



COMUNE DI PONZA

*Federalismo Demaniale Culturale*  
*(Art. 5 comma 5 del D.Lgs. 28/05/2010 n. 85)*

Procedura di trasferimento gratuito al Patrimonio Comunale  
dell'immobile del Demanio dello Stato denominato  
**"PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO"(MUNICIPIO)**  
*Deliberazione G.C. n. 102 del 6/07/2018*

## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE



*Inquadramento prospettico del "Padiglione Orologio Nuovo" (Municipio)*

Ing. Francesco BERARDI - 04100 LATINA - Via Aprilia n. 5, tel 0773 484970, cell. 338 2447563, e-mail berardi.lt@alice.it

\* In ROSSO le modifiche apportate d'Ufficio in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla nota mail dell'Agenzia del Demanio del 08/07/2020 acquisita agli atti con prot. 7480 del 29/07/2020.



## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO

### INDICE

#### **STEP 2**

##### **1. Descrizione e interesse culturale del Bene**

1.1 Individuazione del Bene.....	pag. 4
1.2 Descrizione del Bene – Cenni storici.....	6
1.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico.....	9
1.4 Destinazione d'uso attuale.....	11

##### **2. Programma di valorizzazione del Bene**

2.1 Descrizione sintetica del programma.....	12
2.2 Obiettivi e strategie del programma.....	12
2.3 Piani strategici di sviluppo culturale.....	13
2.4 Modalità di attuazione del programma.....	18
2.5 Sostenibilità economica del programma.....	20
2.6 Tempi di realizzazione del programma.....	22

#### **STEP 3**

##### **3. Approfondimento conoscitivo del Bene**

3.1 Descrizione dello stato attuale.....	24
3.2 Intervento di restauro.....	24

##### **4. Contesto territoriale di riferimento.....**

##### **5. Specifiche di attuazione del programma di valorizzazione.....**

##### **6. Sostenibilità economico-finanziaria e tempi di attuazione del programma di valorizzazione.....**



## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO

### INDICE

#### ***Documenti ed elaborati:***

- Estratto di mappa catastale.....	Pag. 5
- Riproduzione di opera pittorica del 1820.....	8
- Decreto MIBACT n. 75/2016 - dichiarazione di interesse storico-artistico.....	10
- Planimetria Uffici comunali.....	16
- Planimetria Cisterna romana.....	17
- Stima di massima dei lavori.....	21
- Quadro Economico di massima del programma.....	31
- Cronoprogramma.....	32



## **PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO” (MUNICIPIO)**

### **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE**

#### **STEP 2**

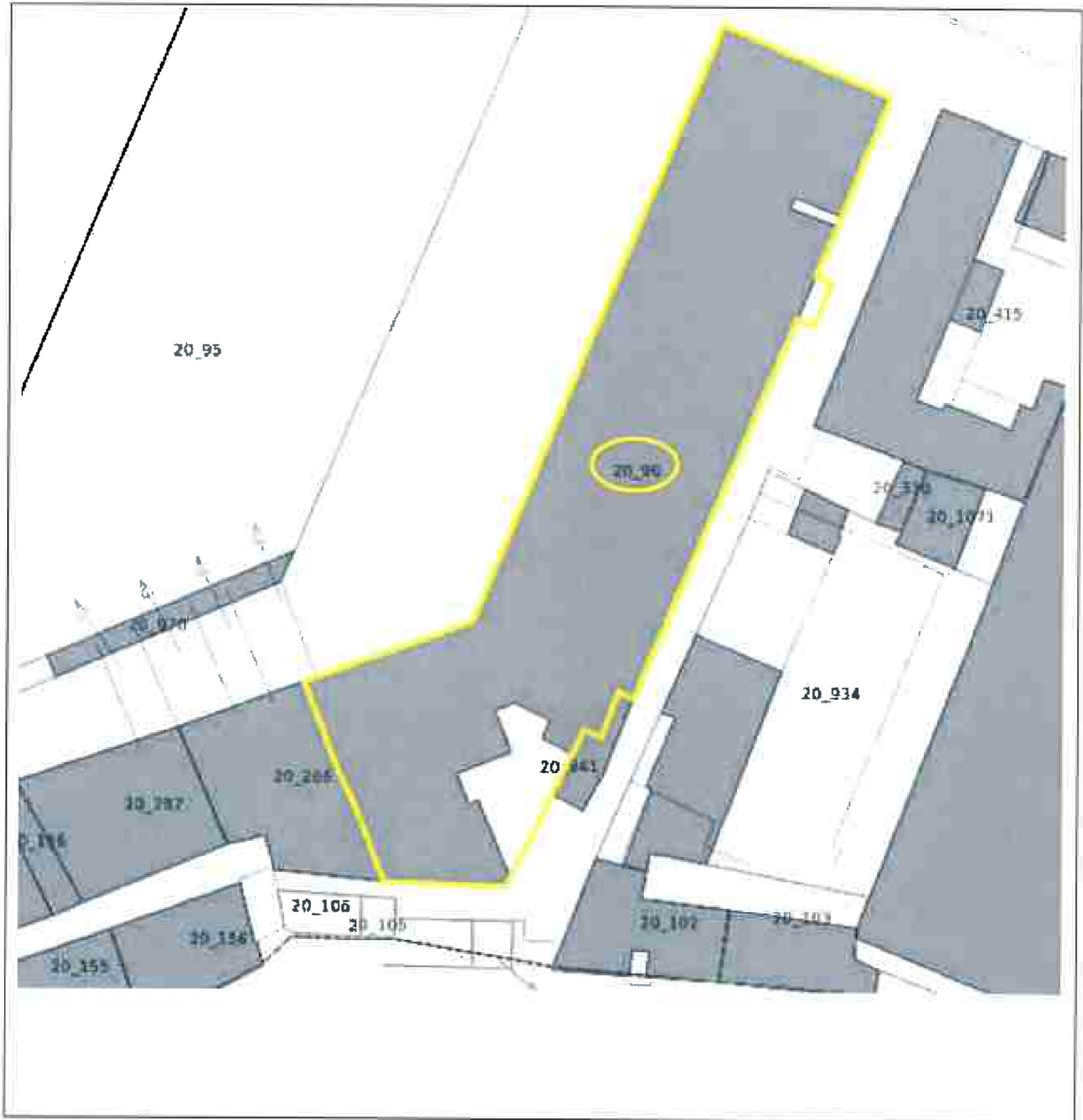
#### **1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE**

