospedaliera, ravvisando le condizioni di cui al comma 2 dell'art.62 del DLgs n. 50 /2016, intende affidare, ai sensi dell'art. 95 comma 6, un contratto di concessione, a mezzo dell'istituto della procedura competitiva con negoziazione, di cui all'art. 62, strutturato in tre fasi procedurali, rela-

7

tivamente al progetto di “Conservazione, Valorizzazione, Gestione e Fruizione del proprio Complesso Immobiliare Storico Artistico di proprietà e/o in gestione della Azienda Ospedaliera ” sito in Roma presso i Presidi denominati:

- 2.1.3...3.1 San Giovanni,
 - 2.1.3...3.2 Santa Maria
 - 2.1.3...3.3 Britannico
- 2.1.4. Sulla scorta della riqualificazione dei beni e nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 10 del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i, la cui tutela spetta alle competenti Soprintendenze per i Beni Archeologici, Storici, Artistici ed Architettonici e Ambientali.
- 2.1.5. I rapporti tra gestore e proprietà saranno definiti all'interno del contratto che verrà sottoscritto tra le parti dopo l'aggiudicazione, secondo uno specifico regolamento, frutto anch'esso della procedura competitiva con negoziazione e dovrà prevedere anche la gestione delle spese per le per utenze, la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, le spese generali di conduzione dei beni e tutti gli oneri del caso.

2.2. ATTIVITA' POSSIBILI NELL'AMBITO DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

- 2.2.1. La finalità della presente procedura è quella di individuare il soggetto, nazionale e/o internazionale, che abbia presentato la migliore proposta per:
- 2.2.2. gestione di un “incubatore” di imprese culturali e creative, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico, di proprietà e/o in gestione della AO;
- 2.2.3. gestione degli spazi polifunzionali, espositivi, per proiezioni o convegni, di book shop, aree ristoro nonché la gestione di una possibile foresteria accessoria alla attività di formazione;
- 2.2.4. gestione di attività di formazione e/o incontri pubblici, con particolare riguardo alle attività culturali, dedicate all'informazione ed alla divulgazione;.

3. SELEZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO TRAMITE BANDO

Come già esplicitato, i soggetti che riterranno opportuno presentare la domanda di partecipazione dovranno poter dimostrare una capacità economica finanziaria adeguata all'importanza del luogo, secondo quanto previsto dall'art 83 del DLgs pari ad,:

- 3.1. **VOLUME DI AFFARI**, attraverso il Fatturato Totale pari e non inferiore alla previsione di spesa €. 59.021.268,69 nell'ultimo quinquennio, Per "ultimo quinquennio" s'intende quello costituito dagli ultimi cinque esercizi finanziari conclusi alla data di presentazione della domanda di partecipazione.
- 3.2. **VOLUME DI AFFARI DI SETTORE** determinato attraverso la somma del Fatturato annuo "specifico" dell'ultimo quinquennio nel settore oggetto del presente affidamento non inferiore al 60% della previsione del citato valore di concessione di €. 59.021.268,69 . Per quinquennio s'intende quello relativo agli ultimi cinque esercizi finanziari conclusi alla data di presentazione della domanda di partecipazione .

3.3. CAPACITA' SPECIFICA DI SETTORE

La capacità specifica nel settore attraverso una documentazione (descrizione indicante il settore e la tipologia del patrimonio gestito, l'importo massimo dei contratti conclusi, o acquisiti almeno da un anno e destinatari) nella gestione del Patrimonio Immobiliare e/o mobiliare sottoposto a vincoli di legge, acquisita negli ultimi 5 (cinque) anni esercizi finanziari, almeno in 4 (quattro) dei settori, di seguito riportati. Si precisa che il requisito è frazionabile e, in caso di partecipazione non singola, lo stesso dovrà essere posseduto dal raggruppamento nel suo complesso:

- 3.3.1. Organizzazione e gestione di attività Museali, Organizzazione e gestione delle attività Congressuali;
- 3.3.2. Organizzazione e gestione delle attività Turistico Recettive e Commerciali;
- 3.3.3. Organizzazione gestione di "incubatori d'impresе finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, archeologico e artistico;
- 3.3.4. Organizzazione gestione di attività di Formazione, incontri pubblici, con particolare riguardo alle attività culturali, dedicati all'informazione ed alla divulgazione
- 3.3.5. Organizzazione e gestione dei processi di Manutenzione, Conservazione e Restauro del Patrimonio del Patrimonio Immobiliare e/o mobiliare sottoposto a vincoli di legge, sotto l'egida delle Soprintendenze

3.4. ONERI DI CONSERVAZIONE E TUTELA DEL PATRIMONIO MOBILIARE E MOBILIARE

In relazione a quanto espresso ai punti precedenti 1.4; 1.4.3 e 2.1 , il soggetto a cui sarà affidato il contratto di concessione comunque avrà l'onere di gestire i processi di manutenzione, conservazione e re-stauro per un valore annuo a base d'asta non inferiore € 1.215.601,31

3.5. DURATA MASSIMA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

- 3.5.1. La durata del Contratto di concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario, fatto salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 168 del D. Lgs. n. 50/2016. smi

- 3.5.2.** La durata della concessione dei lavori di riqualificazione, indicate dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche, costituirà uno degli elementi di valutazione dell'offerta economica più vantaggiosa.
- 3.5.3.** Sulla base delle valutazioni tecnico economiche elaborate dalla UOC, si è ritenuto d'individuare un periodo di durata media del contratto di concessione di 10 anni, periodo suscettibile di variazioni in + o in – per effetto del volume di investimento[V(I)] che l'Operatore economico riterrà di proporre in base al suo progetto di gestione e d'intervento strutturale.

3.6. ARGOMENTI DELLA NEGOZIAZIONE COMPETITIVA

A seguito della Procedura di preselezione, l'Azienda con atto formale pubblicato sul sito dell'azienda e tramite lettera d'invito, comunicherà agli operatori economici selezionati:

- 3.6.1...1 L'indizione della PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE, che in linea preliminare è caratterizzata da un confronto con i singoli operatori con modalità individuali e in relazione ai temi di seguito ricapitolati:
- 3.6.1...1.1 “Tipologia dei modelli funzionali, organizzativi e gestionali” in tale sezione dovranno essere specificati per ogni proposta le funzioni ammissibili per ogni edificio costituente il patrimonio immobiliare, con riferimento anche alle forme di valorizzazione di quanto contenuto in detto patrimonio, sottoposto ai vincoli di legge;
- 3.6.1...1.2 “Economica gestionale, presentazione con valutazione dei progetti definitivi degli interventi strutturali, funzionali di gestione economica e dei flussi finanziari;
- 3.6.1...1.3 “Misure di tutela e sicurezza del patrimonio sottoposto a vincolo di legge”

- 3.6.2.** Proposte innovative e implementazione delle attività

3.7. CONCLUSIONE DELLA “NEGOZIAZIONE COMPETITIVA”:

- 3.7.1.** Lettera d'invito a presentare offerta finale
- 3.7.2.** FASE III – “offerta di gara con aggiudicazione”.
- 3.7.2...1 Seduta pubblica apertura plichi
- 3.7.2...2 Valutazione delle offerte finali delle proposte di gestione del patrimonio, con attribuzione dei punteggi
- 3.7.2...3 Lettura dei punteggi tecnici attribuiti e apertura e lettura delle offerte economiche in seduta pubblica
- 3.7.2...4 Seduta pubblica con lettura della graduatoria finale e verifica dell'anomalia
- 3.7.2...5 – proposta di aggiudicazione
- 3.7.3.** Durante la negoziazione competitiva la stazione appaltante garantisce parità di trattamento per tutti gli offerenti; in particolare, assicura che non verranno fornite, in modo discriminatorio, informazioni che possano favorire alcuni proponenti rispetto ad altri.
- 3.7.4.** La stazione appaltante non potrà rivelare agli altri partecipanti le soluzioni proposte né altre informazioni riservate comunicate dal candidato partecipante alla procedura competitiva con negoziazione senza il consenso di quest'ultimo.

3.8. VALORE DELLA CONCESSIONE:

- 3.8.1. Il valore minimo della concessione, ipotizzato nell'arco di 10 anni, risulta essere di €. 59.021.268,69 al netto dell'I.V.A..
- 3.8.2. Il valore totale degli investimenti ipotizzati non può essere inferiore ad €.21.077.466,53¹, netto dell'I.V.A. e al lordo dei ribassi d'asta delle gare che nel corso della concessione verranno attivate.
- 3.8.3. Il rapporto tra valore dell'investimento e quello della concessione non può essere inferiore al 35,71%. L'importo della concessione di €. 59.021.268,69 di al netto dell'I.V.A. è ipotizzato in un arco temporale di 10 anni, ma l'operatore economico, sulla base della proposta gestionale che verrà presentata nella Fase della negoziazione competitiva, darà una sua valutazione dei tempi necessari rispetto al citato parametro del 35,71%, tenendo ben chiaro e documentato quanto contenuto al comma 2 art. 168 del D. Lgs. n. 50/2016.

3.9. CORRISPETTIVO PER LE PRESTAZIONI RICHIESTE

- 3.9.1. Il corrispettivo a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto alla gestione funzionale ed economica del complesso immobiliare. A tale scopo va precisato che tutte le iniziative economico – gestionali, dovranno essere conformi a quanto contenuto nel D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- 3.9.2. L'operatore sarà tenuto a corrispondere all'Azienda Ospedaliera comproprietaria del complesso immobiliare, un canone annuale, soggetto a rialzo, non inferiore ad €. 970.408,50 al netto di I.V.A., per ogni anno di durata del Contratto di Concessione, che sarà determinato sulla base della proposta gestionale dell'investitore, individuando l'offerta più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. n. 50/2016, in occasione dell'avvio dell'apposita fase procedurale della "negoziazione competitiva" di cui al comma 12 dell'art. 62 del D. Lgs. n. 50/2016.

3.10. NORME DI CARATTERE GENERALE

- 3.10.1. Al termine della negoziazione, i concorrenti saranno invitati con apposita lettera, spedita con raccomandata o posta elettronica certificata, a presentare le loro offerte sulla base delle soluzioni emerse, approfondite o presentate durante la negoziazione, secondo le modalità e le tempistiche che saranno comunicate nella lettera stessa. Gli operatori economici invitati dovranno far pervenire l'offerta finale entro il termine stabilito nella lettera, pena l'esclusione dalla procedura.
- 3.10.2. La procedura competitiva con negoziazione avverrà con i legali rappresentanti dei concorrenti ammessi ed i rispettivi direttori tecnici, ovvero soggetti, due per ogni concorrente, muniti di procura speciale con sottoscrizione ai sensi di legge, loro conferita da parte dei suddetti legali rappresentanti.
- 3.10.3. Date e orari di svolgimento delle sedute potranno comunque sempre essere modificate, aggiornate, rimandate, revocate dalla Commissione dandone avviso ai partecipanti attraverso il sito internet della Stazione appaltante nella sezione "bandi di gara" o direttamente in home page.
- 3.10.4. Scaduto il termine di presentazione delle domande la stazione appaltante provvederà a nominare la Commissione giudicatrice che provvederà, in seduta pubblica, alla ammissione dei concorrenti sulla base della verifica dei requisiti di cui al punto 6 e sulla base dei criteri di valutazione di cui al Discipinare di partecipazione;
- 3.10.5. La procedura di Gara tramite la "Negoziazione Competitiva", a seguito della presente selezione, si prevede che abbia la sua completa esplicazione entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sulla

¹ Nell'importo di 21.077.466,53, sono calcolati anche le spese di manutenzione, conservazione, valorizzazione del patrimonio sottoposto a vincoli di legge, che per loro natura costituiscono investimenti, perché ogni informazione, procedura conservativa e di restauro, che si dovesse acquisire diverrebbe, valore aggiunto al bene, oltre a quello determinato dall'intervento stesso

GUCE, fatto salvo eventuali proroghe determinate dall'aumento del numero delle fasi della detta Procedura.

3.11. PREVISIONI SINTETICHE DELLE ATTIVITA' DI PROCEDIMENTO.

3.11.1. RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE:

3.11.2. SOPRINTENDENZA: Assenso preventivo per condivisione di protocollo d'intesa, di cui al prot. 6034 del 21.11.2016;

3.11.3. REGIONE LAZIO: Richiesta per l'autorizzazione allo svolgimento della Procedura Competitiva, a seguito dell'incontro tenutosi presso gli Uffici della Presidenza, in data 17.05.2017;

3.11.4. ANAC: Stipula Protocollo di Vigilanza Collaborativa, di cui al prot. 10226 del 05.04.2018;

3.11.5. ISTITUZIONE DEL PROCEDIMENTO

A seguito delle «richieste di autorizzazione» sono previste:

3.11.5...1 Delibera di istituzione del procedimento approvazione del bando per la selezione degli Operatori Economici e nomina del Responsabile Unico Procedimento

3.11.5...2 Pubblicazione degli atti per la selezione degli Operatori Economici

3.11.5...2.1 GUCE

3.11.5...2.2 GAZZETTA UFFICIALE

3.11.5...2.3 BUR LAZIO

3.11.5...2.4 GIORNALI DI DIFFUSIONE NAZIONALE

3.11.5...2.5 SITO AZIENDALE

3.11.6. LA SELEZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI

(numero variabile di sedute ristrette)

3.11.6...1 L'ammissione alla negoziazione competitiva avverrà tramite valutazione da parte del RUP, coadiuvato da una Commissione a seguito di istruttoria d'ufficio

3.11.6...2 PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE

3.11.6...3 "presentazione dei modelli funzionali, organizzativi e gestionali",

3.11.6...4 MODALITA' DI SVOLGIMENTO

3.11.6...4.1 La comunicazione dell'avvio della negoziazione competitiva potrà essere data ai concorrenti ammessi alla procedura competitiva con negoziazione con qualsiasi mezzo idoneo (telefono, telefax, posta elettronica, posta certificata, telegramma o altro mezzo).

3.11.6...4.2 La NEGOZIAZIONE competitiva ha lo scopo di qualificare i contenuti che saranno oggetto dell'offerta finale ed a comparare le soluzioni progettuali ed economiche pervenute.

3.11.6...4.3 La NEGOZIAZIONE avverrà attraverso incontro/i tra la Stazione Appaltante, e il singolo operatore per l'illustrazione delle proposte presentate dagli operatori ammessi, secondo le richieste formulate dalla Lettera d'invito, nel rispetto dell'ordine cronologico di arrivo delle documentazioni presentate. Il numero delle sedute potrà variare in relazione alla complessità delle proposte per ogni singolo operatore. Agli incontri, da stabilire volta per volta, saranno presenti i Funzionari delle Soprintendenze, a tutela del Protocollo D'intesa Condiviso

3.11.6...4.4 Di ogni incontro avvenuto sarà sottoscritto dai partecipanti specifico verbale, secretato, che sarà consegnato sigillato alla commissione di Valutazione delle Offerte Tecniche in sede Gara Finale .

