|  |
| --- |
| Innovare la Gestione immobiliare e Valorizzare il Patrimonio Storico Culturale dell’antico Ospedale di San Giovanni in Laterano |
| SECONDA CONFERENZA PER LA CONSULTAZIONE DI MERCATO |
| *L’Azienda intende, quindi, con il coinvolgimento di partner, sponsor, affidatari, concessionari, fornitori tecnologici, individuare ed adottare soluzioni che consentano di coniugare l’esigenza di conservazione e manutenzione del patrimonio, in particolare quello di valore storico, con le enormi potenzialità di valorizzazione degli spazi e dei beni mobili attualmente poco utilizzati, soprattutto con approcci e modelli di business originali e innovativi nonché con l’utilizzo di nuove tecnologie* |

 

3/12/2019

# GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO – ARTISTICO”.

## DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

* + - 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 Soprintendenza 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.
      2. Ritenendo l’aspetto storico-artistico dei manufatti mobili ed immobili, così come delle superfici de-corate, 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.
      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 effi-cienza 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.
      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 Mo-numentale oggetto del Dialogo Competitivo, attraverso il breve saggio su “L’area d’insediamento dell’Ospedale San Giovanni Addolorata in Roma”.

## LA SITUAZIONE ATTUALE E INQUADRAMENTO NORMATIVO DI TUTELA

* + - 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.
      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 sud-dette Soprintendenze, cui si aggiunge la Sovrintendenza del Comune di Roma, la prima ad aver con-dotto 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.
      3. Per le testimonianze più significative provenienti da tutti gli scavi archeologici, compresi quelli della Villa Valerii, 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.
      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.
      5. Da ultimo, va rilevato che, 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 cli-matologia 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.

## DATI DI SINTESI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SOGGETTO A VINCOLI DI LEGGE.

* + - 1. Le caratteristiche tipologiche del patrimonio architettonico che potrebbe essere soggetto ad un ipotesi di concessione per la sua gestione produttiva, ci fanno trovare difronte ad un palinsesto com-plesso, per la sua articolazione spaziale, e variegato per le sue caratteristiche murarie e architettoniche. Queste caratteristiche si possono sintetizzare:



## MOTIVAZIONI E OBIETTIVI

* + - 1. La proposta d’intervento non può prescindere dalle esigenze derivanti dal mercato e dal settore specifico della gestione patrimoniale di immobili pubblici, destinati a servizi al pubblico di carattere culturale e di supporto logistico, oltre a quelli legati all’accoglienza e assistenza in ambito sociale-sanitario
      2. L’art. 66 del DLgs 50/2016 e smi, offre la possibilità di confronto preliminare con il mercato al fine di specializzare la “domanda” da porre a base di un confronto concorrenziale, dove la tematiche progettuali di gestione immobiliare siano l’argomento prevalente rispetto ad una convenienza economica, al fine dare garanzia di conservazione e tutela, evitando così d’incorrere, nel tempo a dispersione di valore immobiliare-erariale.
      3. I beni sopra descritti e sintetizzati nella tabella soprariportata, potrebbero trovare facile impiego ad esempio nell’ambito del benessere psico-fisico dell’individuo, in sinergia con le attività istituzionali, così come in connessione a funzioni diverse quali quelle della formazione, della ricerca, della cultura, del turismo, del restauro, dell’accoglienza, dell’incubazione di startup innovative attinenti i settori predetti.
      4. Per l’Azienda, però, totalmente impegnata nel perseguimento dei suoi obiettivi primari, non è possi-bile sfruttare appieno il valore potenziale di tale ingente patrimonio, gestendolo in modo innovativo ed efficiente, patrimonio che rimane così non fruibile per i soggetti terzi e inespresso nella sua capacità di generare reddito.
      5. La proprietà di questi beni - che gestiti e valorizzati da un soggetto/i che per vocazione e scopo istituzionale, fossero in grado di effettuare corretti ed adeguati investimenti, potrebbero essere generatori di una significativa remunerazione – allo stato rappresenta principalmente un onere manutenti-vo per l’AOSGA.
      6. L’Azienda intende, quindi, con il coinvolgimento di partner/ sponsor/ affidatari/ concessionari, individuare ed adottare soluzioni che consentano di coniugare l’esigenza imprescindibile di conservazione e manutenzione del patrimonio, con particolare riferimento a quello sottoposto a vincolo, con le enormi potenzialità di valorizzazione degli spazi e dei beni mobili attualmente inutilizzati, possibilmente con l’utilizzo di nuove tecnologie e/o innovazione, anche di carattere organizzativo.