##### **1.1 Individuazione del Bene**

Il Bene, denominato “Padiglione Orologio Nuovo”, è ubicato in Ponza, Piazza Carlo Pisacane 4 e si articola in due livelli (locali commerciali a piano terra ed uffici al piano superiore); la proprietà demaniale riguarda solo il secondo livello ed in Catasto Fabbricati è individuato al Foglio 20 part.IIa 96, come segue:

- sub 12 graffato con part.IIa 463 sub 4, Consistenza catastale di m<sup>3</sup> 954, Categoria B/4, Classe U;
- sub 13, Consistenza catastale 4,5 vani, categoria A/4, Classe 3;
- sub 14 graffato con part.IIa 459 sub 4 e con part.IIa 460 sub 2, Consistenza catastale di m<sup>3</sup> 334, Categoria B/4, Classe U;
- sub 15, Categoria E/6.

*Come richiesto dall’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, con nota prot. n. 9019 del 13/08/2018, per una porzione di tale Bene, corrispondente al sub 12/parte e al sub 13/parte, sussistono comprovate ed effettive finalità istituzionali che ne impediscono il trasferimento al Patrimonio Comunale.*



*Estratto di mappa catastale Foglio 20 part. 96*



## 1.2 Descrizione del Bene – Cenni storici

Trattasi di un grande complesso edilizio su due piani, di pianta prevalentemente rettangolare, con prospetto lineare prospiciente il porto; sul piano strada vi è una serie di volte a botte, che accedono a locali commerciali di proprietà privata.

Al piano superiore la facciata si arretra per creare un ballatoio, da cui si ammira uno splendido panorama e sul quale si aprono le porte e le finestre degli uffici comunali, il cui interno è valorizzato da soffitti con volte a botte e a crociera. L'accesso al piano avviene attraverso una scala a due rampe con volta a botte, posizionata in corrispondenza dell'Orologio Nuovo.

La struttura portante è in muratura, rivestita da intonaco tradizionale e caratterizzata da cornici semplici intorno alle finestre; la tinteggiatura, a calce, presenta i colori tipici dell'isola.

La prima colonizzazione dell'epoca "moderna" verso l'isola di Ponza avvenne nel 1734, quando cioè Elisabetta Farnese cedette i diritti sulle isole a suo figlio Carlo di Borbone. Le migrazioni verso l'isola durarono per tutto il 1700 e i Borbone, oltre alla politica di ripopolamento, avviarono nell'isola di Ponza anche una serie di



opere pubbliche; infatti, sotto la guida dell'arch. Francesco Carpi e del Maggiore del Genio, Antonio Winspeare, che progettò anche il piano urbanistico, furono realizzati, tra l'altro, il porto, le strade, la Chiesa, nonché il "casamento" per usi civili (ved. riproduzione pittorica allegata, del 1820), che è oggetto della presente relazione; tale edificio, nel corso del tempo, è stato variamente utilizzato, con funzioni diverse: risulta, infatti, essere stato anche sede dell'Ufficio del Registro. La sua pregevole ubicazione con affaccio sul porto e lungo il Corso principale dell'isola ha sempre rappresentato un polo di attrazione sia per gli abitanti di Ponza che per i turisti. I locali a piano terra, di proprietà privata, sono stati, e sono tuttora, frequentati da rinomati personaggi della cultura, dello spettacolo e della politica che, spesso, hanno visitato anche il piano superiore, sede del Municipio, non solo per incontri istituzionali, ma anche per ammirare il meraviglioso panorama dal ballatoio e le storiche volte a botte e a crociera degli uffici comunali.

La torretta dell'orologio, che non compare nel progetto di Winspeare trattandosi di un'aggiunta posteriore realizzata nella seconda metà dell'Ottocento, è posta al centro dell'edificio, interrompendo la fuga delle arcate a piano strada.



La "gondola" di Alessandro d'Anna. Roma collezione privata del 1820, nel Museo il Porto di Ponza.

La veduta coglie quella che ancora oggi è la parte più antica dell'abitato di Ponza.

Quadrante, al centro, il la lunga struttura della palazzina a due piani il cui piano superiore è,

oggi, la casa comunale. Di fianco la cupola rotonda della chiesa parrocchiale e, più in alto, il bel torrione quadrangolare dei Farnese. Sulla punta del molo vi è un fortilino con la lanterna. Indiscutibile è la presenza di una fregata nell'angolo destro e in basso della pittura

Riproduzione di opera pittorica del 1820 raffigurante l'edificio



### 1.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico del Bene

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ponza, approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 2251 del 03/05/1983, l'immobile ricade in zona edilizia A1 che, ai sensi dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, individua un comprensorio omogeneo soggetto a "conservazione e risanamento"; in questa zona è prescritta la tutela ed il mantenimento di quegli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio urbano dell'isola.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, l'immobile in oggetto rientra nelle seguenti tipologie:

- Tav. 39 413 A: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- Tav. 39 413 B: "Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Insediamenti urbani storici";
- Tav. 39 413 C: "Zone a protezione speciale; Tessuto Urbano; Parchi archeologici e culturali";
- Tav. 39 413 D: "Inviluppo dei beni paesaggistici; Aree urbanizzate".