3.11.6...4.5 La NEGOZIAZIONE è articolato su argomenti di cui al precedente parag. 2, l'ammissione alla fase della consultazione, che sarà regolata da quanto contenuto nella lettera di invito, è finalizzata all'individuazione dei mezzi più idonei al soddisfacimento delle esigenze dell'Amministrazione

concedente. Nel corso della consultazione verranno discussi tutti gli aspetti dell'affidamento e in particolare:

- 3.11.6...4.5.1 “Definizione dei modelli funzionali, organizzativi e gestionali AMMISSIBILI”;
- 3.11.6...4.5.2 “Definizione del Modello Economico Gestionale, attraverso la condivisione del relativo Business Plan e dello schema di contratto”
- 3.11.6...4.5.3 “Definizione delle opere di completamento dei lavori di riqualificazione degli spazi assegnati, oggetto della Negoziazione Competitiva, da inserire nel Piano degli investimenti, secondo un possibile crono-programma condiviso”
- 3.11.6...4.5.4 “Definizione delle procedure di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo specifici protocolli condivisi con le competenti Sovrintendenze preposte alla tutela dei beni sottoposti ai vincoli di legge.
- 3.11.6...4.5.5 “Definizione dei protocolli e dei capitoli di gestione Istituzionale, con particolare attenzione a quelli relativi alle procedure di cui alla L. n° 42/2006”;
- 3.11.6...4.5.6 E' previsto un sopralluogo a cui gli operatori ammessi a tale fase dovranno obbligatoriamente partecipare, comprovandolo tramite “Attestazione di avvenuto sopralluogo” da inserire nella documentazione Tecnica per la successiva Fase di Offerta di gara
- 3.11.6...4.5.7 I sopralluoghi debbono eseguirsi entro gg 7 prima della data di presentazione delle proposte gestionali/offerte. A detto sopralluogo sono ammessi il titolare o legale rappresentante dell'impresa, o il direttore tecnico dell'impresa, che dovranno presentarsi muniti di proprio documento di identità, o un dipendente dell'impresa munito di proprio documento di identità e di delega sottoscritta dal legale rappresentante.

3.11.7. “OFFERTA DI GARA CON AGGIUDICAZIONE”.

- 3.11.7...1 Spedizione agli operatori economici delle lettere d'invito a presentare l'offerta finale
- 3.11.7...2 **NOMINA DELLA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE**
- 3.11.7...3 Seduta Pubblica della commissione di Valutazione con la verifica plichi
- 3.11.7...4 Seduta riservata di valutazione delle offerte finali
- 3.11.7...5 Seduta pubblica con lettura della graduatoria finale
- 3.11.7...6 **DELIBERA DI AGGIUDICAZIONE**
- 3.11.7...7 **PROCEDURE DI VERIFICA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ART 32 DEL DLgs 50/2016**
- 3.11.7...8 **STIPULA DEL CONTRATTO**
- 3.11.7...9 **ELABORAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE IN OGNI SUA PARTE**

- 3.11.7...9.1 Progetti esecutivi delle opere da realizzare
- 3.11.7...9.2 Regolamenti esecutivi di gestione delle attività comprese nel contratto di concessione
- 3.11.7...9.3 Costituzione dell'organizzazione esecutiva del soggetto/i economici

La procedura dovrà prevedere un tempo non inferiore 60 gg. dalla data della delibera di affidamento e comporterà l'approvazione ed i nulla osta degli organismi di tutela del patrimonio, così come quelli relativi alle procedure di cui al DM 19.03.2015, d'Igiene e Sanità Pubblica, di Vulnerabilità Sismica.

3.11.8. **COSTITUZIONE DELL'ORGANISMO DI CONTROLLO AZIENDALE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

- 3.11.8...1 Nomina dello Staff del Rup
- 3.11.8...2 Nomina de Direttore Esecutivo del Contratto di Concessione
- 3.11.8...3 Nomina dello Staff del DEC

INIZIO ATTIVITA'

4. Programma di Valorizzazione del Patrimonio storico della Azienda Ospedaliera San Giovanni – Addolorata, sottoposto a vincoli di legge

Premessa

Le attività alla base del presente programma/progetto sono sintetizzate graficamente nelle schede di seguito allegate, ed investono l'intero giacimento culturale della Azienda Ospedaliera, sia per quanto attiene al patrimonio immobiliare archeologico, artistico ed etnoantropologico, che ai diversi manufatti storici nel medesimo contenuti. Tali attività sono essenzialmente riconducibili a tre precise macro - attività:

1- **Opere di Conservazione** (Scheda A): specifici interventi, di diversa specie, durata e natura, atti al recupero dei beni architettonici e mobili di n.31 siti individuati tra ambienti ipogei, corpi di fabbrica, aree a giardino ed aree murarie.

2- **Opere di Musealizzazione** (Scheda B): peculiari interventi, di diversa specie, durata e natura, atti a promuovere la fruizione culturale del “museo diffuso” su n.25 siti individuati tra ambienti ipogei, corpi di fabbrica, aree a giardino ed aree murarie.

3- **Opere di Gestione commerciale e recettiva** (Scheda C): precisi interventi, di diversa specie, durata e natura, atti alla resa funzionale di n.15 siti individuati tra corpi di fabbrica ed aree a giardino.

Di seguito sono riportate in forma tabellare le schede relative alle tre macro – attività, di valorizzazione del patrimonio, costruite secondo le tipologie di attività semplici riportate ai successivi paragrafi, relativi agli interventi, localizzati nei corpi di fabbrica del patrimonio sottoposto a vincoli di legge.

Sulla base di quanto contenuto nelle schede A; B; C; gli operatori che parteciperanno alla “NEGOZIAZIONE COMPETITIVA” , presenteranno nelle loro offerte specifici progetti, che saranno oggetto di successivi aggiornamenti nel corso della procedura competitiva con negoziazione e fino alla presentazione dell'offerta economica finale.

4.1. OPERE DI CONSERVAZIONE DEL GIACIMENTO CULTURALE (SCHEDA A)

Gli interventi richiesti, partono dalla verifica dello stato di conservazione attuale per determinare il recupero definitivo dei siti individuati e dei manufatti ivi ricompresi, ciò attraverso attività di:

- 4.1.1. Manutenzione edile continua e costante nel tempo;
- 4.1.2. Manutenzione dei beni mobili e superfici decorate continua e costante nel tempo;
- 4.1.3. Conservazione edile, tramite consolidamento;
- 4.1.4. Restauro radicale edile e dei manufatti pittorici, lignei e marmorei;
- 4.1.5. Nuova impiantistica (idrica, illuminazione, climatizzazione);
- 4.1.6. Nuova progettazione e collocazione arredi;
- 4.1.7. Sondaggi e nuove ricerche sul patrimonio mobile ed immobile.

4.2. NOTA ESPLICATIVA PER LA LETTURA DELLA SCHEDA A:

L'oggetto della presente scheda è quello riportato nella prima stringa orizzontale:

“Attività – Proposta Opere per la Conservazione del Giacimento Culturale”.

La colonna n.1 riporta la numerazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.2 riporta la denominazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.3 riporta eventuali manufatti contenuti nei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni e soggetti anch'essi all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.4 riporta se l'utilizzo dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni, ai fini dell'attività oggetto della presente scheda, sia totale o condiviso, questo nel caso di compresenza di altre attività di conservazione già in corso d'opera, oppure di destinazione d'uso convenuale.

Le colonne nn.5-6-7-8-9-10 riportano le singole tipologie di interventi proposti/previsti per i Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni e quanto in essi contenuto, con evidenziato a colori il grado di necessità.

La colonna n.11 riporta la proposta generica di tempistica degli interventi in base allo stato attuale di conservazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della presente

4.3. OPERE DI MUSEALIZZAZIONE DEL GIACIMENTO CULTURALE (SCHEDA B)

Dato il variegato stratificarsi storico artistico dei siti individuati e dei manufatti ivi ricompresi, le attività progettuali individuate sono quelle atte a determinare:

- 4.3.1. Definizione e creazione Percorso Storico Artistico tra le aree esterne ed i singoli edifici;
- 4.3.2. Definizione e creazione Percorso Archeologico tra le aree esterne ed i singoli ipogei;
- 4.3.3. Definizione e creazione Area Museale Stabile;
- 4.3.4. Individuazione e creazione Laboratori didattici;
- 4.3.5. Individuazione e creazione delle diverse tipologie di Servizi per gli utenti;
- 4.3.6. Fruizione immediata tramite didascalie e cartellonistica;
- 4.3.7. Fruizione secondaria tramite pubblicazione testo bilingue.

4.3.8. NOTA ESPLICATIVA PER LA LETTURA DELLA SCHEDA B:

L'oggetto della presente scheda è quello riportato nella prima stringa orizzontale:

“Attività – Proposta di Valorizzazione per la Musealizzazione del Giacimento Culturale”.

La colonna n.1 riporta la numerazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.2 riporta la denominazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.3 riporta eventuali manufatti contenuti nei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni e soggetti anch'essi all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.4 riporta se l'utilizzo dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni, ai fini dell'attività oggetto della presente scheda, sia totale o condiviso, questo nel caso di compresenza di altre attività di conservazione già in corso d'opera, oppure di destinazione d'uso conventuale.

Le colonne nn.5-6-7-8 riportano le diverse modalità di musealizzazione proposte sulla base della tipologia/stratificazione/datazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni e quanto in essi contenuto, con evidenziato a colori il grado di corrispondenza alla fruizione.

Le colonne nn.9-10-11-12 riportano le varie attività di supporto alla fruizione dell'intero museo diffuso, composto dai Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni e quanto in essi contenuto, con evidenziato a colori il grado di necessità.

La colonna n.13 riporta la proposta generica di tempistica degli interventi in base allo stato attuale di conservazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della scheda A

4.4. OPERE DI GESTIONE COMMERCIALE E RECETTIVA DEL GIACIMENTO CULTURALE (SCHEDA C)

I siti individuati ed il loro peculiare carattere storico, nonché la loro collocazione all'interno della Capitale, si prestano ad una fruizione condivisa e "divulgativa", ciò attraverso varie tipologie di allestimenti:

- 4.4.1. Attività di formazione e Congressi;
- 4.4.2. Mostre e Manifestazioni;
- 4.4.3. Creazione e collocazione stand informazioni e/o Biglietteria;
- 4.4.4. Creazione e collocazione di Bookshop;
- 4.4.5. Creazione e collocazione di Punti di ristoro e di ambienti per foresteria.

4.4.6. NOTA ESPLICATIVA PER LA LETTURA DELLA SCHEDA C

L'oggetto della presente scheda è quello riportato nella prima stringa orizzontale:

"Attività – Proposta di Gestione per la Fruizione Commerciale e Recettiva del Giacimento Culturale".

La colonna n.1 riporta la numerazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.2 riporta la denominazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici soggetti all'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.3 riporta eventuali manufatti contenuti nei Corpi di Fabbrica/ Edifici individuati per l'attività oggetto della presente scheda.

La colonna n.4 riporta se l'utilizzo dei Corpi di Fabbrica/ Edifici ai fini dell'attività oggetto della presente scheda, sia totale o condiviso, questo nel caso di compresenza di altre attività di conservazione già in corso d'opera, oppure di destinazione d'uso conventuale.

Le colonne nn.5-6-7-8-9-10-11-12 riportano le diverse attività commerciali proposte, con evidenziato a colori il grado di corrispondenza dei Corpi di Fabbrica/ Edifici alla singola tipologia di fruizione;

La colonna n.13 riporta la proposta generica di tempistica degli interventi in base allo stato attuale di conservazione dei Corpi di Fabbrica/ Edifici/ Siti ipogei/Siti Esterni soggetti all'attività oggetto della scheda A.



Unità Organizzativa Complessa
4.5. "PROGETTO DI PRESERVAZIONE E VALORIZ-
ZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE – STORICO"
Il Direttore

4.5.1. SCHEDA A - OPERE DI PRESERVAZIONE, CONSERVAZIONE E RESTAURO

SCHEDA A	ATTIVITA'	PROPOSTA OPERE PER LA CONSERVAZIONE DEL GIACIMENTO CULTURALE								
		DENOMINAZIONE SITI	MANUFATTI	UTILIZZO	MANUTENZIONE	CONSERVAZIONE	RESTAURO	IMPIANTI E ILLUMINAZIONE	ARREDI	SONDAGGI E NUOVE RICERCHE
1	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA	PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	CONDIVISO							MEDIA
2	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE	PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	CONDIVISO							BREVE
3	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - SECONDO PIANO		TOTALE							LUNGA
4	CORPO F PIANO TERRA- SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONI		TOTALE							MEDIA
5	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONI (CON CINQUE SARCOFAGI VARIE EPOCHE E TIPOLOGIE)	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE							BREVE
6	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONI (BOTTEGA DEL VETRAIO)	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE							LUNGA
7	CORPO F - STRUTTURE ROMANE A VISTA BASE DELL'ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO CON REPERTI LATO GIARDINO LIMITROFO CORPO F	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE							MEDIA
8	CORPO F - ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO E LIMITROFO ARCO MONUMENTALE (INSERTI PARIETALI ROMANI)	PITTORICI - LIGNEI - E MARMOREI - LATERIZI - METALLI E CERAMICA	CONDIVISO							BREVE
9	CORPO F - ANTICA FARMACIA	PITTORICI E MARMOREI	TOTALE							MEDIA
10	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO	PITTORICI E MARMOREI	CONDIVISO							LUNGA
11	CORPO G - CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)	MARMOREI	TOTALE							BREVE
12	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGOLO CON STATUA DI SAN MICHELE)	PITTORICI E MARMOREI	TOTALE							BREVE
13	CORPO G - CHIESA SANT'ANDREA E BARTOLOMEO CON PIANO SUPERIORE (ANTICA BIBLIOTECA E SAGRESTIA)	PITTORICI - LIGNEI - - MARMOREI E DORATURE	TOTALE							LUNGA
14	CORPO G- PRIMO PIANO		TOTALE							MEDIA
15	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)	PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							BREVE
16	CORPO H - CORSIA NUOVA - AMMEZZATO E PRIMO PIANO		TOTALE							MEDIA
17	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							MEDIA
18	CORPO H - SALA DEI DIRETTORI		TOTALE							BREVE
19	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							MEDIA
20	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEO E LIMITROFO "PASSETTO" VERSO AREA A	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							BREVE
21	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMALÉ- (DAL CORPO I AL CORPO C)	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE							BREVE
22	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA, STRUTTURE FULLONICA, STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL CORPO D)	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE							MEDIA
23	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. GIOVANNI (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE							BREVE
24	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 79 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE							BREVE
25	CORPO N - CASE CIVICO N.79 INTERO EDIFICIO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)		TOTALE							LUNGA
26	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE							BREVE
27	CORPO L (EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO) PRIMO PIANO - BIBLIOTECA MULTIMEDIALE		TOTALE							MEDIA
28	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)	MARMOREI	TOTALE							BREVE
29	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE)- AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO	PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							BREVE
30	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA	LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							MEDIA
31	CISTERNA E MURA FRONTE/RETRO ACQUEDOTTO CELIMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO ROTONDO)	PITTORICI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE							LUNGA

