










## **SECONDA CONFERENZA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO**

*3 Dicembre 2019 Sala Folchi – Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata*

Nel corso della Seconda Conferenza sulla consultazione di Mercato, sono stati illustrati, il contesto urbano nel quale sorge l'azienda, specificandone la sua complessità e lo individua come del nodo urbano del Laterano, come possibile polo di sviluppo e crescita sociale, la grande attrazione turistico culturale del luogo, l'alta complessità funzionale e l'alta densità abitativa. Sono stati esposti i dati di sintesi del Patrimonio Immobiliare Aziendale con riferimento alla superficie immobiliare aziendale, all'impegno economico aziendale nel periodo 2000-2004 ed agli oneri di manutenzione e restauro. In particolare, per quanto riguarda la valorizzazione del patrimonio, sono state esposte le attività possibili oggetto della consultazione preliminare di mercato. E' stato descritto il possibile perimetro dell'intervento, descrivendone le tipologie delle superfici ed i mq corrispondenti, nonché, le relative superfici da ristrutturare. Dal punto di vista procedurale è emerso, durante il confronto con gli operatori economici, una propensione verso la suddivisione in lotti del servizio di gestione del patrimonio oggetto della Consultazione attraverso lo strumento della concessione, ma anche la possibilità di ricevere offerte che comprendano la totalità del patrimonio. Molto apprezzato l'intervento della Soprintendenza Speciale di Roma che ha condiviso, sin dall'inizio, l'idea di individuare un concessionario per la gestione del patrimonio storico artistico per ciò che riguarda la fruizione, la conservazione e la valorizzazione dei luoghi. Gli operatori economici hanno evidenziato l'interesse dal punto di vista storico culturale e ne hanno sottolineato la grande attrattività commerciale per come sono conformati gli edifici. I lavori della seconda conferenza si chiudono col comunicare agli operatori economici che saranno messe a disposizione degli elaborati per attrarre attenzione sulle tematiche discusse in data odierna. Viene comunicato altresì che potrebbero essere organizzate conferenze multimediali.

Proposte emerse nel corso della Conferenza:

-  Individuazione come possibile strumento per la gestione oggetto della Consultazione la concessione;
-  suddivisione in lotti, anche senza indicazione di canone minimo che potrebbe agevolare la partecipazione, lasciando agli operatori la valorizzazione del canone;
-  facoltà della stazione appaltante di ricevere anche offerte uniche da parte di RTI, e non solo su singoli lotti;
-  individuazione, prima della gara di appalto, della destinazione d'uso degli edifici;
-  possibilità di utilizzare lo strumento del dialogo competitivo, lasciando una interlocuzione anche in fase di gara rispetto alle procedure tradizionali che scontano una maggiore rigidità;
-  possibilità di sponsorizzazioni;
-  gestione del servizio sotto un'unica regia;
-  l'istituzione di tavoli di co-design per vagliare se ci sono i margini di raggruppamento di imprese;
-  somministrazione di un questionario che consenta agli operatori di esprimersi sui temi chiave della discussione avvenuta durante la Seconda Conferenza, al fine di stimolare ulteriori aspetti sulla procedura.

## SECONDA CONFERENZA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

### VERBALE CONFERENZA

**DATA DI CONVOCAZIONE:** 03.12.2019

**LUOGO:** SALA FOLCHI OSPEDALE SAN GIOVANNI ADDOLORATA

**INIZIO LAVORI ORE** 10,00

#### **RELATORI:**

Arch. Francesco Pontoriero *Azienda Ospedaliera san Giovanni Addolorata*

Dott. Mauro Draoli - *Servizio Strategie di Procurement e innovazione del mercato presso Agid*

Avv. Paola Conio – Studio Legale Leoni - Consulente Legale Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata

Dott. Guglielmo De Gennaro - *Servizio Strategie di Procurement e innovazione del mercato presso Agid*

#### **ISTITUZIONI PRESENTI:**

*Soprintendenza Speciale di Roma – Dott.ssa Simona Morretta*

Il giorno 3 dicembre 2019 alle ore 9,30 presso la Sala Folchi dell’Ospedale San Giovanni Addolorata è convocata la Seconda Conferenza sulla Consultazione Preliminare di Mercato per i servizi di gestione immobiliare e per la valorizzazione del patrimonio storico culturale dell’ Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata (di seguito Azienda).

I lavori della seconda conferenza iniziano con la relazione dell’ arch. Francesco Pontoriero, che illustra il contesto urbano nel quale sorge l’azienda, specificando la complessità del nodo urbano del Laterano come possibile polo di sviluppo e crescita sociale. Evidenzia la grande attrazione turistico culturale del luogo, l’alta complessità funzionale e l’alta densità abitativa. Illustra i dati di sintesi del Patrimonio Immobiliare aziendale con riferimento alla superficie immobiliare aziendale, all’impegno economico aziendale nel periodo 2000-2004 ed agli oneri di manutenzione e restauro. Descrive quali sono le azioni che l’azienda attua per quanto riguarda il proprio patrimonio storico culturale e cioè la conservazione la valorizzazione e la gestione. In particolare, per quanto riguarda la valorizzazione, espone le attività possibili oggetto della consultazione preliminare di mercato. Illustra il perimetro dell’intervento descrivendo le tipologie delle superfici ed i mq corrispondenti, nonché, le relative superfici da ristrutturare. Infine invita gli operatori economici presenti, a fare proposte su quanto esposto. Sollecita gli operatori economici, che hanno effettuato il sopralluogo, ad esternare le loro valutazioni in merito.