Inoltre, con Decreto n. 75 del 30/09/2016, emesso dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, l'immobile in questione è stato dichiarato di "interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo.



Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo  
SECRETARIAIO REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELL'ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO PER IL LAZIO  
LA COMMISSIONE REGIONALE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm.ii. "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";  
VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 12 marzo 1997, n. 39", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 13";  
VISTO l'articolo 6 del decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;  
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. "Codice per i beni culturali ed il paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;  
VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;  
VISTA la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante "Istruzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";  
VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministero e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" a norma dell'art. 16, co. 4 del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell'art. 1, co. 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;  
VISTO il D.M. 27.11.2014: "Ammissione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";  
VISTO il D.M. del 09.03.2015 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione generale del bilancio, con il quale ai sensi dell'art. 19, co. 5 del d.lgs. n. 30.03.2001, n. 165 e ss.mm.ii, viene conferito alla dott.ssa Daniela Porro l'incarico di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio;  
VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;  
VISTO il provvedimento di tutela diretta ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. del 01.03.2016, rep. n. 15/2016;  
VISTA la comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo (ora Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti) con nota dell'11.05.2016, prot. n. 12557, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio in data 13.05.2016, prot. n. 5108;  
VISTA la proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo (ora Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti) del 17.05.2016, prot. n. 13206, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio in data 20.05.2016, prot. n. 5328;  
ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 19, co. 2, lett. a) del D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, in sede di riunione decisoria del 24.05.2016, come da relativo verbale;  
RITENUTO che l'immobile denominato "Padiglione dell'Orologio Nuova, ex ufficio del registro, ex infermeria", sito in provincia di Latina, comune di Pozza, corso Carlo Pisacane, s.n.c., distinto in Catasto al fg. 20, part.lla 96, confinante con le part.lla 286 e 941, con via Roma e corso Carlo Pisacane come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta per le unità immobiliari identificate con i sub. 4.7 (graffiato part.lla 463, sub. 5.11 (graffiato part.lla 465, sub. 3.1.16) (graffiato part.lla 465, sub. 2.1.17) (graffiato part.lla 465, sub. 4).20 (graffiato part.lla 461 e 162, sub. 1).22 (graffiato part.lla 464, sub. 3.4.23,24) (graffiato part.lla 463, sub. 5).26 (graffiato part.lla 116, sub. 1).27 e 462, sub. 2, interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del d.lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

L'immobile denominato "Padiglione dell'Orologio Nuova, ex ufficio del registro, ex infermeria", sito in Pozza (LT), corso Carlo Pisacane, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del d.lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.  
La planimetria catastale e la relazione storico-artistica contenente le motivazioni del provvedimento di tutela costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Pozza.  
Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.  
Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativa al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs. n. 12/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica (ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.L.R. 24 novembre 1971, n. 1199).

ROMA,

MIBACT-SR-LAZ  
REP. Decreti  
30/09/2016 N° 75

SECRETARIO REGIONALE  
Presidente della Commissione regionale  
per la tutela del patrimonio culturale del Lazio  
Dott.ssa Daniela Porro

Decreto di interesse storico-artistico del MIBACT n. 75 del 30/09/2016



#### 1.4 Destinazione d'uso attuale

Quando fu proclamata l'Unità d'Italia, nel 1861, la sede del Municipio era nel Palazzo Tagliamonte, a Punta Bianca, e già allora il Consiglio Comunale si impegnò a cercare altri locali per far fronte alle nuove competenze attribuite alle Amministrazioni comunali.

Il Municipio fu trasferito nell'attuale sede di Piazza Pisacane, in un periodo molto travagliato, durante la seconda guerra mondiale, negli anni tra il 1942 ed il 1943.

In questo edificio, sono ora collocati gli uffici del Sindaco, del Vicesindaco, del Segretario, nonché l'ufficio Anagrafe, Lavori Pubblici, Patrimonio, Protocollo, Ragioneria e Urbanistica.

La carenza di spazio impedisce però che vi trovino posto altri uffici, come quello dei Vigili Urbani, del Condono edilizio e dell'Archivio di deposito delle pratiche amministrative.

Per la valorizzazione del Bene è necessario un intervento di restauro e risanamento conservativo delle parti interne ed esterne, per cui il progetto dovrà prevedere l'esecuzione di lavori di tipo edilizio, impiantistico e funzionale.



## **2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE**

### **2.1 Descrizione sintetica del programma**

Il presente programma di valorizzazione riguarda le parti demaniali dell'immobile denominato "Padiglione Orologio Nuovo", ora Municipio. Poiché l'Amministrazione Comunale intende confermare l'utilizzo del Bene per fini istituzionali, va definito un programma di valorizzazione e di sviluppo culturale compatibile con l'attuale destinazione: quindi, da una parte andrà mantenuta l'operatività degli uffici e, dall'altra, saranno individuati percorsi di visita storico-culturale, in modo da esporre una modesta, ma significativa parte del grande patrimonio archeologico di Ponza già disponibile, ma depositato in magazzini non visitabili.

Per quanto su esposto, questo programma di valorizzazione si inserisce nell'ambito delle attività di accoglienza e di offerta culturale che il Comune di Ponza offre non solo ai visitatori, ma anche ai suoi cittadini.

### **2.2 Obiettivi e strategie del programma**

L'isola di Ponza costituisce un consolidato punto di attrazione del turismo nazionale ed internazionale, non solo per le sue splendide coste, ma anche per la sua storia plurimillennaria, le cui vestigia sono sparse in tutto il suo territorio.