16



4.5.2. SCHEDA B – LUOGHI PER LA POSSIBILE MUSEALIZZAZIONE

SCHEDA B		PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE PER LA MUSEALIZZAZIONE DEL GIACIMENTO CULTURALE											
N.	ATTIVITA'	DENOMINAZIONE SITI	MANUFATTI	UTILIZZO	PERCORSO STORICO ARTISTICO	PERCORSO ARCHEOLOGICO	AREA MUSEALE STABILE	laboratorio didattico	SERVIZI	CARTELLONISTICA	DIDASCALIE	PUBBLICAZIONE TESTO BILINGUE	TEMPISTICA INTERVENTO DA SCHEDA A
1	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA		PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	CONDIVISO									MEDIA
2	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE		PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	CONDIVISO									BREVE
3	CORPO F PIANO TERRA - SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONNI			TOTALE									MEDIA
4	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONNI (CON CINQUE SARCOFAGI VARIE		MARMOREI E LATERIZI	TOTALE									BREVE
5	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONNI (BOTTEGA DEL VETRAIO)		MARMOREI E LATERIZI	TOTALE									LUNGA
6	CORPO F - STRUTTURE ROMANE A VISTA BASE DELL'ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO CON REPERTI LATO GIARDINO LIMITROFO CORPO F		MARMOREI E LATERIZI	TOTALE									MEDIA
7	CORPO F - ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO E LIMITROFO ARCO MONUMENTALE (INSERTI PARIETALI ROMANI)		PITTORICI - LIGNEI - E MARMOREI - LATERIZI - METALLI E CERAMICA	CONDIVISO									BREVE
8	CORPO F - ANTICA FARMACIA		PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	TOTALE									MEDIA
9	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO		PITTORICI E MARMOREI	CONDIVISO									LUNGA
10	CORPO G - CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)		MARMOREI	TOTALE									BREVE
11	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGELO CON STATUA DI SAN MICHELE)		PITTORICI E MARMOREI	TOTALE									BREVE
12	CORPO G - CHIESA SANT'ANDREA E BARTOLOMEO CON PIANO SUPERIORE (ANTICA BIBLIOTECA E SAGRESTIA)		PITTORICI - LIGNEI - - MARMOREI E DORATURE	TOTALE									LUNGA
13	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)		PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									BREVE
14	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI		MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									MEDIA
15	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI		MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									MEDIA
16	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEO E LIMITROFO "PASSETO" VERSO AREA A GIARDINO (DAL CORPO I AL		MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									BREVE
17	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMALE- (DAL CORPO I AL CORPO C)		MARMOREI - LATERIZI	TOTALE									BREVE
18	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA, STRUTTURE FULLONICA, STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL CORPO D)		MARMOREI - LATERIZI	TOTALE									MEDIA
19	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. GIOVANNI (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)		MARMOREI - LATERIZI	TOTALE									BREVE
20	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 79 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)		MARMOREI - LATERIZI	TOTALE									BREVE
21	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZI DI SANT'ANTONIO		MARMOREI - LATERIZI	TOTALE									BREVE
22	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)		MARMOREI	TOTALE									BREVE
23	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE)- AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO		PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									BREVE
24	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA		LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									MEDIA
25	CISTERNA E MURA FRONTE/RETRO ACQUEDOTTO CELIMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO ROTONDO)		PITTORICI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE									LUNGA

4.5.3. SCHEDA C – LUOGHI PER LE POSSIBILI ATTIVITA' COMMERCIALI E RECETTIVE

SCHEDA B	ATTIVITA'	PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE PER LA MUSEALIZZAZIONE DEL GIACIMENTO CULTURALE											
		N.	DENOMINAZIONE SITI	MANUFATTI	UTILIZZO	PERCORSO STORICO ARTISTICO	PERCORSO ARCHEOLOGICO	AREA MUSEALE STABILE	laboratorio didattico	SERVIZI	CARTELLONISTICA	DIDASCALIE	PUBBLICAZIONE TESTO BILINGUE
1	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA												
2	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE	PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	CONDIVISO										BREVE
3	CORPO F PIANO TERRA - SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONI		TOTALE										MEDIA
4	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONI (CON CINQUE	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE										BREVE
5	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONI (BOTTEGA DEL VETRAIO)	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE										LUNGA
6	CORPO F	MARMOREI E LATERIZI	TOTALE										MEDIA
7	CORPO F - ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO E LIMITROFO ARCO MONUMENTALE (INSERTI PARIETALI ROMANI)	PITTORICI - LIGNEI - E MARMOREI - LATERIZI - METALLI E CERAMICA	CONDIVISO										BREVE
8	CORPO F - ANTICA FARMACIA	PITTORICI - LIGNEI E MARMOREI	TOTALE										MEDIA
9	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO	PITTORICI E MARMOREI	CONDIVISO										LUNGA
10	CORPO G - CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)	MARMOREI	TOTALE										BREVE
11	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGOLO CON STATUA DI SAN MICHELE)	PITTORICI E MARMOREI	TOTALE										BREVE
12	CORPO G - CHIESA SANT'ANDREA E BARTOLOMEO CON PIANO SUPERIORE (ANTICA BIBLIOTECA E SAGRESTIA)	PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI E DORATURE	TOTALE										LUNGA
13	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)	PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										BREVE
14	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										MEDIA
15	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										MEDIA
16	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEO E LIMITROFO "P'ASSETTO"	MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										BREVE
17	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMAL- (DAL CORPO I AL	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE										BREVE
18	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA; STRUTTURE FULLONICA; STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL C	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE										MEDIA
19	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. GIOVANNI (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE										BREVE
20	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 79 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE										BREVE
21	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZIO DI SANT'ANTO	MARMOREI - LATERIZI	TOTALE										BREVE
22	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)	MARMOREI	TOTALE										BREVE
23	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE)- AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO	PITTORICI - LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										BREVE
24	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA	LIGNEI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										MEDIA
25	CISTERNA E MURA FRONTE/RETO ACQUEDOTTO CELEMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO)	PITTORICI - MARMOREI - LATERIZI - METALLI	TOTALE										LUNGA

**5. STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO AZIENDALE****5.1. INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE**

Prioritariamente, il compito della gestione di un patrimonio di grande valore storico come quello dell'Azienda Ospedaliera, è di dare una valutazione del suo stato di conservazione, applicando degli indici compresi tra 0 e 1, da applicare, rispetto alle valutazioni economiche dei manufatti edilizi.

Si vanno configurando pertanto tre indici che individuano le necessità intervento per garantire la conservazione del valore patrimoniale del manufatto edilizio.

INDICI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI		0	0,15	0,35	0,55	0,75	1
							$I_{(CM)}$
(1)	INDICE DI CONSERVAZIONE < 0,75 IMPORTO MEDIO $C_{(r)}$						0,42
	1) MANUTENZIONE ORDINARIA		0,15				
	2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA			0,35			
	3) RESTAURO SUPERFICIALE				0,55		
	4) RESTAURO RADICALE					0,75	1
(2)	INDICE ADEGUAMENTO TECNOLOGICO < 0,75 IMPORTO MEDIO $C_{(r)}$	0	0,15	0,35	0,55	0,75	0,38
(3)	INDICE ADEG.TO FUNZIONALE	0	0,15	0,35	0,55		0,34

Lo schema sopra riportato evidenzia che gli indici devono essere applicati a un costo di ristrutturazione $C(R)$ medio a lordo del ribasso d'asta, ricavato dalla media dei costi intervento effettuati nel periodo 2000- 2014.

Di seguito pertanto si riporta la tabella dei siti e dei manufatti in cui sono divisi i 21.790,15 mq di superfici soggetti a vincoli di tutela di cui al DLgs 42 /2004

Il valore d'intervento medio è dato $[C(R)] \times 1,35$ dove 0,35 corrisponde al valore delle "Somme a Disposizione"

Nella tabella di seguito riportata, oltre alla valutazione, espressi con gli indici di cui sopra, dello stato di conservazione dei luoghi, anche riportati anche il costo d'intervento necessario e il valore unitario d'investimento $[V(Inv)]$.

5.2. CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DEGLI INTERVENTI

Di seguito si riportano, in tabella, l'elenco degli interventi da attuare per poter rendere i luoghi idonei alla gestione, suddivisi per corpo di fabbrica e di cui se n'è calcolato il valore unitario d'intervento, applicando anche gli indici indispensabili alla valutazione.



5.2.1. Indici di valutazione;

- 5.2.1...1 **Indice di conservazione;**
- 5.2.1...2 **Indice di adeguamento Tecnologico;**
- 5.2.1...3 **Indice di adeguamento funzionale**

CORPO	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	Indice di preggio	CALCOLO COSTO UNITARIO INTERVENTI					
			Indice di Conservazione	Indice di adeguamento tecnologico	Indice di adeguamento Funzionale	TOTALE INDICE (4)=(1)+(2)+(3)	*COSTO D'INT.TO [C _{i,j}] €/mq	Valore Unitario d'investimento V _i =(C _{i,j} +0,35* C _{0i}) €/mq
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)xC _{i,j}	(6)
F	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA + LOCALI ANNESSI	1	0,35	0,35	0,55	1,25	217,25	293,29
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE + SACRESTIA E LOCALI ANNESSI	1	0,50	0,35	0,55	1,40	347,60	469,26
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - SECONDO PIANO	1	0,20	0,20	0,55	0,95	43,45	58,66
F	CORPO F PIANO TERRA - SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONI COMPRESO ANTICA FARMACIA	1	0,50	0,25	0,25	1,00	869,00	1.173,15
	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONI (CON CINQUE SARCOFAGI VARIE EPOCHE E TIPOLOGIE)+ CORPI AGGIUNTI	1	0,50	0,15	0,35	1,00	869,00	1.173,15
	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONI (BOTTEGA DEL VETRAIO)	1	0,35	0,20	0,35	0,90	782,10	1.055,84
	CORPO F - STRUTTURE ROMANE A VISTA BASE DELL'ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO CON REPERTI LATO GIARDINO LIMITROFO CORPO F	1	0,35	0,10	0,15	0,60	521,40	703,89
	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO	1	0,50	0,55	0,35	1,40	1.216,60	1.642,41
G	CORPO G -	1						
	CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)+ CHIESA DI S. ANDREA E BARTOLOMEO E ANNESSI	1	0,50	0,35	0,15	1,00	869,00	1.173,15
	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGOLO CON STATUA DI SAN MICHELE)	1	0,50	0,75	0,10	1,35	1.173,15	1.583,75
	CORPO G- PRIMO PIANO + SALA DEI DIRETTORI	1	0,75	0,50	0,55	1,80	1.564,20	2.111,67
H	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)+ annessi	1	0,75	0,35	0,15	1,25	1.086,25	1.466,44
	CORPO H - CORSIA NUOVA - AMMEZZATO E PRIMO PIANO	1	0,10	0,35	0,35	0,80	695,20	938,52
	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO	1	0,35	0,35	0,65	1,35	1.173,15	1.583,75
G-H	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI	1	0,35	0,20	0,35	0,90	782,10	1.055,84
	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEA E LIMITROFO "PASSETTO" VERSO AREA A GIARDINO (DAL CORPO I AL CORPO C)	1	0,35	0,10	0,50	0,95	825,55	1.114,49
	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMAL- (DAL CORPO I AL CORPO C)	1	0,10	0,10	0,10	0,30	260,70	351,95
	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA, STRUTTURE FULLONICA, STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL CORPO D)	1	0,35	0,20	0,35	0,90	782,10	1.055,84
	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 70 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1	0,35	0,50	0,55	1,40	1.216,60	1.642,41
L	CORPO L (EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO) PRIMO PIANO - BIBLIOTECA MULTIMEDIALE	1	0,75	0,50	0,20	1,45	1.260,05	1.701,07
	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO	1	0,10	0,10	0,55	0,75	651,75	879,86
M	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE)- AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO	1	0,50	0,50	0,35	1,35	1.173,15	1.583,75
	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)	1	0,75	0,50	0,00	1,25	1.086,25	1.466,44
N	CORPO N - CASE CIVICO N.70 - 72 INTERO EDIFICIO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1	0,20	0,75	0,55	1,50	1.303,50	1.759,73
O	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA	1	0,10	0,05	0,55	0,70	608,30	821,21
	CISTERNA E MURA FRONTE/RETRO ACQUEDOTTO CELIMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO ROTONDO)	1	0,10	0,05	0,55	0,70	608,30	821,21

5.3. VALUTAZIONE GENERALE FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE

5.3.1. CALCOLO DEI VALORI DI MANUTENZIONE

CORPO	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	Indice di preggio	UNIT.	TOTALE INDICE (4)=(1)+(2)+(3)	Superfici Mq	ONERI DI MANUTENZIONE	
						MANUTENZIONE ORDINARIA /aa	MANUTENZIONE ORDINARIA x 10 aa
				(4)	(7)	(8)=(7)x(C _m)	(9)=(8)x10 ^{aa}
F	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA + LOCALI ANNESSI	1		1,25	82,24	1.266,24	
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE + SACRESTIA E LOCALI ANNESSI	1		1,40	145,28	5.113,08	
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - SECONDO PIANO	1		0,95	117,20	206,24	
F	CORPO F PIANO TERRA - SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONI COMPRESO ANTICA FARMACIA	1		1,00	396,21	22.336,64	223.366,44
	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONI (CON CINQUE SARCOFAGI VARIE EPOCHES E TIPOLOGIE)+ CORPI AGGIUNTI	1		1,00	87,60	4.938,57	49.385,70
	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONI (BOTTEGA DEL VETRAIO)	1		0,90	172,42	9.720,48	97.204,80
	CORPO F - STRUTTURE ROMANE A VISTA BASE DELL'ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO CON REPERTI LATO GIARDINO LIMITROFO CORPO F	1		0,60	120,00	6.765,17	67.651,65
	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO	1		1,40	396,21	22.336,64	223.366,44
G	CORPO G - CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)+ CHIESA DI S. ANDREA E BARTOLOMEO E ANNESSI	1		1,00	950,00	53.557,56	535.575,56
	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGOLO CON STATUA DI SAN MICHELE)	1		1,35	200,00	11.275,28	112.752,75
	CORPO G - PRIMO PIANO + SALA DEI DIRETTORI	1		1,80	950,00	53.557,56	535.575,56
H	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)+ annessi	1		1,25	1.768,00	99.673,43	996.734,31
	CORPO H - CORSIA NUOVA - AMMEZZATO E PRIMO PIANO	1		0,80	1.768,00	99.673,43	996.734,31
	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO	1		1,35	1.586,00	89.412,93	894.129,31
G-H	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI	1		0,90	1.584,00	89.300,18	893.001,78
	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEO E LIMITROFO "PASSETTO" VERSO AREA A GIARDINO (DAL CORPO I AL CORPO C)	1		0,95	1.600,00	90.202,20	902.022,00
	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMAL- (DAL CORPO I AL CORPO C)	1		0,30	2.097,00	118.221,26	1.182.212,58
	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA, STRUTTURE FULLONICA, STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL CORPO D)	1		0,90	2.880,00	162.363,96	1.623.639,60
	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 70 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1		1,40	400,00	22.550,55	225.505,50
L	CORPO L (EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO) PRIMO PIANO - BIBLIOTECA MULTIMEDIALE	1		1,45	450,00	25.369,37	253.693,69
	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO	1		0,75	750,00	42.282,28	422.822,81
M	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE)- AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO	1		1,35	1.160,00	65.396,60	653.965,95
	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)	1		1,25	100,00	5.637,64	56.376,38
N	CORPO N - CASE CIVICO N.70 - 72 INTERO EDIFICIO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1		1,50	450,00	25.369,37	253.693,69
O	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA	1		0,70	1.280,00	72.161,76	721.617,60
	CISTERNA E MURA FRONTE/RETRO ACQUEDOTTO CELIMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO ROTONDO)	1		0,70	300,00	16.912,91	169.129,13
					21.790,15	1.215.601,31	12.090.157,54