### motivazioni di carattere istituzionale

* + - 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.
      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”
      3. La considerazione sulla natura Giuridica Dell’azienda, non esclude che questa possa agire sul merca-to, secondo le forme di legge consentite, nella ricerca di possibili sponsor privati che vogliano svolgere funzioni di soli finanziatori (senza cioè impegni diretti nella gestione), nell’ambito d’iniziative specifiche e codificate da procedure di legge, divenendo così “partnership dell’Azienda nel processo di esternalizzazione; in quest’ambito l’AO può, per la sua natura di soggetto pubblico, svolgere an-che la funzione di “vettore per la ricerca di finanziamenti” specifici e finalizzati, di provenienza Regionale, Nazionale ed Europea, nell’ambito dell’implementazione digitale.

### motivazione di carattere economico

* + - 1. Come accennato nel paragrafo precedente, l’AO per adempiere alla custodia di un così variegato patrimonio storico culturale, legato anche alla continuità millenaria della sua storia di accoglienza ed assistenza, ha dovuto attivare diverse azioni di recupero, con finanziamenti derivati dai fondi di Bi-lancio o da specifici finanziamenti Regionali ed impegnati con finalità manutentive e conservative .
      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 per tanto un altra fonte di finanziamento, al fine di tutelare i beni patrimoniali vincolati.
      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.
      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 sociale e commerciale
      5. Si rende necessario pertanto di disporre della capacità di poter “progettare un sistema complesso di valorizzazione dei beni culturali” che non può prescindere dalla competenza nel settore della gestione patrimoniale indirizzata nei 7 settori di seguito individuati che potranno essere implementati dalla ricerca e progettualità dei partecipanti alla “consultazione preliminare:

Organizzazione e gestione di attività Museali, Organizzazione e gestione delle attività Congressuali;

Organizzazione e gestione delle attività Turistico Recettive e Commerciali;

Organizzazione gestione di “incubatori” d’imprese finalizzate alla valorizzazione del patrimonio sto-rico, architettonico, archeologico e artistico;

Organizzazione gestione di attività di Formazione, incontri pubblici, con particolare riguardo alle attività culturali, dedicati all’informazione ed alla divulgazione

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.

Organizzazione di attività sociale, finalizzate a forniture di servizi assistenziali anche a supporto dell’Azienda Ospedaliera.

Organizzazione e gestione di attività editoriali multimediali, di studi e ricerche provenienti dal sito storico del San Giovanni sia di largo spettro divulgativo, sia specifiche tematiche di settore, storico- arti-stico, che clinico sanitario

* + - 1. Si vanno quindi configurando e specializzando “attività” di carattere socio economico, che possono essere oggetto di confronti concorrenziali separati, e/o raggruppati per tematiche specifiche, che possano intervenire nel tempo a secondo il grado di maturazione delle circostanze oggettive di mercato e/o del grado di maturazione dei soggetti presenti sul mercato.

### obiettivi aziendali

* + - 1. Come più volte ripetuto, l’Obiettivo primario dell’AO è quello di poter esternalizzare il processo di gestione immobiliare del suo patrimonio sottoposto a vincoli di legge, scaricandone tutti gli oneri di gestione in un contesto unico che semplifichi le procedure e reda possibile la conservazione del va-lore patrimoniale degli immobili
      2. Gli obiettivi che l’AO vuole perseguire attraverso la “consultazione preliminare di mercato” di cui all’Art. 66 del Codice, sono legati certamente alla natura degli immobili oggetto della consultazione e pertanto, ascrivibili alle necessità di rispondere alle responsabilità di gestione e mantenimento del loro valore patrimoniale e alla loro tutela . Legati a questi due obiettivi principali, vi è anche quello di contenimento degli oneri economici diretti e indiretti, definiti nelle attività di manutenzione con-servazione e restauro, sorveglianza e sicurezza del bene, gestione e sviluppo culturale sociale, individuando i beni sottoposti a vincoli, come veri e propri soggetti produttivi, al fine di arrivare a creare una nuova attività culturale per la Città, 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.
      3. In oltre obiettivo è anche quello di poter garantire una redditività che sia almeno di conforto a quanto già impegnato in tale settore nel corso degli anni e proporzionato alle attività di controllo e verifica dello stato di conservazione
      4. 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 un soggetto composito, con competenze specifi-che attività di:

#### VALORIZZAZIONE

Organizzazione di un processo di valorizzazione attraverso la gestione degli spazi e delle opere in esso contenute pubblicizzandone il valore ai fini della tutela e della fruizione. In un contesto di ge-stione esternalizzata, la valorizzazione dei luoghi trova la giusta dimensione in un apposito progetto funzionale che il partecipante potrà concorrere a formulare e proporre in sede di gara impegnando le giuste risorse, in rapporto ai processi produttivi ipotizzati. Nel paragrafo 1.4.2. sono state indivi-duate le famiglie di attività possibili, che possono essere integrate da specifiche proposte dei parte-cipanti, allo scopo di consentire la massima possibilità di aggregazione.

Organizzazione dei processi di restauri condotti per predisporre gli elementi costitutivi di un Polo Museale, 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 e, tale scopo potrebbe acquistare significato anche la possibilità di documentare, con sistemi multimediali, attività a carattere divulgativo, da produrre sul mercato e da offrire all’interno della struttura ospedaliera in relazione al “concetto di bello come benessere fisico e curativo”. In questo ambito l’obiettivo per AO è anche la produttività aziendale in termini sociali, come contributo all’umanizzazione dei protocolli medici per tutti gli utenti che fossero in grado di recepire la multimedialità prodotta e messa a disposizione.

Organizzazione dei processi di divulgazione delle tecniche di rilevamento e scavo, attraverso la predisposizione di procedure condivise con l’organismo soprintendente alla tutela, in relazione ai possibili nuovi ritrovamenti e/o alle nuove tecniche di rilievo e restauro con metodi innovativi

#### CONSERVAZIONE-MANUTENZIONE E RESTAURO

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;

Manutenzione, incentrata sulla predisposizione ed ottimizzazione dei sistemi codificati e condivisi con le specifiche soprintendenze avendo cura di articolare tale attività attraverso i livelli intervento sugli spazi:

Conservazione;

Restauro superficiale

Restauro radicale, 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

## ARGOMENTI DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

Da quanto è emerso nella I^ Conferenza tenutasi a Roma in data 23 ottobre u.s. e senza dare limitazioni alle tematiche possibili di consultazione, si è cercato anche di descrivere, gli argomenti emergenti in tre distinte matrici, la prima di natura istituzionale, la seconda di natura procedurale della concessione, la terza, basata sui contenuti della possibile “concessione/i” . Attraverso il dibattito nelle consultazioni, queste tre “matrici” potranno avere uno sviluppo che punti ad individuare caratteri innovativi nelle procedure di gestione del patrimonio storico.

### RUOLO ISTITUZIONALE DELL’AZIENDA OSPEDALIERA

* + - 1. La consultazione preliminare di mercato, deve poter dare indicazioni sulla natura del soggetto gestore del patrimonio culturale aziendale e in rapporto a questo, al ruolo istituzionale che compete all’AO; infatti non essendo l’AO in condizione di poter gestire direttamente il “Patrimonio Storico” il soggetto gestore può essere solo che:

Privato in tutte le forme possibili e ammissibili dalla normativa vigente, anche se per la complessità dell’oggetto della concessione/I, non può che essere che composito e articolato;

Misto, tra soggetto pubblico e privato secondo l’articolazione delle competenze proprie dei soggetti.

Nell’ipotesi di una Partnership del Finanziatore con l’AO, dovrà essere ipotizzata una procedura specifica per l’individuazione di tale soggetto, procedura propedeutica a quella specifica di affidamento della Concessione di Gestione ad un soggetto gestore