Pertanto, obiettivo primario del programma è la valorizzazione dell'immobile che, oltre all'attuale funzione pubblica, ha le potenzialità di ospitare un percorso storico-artistico per la visita di significativi reperti del patrimonio archeologico subacqueo, attualmente depositati in magazzini del Comune di Ponza, non visitabili dal pubblico. Si tratta, in particolare, di anfore, coppe, piatti di epoca romana, nonché di quadri e stampe più recenti, raffiguranti Ponza e le isole limitrofe. I reperti e le opere possono essere posizionati sia negli uffici e nel corridoio sia, soprattutto, in una Sala-esposizione dedicata esclusivamente alla messa in mostra di reperti archeologici e di altro materiale artistico; sarà così concesso ai visitatori (ponzesi o turisti) di apprezzare l'importanza del patrimonio storico culturale di Ponza, trattandosi della prima esposizione al pubblico di tali reperti.

### 2.3 Piani strategici di sviluppo culturale

Considerato che l'immobile manterrà, prioritariamente, l'attuale destinazione d'uso di uffici a servizio del Comune di Ponza, si procederà alla progettazione degli interventi di restauro e risanamento



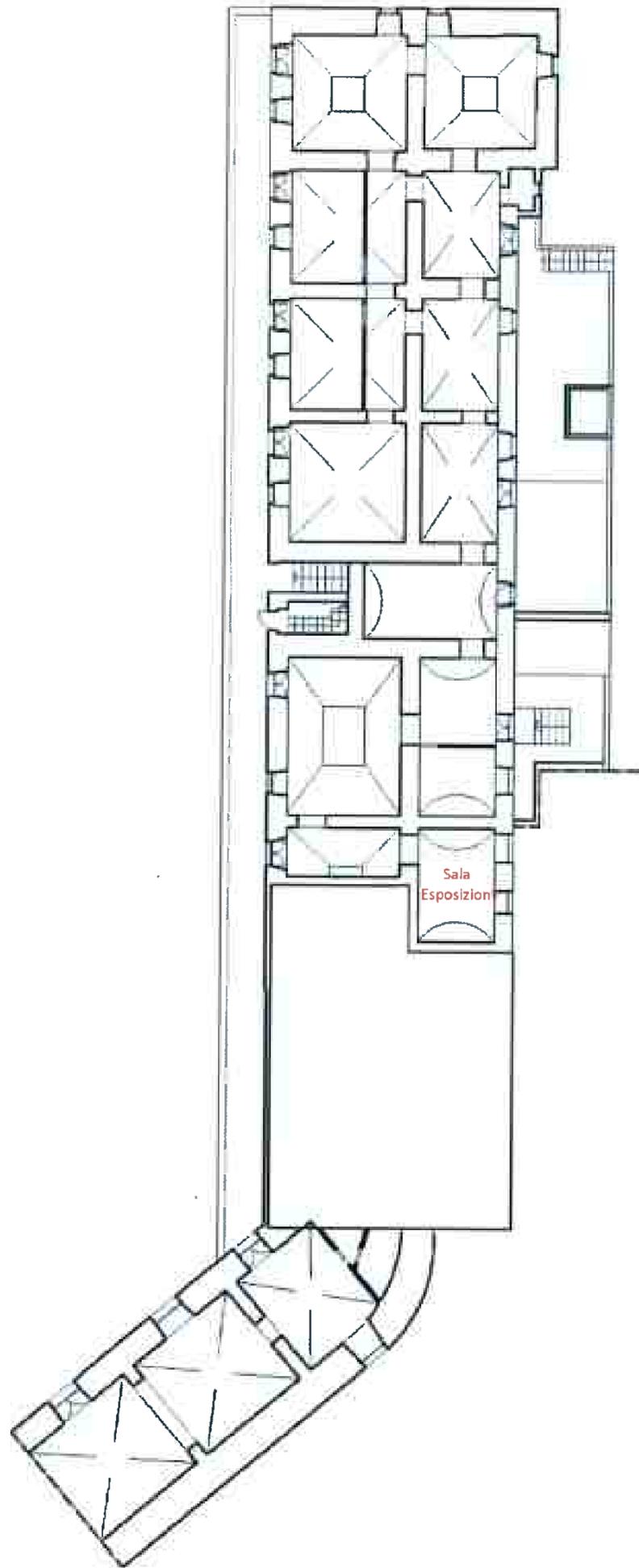
conservativo del Bene, prevedendo opere di miglioramento delle attuali condizioni edilizie e impiantistiche con interventi di adeguamento agli attuali standard di legge; si provvederà, altresì, all'eliminazione delle barriere architettoniche per consentire la visitabilità dell'immobile ai disabili, requisito di cui attualmente il Bene è carente. Verrà così assicurata la fruizione dell'edificio da parte di tutta la collettività e, allo stesso tempo, ne verrà accentuato il valore di testimonianza sia da un punto di vista storico che architettonico. Oltre agli interventi di riqualificazione dell'immobile, si prevedono una serie di iniziative per la valorizzazione culturale del Bene: infatti, il piano strategico del Comune mira non solo ad intraprendere iniziative culturali, ma anche a creare le condizioni preliminari per un particolare sviluppo socio-culturale della realtà ponzese.

A questo riguardo, lo svolgimento del percorso storico-archeologico avverrà con l'accompagnamento dei visitatori da parte di una guida qualificata, incluso nel biglietto d'ingresso, e le visite si potranno effettuare, nei giorni di sabato e domenica, in orario continuato e, nei giorni lavorativi, nelle ore pomeridiane dopo la chiusura degli uffici.