5.3.2. CALCOLO DEI VALORI D'INVESTIMENTO

CORPO	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	UNIT.	Indice di pregio	TOTALE INDICE (A)+(B)+(C)+(E)	Superfici Mq	ONERI DI MANUTENZIONE	INVESTIMENTO				
							MANUTENZIONE ORDINARIA x 10 aa	CONSERVAZIONE/RESTAURO €	ADEGUAMENTO TECNOLOGICO	ADEGUAMENTO FUNZIONALE	TOTALE INTERVENTI
				(4)		(7)	(9)=(8)x10aa	(10)=(7)x[(1)x(5)]	(11)=(7)x[(2)x(5)]	(12)=(7)x[(3)x(5)]	(13)=(10)+(11)+(12)
F	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : SALONE DEL CICLO DELLA MISERICORDIA + LOCALI ANNESSI	1	1,25	82,24	104.130,23	15.677,21	15.677,21	8.039,60	39.394,03		
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - PRIMO PIANO : CAPPELLA DEL CICLO DELLA PROCESSIONE + SACRESTIA E LOCALI ANNESSI	1	1,40	145,28	742.831,56	34.087,20	44.313,36	22.724,80	101.125,36		
	CORPO F - CONVENTO DELLE SUORE DELLA MISERICORDIA - SECONDO PIANO	1	0,95	117,20	24.171,30	5.499,73	5.499,73	2.291,55	13.291,01		
F	CORPO F PIANO TERRA - SALE E LOCALI LIMITROFI PORTICO DEL GIOVANNONI COMPRESO ANTICA FARMACIA	1	1,00	396,21	223.366,44	172.151,40	86.075,70	86.075,70	344.302,80		
	CORPO F - PORTICO DEL GIOVANNONI (CON CINQUE SARCOFAGI VARIE EPOCHE E TIPOLOGIE)+ CORPI AGGIUNTI	1	1,00	87,60	49.385,70	38.062,20	11.418,66	26.643,54	76.124,40		
	CORPO F - SOTTERRANEO PORTICO DEL GIOVANNONI (BOTTEGA DEL VETRAIO)	1	0,90	172,42	97.204,80	47.197,71	26.970,12	47.197,71	121.365,54		
	CORPO F - STRUTTURE ROMANE A VISTA BASE DELL'ANTICO OSPEDALE DELL'ANGELO CON REPERTI LATO GIARDINO LIMITROFO CORPO F	1	0,60	120,00	67.651,65	21.898,80	6.256,80	9.385,20	37.540,80		
	CORPO F - IPOGEO ORATORIO POLEOCRISTIANO	1	1,40	396,21	223.366,44	241.011,96	265.113,15	168.708,37	674.833,48		
G	CORPO G -	1									
	CORSIA VECCHIA (SALA FOLCHI)+ CHIESA DI S. ANDREA E BARTOLOMEO E ANNESSI	1	1,00	950,00	535.575,56	412.775,00	288.942,50	123.832,50	825.550,00		
	CORPO G - ANTICO ATRIO (SALA D'ANGOLO CON STATUA DI SAN MICHELE)	1	1,35	200,00	112.752,75	117.315,00	175.972,50	23.463,00	316.750,50		
	CORPO G- PRIMO PIANO + SALA DEI DIRETTORI	1	1,80	950,00	535.575,56	1.114.492,50	742.995,00	817.294,50	2.674.782,00		
H	CORPO H - CORSIA NUOVA (SALA MAZZONI CON ALTARE)+ annessi	1	1,25	1.768,00	996.734,31	1.440.367,50	672.171,50	288.073,50	2.400.612,50		
	CORPO H - CORSIA NUOVA - AMMEZZATO E PRIMO PIANO	1	0,80	1.768,00	996.734,31	122.911,36	430.189,76	430.189,76	983.290,88		
	CORPO H - IPOGEO PERISTILIO VILLA DEGLI ANNI CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO	1	1,35	1.586,00	894.129,31	651.215,57	651.215,57	1.209.400,34	2.511.831,47		
G-H	CORPI G E H - IPOGEO STRUTTURE TERMALI	1	0,90	1.584,00	893.001,78	433.596,24	247.769,28	433.596,24	1.114.961,76		
	CORPI G E H - CORTILE MONUMENTALE CON COLONNA CRUCIFERA E FONTANA CON NINFEA E LIMITROFO "PASSETTO" VERSO AREA A GIARDINO (DAL CORPO I AL CORPO C)	1	0,95	1.600,00	902.022,00	462.308,00	132.088,00	660.440,00	1.254.836,00		
	AREA A GIARDINO VERSO VIA AMBA ARADAM CON TRABEAZIONE A COLONNE E MOSAICO TERMAL - (DAL CORPO I AL CORPO C)	1	0,30	2.097,00	1.182.212,58	54.668,79	54.668,79	54.668,79	164.006,37		
	AREA A GIARDINO CON HORTI DI DOMITIA LUCILLA, STRUTTURE FULLONICA, STRUTTURE TABERNAE E DOLIA (DAL CORPO C AL CORPO D)	1	0,90	2.880,00	1.623.639,60	788.356,80	450.489,60	788.356,80	2.027.203,20		
	MURA ESTERNE EDIFICI AREA S. MARIA E CORPO N - CASE CIVICO 70 - ACQUEDOTTO ROMANO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1	1,40	400,00	225.505,50	170.324,00	243.320,00	267.652,00	681.296,00		
L	CORPO L (EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO) PRIMO PIANO - BIBLIOTECA MULTIMEDIALE	1	1,45	450,00	253.693,69	425.266,88	283.511,25	113.404,50	822.182,63		
	AREA GIARDINO S. MARIA PRESSO CORPO L DA EX CIMITERO - EX CAPPELLA S. MARIA DELLE GRAZIE - EX OSPIZIO DI SANT'ANTONIO	1	0,75	750,00	422.822,81	48.881,25	48.881,25	268.846,88	366.609,38		
M	CORPO M - ANTICA CORSIA DELLE DONNE (CON ALTARE) - AMBIENTI ANNESSI SERVIZI/GUARDAROBBA/CUCINA E SPAZIO POLIFUNZIONALE ESTERNO	1	1,35	1.160,00	653.965,95	680.427,00	680.427,00	476.298,90	1.837.152,90		
	PORTICO RICOSTRUITO PRESSO CORPO M (CON TRE SARCOFAGI PALEOCRISTIANO - ORIENTALE - ROMANO)	1	1,25	100,00	56.376,38	81.468,75	54.312,50	0,00	135.781,25		
N	CORPO N - CASE CIVICO N.70 - 72 INTERO EDIFICIO (VIA DI SAN GIOVANNI IN LATERANO E PIAZZA SAN GIOVANNI)	1	1,50	450,00	253.693,69	117.315,00	439.931,25	322.616,25	879.862,50		
O	CORPO O - IPOGEO HORTI COSIDDETTI DI LICINIO SURA	1	0,70	1.280,00	721.617,60	428.243,20	38.931,20	428.243,20	895.417,60		
	CISTERNA E MURA FRONTE/RETRO ACQUEDOTTO CELIMENTONO PRESSO OSPEDALE BRITANNICO (VIA DI SANTO STEFANO ROTONDO)	1	0,70	300,00	169.129,13	18.249,00	9.124,50	100.369,50	127.743,00		
					21.790,15	12.090.157,54	8.143.768,03	6.106.266,18	7.177.813,12	21.427.847,33	



Unità Organizzativa Complessa
"PROGETTAZIONE, CONSERVAZIONE E VALORIZ-
ZAZIONE DEL PATMONIO IMMOBILIARE – STORICO
Il Direttore

5.3.4. CALCOLO DEL MARGINE LORDO

IPOTESI DI QUADRO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE									
VALUTAZIONE DELLE POTENZIALITA' DI MARGINE LORDO DELLA CONCESSIONE									
Valore totale annuo della Concessione al netto del margine lordo ipotizzata su un periodo decennale		5.519.545,12							
		USCITE		%		ENTRATE			
A	1	Valore Annuale dell'investimento a base d'asta	-1.607.088,55						
	2	Interessi sulle anticipazioni per investimenti	-192.850,63	12,00%					
		Totale (A)		-1.799.939,18					
B	1	Oneri annui Manutenzione e Conservazione a base d'asta	-911.700,98						
	2	Interessi sulle anticipazioni per Manutenzioni e Conservazioni	-109.404,12	12,00%					
		Totale (B)		-1.021.105,10					
		TOTALE ONERI PER INVESTIMENTI		-2.821.044,28					
C		ECONOMIE SU INVESTIMENTI							
		1	Margine derivanti dai ribassi su i lavori eseguiti A1 e B1	22%		554.133,70			
		2	Margine derivante da riduzione degli interessi passivi A2 e B2	22%		66.496,04			
						Totale (C) 620.629,74			
D		ONERI DI GESTIONE							
		1	Oneri di concessione da corrispondere al Concedente	-996.203,61					
		2	Oneri per "spese generali" e di gestione diretta	-787.139,37					
		3	Oneri riflessi	-244.013,20					
		4	Imprevisti per oneri di gestione	-157.927,81					
		Totale (D)		-2.185.283,99					
		5	Possibili economie 2,5% su gli oneri di gestione			109.264,20			
						Totale (E) 4.404.001,42			
E		ATTIVITA' PRODUTTIVE IPOTIZZATE DAL CALCOLO DI CONCESSIONE		IPOTESI		4.404.001,42		N/GG	
		1	MUSEALE	5%		220.200,07		150 1.468,00	
		2	COMMERCIALE	25%		1.101.000,36		300 3.670,00	
		3	ESPOSITIVA	25%		1.101.000,36		200 5.505,00	
		4	DA FORMAZIONE	17%		748.680,24		200 3.743,40	
		5	RECETTIVA	3%		132.120,04		100 1.321,20	
		6	CONGRESSUALE	25%		1.101.000,36		300 3.670,00	
		TOTALE ATTIVITA' PRODUTTIVE		100%		Totale (E) 4.404.001,42			
						produzione giornaliera da ipotesi di concessione		19.377,61	
		SALDO		-5.006.328,27					
		onere giornaliero		-16.687,76					
								5.104.971,65	
								700.970,23	
								22.357,54	
								3.069,94	
								5.834.865,59	
								margine 828.537,32	
								228 media di progetto	
NB	1	Quanto contenuto nella elaborazione riportata tiene conto di valutazioni Aziendali su valore patrimoniale degli immobili sottoposti a vincoli di legge, da cui attraverso specifici e successivi approfondimenti, si è potuto giungere alla valutazione dell'importo di Concessione, comprensivo questo "margine lordo"			3	Il calcolo del margine lordo è stato ipotizzato attribuendo delle percentuali, relative alle attività produttive principale di cui al paragrafo 2.2.2 della " RELAZIONE DESCRITTIVA E MOTIVAZIONI DICUI ALL'ARTT. 99 E 139 DLGS N°50 DEL 18/04/2016 sm", al Importo ipotizzabile di produzione annuo Totale E , calcolato come percentuale degli importi di gestione, a cui vengono sommate le possibili economie sugli investimenti derivanti dai ribassi su i prezziari ufficiali , utilizzati per il calcolo degli investimenti.			
	2	L'importo di concessione annuo, al netto del margine lordo, può essere considerato il totale degli oneri che l'ipotetico operatore economico deve affrontare per poter gestire il patrimonio storico culturale nel suo complesso. A tale importo dovrà corrispondere un valore di entrata delle Attività Produttive tale da poter giustificare un margine lordo possibile.			4	Il metodo usato per la determinazione del margine lordo è quello del confronto tra le "USCITE" e le "Entrate", che risulta essere pari al 14,20%			
5	E' da tener presente che quanto elaborato non tiene conto delle innovazioni che dovrebbero giungere dal contributo delle poposte tecniche degli operatori economici selezionati e partecipanti al DIALOGO COMPETITIVO: Il margine lordo individuato pertanto non può che essere considerato minimo possibile e quindi soggetto ad un possibile aumento, dimostrando così la validità del metodo seguito e la validità della procedura di valorizzazione del patrimonio storico Aziendale								





Unità Organizzativa Complessa
"PROGETTAZIONE, CONSERVAZIONE E VALORIZ-
ZAZIONE DEL PATMONIO IMMOBILIARE – STORICO
Il Direttore

6. DATI CATASTALI

6.1. FIFERIMENTI CATASTALI

Unità	Indirizzo	Immobile	Dati catastali (Situazione degli atti informatizzati - visure del 07/11/2006 per le unità A, B1, B2, B3, C1, C2; visure del 07/05/2007 per l'unità E)			Dati dimensionali		Class.ne destinazioni d'uso (nota 2)	Class.ne fruizioni (nota 3)
			foglio	particella	categori a	catastali	piani		
cod.	per unità	denominazione							