### OGGETTO DELLA CONCESSIONE /I

* + - 1. L’oggetto della possibile concessione non può che essere quello della “Gestione, in ogni sua, del patrimonio culturale sottoposto a vincoli di legge”, secondo un progetto generale proposto da ogni singolo partecipante è corrispondente all’obiettivo primario espresso in precedenza. Si è accennato, però, al § 1.4.3 – MOTIVAZIONE DI CARATTERE ECONOMICO, – all’ultimo capoverso, all’eventualità, di concepire il processo di Gestione del Patrimonio sottoposto a vincoli di legge, attraverso un confronto concorrenziale unico dove il profilo del soggetto da individuare debba essere variegato in relazione al progetto di Gestione offerto; risulta altresì importante sottolineare che dal “dibattito” emergente dalle procedure, previste dall’art. 66 del codice, potrebbero emergere la necessità di prevedere più confronti concorrenziali separati, rientranti tutti in un unico contesto, attraverso lotti, determinati, quest’ultimi, da filoni specifici di attività. In tal caso, nasce di conseguenza l’esigenza di poter avere un soggetto affidatario che sia coordinatore dell’intera procedura, attraverso individuazione del filone di attività preminente rispetto alle altre, con il compito di coordinare e controllare gli affidatari dei lotti subordinati.
      2. Questa problematica potrà essere risolta solo dopo il compimento dell’intera procedura di Consultazione Preliminare di mercato, le cui conclusioni indirizzeranno le scelte Aziendali in materia di procedure concorrenziali.

#### CONTENUTI SPECIFICI DELLA/E CONCESSIONE/I

* + - 1. Qualsiasi fosse la scelta, che l’Azienda voglia operare per la definizione delle procedure di affidamento della “Concessione/i”, rimangono invariate le tematiche che dovranno essere alla base della offerta/e degli operatori in sede di gara che dovranno ipotizzare temi, funzioni, organizzazioni e investimenti secondo quanto di seguito specificato:

“Tipologia dei modelli funzionali, organizzativi e gestionali” in tale sezione dovranno essere specificati per ogni proposta le funzioni ammissibili per ogni tipologia di edificio costituente il patrimonio immobiliare, con riferimento anche alle forme di valorizzazione di quanto contenuto in detto patrimonio, sotto-posto ai vincoli di legge;

“Economica gestionale, presentazione con valutazione dei progetti definitivi degli interventi struttu-rali, funzionali di gestione economica e dei flussi finanziari;

“Misure di tutela e sicurezza del patrimonio sottoposto a vincolo di legge”

Programmi di Manutenzione per la Conservazione, Restauro Superficiale e Radicale, che potrebbero prevedere anche forme di partenariato, con soggetti o istituzioni, pubbliche private, finanziarie e assicurative;

Proposte innovative e implementazione delle attività carattere sociale finalizzate all’assistenza e servizio dei fruitori degli immobili oggetto della concessione e nei limiti consentiti con gli utenti del Servizio Sanitario Regionale

Rapporto tra valore dell’investimento e quello della concessione che dovrà trovare il giusto valore tra 15% e il 25% dell’importo della concessione .

Il Periodo temporale di applicazione della/e Concessione /i arco dovrà essere determinato dal periodo di ammortamento dei capitali investiti; infatti l’operatore economico, sulla base della proposta gestionale che verrà presentata nella “Fase Dialogo”, darà una sua valutazione dei tempi necessari per il rientro degli oneri d’investimento come previsto dalla normativa vigente.

* + - 1. Qualsiasi rapporto tra gestore e proprietà sarà definito all’interno di uno specifico contratto che verrà sottoscritto tra le parti dopo l’aggiudicazione, secondo uno specifico regolamento, frutto anch’esso di un confronto sinergico 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 non che di quelli relativi alla sicurezza dei lavoratori sui posti di lavoro.

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

Premessa

La presente sezione si fornisce in formato WORD per consentire agli operatori di poter elaborare il loro contributo di idee ed esperienze nel settore di specifica competenza.

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 5 precise macro - attività:

**Attività 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.

**Attività 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.

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

**Attività di Gestione a carattere Sociale e Divulgativo** (Scheda D): specifici interventi, di diversa natura, durata e specie, atti a promuovere l’accesso pubblico e la massima fruizione su n.10 siti individuati tra ambienti esterni ed interni ai corpi di fabbrica.