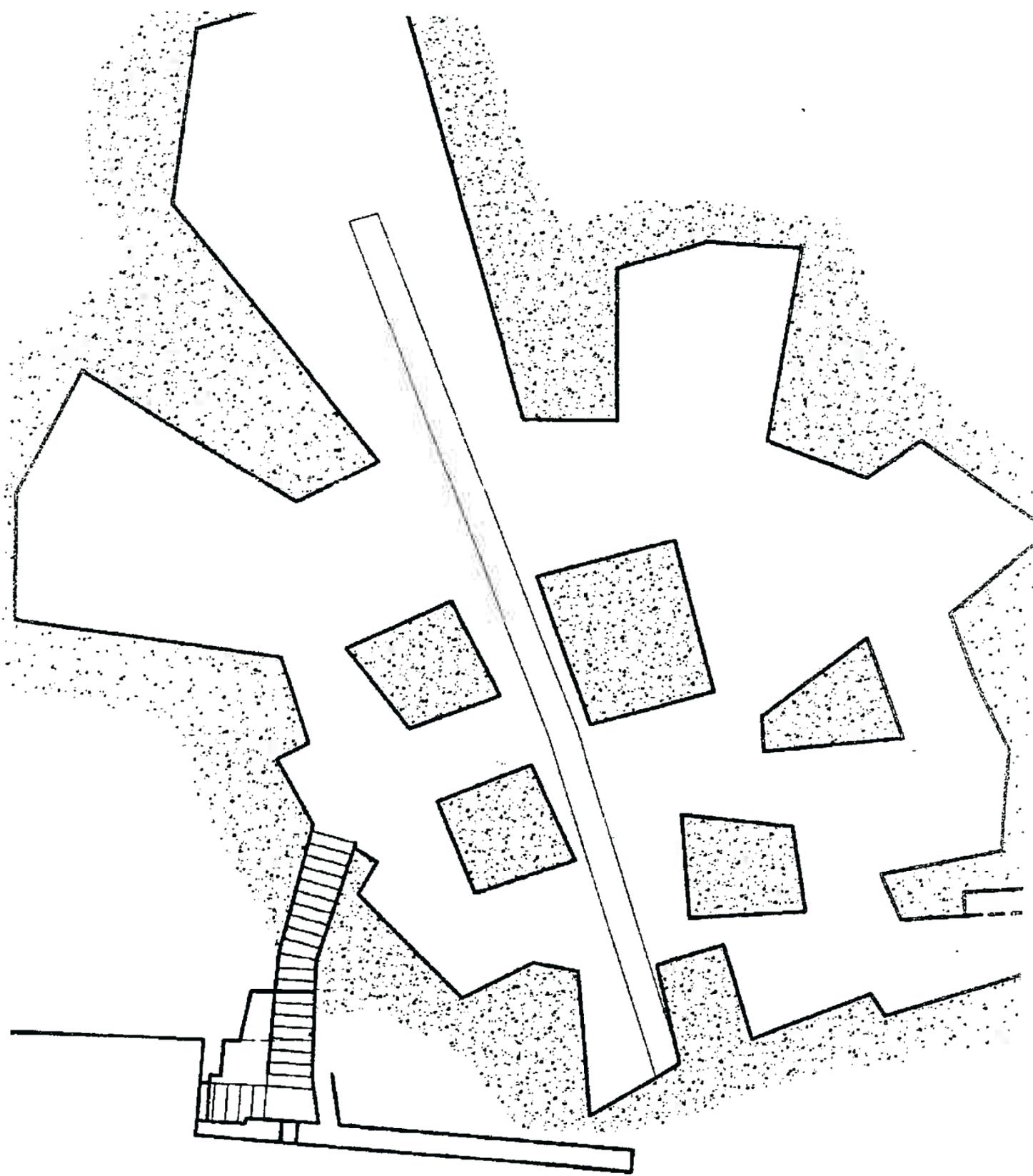


L'obiettivo strategico da perseguire è infatti quello di creare un percorso museale legato al territorio, di carattere prevalentemente didattico-culturale, per favorire la conoscenza dello sviluppo storico dell'isola e della sua grande ricchezza archeologica e ambientale. Ponza, infatti, conta almeno 14 località di grande interesse archeologico, tra cui il porto romano, le ville marittime in località Santa Maria e Punta della Madonna, le Grotte di Pilato, il tunnel romano per Chiaia di Luna, le necropoli, le numerose cisterne romane, di cui alcune affrescate, l'acquedotto, nonché le navi romane coi loro carichi preziosi, che giacciono, ancora inesplorate, sui fondali marini di Ponza. L'intento socio-culturale è di creare nel visitatore un interesse tale da indurlo a visitare le singole località illustrate dalla guida; anche per questo motivo, è prevista la possibilità di abbinare il percorso museale con la visita alla Cisterna romana, sita in Via Corridoio, nelle immediate vicinanze del Municipio, inaugurata dal Comune di Ponza qualche anno fa e ancora scarsamente visitata, nonostante la sua suggestiva struttura ipogea, perché poco conosciuta.





*Planimetria degli Uffici Comunali*



*Planimetria della Cisterna romana di via Corridoio*



Il servizio della gestione museale sarà gestito direttamente dal Comune di Ponza, per organizzare le visite e le attività culturali connesse e per provvedere anche alla vendita dei biglietti d'ingresso. Infine, il piano strategico per la valorizzazione del bene prevede non solo di svolgere iniziative di tipo edilizio o culturale, ma anche di assicurare le condizioni di sostenibilità economico-finanziaria sia per l'intervento di riqualificazione edilizia dell'immobile che per i conseguenti costi di gestione, come riportato in dettaglio nei paragrafi successivi.

#### 2.4 Modalità di attuazione del programma

I criteri organizzativi per l'attuazione e la gestione del programma si articolano in tre fasi: a breve, medio e lungo termine.