6.1.1. SEDE LEGALE, PO SAN GIOVANNI, SANTA MARIA E ADDOLORATA

A	via dell'Amba Aradam, 9	sede amministrativa	515	93 sub 1	B/4	41.952 m ² (T 1 2 3 4)	S3 S2 S1 T 1 2 3 4 5 6	B D	b) c)
			515	93 sub 2	A/4	6,5 vani	S2	B	b)
			515	93 sub 3	D/1	(S1)	-	B	b)
B1	piazza di S.Giovanni in Laterano, 80	corpo F	515	122	B/2	164.890 m ² (nota 4)	S1 T 1 2	A E F G	a) e) f) g) h) i)
			515	123	B/2		T 1 2	B E F G	b) f) g) h)
			515	C	B/2		T	E F	e) f) g)
			515	D	B/2		T 1	E F	f) g) h)
		515	59	B/2	-		E F	e) f) g) l)	
		515	59	B/2	S1 T 1		B D E F G	b) d) f) g) h)	
		515	59	B/2	S1 T 1 2		C D E F G	c) e) f) g) h) i)	
B2	via dell'Amba Aradam, 8	corpi A-B-C-D-E	515	46	B/2	196.815 m ² (S1 T 1 2 3 4 5 6 7)	S1 S2 T 1 2 3 4 5 6 7	A B C	a) b) c) i) j) k) l)
B3	via Merulana, 143 A; via di S.Giovanni in Laterano, 151,155	corpo L	509	58	B/2	(nota 5)	S1 T 1 2	A B D E F	a) b) c) e) f) g) l)
		corpo M	509	52	B/2		S1 T 1 2	E F G	d) e) f) g) h)
		corpo N	509	52	B/2		S1 T 1 2 3	E F G	f) h)
		Piazzale Polifunzionale	509	52			-	E F	e) f) i)
		corpo O	509	52	B/2		S1 T 1 2 3 4	A C D	a) c) i)
C1	via di S.Stefano Rotondo, 5A	ospedale Addolorata	515	21 sub 1	B/2	88.852 m ²	S1 T 1 2 3	A B E G	a) b) f) h) k) l)
		pertinenza (lato confine Britannico)	515	17	B/2		T	B	j)
		sede servizio 118	515	19	B/2		T	B	b)
		ed. a chiosco (cortile sx)	515	135 sub 501	B/2		T	B	b)
		box vigilanza su accesso S.Stef.Rot.	515	136	B/2		T	B	b)
C2		palazzina su via S.Stefano Rotondo	515	18 sub 501	B/2		S1 T 1	B E	b)

6.1.2. PO BRITANNICO – DOTT.SSA RITA LEVI DI MONTALCINI

Unità	Indirizzo	Immobile	Dati catastali (Situazione degli atti informatizzati - visure del 07/11/2006 per le unità A, B1, B2, B3, C1, C2; visure del 07/05/2007 per l'unità E)			Dati dimensionali		Class.ne destinazioni d'uso (nota 2)	Class.ne fruizioni (nota 3)
			foglio	particella	categori a	catastali	piani		
cod.	per unità	denominazione							

E	via di S.Stefano Rotondo, 6	ospedale Britannico (corpo nord)	515	13 sub 503	B/1	8.982 m ³ sup.cat. 2.275 m ²	T 1 2 3 4	AB D G	a) b) c) e) f) h) i) l)
		ed. portico (corpo nord)	515	263 sub 501	B/1		T	G	h)
		ospedale Britannico (corpo chiesa)	515	13 sub 504	B/7	1.652 m ³ sup.cat. 502 m ²	S1 T	B	b)
		ospedale Britannico (corpi ovest e sud)	515	13 sub 502	D/4	-	S1 S2 T 1 2 3	AB G	a) b) h)
			515	14 sub 501				B	b)
		ed. a piano terra	515	13 sub 501	-	-	T	-	-
		ed. exguardiana (ad. via S.Stefano Rotondo, 6)	515	5 sub 501	A/4	2,5 vani sup.cat. 47 m ²	T	B E	b) e) f)
			515	5 sub 502	C/2	27 m ² sup.cat. 43 m ²	T	B E	b) e) f)
			515	5 sub 503	C/2	9 m ² sup.cat. 15 m ²	T	B E	b) e) f)
		box auto	515	261 sub 501	C/6	28 m ² sup.cat. 30 m ²	T	B	b)
		box auto	515	183 sub 1	C/6	13 m ²	T	B	b)
		box auto	515	183 sub 2	C/6	13 m ²	T	B	b)
		pertinenza (ad. Muro romano)	515	7 sub 501	C/2	22 m ² sup.cat. 33 m ²	T	-	-
		palazzina Fisica sanitaria	515	12 sub 501	A/7	13,5 vani sup.cat. 278 m ²	T 1	A	a)
		pertinenza (lato confine Addolorata)	515	137	-	-	-	-	-
		altre pertinenze (ad. via S.Erasmo, 1)	515	184, 262	-	-	-	-	-
pertinenze a verde	515	6, 15, 264	-	-	-	-	-		

Unità Organizzativa Complessa
"PROGETTAZIONE, CONSERVAZIONE E VALORIZ-
ZAZIONE DEL PATMONIO IMMOBILIARE – STORICO
Il Direttore

7. DATI GENERALI

Localizzazione dell'immobile				STATO DELL'IMMOBILE	Categoria e consistenza			Modalità di utilizzo		Profilo della proprietà	Dati economico/contrattuali					
Indirizzo e n° civ	Comune	CAP	Prov.	valore contabile a bilancio 2015	Cat. Catastale	Sup. Lorda (Mq.)	Descrizione delle principali caratteristiche (2)	Destinazione d'uso attuale (3)	Grado di utilizzo (intero, parziale, dismesso, ...)	Tipol. Proprietario (pubbl./privato)	Titolo di godimento (4)	Vincoli giuridici (o di fatto) esistenti	Immobili in locazione passiva			
													Decorrenza locazione	Scadenza locazione	Canone di locazione annuo	Eventuali oneri contrattuali
P.zza S.Giovanni in Laterano, 80	Roma	00184	RM	inserito unitamente al valore dell'immobile al punto 2	Zona 2 - F.509 P. 52	11161,08	Complesso architettonico realizzato su fondazioni archeologiche romane dalla fase repubblicana a quella imperiale sino ad integrazioni del VII sec. a.c. Successive elevazioni stratigrafiche e con continuità dal XIII al XVIII sec. Terreno circostante.	Presidio Ospedaliero San Giovanni	parziale	pubblico	proprietà	Decreti n. 47693 del 23.10.2003, prot. n. 33611/2003 del 03.11. 2003 e n.13200 del 30.12.2003, prot. n. 08735/2004 del 06.04.2004 Ministero Beni e Attività Culturali - vincolo di tutela	no	no	no	no
Via dell'Amba Aradam, 8	Roma	00184	RM	35.038.431,48	Zona 2 - F.515 P. 46	64666,08	Complesso articolato in più edifici, collegati tra loro da percorso centrale Edificio realizzato nel 1957 a seguito dell'eliminazione del precedente impianto del XIX secolo. Terreno circostante.	Presidio Ospedaliero San Giovanni	parziale	pubblico	proprietà	Decreti n. 47693 del 23.10.2003, prot. n. 33611/2003 del 03.11. 2003 e n.13200 del 30.12.2003, prot. n. 08735/2004 del 06.04.2004 Ministero Beni e Attività Culturali - vincolo di tutela	no	no	no	no
Via S.Giovanni in Laterano, 155; Via Merulana, 143A	Roma	00184 e 00185	RM	6.090.797,67	Zona 2 - F.509 P. 52	23675,85	Complesso edilizio realizzato in alcune parti su fondazioni archeologiche romane dalla fase repubblicana a quella imperiale sino ad integrazioni del VII sec. a.c. Successive elevazioni stratigrafiche e con continuità dal XIII al XVIII sec. Corpi di fabbrica di epoca Umbertina, del XIX secolo, articolati in padiglioni a tre piani. Un Edificio per Poliambulatori realizzato nel 1980.Terreno circostante.	Presidio Ospedaliero Santa Maria con poliambulatori	parziale	pubblico	proprietà	Decreti n. 47693 del 23.10.2003, prot. n. 33611/2003 del 03.11. 2003 e n.13722 del 30.03.2004, prot. n. 09079/2004 del 13.04.2004 Ministero Beni e Attività Culturali - vincolo di tutela	no	no	no	no
Via Santo Stefano Rotondo, 6	Roma	00184	RM	DI RECENTE ACQUISIZIONE NON IN BILANCIO 2017 IN ATTESA DI STIMA	Zona 2 - F.515 P. 6-10-12-13-264	2978,00	Edificio principale a blocco con planimetria a croce latina del 1907. Un Edificio accessorio rettangolare annesso (quota secondo seminterrato) al principale. Un Edificio accessorio a 2 livelli nei pressi del principale. Altre pertinenze edilizie. Terreno circostante.	Presidio Ospedaliero Britannico	parziale	pubblico	proprietà	1- Dichiarazione di interesse archeologico prot.10860 del 07.08.1987 Soprintendenza Archeologica di Roma vincolo di tutela.	no	no	no	no

7.1. SPECIFICHE TERRITORIALI DEGLI IMMOBILI

7.1.1. VINCOLI DI CUI ALL'ART. 10 DLgs 42/2006 E SMI

- 7.1.1.1.1 Sito Presidio Ospedaliero San Giovanni : Decreti n. 47693 del 23.10.2003, prot. n. 33611/2003 del 03.11. 2003 e n.13200 del 30.12.2003, prot. n. 08735/2004 del 06.04.2004 Ministero Beni e Attività Culturali - vincolo di tutela
- 7.1.1.1.2 Sito Presidio Ospedaliero Santa Maria: Decreti n. 47693 del 23.10.2003, prot. n. 33611/2003 del 03.11. 2003 e n.13722 del 30.03.2004, prot. n. 09079/2004 del 13.04.2004 Ministero Beni e Attività Culturali - vincolo di tutela
- 7.1.1.1.3 Sito Presidio Ospedaliero Britannico: Dichiarazione di interesse archeologico prot.10860 del 07.08.1987 Soprintendenza Archeologica di Roma vincolo di tutela.

8. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE

8.1. ATTIVITA' AMMISSIBILI

8.1.1. La prima delle fasi previste dall'art. 62 comma 11 del DLgs n° 50, del 18.04.2016, si deve caratterizzare per gli obiettivi che l'Azienda Ospedaliera ritiene più opportuni per gestire e valorizzare il suo patrimonio Storico artistico, mobiliare e immobiliare.

8.1.2. LE ATTIVITÀ POSSIBILI NEI LUOGHI DEFINITI, POSSONO SINTETIZZARSI IN

8.1.2...1 **A) CONSERVAZIONE:**

8.1.2...2 **A.1** Manutenzione ordinaria e straordinaria

8.1.2...3 **A.2** Restauro;

8.1.2...4 **A.3** Riqualficazione funzionale.

8.1.2...5 **B) VALORIZZAZIONE**

8.1.2...6 **B.1** Socio formative

8.1.2...7 **B.2** Socio- Culturali

8.1.2...8 **B.3** Ricettivo-Commerciale.

8.1.3. I possibili legami tra le due categorie di attività sono determinati dai luoghi dove queste si svolgono e dalla possibilità della loro sovrapposizione, per cui nella sala Santa Maria, ad esempio, dove possono svolgersi attività di carattere espositivo, si possono anche svolgere attività di studio e ricerca, sulla base delle tecniche di restauro applicate agli affreschi in essa presenti, che potrebbero rappresentare oggetto di rientro economico, nel momento che siano considerati temi per specifici congressi formativi a pagamento. Se a tale operazione si lega anche la possibilità di vendere gli atti dei seminari/congressi in un Book-Shop nella Sala Mazzoni, dove si possono trovare i servizi Ricettivo-Commerciale e espositivi a pagamento, si conclude il processo Restauro-Rientro economico. Si provi ad immaginare, applicando tali correlazioni tra le attività e i luoghi, cosa possa rappresentare l'istituzione di un piccolo polo museale dei reperti provenienti dagli scavi e restauri sin qui condotti, o quelle esistenti tra le attività espositive e quelle formative. A tale scopo si è ritenuto opportuno sintetizzare in tre "schede di programma" le attività possibili nei luoghi ammissibili in base ai vincoli di legge.

8.1.4. Si è cercato, con l'esempio esposto, di sintetizzare il processo logico da seguire per giungere all'elaborazione di un modello gestionale del patrimonio culturale aziendale.

8.1.5. La progettualità e l'innovazione nella "Negoziazione Competitiva" dovrà scaturire dalle proposte di correlazione tra le attività che si riterranno prioritarie e determinanti.

8.1.6. Utilizzo degli spazi storici per attività socio formative;

8.1.7. Utilizzo spazi per attività socio-culturali

8.1.8. Utilizzo spazi per attività Ricettivo-commerciale

8.1.9. Sviluppo attività di ricerca sul "giacimento Culturale" per aumentare il potenziale di valorizzazione:

8.1.9...1 Allargamento delle aree di scavo, e studio delle stratificazioni al fine formativo specialistico

8.1.9...2 **ATTIVITÀ DI CONSERVAZIONE E RESTAURO - RISULTATI DI SCAVO E RICERCA E LORO PUBBLICIZZAZIONE, ANCHE A SCOPO COMMERCIALE PER SPECIFICI SETTORI CULTURALI DEDICATI**

8.1.10. MODELLO FUNZIONALE DI UTILIZZO E GESTIONE DEL PATRIMONIO

In via preliminare la Negoziazione competitiva dovrà poter disporre di un progetto preliminare funzionale condiviso, frutto di un confronto delle varie proposte di organizzazione degli spazi e

delle loro possibili destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica coinvolti nel Progetto di Valorizzazione e gestione. Pertanto i partecipanti alla negoziazione competitiva nella prima fase dovranno presentare delle elaborazioni progettuali a scala opportuna in cui saranno definiti:

- 8.1.10...1 L'attribuzione degli spazi alle funzioni ipotizzate
- 8.1.10...2 I flussi di fruizione degli utenti
- 8.1.10...3 Le indicazioni degli interventi edili, degli impianti e degli allestimenti possibili in conformità alla normativa di tutela e conservazione
- 8.1.10...4 Relazione descrittiva delle attività da svolgere all'interno del patrimonio coinvolto e che costituiranno il modello gestionale, avendo cura di definire i rapporti esistenti tra le varie tipologie e funzioni di attività ammissibili di cui al precedente punto 1.1, articolate:
 - 8.1.10...4.1 Procedure di manutenzione, conservazione e restauro;
 - 8.1.10...4.2 Procedure per l'acquisizione dei finanziamenti pubblici e privati, indispensabili alla definizione dei livelli d'investimento, secondo le priorità strategiche alla gestione del modello funzionale;
 - 8.1.10...4.3 Forme e procedure di organizzazione del personale indispensabile al modello gestionale;
 - 8.1.10...4.4 Procedure, controllo, di gestione e valorizzazione del bacino archeologico, storico ed artistico presente in sito, in accordo l'AO sotto l'egida delle Soprintendenze preposte alla tutela nell'attività di recupero conservazione e restauro
 - 8.1.10...4.5 Procedure, se lo si riterrà opportuno, di gestione di un "incubatore" di imprese culturali e creative, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico, di proprietà e/o in gestione della AO;
 - 8.1.10...4.6 Procedure di gestione delle attività economiche valorizzino al massimo le potenzialità del giacimento culturale.