**Attività editoriali anche a sviluppo multimediali**, (Scheda E) di studi e ricerche provenienti dal sito storico del San Giovanni sia di largo spettro divulgativo, sia specifiche tematiche di settore, storico- artistico, che clinico sanitario

Di seguito sono riportate in forma tabellare le schede relative alle 5 **macro-attività,** di valorizzazione del patrimonio, costruite secondo le tipologie semplici riportate ai successivi paragrafi e relativi agli interventi, localizzati nei possibili corpi di fabbrica del patrimonio sottoposto a vincoli di legge. La localizzazione dell’attività è indicativa, ma è stata effettuata in base alle tipologie edilizie presenti. L’operatore può comunque formulare la sua scelta sulla base di uno specifico progetto gestionale degli immobili, o parte di essi occupandosi solo di singole Macro-Attività. E’

Sulla base di quanto contenuto nelle schede A; B; C; D; gli operatori che riterranno opportuno partecipare, presenteranno nelle loro offerte specifici progetti, che saranno oggetto di successivi aggiornamenti nel corso del dialogo e fino alla presentazione dell’offerta economica finale.

2.1 – Attività di Conservazione del Giacimento Culturale (SCHEDA A)

* + - 1. 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:
* Manutenzione edile continua e costante nel tempo;
* Manutenzione dei beni mobili e superfici decorate continua e costante nel tempo;
* Conservazione edile, tramite consolidamento;
* Restauro radicale edile e dei manufatti pittorici, lignei e marmorei;
* Nuova impiantistica (idrica, illuminazione, climatizzazione);
* Nuova progettazione e collocazione arredi;
* Sondaggi e nuove ricerche sul patrimonio mobile ed immobile.

Tipologia degli spazzi possibili

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DENOMINAZIONE | Mq | % | TIPOLOGIA |
| IPOGEO | 4.645,53 | 13,04% | Superfici interrate di notevole interesse archeologico, da gestire e allestire secondo i dettami di legge |
| CORTILI E PORTICI | 7.647,00 | 21,46% | Superfici all'aperto in cui poter svolgere attività espositive, manifestazioni pubbliche |
| GRANDI CORSIE | 6.822,00 | 19,15% | Corsie ristruttureate e allesite, da Paolo Portoghesi in occasione del grande Giubileo del 2000 che possono essere riorganizzate e gestite in vario modo e secondo uno specifico progetto . |
| SUPERFICI DA RISTRUTTURARE | 3.155,04 | 8,86% | Superfici di variegata tipologia, ma con particolari caratteristiche che le rendono idonee per attività di carattere sociale indirizzate al Co-working e per le start up innovative |
| SUPERFICI PER INTRAMENIA | 1.160,00 | 3,26% | Spazio architettonico già restaurato ed attrezzato a imtramoenia, progettato da Paolo Portoghesi, presso il Presidio ospedaliero del S. Maria. Si può ipotizzare che il concessionario gestisca il servizio, rivalendosi sulle entrate delle visite specialistiche |
| ALTRE SUPERFICI | 12.196,06 | 34,23% | Superfici soggette a vincoli di legge, di qualità architettonica e storica da destinare a supportoad attivtà di progetto |
|  | 35.625,63 | 100,00% |  |

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 conventuale.

**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 scheda.

2.1 - Opere di Conservazione del giacimento culturale (SCHEDA A)



2.2 Attività di Musealizzazione del giacimento culturale (SCHEDA B)

* + - 1. Dato il variegato stratificarsi storico artistico dei siti individuati e dei manufatti ivi ricompresi, le attività progettuali individuate sono quelle atte a determinare:
* Definizione e creazione Percorso Storico Artistico tra le aree esterne ed i singoli edifici;
* Definizione e creazione Percorso Archeologico tra le aree esterne ed i singoli ipogei;
* Definizione e creazione Area Museale Stabile;
* Individuazione e creazione Laboratori didattici;
* Individuazione e creazione delle diverse tipologie di Servizi per gli utenti;
* Fruizione immediata tramite didascalie e cartellonistica;
* Fruizione secondaria tramite pubblicazione testo bilingue.

Tipologia degli spazzi possibili

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DENOMINAZIONE | Mq | % | TIPOLOGIA |
| IPOGEO | 4.645,53 | 13,04% | Superfici interrate di notevole interesse archeologico, da gestire e allestire secondo i dettami di legge |
| GRANDI CORSIE | 6.822,00 | 19,15% | Corsie ristrutturate e allestite, da Paolo Portoghesi in occasione del grande Giubileo del 2000 che possono essere riorganizzate e gestite in vario modo e secondo uno specifico progetto . |
| SUPERFICI DA RISTRUTTURARE | 3.155,04 | 8,86% | Superfici di variegata tipologia, ma con particolari caratteristiche che le rendono idonee per attività di carattere sociale indirizzate al Co-working e per le start up innovative |
| ALTRE SUPERFICI | 12.196,06 | 34,23% | Superfici soggette a vincoli di legge, di qualità architettonica e storica da destinare a supportoad attivtà di progetto |
|  | 26.818,63 | 75,28% |  |
|  | 35.625,63 | 100,00% |  |

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.