Nella prima fase, che riguarda la parte propedeutica all'inizio dei lavori, si esplicheranno le procedure a partire dalla stipula del contratto di mutuo relativo al finanziamento dei lavori di valorizzazione, il cui importo di massima corrisponde a quanto previsto nel Quadro Economico, riportato nel paragrafo 6; successivamente all'approvazione del progetto esecutivo, sarà avviata la procedura di d'appalto, con la pubblicazione del bando di gara fino all'aggiudicazione definitiva all'impresa; seguirà la stipula del contratto e la consegna dei lavori.



Nella seconda fase, saranno eseguiti i lavori previsti in progetto, alla fine dei quali sarà emesso il Certificato di collaudo; contestualmente il Comune procederà alla formazione del personale addetto alla gestione museale e delle relative attività culturali.

Nella terza fase, si procederà alla realizzazione del percorso storico-culturale all'interno dell'immobile, posizionando i reperti archeologici secondo le indicazioni della Soprintendenza, e provvedendo all'installazione di apposito impianto di allarme a protezione dei beni storici esposti. Si potrà quindi dare inizio alle visite del Museo abbinate a quelle della Cisterna romana di Via Corridoio, che saranno precedute da una serie di iniziative promozionali per portare a conoscenza dell'opinione pubblica, locale e nazionale, il primo museo storico-archeologico di Ponza.

Le principali lavorazioni da eseguire sull'immobile e la tempistica delle attività previste dal programma si evincono dagli elaborati costituiti dalla Stima di massima dei lavori di valorizzazione del Bene (v. allegato Paragrafo 2.5) e dal Crono-programma delle attività (v. allegato Paragrafo 6).



## 2.5 Sostenibilità economica del programma

La previsione delle opere per il restauro e risanamento conservativo del Padiglione Orologio Nuovo (Municipio), e della relativa spesa, è stata elaborata anche tenendo conto delle esigenze di bilancio del Comune di Ponza; dall'allegata stima di massima si evince che l'importo ammonta a € 100.000, cui andranno aggiunti gli oneri per le spese generali e tecniche, l'IVA e gli imprevisti, come risultano dal Quadro Economico allegato al successivo Paragrafo 6.

Le spese per l'esecuzione dei lavori saranno sostenute dal Comune di Ponza, in parte, con fondi propri di bilancio e, in parte, con l'accensione di un mutuo decennale con la Cassa Depositi e Prestiti. Per quanto riguarda la gestione del programma, i relativi costi dovranno essere compensati dalla vendita dei biglietti e da attività collaterali che il Comune potrà intraprendere (incontri con le scuole e con Associazioni culturali dell'isola). La sostenibilità economica del programma è illustrata, in particolare, al Paragrafo 6 che riporta il piano economico finanziario della fase gestionale, con i dettagli relativi agli importi di spesa e di introito previsti.



## PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO

### STIMA DI MASSIMA DELLE OPERE DA ESEGUIRE

CATEGORIE DI LAVORO	IMPORTI
Consolidamento statico	€ 10.000,00
Impermeabilizzazioni	€ 10.000,00
Intonaci e tinteggiature	€ 20.000,00
Adeguamento/rifacimento impianti	€ 10.000,00
Pavimenti e rivestimenti	€ 10.000,00
Opere varie di finitura	€ 5.000,00
Eliminazione barriere architettoniche	€ 20.000,00
Impianto di allarme	€ 10.000,00
Oneri della sicurezza	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 100.000,00</b>



## 2.6 Tempi di realizzazione del programma

E' utile definire una tempistica delle attività da svolgere per la realizzazione del programma, facendo riferimento alla data di trasferimento del Padiglione Orologio Nuovo (tempo zero) dall'Agenzia del Demanio al Comune di Ponza; va peraltro rilevato che in questa fase le previsioni dei tempi necessari per le varie attività da esplicitare sono piuttosto aleatorie, sia per quanto riguarda le procedure amministrative, come, per esempio, l'acquisizione dei pareri sul progetto esecutivo da parte degli Enti competenti a concedere il loro nullaosta o le problematiche per il bando di gara, sia per l'aggiudicazione dell'appalto o i contenziosi per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D. Lgs. 50/2016.

Le principali attività relative alla realizzazione del programma sono sostanzialmente le seguenti:

- Procedure per la stipula del contratto di mutuo;
- Delibera di affidamento incarico del progetto esecutivo;
- Redazione ed approvazione progetto, N.O. Soprintendenza;



- Procedura di gara di appalto, dal bando fino all'aggiudicazione;
- Acquisizione documenti impresa aggiudicataria;
- Deposito cauzionale;
- Stipula del contratto di appalto;
- Delibera di nomina del Direttore dei Lavori;
- Convocazione impresa e Consegna dei lavori;
- Tempo di esecuzione dei lavori;
- Redazione dello stato Finale;
- Collaudo lavori ed emissione certificato;
- Affidamento della gestione museale;
- Trasferimento reperti archeologici nel Bene;
- Affidamento e realizzazione impianto di allarme;
- Inizio attività museale.

In linea di massima, il tempo totale per la realizzazione del programma è previsto in ~~36~~ **48 mesi**, come meglio precisato nel cronoprogramma riportato al successivo paragrafo 6.



### **STEP 3**

#### ***3. ANALISI E APPROFONDIMENTO CONOSCITIVO DEL BENE***

##### **3.1 Descrizione dello stato attuale**

Il Bene si presenta in condizioni manutentive discrete, ma necessita comunque, di un intervento di restauro e risanamento conservativo, riguardante sia le parti edilizie che quelle impiantistiche; va altresì sottolineato che, a causa della presenza di barriere architettoniche, l'accesso agli uffici non è consentito alle persone diversamente abili.