8.2. LINEE GUIDA PER CALCOLO DEL VALORE ECONOMICO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE

8.2.1. DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI CALCOLO

$V(i)$: Valore immobiliare è determinato dal prodotto:

- 8.2.1...1 $V(i) = S_c \times P_{€/mq}$ dove:
 - 8.2.1...1.1 S_c = Superficie complessiva, a lordo delle murature, dell'immobile oggetto della valutazione;
 - 8.2.1...1.2 $P_{€/mq}$ è il valore economico onnicomprensivo, determinato dai seguenti fattori:
 - 8.2.1...1.3 Luogo dove sorge la costruzione identificativo del livello di commercializzazione dell'immobile in relazione alla distanza dal centro urbano o dalle aree a più alta redditività commerciale, tale fattore può essere sintetizzato da un indice $0 < (a) < 1$
 - 8.2.1...1.4 Pregio della costruzione che è determinato dalla qualità delle opere eseguite [$0 < V(\text{costr}) < 1$], comprensivo dalle spese generali $S(g)$, utili d'impresa lordo U , dal valore storico $V(s)$,
 - 8.2.1...1.5 Condizioni dell'immobile, soggetto al degrado del tempo e dei fattori imprevedibili, sintetizzato da un coefficiente $0 < b < 1$;

La determinazione del prezzo pertanto è condizionato dalla comparazione dell'immobile con quelli circostanti, per tipologia edilizia e categoria funzionale. Nel caso specifico, essendo l'immobile unico come tipologia edilizia e anche per categoria funzionale, si ritiene come accennato in premessa, di applicare per :

- 8.2.1...2 La tipologia edilizia il coefficiente di maggiorazione $0 < (a) < 1$ del $V(i) = 1$
- 8.2.1...3 Per le categorie funzionali, il valore minimo è determinato dalla media dei valori desunti dalle indagini condotte sul sito dell'Agenzia delle Entrate .
- 8.2.1...4 Per la determinazione del $V(\text{costr})$, Valore di costruzione , la letteratura a riguardo rimanda ad una analisi dettagliata dei costi che si devono assumere per realizzare l'opera, secondo i prezziari vigenti in rapporto alla qualità dei materiali.

- 8.2.1...5 Il coefficiente b) pertanto è da considerare il parametro d'attualizzazione dell'immobile
- 8.2.1...6 Per un edificio storico, non essendo possibile determinare $V(\text{costr})$, si ricorre alla determinazione del costo di restauro e recupero funzionale e strutturale, assimilando il valore dell'esistente a quello compreso tra 0,35 e 1, dove 0,35, rappresenta coefficiente attribuibile al valore dell'area di un qualsiasi fabbricato in rapporto al valore immobiliare. Pertanto le condizioni di conservazione per tale coefficiente si deve intendere che l'immobile storico risulta in condizioni di degrado.
- 8.2.1...7 Certamente nell'ipotesi che con gli interventi di restauro si porti l'immobile al valore totale $il = 1$ allora $V(\text{costr}) = V(\text{rest})$,

8.2.2. PROCEDURA DI VALUTAZIONE

Sulla base dei dati metrici e parametrici risultanti dal rilievo in nostro possesso, si dovrà procedere all'analisi puntuale delle specifiche di ogni edificio, individuando:

S_c (superficie complessiva) comprensiva di tutte le funzioni presenti nell'immobile. L'azienda è dotata di uno specifico rilievo planimetrico, derivante dalla convenzione con il gestore "vettori Calore e manutenzione impianti", che differenzia le aree per specifiche funzioni.

Sulla base di tale differenziazione si è in grado di determinare il $P\text{€}/\text{mq}$, per analogia di funzioni nelle adiacenze territoriali. Al valore medio commerciale così determinato, dovranno essere applicati i coefficienti maggiorativi e/o quelli riduttivi.

$$V(i) = S_c \times P\text{€}/\text{mq} * [(0 < a < 1) * (0 < b < 1)]$$

9. L'area d'insediamento dell'Ospedale San Giovanni - Addolorata in Roma.

- 9.1. Documento di carattere storico elaborato dalla Dott. ssa Cinzia Martini Collaboratore Amministrativo presso la UOC Progettazione, conservazione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare-Storico.

Il Complesso Ospedaliero S. Giovanni-Addolorata sul Celio, compreso tra Piazza San Giovanni in Laterano e le Vie S. Stefano Rotondo, della Navicella e Amba Aradam, insiste su un'area di eccezionale interesse archeologico e storico artistico, uno dei luoghi urbani di Roma in cui più chiaramente si avverte la caratteristica precipua della sua identità di "Città Eterna". Si tratta di un vero e proprio palinsesto vivente di stratificazioni storiche e culturali, senza soluzione di continuità nei secoli, che documenta una significativa costanza di interventi edilizi, dove sono rappresentate le fasi di vita della Roma repubblicana ed imperiale, almeno fino all'alto Medioevo, poi quella Rinascimentale e Barocca. Nell'età moderna, vanno ricordati gli interventi "Umbertini" del 1902/1907 su tutti i quattro i nosocomi, che oggi costituiscono il complesso ospedaliero, obiettivi dei Piani Regolatori del 1871 e 1885, poi quelli "antiquari" dell'architetto Gustavo Giovannoni, degli anni 1929/37, quelli relativi all'edificazione del nuovo padiglione del Presidio San Giovanni, nel 1957 ad opera dell'architetto Giorgio Francisi, in occasione delle Olimpiadi romane e per finire le riqualificazioni edilizie degli edifici storici, per il Giubileo dell'anno 2000, compiuti dall'Azienda, nella persona del suo direttore generale Luigi D'Elia e del suo staff, sotto la direzione artistica dell'architetto Paolo Portoghesi.

- 9.2. Le origini romane del Presidio San Giovanni.

Ci troviamo nella Regio II della suddivisione augustea, dove, soprattutto dal I sec. D.C., si coglie il fenomeno di un'intensa urbanizzazione, che affianca un'edilizia abitativa costituita da ricche domus con giardini e da più modeste insulae con funzioni anche commerciali, a grandi caserme volute dagli imperatori a presidio di una città non ancora difesa dalle Mura. Numerose erano le residenze variamente disposte nell'area del Laterano: si pensi alla domus dello storico Lucio Mario Massimo, a quella della potente famiglia dei Simmaci e, soprattutto, alle aedes Laterani, ricordate dalle fonti antiche e dal nome stesso dell'intera zona. Mentre sono ben conosciuti i sotterranei della Basilica di San Giovanni, al di sotto della quale sono stati rinvenuti i resti delle caserme delle guardie equestri dell'Imperatore Massenzio, molto meno note ed ancora meno visitate, sono le numerose costruzioni databili fra il I ed il IV secolo d.C. che si trovano nei sotterranei del Presidio di San Giovanni. Alcuni edifici, ne sono testimonianza alcune fistole in piombo per l'adduzione dell'acqua, recanti il nome della proprietà, facevano parte della Domus Annorum, la villa di Annio Vero, nonno materno dell'Imperatore di Marco Aurelio, ma sono tuttora conservati ed arrivano sino al Presidio dell'Addolorata anche cospicui resti anche degli Horti di Domitia Lucilla, madre di Marco Aurelio, nonché resti della Domus dei due fratelli Quintilli. La Villa e gli Horti, passati verosimilmente in eredità a Marco Aurelio e poi al figlio Commodo, dovettero in tal modo entrare a far parte del demanio imperiale. Si tratta di un complesso, articolato da edifici appartenenti a varie fasi dal I al IV d.C., comprendente domus e giardini, il cui peristilio si trova proprio al di sotto della Corsia Nuova dell'antico ospizio ed è orientato in modo differente rispetto la Corsia Vecchia, questo perché le strutture romane sono allineate alla via Tuscolana. Si distingue una vasca circolare, il cui fondo è stato rialzato in un secondo momento da un nucleo murario, al quale potrebbero essere appartenuti dei rilievi marmorei raffiguranti una processione al tempio, la vasca è posta al centro di

un'area scoperta, circondata da un portico a pilastri con pavimento di opus sectile di cipollino e giallo antico, a schema detto "isodomo listellato", assai fine e ben conservato. Più a sud si trovano altre strutture murarie ed una vasca pavimentata da mattoni pibedali bollati. Pur identificando alcune strutture risalenti al I sec. d.C., la fase principale è sicuramente quella rappresentata dai bolli laterizi, imposti su i mattoni prodotti da Domitia Lucilla (137 d.C.) e da Annio Vero (123 d.C.). Si tratterebbe, dunque, di una villa costruita su dei terrazzamenti con due giardini interni circondati dagli ambienti necessari al vivere quotidiano. La struttura primitiva dell'edificio è in opus reticulatum in tufo, successivamente l'edificio è in opus listatum, mattoni che con i loro bolli ci ricordano l'epoca del rifacimento. Nel II sec. dopo Cristo la domus passa da economia agricola a industriale e quello che era un impianto familiare per la produzione del vino, diventa un complesso ad alta produzione, forse commercializzata; gli orti vengono trasformati, uno per la vendemmia con frantoio ed orci per la scelta dell'uva, il secondo in basso per la decantazione del mosto con cella vinaria ed anfore disposte su grandi mensole per la conservazione, sino alla creazione di una Fulonica per il lavaggio ed il trattamento delle stoffe. Si riscontrano anche murature relative ad interventi successivi, risalenti al III e IV secolo. Nel III secolo le cantine della casa si trasformano in tabernae e nel tardo impero, nelle aree limitrofe alla domus si insediano botteghe artigiane come quelle di fabbro, vetraio e mattonificio. Allo stesso complesso vanno attribuite le strutture termali, immediatamente a sud, sotto la Corsia Vecchia. Si tratta di strutture orientate verso nord-ovest e sud-est, secondo l'antico andamento della via Tuscolana. Il muro su cui fonda il lato sud della Corsia Vecchia è di età romana e fa parte di questo complesso, costituendone il limite nord, attraversato da porte che anticamente immettevano sulla strada parallela all'acquedotto Claudio-Neroniano. A nord-est vi sono una serie di ambienti pavimentati in opus spicatum, segue un ambiente absidato, forse dotato di suspensurae, pavimenti sospesi su pilastri di mattoni impilati, evidentemente un ambiente riscaldato e quindi parte di un complesso termale privato. A nord si trova una scala che conduce ai piani superiori, dove si trovano altri tre ambienti, dotati dei resti di pavimentazione musiva in bianco e nero. Le strutture sembrerebbero datarsi alla prima metà del II sec. d.C. e fanno parte dello stesso complesso della domus di Domitia Lucilla. Verso il IV secolo d. C. questi ambienti subiscono delle trasformazioni, la pavimentazione viene rialzata di mezzo metro, va fuori uso l'ambiente termale e viene data una nuova destinazione agli ambienti, questo è forse il motivo per il quale solitamente viene usato il termine errato di Fornaci per l'insieme di questo sito.

Nel Presidio di San Giovanni, al di sotto dell'Antico Ospedale dell'Angelo, in prossimità degli edifici sulle vie basolate del II – III sec. d.c, la fase tardo-antica è rappresentata soprattutto dalla cosiddetta Cappella Paleocristiana, composta da tre ambienti affrescati, anche di alta qualità, che raffigurano reggenti, santi, scene tratte dai Vangeli e dalla vita delle prime comunità cristiane. Tale cappella si sviluppa all'interno di un complesso di fornaci e magazzini a carattere industriale risalente al I – II 3 secolo d.C. Durante gli scavi del 1959/64 furono riportati alla luce gli affreschi dei vani denominati A e B, poi solo successivamente quelli del vano C. Gli affreschi dei primi due ambienti, risalenti al IV sec. d.C. tranne uno del III secolo, sono stati immediatamente staccati e sottoposti a restauro ed a continuo monitoraggio conservativo. Invece gli affreschi del vano C, rimasti in loco, hanno subito l'ultimo intervento di restauro nel 2007 e rappresentano, in una lunetta, un volatile affine a quello proveniente dal vano A, mentre sul lato opposto nel grande pilastro, ad est l'incoronazione da parte di Cristo di Eudoxia e Valentiniano, (ipotesi oggetto di non poche critiche), ed a nord il Salvatore, con corno potorio, che vivifica attraverso lo Spirito Santo i Santi Crescenzi, Modesto e Vito, tutti dipinti databili al V sec. d.C. Questo ambiente, oggi soggetto ad una intensa attività di ricerca iniziata nel 2014 ad opera della Università Seinan Gakuin (Japan Society for the Promotion of Science), divenne una calcara in epoca Rinascimentale, per le esigenze dell'antico ospizio e verso la

fine del XIX secolo l'ambiente, perduto ormai da tempo il suo carattere sacro, venne usato come dispensa del complesso ospedaliero. A tale calcara, faceva riscontro l'attività della fornace, documentata per ben due secoli, a rifornimento delle suppellettili dell'Ospedale, contrassegnate, come nello stemma della Confraternita, dai candelabri che affiancano l'effigie di Cristo.

9.3. Le origini romane del Presidio Santa Maria

Gli scavi realizzati alla fine degli anni '60 del '900 per la costruzione di un nuovo edificio ad uso dell'ospedale hanno portato alla luce i resti di diverse strutture di epoca romana, dal I sec. a.C. al IV d.C., scavate in vari periodi, una di esse, tramite fonti archeologiche, è stata ricondotta, non senza controversie, alla Domus di Licinio Sura, uomo d'affari nel campo idraulico, attivo nelle Terme o Balnea Suriane sul colle Aventino, console e genero dell'imperatore Marco Ulpio Traiano. Un'ipotesi propone l'esistenza di una prima casa padronale, fornita di ambienti di servizio e di un grande giardino terrazzato con accesso da un portico, una residenza del I sec. a.C. sulla quale nel IV secolo si innesta una nuova villa e più tardi un grande catellum aquarum, una cisterna colossale a pianta quadrata con sette diagonali che la dividono in quattro settori, anch'essa tardo antica, ed una fontana al centro del cortile, con i vari nuclei residenziali serviti da una strada basolata. Sono presente nell'ipogeo dei pannelli musivi distaccati risalenti al IV sec. d.C. si tratta di uno splendido opus sectile marmoreo e dei resti di un mosaico policromo, con i busti raffiguranti due stagioni, risalenti al IV secolo d.C..