2.2 Opere di Musealizzazione del giacimento culturale (SCHEDA B)



2.3 - Gestione Commerciale e Recettiva del giacimento culturale (SCHEDA C)

* + - 1. 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:
* Attività di formazione e gestione Congressi;
* Mostre e Manifestazioni;
* Creazione e collocazione stand informazioni e/o Biglietteria;
* Creazione e collocazione di Bookshop;
* Creazione e collocazione di Punti di ristoro e di ambienti per foresteria.

Tipologia degli spazzi possibili

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DENOMINAZIONE | Mq | % | TIPOLOGIA |
| GRANDI CORSIE | 6.822,00 | 19,15% | Corsie ristrutturate e allestite, da Paolo Portoghesi in occasione del grande Giubileo del 2000 che possono essere riorganizzate e gestite in vario modo e secondo uno specifico progetto . |
| SUPERFICI DA RISTRUTTURARE | 3.155,04 | 8,86% | Superfici di variegata tipologia, ma con particolari caratteristiche che le rendono idonee per attività di carattere sociale indirizzate al Co-working e per le start up innovative |
| ALTRE SUPERFICI | 12.196,06 | 34,23% | Superfici soggette a vincoli di legge, di qualità architettonica e storica da destinare a supportoad attivtà di progetto |
|  | 22.173,10 | 62,24% |  |
|  | 35.625,63 | 100,00% |  |

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.

2.3 - Opere di Gestione Commerciale e Recettiva del giacimento culturale (SCHEDA C)



2.4 – Gestione di attività sociali, finalizzate a forniture di servizi assistenziali anche a supporto dell’Azienda Ospedaliera. (scheda D)

* + - 1. Con questa Macro-Attività, l’operatore economico si propone di gestire attività assistenziali per conto terzi, finalizzate a servizi di carattere divulgativo a finalità sociale, a supporto di altrettante attività assistenziali, anche a favore dell’Azienda Ospedaliera così specificate:
* Attività di gestione dei processi formazione e aggiornamento professionale del Personale del Servizio Sanitario Regionale;
* Attività di gestione di strutture recettive per accompagnatori dei pazienti dei presidi Aziendali, o per altre strutture del Servizio Sanitario Regionale, provenienti da altre province della Regione Lazio e/o del resto della penisola, in regime ordinario e/o in regime Intramoenia
* Attività di gestione degli spazzi preposti allo svolgimento dell’Attività Intramoenia.
* Attività produzione ed edizione di ricerche, studi a carattere divulgativo a supporto dell’assistenza ai pazienti presenti nella Azienda ospedaliera.
* Organizzazione e gestione di attività editoriali multimediali, di studi e ricerche provenienti dal sito storico del San Giovanni sia di largo spettro divulgativo, sia specifiche tematiche di settore, storico-artistico, che clinico sanitario

Tipologia degli spazzi possibili

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DENOMINAZIONE | Mq | % | TIPOLOGIA |
| SUPERFICI DA RISTRUTTURARE | 3.155,04 | 8,86% | Superfici di variegata tipologia, ma con particolari caratteristiche che le rendono idonee per attività di carattere sociale indirizzate al Co-working e per le start up innovative |
| ALTRE SUPERFICI | 12.196,06 | 34,23% | Superfici soggette a vincoli di legge, di qualità architettonica e storica da destinare a supporto ad attività di progetto |
|  | 15.351,10 | 43,09% |  |
|  | 35.625,63 | 100,00% |  |

2.4 - OPERE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SOCIALI, FINALIZZATE A FORNITURE DI SERVIZI ASSISTENZIALI ANCHE A SUPPORTO DELL’AZIENDA OSPEDALIERA.



CONTRIBUTI E COMMENTI

Per chi riterrà opportuno fornire il proprio contributo di idee e esperienza si consiglia di restituire il presente documento corretto e integrato a:

[ao.sga@pec.hsangiovanni.roma.it](mailto:ao.sga@pec.hsangiovanni.roma.it)