Inoltre, per la valorizzazione del Padiglione Orologio Nuovo, è necessaria, oltre all'elaborazione del progetto architettonico, anche un'attenta verifica statica.

##### **3.2 Intervento di restauro e risanamento conservativo**

Per assicurare un idoneo ambiente sia per i funzionari comunali che vi lavorano sia per i numerosi visitatori del percorso museale, è necessario eseguire interventi manutentivi di varie tipologie: dalla verifica statica delle strutture murarie e delle volte, ai lavori edilizi riguardanti l'impermeabilizzazione delle coperture, dalla sostituzione parziale degli intonaci a calce e dei pavimenti, al rifacimento dei servizi igienici; è necessario anche eseguire l'adeguamento normativo degli impianti,



l'intervento per l'eliminazione barriere architettoniche mediante dispositivo di servoscala e l'installazione dell'impianto di allarme, necessario per la protezione dei pregiati reperti archeologici; saranno infine da prevedere i lavori di tinteggiatura sia all'interno degli uffici, che all'esterno dell'edificio, comprendendo anche parte di facciata utilizzata, a Piano Terra, per le attività di ristorazione da proprietari privati, cui verrà chiesto di partecipare, pro quota, ai lavori di tinteggiatura della facciata.

Come già riportato al Paragrafo 2.5, l'importo di massima dell'intervento di restauro previsto ammonta a € 100.000,00; va infine rilevato che tutti i lavori saranno eseguiti nel pieno rispetto degli attuali vincoli di tutela storico-artistica previsti per l'immobile in argomento.

#### ***4. CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO***

Il grande patrimonio storico-archeologico conservato nell'isola, il magico mare e le splendide coste in cui si alternano spiagge, calette, scogliere, faraglioni e grotte, fanno di Ponza un centro di attrattiva turistica a livello nazionale e internazionale.



Facilmente raggiungibile dalla terraferma con una molteplicità di linee marittime, pubbliche e private, Ponza è una località adatta anche ad ospitare eventi, spettacoli e manifestazioni che promuovono le sue potenzialità; per non parlare dei percorsi naturalistici con passeggiate che fanno scoprire, oltre alla varietà di paesaggi incantevoli, la natura impervia dell'isola, completamente dominata dalla macchia mediterranea.

L'attività di *targeting* andrà dunque rivolta a quanti, attratti da un turismo di qualità, sono interessati anche alla fruizione del patrimonio storico-artistico e ambientale da fruire sull'isola.

Un punto ancora da ottimizzare è l'attività turistico-commerciale sul territorio, che non punta molto alla fidelizzazione dei visitatori, essendo ancora fondata sul rapporto occasionale di breve durata.

Significativa è invece l'alta professionalità degli operatori economici di Ponza che, soprattutto se messi in rete, possono trasformarsi in punta di forza del richiamo turistico.

Da quanto su esposto, si evidenzia che i fattori di attrazione del territorio presentano, di per sé; grandi vantaggi rispetto all'obiettivo di attrarre flussi turistici per la promozione e valorizzazione del Bene.



## **5. SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE**

Il programma di valorizzazione proposto dal Comune di Ponza è articolato in modo da assicurare non solo gli obiettivi di tutela e conservazione del Bene, favorendone la piena accessibilità e la pubblica fruizione, ma anche, se non soprattutto, favorendo le attività di promozione culturale necessarie a diffondere la conoscenza del Padiglione Orologio Nuovo e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per il territorio ponzese.

Infatti, proprio allo scopo di promuovere la conoscenza del Bene tra la popolazione, il programma prevede che nel periodo tra ottobre e marzo, durante il quale vi è una ridotta presenza di turisti, saranno sviluppate iniziative non solo con visite guidate per gli studenti, ma anche con incontri culturali di tipo storico e artistico con le varie associazioni presenti nell'isola.

Infine, il programma è anche volto ad integrare nel processo di valorizzazione culturale un sito archeologico di grande valore e vicino al Bene di che trattasi, quale la Cisterna romana di Via Corridoio, da poco tempo accessibile e inaugurato dal Comune, allo scopo di promuoverne la conoscenza e la sua frequentazione da parte della cittadinanza e dei visitatori.



## **6. SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE**

E' evidente che l'attuale situazione economico-finanziaria delle Amministrazioni Locali, i Comuni hanno grande difficoltà a gestire l'attività di strutture culturali, sia pure di grande pregio.

Allo scopo di verificare la sostenibilità economico-finanziaria del programma di valorizzazione proposto, è necessario esaminarne i costi di attuazione e di gestione.

Il Quadro economico riportato nel presente paragrafo, il cui importo totale ammonta a Euro 130.000,00 evidenzia le risorse economiche necessarie per l'avviamento e l'attuazione del programma relativi alla sola valorizzazione dell'immobile.

A fronte di tale spesa costo, il Comune potrà provvedere con fondi propri di bilancio per l'importo di Euro 60.000,00 ripartito in ~~tre~~<sup>quattro</sup> annualità di Euro ~~20.000,00~~<sup>15.000,00</sup> ciascuna. La rimanente parte di Euro 70.000,00 potrà essere sostenuta mediante l'accensione di un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti.

I costi della gestione culturale, invece, saranno sostenuti dal Comune tramite il ricavato dell'attività svolta con il percorso storico-archeologico, che si effettuerà nei mesi da giugno fino a settembre, quando vi è la maggiore presenza dei turisti.



Poiché i visitatori potranno accedere solo in presenza di una guida qualificata, i costi di gestione sono riferibili, per la maggior parte, al personale ed alle attività di promozione. A tale riguardo, si può prevedere uno *staff* di 2-3 persone, composto da dipendenti Comunali, che si alternano nel condurre gli **ospiti** nel percorso storico-archeologico (durata media della visita di 1 ora , compreso l'accesso alla Cisterna romana di Via Corridoio).