9.4. Le origini romane dei Presidi dell'Addolorata e del Britannico

La zona rimasta per molto tempo la più misteriosa è quella del presidio dell'Addolorata, seppur non più visibile né visitabile, dove fin dal XVI-XVII secolo notizie storiche e rinvenimenti soprattutto epigrafici, provenienti da scavi pontifici del tutto incontrollati, collocavano la domus dei Valerii, proprietà di una famiglia aristocratica di antica tradizione nell'Urbe, che faceva risalire le sue origini al console Valerio Publicola e i cui membri più noti pervennero alle massime cariche dello Stato soprattutto a partire dal III secolo d.C. La residenza sul Celio, esistente probabilmente sin dalla fine dell'età repubblicana, fu messa inutilmente in vendita all'inizio del V secolo d.C. dall'ultimo dei proprietari, Valerius Pinianus marito di S. Melania, ma il lusso della casa scoraggiò gli acquirenti; finché il sacco di Alarico la tramutò in rovine fumanti, poi vendute ad un prezzo irrisorio. Così più tardi, al nome dei pii coniugi, benemeriti per i consistenti doni fatti alla Chiesa, faceva riferimento l'Ospizio sorto nello stesso luogo, significativamente definito Xenodochium Valerii o a Valeriis, del quale si trovano ancora tracce nel giardino.

I dati noti alla fine dell'Ottocento furono notevolmente incrementati dai lavori per la realizzazione dell'Ospizio dell'Addolorata (1902-1905), che portarono al rinvenimento di una serie di vani arricchiti da fontane e giardini, tra cui un grande portico (peristilio?), un ninfeo in opera laterizia e un'aula rettangolare rivestita di lastre di marmo, verosimilmente pertinente alle terme della residenza. A questo settore della casa erano pertinenti sia statue che colonne, sia basi o lamine bronzee già viste negli scavi precedenti, riferite al console del 256 Valerius Publicola Balbinus Maximus, a due Aradii Rufini Valerii Proculi titolari di consolati, prefetture e governatorati in Africa nella prima metà del IV secolo, nonché Valerius Severus, praefectus Urbi del 382 e padre del Piniano marito di Melania.

Per la realizzazione del Dipartimento di Oncematologia, all'inizio degli anni 2000, al di sotto di parte delle fondazioni moderne del Presidio dell'Addolorata è emerso un nuovo settore abitativo finora sconosciuto perfettamente allineato con i resti già individuati e consistente in un ampio cor-

ridoio con mosaico pavimentale in bianco e nero ed in un giardino interno (viridarium), entrambi affrescati. Il corridoio, largo quasi 4 mt e conservato per circa 10, costituisce l'ampliamento di epoca medioimperiale di un impianto precedente, databile per la tecnica in opera reticolata fra l'età tardo-repubblicana e il regno di Augusto: la trasformazione comportò sulla parete più antica il tamponamento delle finestre, che venivano invece aperte sul muro costituito dal nuovo corridoio così creatosi, per ricevere luce dal giardino. Una distruzione volontaria, finalizzata alla radicale trasformazione dell'edificio, fece crollare al suolo il soffitto e la parte superiore delle pareti del corridoio, consentendo, però, di recuperare brani di incannucciata dal soffitto e di muri laterizi ancora attaccati agli intonaci parietali. Seguì una ristrutturazione globale di questo settore della domus caratterizzato, fra l'altro, da un imponente scarico di intonaci dipinti e stucchi di altissima qualità, riconducibili ai cosiddetti III e IV stile pompeiano, la cui datazione sembra compresa fra il I e gli inizi del II secolo d.C., sembrerebbe trattarsi di un livellamento intenzionale a seguito della distruzione di uno o più ambienti, verosimilmente pertinenti ad una fase più antica della stessa domus dei Valerii. La realizzazione del padiglione ospedaliero, ai primi del Novecento, ha completamente distrutto gli strati più superficiali che, con probabilità, avrebbero potuto narrare la stessa storia di trasformazione, contrazione e abbandono che caratterizza le grandi residenze del Celio fra l'epoca tardo-antica e l'alto Medioevo. Lacerti di questo tessuto edilizio sono stati individuati dai molti saggi eseguiti all'esterno del blocco costituito dal padiglione dell'Addolorata e nei pressi del Presidio del Britannico immediatamente a ridosso del Complesso di Santo Stefano Rotondo. Tutti gli affreschi ritrovati, con una paziente opera di recupero, sono stati distaccati e collocati in ambienti messi a disposizione, sin dal 2005, dall'Azienda Ospedaliera, al fine del loro inventario, schedatura e restauro, che prosegue ancora oggi ad opera degli esperti della Soprintendenza Speciale ai Beni Archeologici di Roma, pertanto quest'area, seppur priva di antichi ambienti fruibili al pubblico, paragonabili a quelli presenti nei Presidi San Giovanni e Santa Maria, costituisce il pregiato giacimento di molti dei reperti che sono alla base del futuro Antiquarium dell'Ospedale.

9.5. Dal Medioevo al XIX secolo

Pur nella decadenza economica e sociale del tardo impero – culminata nelle devastazioni dei Visigoti di Alarico (410) e dei Vandali di Genserico (455) – il tessuto insediativo del Celio rimase ancora vivo, anche per la vicinanza alla Basilica Costantiniana del Salvatore, poi intitolata ai Santi Giovanni Battista e Giovanni Evangelista. Intorno al VII secolo d.C. nell'area Laterana, presso la quale sorgeva la casa paterna di Onorio I (625/638), il pontefice stesso fa edificare un piccolo sacello intitolato ai SS. Andrea e Bartolomeo che dal punto di vista strutturale, si può ipotizzare composto da un'unica aula a pianta basilicale quasi sicuramente a navata unica. Un secolo dopo, nella seconda metà del VIII, si ha notizia di un monastero con chiesa, incidente sullo stesso sito ed intitolato ai medesimi santi ed il monastero viene edificato inglobando anche i resti della Villa imperiale, come vuole la romana consuetudine pratica del riuso. Non sembra azzardato supporre, proprio qui, un insediamento dell'ordine di San Benedetto da Norcia, siamo, infatti in un periodo di grande espansione territoriale dei beni monastici benedettini, che dal punto di vista artistico, dal XI all'inizio del XIII secolo, significa affiancare alle costruzioni paleocristiane quelle di impronta romanica, con un largo uso della pittura parietale a cicli tematici e soprattutto della decorazione musiva. Questa stratificazione stilistica è quella che deve aver investito sia l'edificio monastico che la Chiesa, con particolare attenzione ad un uso dei marmi policromi, secondo quella consuetudine decorativa che più tardi sarà dei Cosmati, con disegni geometrici (dischi, fasce e riquadri) idonei a decorare i diversi elementi architettonici, pavimento compreso, con tasselli di marmo bianchi e colorati (pietre dure maggiormente di porfido e serpentino).

Quest'area intorno al Patriarchio, tra il XI ed il XII secolo, si costella di basiliche minori monasteri e ospizi per l'accoglienza dei pellegrini, che giungono a Roma dalla Via Appia, così il Palazzo Laterano diviene il centro di un eterogeneo complesso di costruzioni, con vigneti, oliveti, frutteti, giardini, mulini e cisterne, incidenti in larga parte su edifici preesistenti. Furono fondati, oltre al citato ospizio Xenodochium Valerii, anche il cenobio di S. Erasmo, sede di monaci greci e poi benedettini e presso l'attuale Presidio del Santa Maria, l'ospizio di Santa Prassede e quello di Sant'Antonio, in cui alloggerà San Francesco, per ottenere l'assenso alla "sperimentazione" della Regola da parte di papa Innocenzo III nel 1210. Nel 1216 senza l'autorità apostolica del pontefice Onorio III, viene creata la Compagnia dei Raccomandati dal Cardinale Giovanni Colonna, che oltre a custodire la Sacra Immagine Acheropita del Santissimo Salvatore, ha ora lo scopo di accogliere i pellegrini ed assistere i bisognosi e gli infermi. Tra il 1276 ed il 1288 viene ideato il primo Ospizio per la Confraternita, ufficialmente istituita per volere del Cardinal Pietro Colonna e questa volta con l'autorità di pontefice Niccolò V, così il 25 di maggio 1331 appare la prima regola, ovvero lo Statuto di questa organizzazione laica, con la quale si fissa l'iter delle processioni della Sacra Effigie, il numero dei confratelli e quello religiosi, così come gli incarichi affidati. Nel 1333 dal Capitolo Lateranese viene ceduta alla Compagnia una fabbrica in rovina, presso l'arco di Basile, proprio per erigervi il nuovo Ospedale. Nel 1338, come espressamente riportato nel testamento del Cardinal Pietro Colonna, sotto i Guardiani Joannes Apollenarium e Homarotius Spegarius Scriptor, ha inizio il nuovo Ospedale dell'Angelo, che prevede anche una Cappella, un Battistero il Campanile ed un luogo adatto alla sepoltura. Questa costruzione appartenente probabilmente ad una chiesa romanica, viene restaurata nel 1348 da E. Franchi, G. Di Nardo, Francesco De Vecchi e Francesco Rosana e nel Catasto del 1462 è descritta come dedicata a Sant'Angelo. La peste nera descritta dal Boccaccio, scoppiata proprio nel 1348, probabilmente sollecita la Compagnia dei Raccomandati ad intraprendere nuovi lavori a carattere d'urgenza, così nel medesimo anno, il Guardiano Francesco De Vecchi ed il Priore Francesco Rosana, Custodi della Sacra Immagine del SS. Salvatore, entrano in possesso di un edificio pressoché distrutto, come molti a Roma nel periodo di interregno Avignonese (1305/1377); il semirudere conosciuto come Palazzo Regio era situato tra la casa de' Novelli e la Chiesa di Sant'Andrea e Bartolomeo, mentre dall'altro lato si trovava la Cappella votiva dell'Angelo. In questo modo avviene la congiunzione della Chiesa al nuovo Ospedale della Confraternita e la memoria dei lavori intrapresi in quell'anno è conservata dalla decorazione trecentesca poi posta sull'arco d'ingresso, che ancora oggi è uno degli ingressi all'Ospedale e che è decorato con una epigrafe latina in stile gotico, posta tra due effigi del SS. Salvatore. Con tutta probabilità in quel periodo l'Ospedale Del Santissimo Salvatore assolve anche alle funzioni di lazzeretto, considerati i resti dei defunti, ritrovati secoli più tardi nel Castellum aquae della vicina domus attribuita Lucio Licinio Sura. Ancora nel 1348 a seguito della costruzione del nuovo corpo di fabbrica, il guardiano Francesco Vecchi fa realizzare, "...pro anima sua..." (dall'iscrizione in basso), la splendida statua devozionale di San Michele Arcangelo, mentre successivo è l'affresco della Madonna in Trono tra un Vescovo non identificato ed un santo, per convenzione da tempo individuato in San Rocco, entrambi manufatti destinati all'Ospedale dell'Angelo. A tal riguardo è possibile avanzare l'ipotesi che la statua, sia un'opera votiva, realizzata, si per ricordare la vittoria dei romani contro Roberto D'Angiò, re di Napoli, avvenuta a Porta San Sebastiano il 29 settembre 1327, ma soprattutto per ringraziare dello scampato pericolo dalla peste, mentre l'affresco, più tardo, è un'opera pur devozionale, che tuttavia non dimentica anch'essa il carattere votivo e ciò sembra essere avvalorato dalla interpretazione nella figura di San Rocco nel dipinto, notoriamente patrono e protettore degli appestati oltre che degli infermi.

Negli anni successivi, la Confraternita del Santissimo Salvatore, continua ad accrescere l'Ospizio con l'acquisto su piazza San Giovanni delle costruzioni addossate ai fornicelli dell'Acquedotto Clau-

37

dio, infatti, vicino al portone dell'odierno civico 68 si trova una lapide con la consueta effigie del Cristo ed un'iscrizione abbreviata in latino, dunque già alla data del 1397, la Confraternita è talmente accreditata e inserita nel contesto sociale da essere non solo destinataria di lasciti e donazioni, ma anche di poter acquistare beni immobili per la conduzione dell'opera ospedaliera. Nel 1460, nel testamento di Everso II conte degli Anguillara viene stabilito un lascito alla Confraternita a favore di un ulteriore ingrandimento dell'Ospedale, a questo lascito altri ne seguono, sempre della medesima nobile famiglia e sempre allo stesso scopo, che determinano oggi la presenza in siti di due bassorilievi con lo stemma del casato. Nel 1462, al tempo di Mario Diotajuti e Giovanni Bonadies, Guardiani della Confraternita, si dà inizio al nuovo braccio dell'Ospedale, quello verso settentrione sino alla punta del lato Campo Laterano, a cominciare proprio dalla Chiesa di Sant'Andrea e Bartolomeo, che ormai è parte integrante dell'Ospedale del SS. Salvatore [dal nome della Confraternita] o dell'Angelo [dall'intitolazione della antica Cappella], composto da due corsie disposte a squadra e comunicanti. A seguito di questi nuovi lavori, si decide di intervenire anche sulla struttura della Chiesa, operando migliorie al tetto, al pavimento ed alle altre opere musive. È presumibile che la Chiesa non subisca ulteriori importanti alterazioni almeno sino al 1580, quando iniziano i lavori per il nuovo braccio dell'Ospedale su Piazza San Giovanni, e la sopraelevazione della vecchia corsia di degenza per gli uomini. Questi lavori proseguono sotto il regno di Sisto V (1585), Clemente VIII (1603) e terminano con Urbano VIII (1636), in coincidenza con i grandi cambiamenti urbanistici in atto a Roma, a cominciare dal nuovo complesso della Basilica di San Giovanni e degli Edifici Sacri annessi. In considerazione proprio dei grandi cambiamenti, artistici ed ideologici sollecitati da questi pontefici, che investono a vario titolo e non sempre benevolmente la Confraternita, non è verosimile che la Chiesa ne resti immune, per quella sorta di "ammodernamento" allora in voga. Probabilmente gli interventi investono l'edificio, più sotto il profilo decorativo che sotto quello strutturale, con una diminuzione nelle opere musive, fatta salva la pavimentazione cosmatesca, e con nuove pitture parietali ad opera di Giovanni Battista Ruggeri (Bologna 1606/Roma 1640), il quale presumibilmente intorno agli anni trenta del XVII secolo, avendo ottenuto una ricca e complessa commissione, viene impegnato sia all'interno che all'esterno della Chiesa di Sant'Andrea e Bartolomeo ed anche nel nuovo Ospedale. Nel XVIII sec. non sono già più visibili i dipinti che il Ruggeri realizzò sopra l'altare della Chiesa, mentre ai lati del piccolo presbiterio, vengono posti entro cornici in stucco, sovrastate da due palme, gli affreschi realizzati dal pittore, staccati dalla facciata, a sinistra il Sant'Andrea ed a destra il Sant'Erasmo, oggi ancora ivi conservati. Mentre sono Guardiani dell'Ordine Marcus Casalius, Cosmus Jacomellus, Annibal Matthaėjus, Jordanis Buccabella, nel 1631, viene nominato architetto della Confraternita Giacomo Mola (Coldrerio 1576-Roma 1650), che pone mano all'Ospedale del SS. Salvatore, con nuovi interventi strutturali sulle due Corsie principali e sulla sala d'angolo, di raccordo a 90° tra le due, collaborando con il fratello Giovanni Battista (Coldrerio 1585-Roma 1665) ed il giovane Carlo Rainaldi (Roma, 1611 - 1691). I lavori proseguono sino al 1636 contemplando anche interventi pittorici sulla facciata. Compiuto l'intervento architettonico, è la volta della realizzazione della decorazione pittorica all'interno della Corsia Nuova, ad opera di diversi artisti. Si realizza così l'affresco conosciuto come "Piscina Probatca", d'impatto iconografico immediatamente riferibile alla scuola di Domenico Zampieri detto il Domenichino e già attribuito al pittore aquilano Gregorio Grossi, anche se da più parti è stata proposta, sulla base della testimonianza di Giovanni Baglione del 1642, l'attribuzione al pittore Giovanni Battista Ruggeri, ipotizzando anche una partecipazione del calabrese Gregorio Preti (Taverna, 1603 - Roma 1672), fratello del più famoso Mattia (Taverna, 1613 - La Valletta, 1699), ma oggi, grazie alle nuove indagini documentali ed ai ritrovamenti d'archivio, si torna definitivamente all'iniziale attribuzione dell'opera al pittore Gregorio Grossi. All'angolo tra le due corsie ospedaliere, la Vecchia e la Nuova, si trovano la lapide del 1636 dedicata ad Urbano VIII Barberini,