**Mauro Draoli:** descrive le competenze dell’agenzia in riferimento alla gestione degli appalti innovativi e la collaborazione con Azienda Ospedaliera sul digitale e le nuove tecnologie.

**Paola Conio:** illustra le possibili procedure, dal punto di vista giuridico, a cui bisogna uniformarsi per la consultazione preliminare e per la successiva gara di appalto, individuando come possibile strumento per la

gestione oggetto della consultazione, la concessione. Invita gli operatori ad esprimersi in merito alle procedure e sulla opportunità o meno di dividere l'appalto in lotti.

### **Confronto con gli operatori economici. Modera il Dott. Guglielmo De Gennaro**

**Andrea Nardone:** – Gebart – soffermandosi sull' importante investimento che l'operatore dovrà affrontare. Concorda con la suddivisione in lotti per la concessione anche se potrebbero essere vagliate determinate proposte complessive che includano nella concessione più lotti. Ribadisce che però, secondo il suo parere un lotto unico sarebbe di difficile gestione.

**Guglielmo De Gennaro:** ribadisce che il posizionamento del mercato deve essere chiaro affinché la gara non vada deserta.

**Andrea Nardone:** – Gebart -: chiede quale sia il ritorno economico che l'Azienda Ospedaliera si aspetta. Si sofferma sulle criticità nell'intercettare un potenziale flusso turistico.

**Pontoriero:** intende la gestione dell'intero patrimonio sotto una regia unica, come in una sorta di condominio.

**Paola Conio:** propone una suddivisione per lotti anche senza indicazione di canone minimo che potrebbe agevolare la partecipazione, lasciando agli operatori la valorizzazione del canone.

**Simona Morretta:** illustra le competenze della Soprintendenza. Ribadisce che la Soprintendenza ha sposato subito l' idea di trovare un concessionario per la gestione del patrimonio storico artistico per quanto riguarda la fruizione e la valorizzazione dei luoghi. E interesse della Soprintendenza che venga garantita la conservazione dei luoghi. In questo caso si propone un percorso alternativo. Il finale dovrà essere conservazione, fruizione e valorizzazione dei beni, così come prevede il protocollo d'intesa tra la Soprintendenza e l' Azienda Ospedaliera. I progetti di valorizzazione e di restauro dovranno passare per la Soprintendenza per l' approvazione perché lo prevede la legge. Questo non deve essere visto come azione limitativa, bensì come opportunità di dialogo tra operatore economico e Soprintendenza. Per quanto riguarda il diritto d'immagine lo strumento è la Legge Ronchei che stabilisce i rapporti tra Soprintendenza e concessionario. Non esclude accordi specifici con gli operatori per favorire gli interessi di entrambi.

**Federico Arcà:** -Ernst & Young: preferisce la suddivisione in lotti perché ci sono delle differenti competenze per quanto riguarda la gestione del patrimonio nel suo complesso. Sottolinea l' interesse dal punto di vista storico culturale e ne sottolinea la grande attrattività commerciale per come sono conformati gli edifici. E' favorevole ad una suddivisione in lotti ed a uno smarcamento della parte urbanistica per ciò che riguarda le destinazioni d'uso in riferimento agli interessi del mercato.

**Francesco Pontoriero:** propone un concorso di idee lo strumento per la riorganizzazione funzionale del patrimonio immobiliare. Invita alla riflessione su questo.

**Paola Conio:** constata che lo strumento concessorio, come tipologia contrattuale, trova consensi.

**Francesco Pontoriero:** comunica la disponibilità a visitare i luoghi fino alla chiusura della consultazione.

**Paola Conio:** propone la procedura del dialogo competitivo lasciando una interlocuzione anche in fase di gara rispetto alle procedure tradizionali che, però, scontano una maggiore rigidità.

**Giovanni Pescatori:** – Engie: si dice favorevole a questa ipotesi. Propone , però, di non limitarsi alle due sole possibilità di dividere in lotti o meno, ma di pensare ad ipotesi di gara che permetta un raggruppamento temporaneo d'impresa.

**Paola Conio:** ribadisce che l'azienda si riserva la possibilità di ricevere offerte uniche. Dal punto di vista giuridico non è ostativo. Propone la somministrazione di un questionario che consenta agli operatori di esprimersi sui temi chiave della discussione di oggi al fine di stimolare ulteriori aspetti sulla procedura.

**Guglielmo De Gennaro:** propone l'istituzione di tavoli di co-design per vagliare se ci sono i margini di raggruppamento. Al di là della valutazione dell'offerta, le soluzioni vanno pensate prima per avere una gara andasse a buon fine.

**Francesco Pontoriero:** chiude i lavori della Seconda Conferenza ed informa gli operatori che saranno messe a disposizione degli elaborati per attrarre attenzione sulle tematiche discusse in data odierna. Comunica altresì che potrebbero essere organizzate conferenze multimediali.

I lavori della seconda Conferenza si chiudono alle ore 12,00.

## SECONDA CONFERENZA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

*3 Dicembre 2019 Sala Folchi – Azienda Ospedaliera San Giovanni Addolorata*

Operatori economici presenti registrati

1. Ecosfera Servizi
2. Gebart
3. Studio Arteo srl
4. Ernst & Young
5. Virgil Academy
6. Engie
7. Dussmann service srl
8. Lazio Innova spa
9. IFM srl
10. Lventure group spa