una deliziosa cassetta delle Elemosine ed in alto una immagine barocca del Cristo, in altorilievo, illuminata da una lampada, che doveva servire anche per individuare uno degli ingressi al nosocomio, da ultimo in alto svettano l'antropomorfo Campanile a Vela del XV secolo. A pochi anni di distanza si realizza ciò che porta l'intero Complesso ad assumere la sua forma attuale, per quel che attiene agli Edifici Storici, infatti tra il 1651 ed il 1655, partendo dai resti dell'Ospizio di Santa Prassede, prende forma un'insuperabile esempio di architettura barocca romana, sia dal punto di vista strutturale che della decorazione interna. L'architetto Giovanni Antonio De Rossi (Roma 1619-1695), crea il primo esempio di grande ospedale interamente dedicato alle donne, che ha incastonato nel timpano un tondo recante scolpita l'immagine del Cristo, arrivando ad operare una sintesi tra gli insegnamenti di Bernini e Borromini, restaurando in maniera monumentale il precedente edificio dedicato alla cura muliebre. La corsia dunque risulta nobilitata da una volte a botte lunettata e da due fondali monumentali con il motivo della serliana, uno per l'ingresso monumentale, l'altro per la cappella e l'altare sul fondo. Gli affreschi che adornano questi fondali e i lati le volte della cappella, contribuiscono a definire il carattere di un ambiente in cui le malate potevano e dovevano trovare anche un conforto spirituale, attraverso una forte ispirazione religiosa. L'assunzione in cielo della Vergine, che campeggia al di sopra della cappella, con le nuvole e le figure che sbordano dalle cornici investono lo spazio reale, adotta uno dei più classici stratagemmi del barocco romano, un esempio mirabile del quale, si trova una rappresentazione anche nelle volte della Chiesa del SS. Nome di Gesù, dove viene usato nel 1679, da Giovan Battista Gaulli, detto il Baciccio. L'impronta stilistica dell'altare con la commistione di scultura e pittura è vicina alla cultura emiliana, da Algardi a Lanfranco, e gli angeli con i simboli della passione, sono invece riferibili ad uno stile neoveneziano. Da poco sono stati attribuiti tutti gli affreschi all'opera congiunta di Giovanni Maria Mariani (Ascoli Piceno pre 1650) e Luigi Garzi (Pistoia 1630 Roma 1721) e quest'ultimo, Principe dell'Accademia di San Luca, compone una crocifissione assai simile nella Chiesa di Santa Barbara dei Librai. In una accurata descrizione d'archivio, per i lavori del 1656 sono riportati i costi sostenuti per un portico originario, poi distrutto per la realizzazione della scala, che ha alterato le linee eleganti della facciata sud. Il porticato di cui si parla appare sostenuto da colonne, che consentivano l'ingresso diretto alla navata della corsia. Sfortunatamente non si è trovata traccia di tale portico nei saggi compiuti, si è quindi pensato, per i lavori del Giubileo del 2000, sotto la Direzione Artistica del Prof. Paolo Portoghesi, di ripristinarne la funzione e darne l'immagine, attraverso un diaframma metallico, che dopo la scoperta di un sistema murario voltato, ha assunto la forma classica della "travata ritmica" interpretata con materiale del nostro tempo. Nel frattempo, come si è già accennato, l'allestimento interno della Chiesa di Sant'Andrea e Bartolomeo subisce moltissime modifiche, sia dal punto di vista stilistico che da quello storico, partendo dal rifacimento dell'altare a componenti lignei dorati, tutti questi ulteriori interventi sono datati aprile 1733, ovvero post quem 1701, periodo di certa decadenza politica dell'Arciconfraternita del SS. Salvatore, anno nel quale, per volere di Papa Clemente IX, la procedura dell'elezione dei Guardiani viene modificata in senso autoritario, divenendo di assoluta nomina pontificia, ed ante quem 1804 anno di scioglimento dell'Ordine medesimo. Oggi la facciata della chiesa appare settecentesca, con il piccolo campanile a vela supportante le campane di Pio IX, ed il timpano del portale con una lapide esaltante gli umili e denigrante per i boriosi. Dal XIX secolo per volere prima di Papa Leone XII e poi di Papa Leone XIII, la Chiesa di Sant'Andrea e Bartolomeo, custodisce la splendida immagine della Beata Maria Vergine proclamata Imperatrice, traslata dalla Cappella ospedaliera cimiteriale di Santa Maria delle Grazie, per motivi devozionali e di salvaguardia, ricordati nelle due lapidi commemorative che troneggiano sulla parete destra verso l'altare. In realtà la sua primaria ed originale collocazione è presso la Cappelletta di Santa Maria Imperatrice, distrutta durante le modifiche urbanistiche del XIX secolo, situata tra la via Maggiore e quella dei SS. Quattro, nei

pressi dell'acquedotto Neroniano. Questa Cappella votiva conservava uno strettissimo rapporto con l'Ospedale del SS. Salvatore, ciò risulta evidente da alcune delle epigrafi sepolcrali dei personaggi che, per devozione, vennero in esse tumulati. Si tratta di un'immagine devozionale, venerata come miracolosa, prova ne è il fatto che al tempo di Papa Alessandro VII (1599-1667), mentre è ancora collocata nella primaria sede, nei pressi dell'altare, compare una tabella di formelle in carta pecora, poi rimossa, recante questa scritta che ne ricorda la straordinarietà.

Presso l'edificio primario, di cui si è già accennato, che nasce come primo corpo di fabbrica dell'antico Ospedale dell'Angelo, sito a destra dell'Arco trecentesco, insiste una costruzione a strapiombo, destinata alla Compagnia dei Raccomandati, dove presumibilmente da subito, operano i guardiani ed il prefetto, e dove sono accolti i 100 confratelli, previsti dallo Statuto del 1331, compresi i 28 sacerdoti. Tale corpo di fabbrica era preceduto a nord da un portico posto obliquamente, rispetto alla facciata, ma tutta questa struttura, Ospedale e Casa Prefettura, che nella fase medioevale doveva presentarsi assai ricca, è stata penalizzata da un occultamento progressivo, nel corso dei secoli, e da una serie di costruzioni che vi si sono addossate e bisogna ammettere che il restauro, effettuato tra il 1929 e il 1930, dall'Arch. Gustavo Giovannoni, pur con una discutibile ricostruzione del portico neo-Medioevale, ridotto da 7 a 4 metri di profondità, ha tuttavia favorito una migliore lettura del manufatto, con l'abbattimento delle varie stratificazioni ed in seguito, la lettura è stata ancor più facilitata, grazie agli scavi archeologici iniziati nel 1970, che hanno messo in luce gli edifici romani sottostanti, portando a nudo le fondamenta. La lettura dell'edificio è comunque piuttosto complessa a causa degli inevitabili rimaneggiamenti, a cui la struttura è andata incontro per rispondere alle esigenze diverse rispetto quelle per cui era sorta e tra questi la costruzione di un edificio su due livelli a ridosso della facciata, forse della prima metà del Seicento, l'inserimento di un setto murario tra i primi due pilastri a nord, che con l'abbattimento del primo tratto di parete a ovest, per inserirvi un ingresso, ha trasformato la prima campata in un passaggio. Così la realizzazione di un solaio a metà altezza, con conseguente introduzione di due livelli risale ai primi dell'Ottocento, forse ad opera dell'arch. Curzio(?) Brunelli, quando sciolta la Compagnia dei Raccomandati, nel 1804, si ha un interregno dei fratelli dell'Ordine di San Camillo, e nel 1821 un insediamento nella gestione ospedaliera delle Sorelle della Carità, che nominate poi Suore Ospedaliere della Misericordia, per volere della principessa Teresa Orsini in Doria Pamphili, dalla prima sede d'insediamento presso l'Ospedale delle Donne, passano proprio agli antichi ambienti prefettizi, dove tutt'ora risiedono. In questo edificio, sia all'esterno che all'interno si trova una gran quantità di materiale laterizio di spoglio e di varie epoche, anche inserito nelle pareti a scopo ornamentale, così come nel portale di accesso con l'oculo ed i bacini ceramici ispano-moreschi e viterbesi-orvietani.

Al primo piano dell'odierno convento, nella prima ampia sala si trova il ciclo pittorico dedicato alle "Opere della Misericordia", restaurato nel 2007, mentre in quella che attualmente è la cappella, ma dove si ritiene fosse insediato il prefetto con l'attiguo archivio della Confraternita, il ciclo affresco è quello dedicato alla "Processione dell'Acheropita", finito di restaurare nel 2012. Se si considera che la Confraternita riuniva persone di rango ed origini diverse, le quali con l'obiettivo comune della salvezza dell'anima, agivano "pro Dei timore ed Christi amore", non c'è dubbio che i temi pittorici scelti, ovvero la pratica della Misericordia e l'esposizione della Santa Effigie, ripropo- nendo la formula "ut pictura sermone", siano i capisaldi etici e spirituali dello statuto della confraternita, ma al contempo rappresentino la fierezza e l'orgoglio di quella che nasce come una dinamica compagnia laica ed aristocratica, politicamente insediatasi, e forse non a caso, assai vicina alla sede del Vicario di Roma e che non sempre si è trovata in accordo con il forte potere pontificio. Dagli archivi della Confraternita, il ciclo delle "Opere della Misericordia" è databile al 1588/89,

grazie all'iscrizione con il riferimento ai custodi in carica in detto periodo, in ugual modo, nonostante l'iscrizione riporti l'anno 1614, si può datare il ciclo della "Processione dell'Acheropita" al 1610/13.

Al piano terra dell'Antico Ospedale dell'Angelo, tra l'arco d'ingresso ed il portico si trova l'antica spezieria del SS. Salvatore. La struttura fa parte del nucleo di ambienti che trovò il suo assetto tra la metà del XIV secolo ed il secolo successivo, per essere poi inserito nella definitiva struttura ospedaliera del 1600, anche se diversi elementi testimoniano l'evoluzione fin da epoche precedenti. L'interno della farmacia conserva le due grosse colonne di granito scuro con base di marmo grigio al centro della sala e un arredamento composto da eleganti strutture di legno scuro (ebano) come banconi per la vendita di medicinali e vetrine dove poterli sistemare. Inoltre il soffitto della farmacia presenta una decorazione a tondi con segni dello zodiaco ed elementi decorativi come nastri e conchiglie sostenuti da amorini. Il tema iconografico simboleggia il forte legame tra il naturale e il divino e come quest'ultimo influenza la sfera e le attività umane, questo tema decorativo si inserisce perfettamente nel gusto ornamentale del pieno Seicento ed è ben evidente dalle vecchie lunette centrali. Inseriti in tale iconografia sono presenti cartigli che testimoniano la ripresa decorativa di restauro datata 1936. Scoperta casuale è quella che ha messo in evidenza, tra le due finestre occidentali verso Via Santo Stefano Rotondo, un'immagine del SS. Salvatore, precedentemente nascosta da del mobilio. Il Salvatore, probabilmente della fine del XVI secolo, veste una tunica rossa ed un mantello azzurro che gli copre le spalle e l'inizio del braccio, è a mezzo busto sopra una predella, che sembra di legno affiancata dai ceri sorretti da angioletti. Il Salvatore sembra avesse posato sulla spalla sinistra un libro, forse un vangelo, coperto però dal risvolto del mantello ed è pensabile anche che sia stata una successiva "correzione" in fase di stesura dell'affresco. Molto significativa e di buona fattura, risulta essere una scultura lignea del Salvatore di coronamento alla scaffalatura principale. La datazione dell'antica farmacia o spezieria dell'Ospedale del S. Salvatore (oggi San Giovanni) è stata possibile grazie ai numerosi vasi di ceramica, appartenenti a epoche diverse ed in essa contenuti, questo perché dal "Inventario dei dipinti e di altre opere d'arte" del Pio Istituto di Santo Spirito ed Ospedali riuniti di Roma del 1973 risultavano presenti, nell'antica farmacia, una grande quantità di vasi, anfore, mortai e bilance, anche in perfetto stato di conservazione. In seguito ad un furto, avvenuto proprio nel 1973, furono asportati n. 30 vasi "tipo farmacia" a pancia bianca e blu e n.7 vasi cilindrici anch'essi in ceramica filettati d'oro con coperchio. Inoltre durante il furto, oltre all'ammancio dei suddetti vasi, altri ne rimasero danneggiati e posti in notevole stato di disordine. A questo punto, il Comune di Roma, Ripartizione X Sovrintendenza AA.BB.AA. Il Monumenti Medioevali e Moderni, decise che il rimanente materiale, composto da n. 3 casse di 56 vasi "tipo farmacia" a pancia bianca e blu e n. 33 vasi rotondi con coperchio bianco e ornati d'oro, venissero dati in deposito all'Istituto di Santo Spirito, per essere collocati nella sede centrale del Pio Istituto di Santo Spirito ed OO.RR. di Roma. Il riferimento a tali beni artistici mobili, anni dopo nel 1997, quando ormai l'Azienda Ospedaliera dipende dalla Regione Lazio la Sovrintendenza del Comune di Roma, si è espressa ribadendo la loro non frazionabilità e la necessità che essi rimangano in possesso del Complesso Ospedaliero S. Giovanni Addolorata, ma ciò non ha poi avuto esito positivo.

Roma, 19 giugno 2018

Cinzia Martini