Prevedendo n. 10 visite la settimana per 18 settimane, l'impegno lavorativo sarà di 180 ore; considerando il costo di un'ora di straordinario pari a circa € 20,00 si otterrà l'importo da corrispondere pari a di € 3.600,00 che vanno ripartiti tra le 2-3 persone addette. A tale importo si possono aggiungere € 1.400,00 per attività promozionali e spese di cancelleria, per un ammontare complessivo di costi di gestione di € 5.000,00 l'anno.

A fronte di tali costi, le entrate possono essere così previste: stimata una presenza media di n. 10 persone per visita, che avverranno di sabato e di domenica in orari prestabiliti, e negli altri giorni (lunedì, mercoledì e venerdì, di pomeriggio dopo le 16.00), si calcola che il numero delle persone che usufruiranno, durante le 18 settimane da



giugno a settembre, di n. 180 percorsi storico-archeologico per la visita abbinata del Padiglione Orologio Nuovo e della Cisterna Romana di Via del Comandante, raggiunga il numero complessivo di 1.800 unità; poiché il costo equo del biglietto può essere indicato in € 8,00 a persona, si ottiene un incasso complessivo del Comune pari a € 14.400,00 annui, a fronte di costi di gestione di € 5.000,00.

Per quanto riportato in questo piano economico-finanziario, si evince la sostenibilità del programma di valorizzazione presentato per il trasferimento gratuito al patrimonio comunale dell'immobile Demaniale denominato "Padiglione Orologio Nuovo" – Municipio, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 28/05/2010 n. 85 sul Federalismo Demaniale Culturale.

Viene di seguito allegato il Quadro Economico del programma di Valorizzazione del Bene e lo schema delle tempistiche (cronoprogramma) delle varie attività da svolgere a partire dalla data del suo trasferimento al patrimonio comunale fino all'inizio dell'attività culturale.

Ponza, 30 maggio 2020

IL TECNICO INCARICATO

(Ing. Francesco Berardi)





## PADIGLIONE OROLOGIO NUOVO

-

### QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA DEL PROGRAMMA

<b>A) - Importo d'appalto:</b>	
- Lavori edilizi	€ 65.000,00
- Lavori impiantistici	€ 10.000,00
- Eliminazione barriere architettoniche	€ 20.000,00
- Oneri per la sicurezza	€ 5.000,00
<b>TOTALE A)</b>	<b>€ 100.000,00</b>
<b>B) Somma a disposizione:</b>	
- Spese generali	€ 2.000,00
- Spese tecniche (Prog., D.L., Coll., CSE)	€ 10.000,00
- Imprevisti	€ 5.000,00
- I.V.A.	€ 13.000,00
<b>TOTALE B)</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE DI PROGRAMMA (A + B)</b>	<b>€ 130.000,00</b>



**Comune di Pozza**  
**Federalismo Demaniale Culturale**  
**Padiglione Orologio Nuovo - Municipio**



<b>TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA</b>																																						
<b>INTERVENTI</b>	1 ANNO												2 ANNI												3 ANNI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
Delib. affidam. incarico di progetto esecutivo- Contratto di initio																																						
Deposito progetto - Delibera approvaz. - N.O. Soprintendenza																																						
Procedura di gara d'appalto, dal bando all'aggiudicazione definitiva																																						
Acquisizione documenti e deposito cauz. - Firma contratto d'appalto																																						
Nomina Direttore dei lavori - Consegnia dei lavori																																						
Esecuzione dei lavori e redazione dello Stato finale																																						
Coltaudo lavori ed emissione certificato																																						
Gara affidamento della gestione museale																																						
Trasferimento reperti archeologici nel sito museale																																						
Affidamento ed esecuzione impianto di allarme																																						
Imprevisti - Inizio attività museale																																						

Cronoprogramma delle attività



COMUNE DI PONZA

*Federalismo Demaniale Culturale*  
*(Art. 5 comma 5 del D.Lgs. 28/05/2010 n. 85)*

Procedura di trasferimento gratuito al Patrimonio Comunale  
dell'immobile del Demanio dello Stato denominato

**“CENOBIO - EX INFERMERIA”**

*Deliberazione G.C. n. 102 del 6/07/2018*

## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE



*Scorcio prospettico del “Cenobio – ex infermeria”*

Ing. Francesco BERARDI - 04100 LATINA - Via Aprilia n. 5, tel 0773 484970, cell. 338 2447563, e-mail berardi.lt@alice.it

COMUNE DI PONZA  
Comune di Ponza  
Protocollo N.0003399/2020 del 23/04/2020

\* In ROSSO le modifiche apportate d'Ufficio in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla nota mail dell'Agenzia del Demanio del 08/07/2020 acquisita agli atti con prot. 7480 del 29/07/2020.



## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL CENOBIO – EX INFERMERIA

### INDICE

#### **STEP 2**

##### **1. Descrizione e interesse culturale del Bene**

1.1 Individuazione del Bene.....	pag. 4
1.2 Descrizione del Bene – Cenni storici.....	6
1.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico.....	7
1.4 Destinazione d'uso attuale.....	8

##### **2. Programma di valorizzazione del Bene**

2.1 Descrizione sintetica del programma.....	10
2.2 Obiettivi e strategie del programma.....	10
2.3 Piani strategici di sviluppo culturale.....	11
2.4 Modalità di attuazione del programma.....	16
2.5 Sostenibilità economica del programma.....	17
2.6 Tempi di realizzazione del programma.....	20

#### **STEP 3**

##### **3. Approfondimento conoscitivo del bene**

3.1 Descrizione dello stato attuale.....	22
3.2 Intervento di restauro.....	22

##### **4. Contesto territoriale di riferimento.....**

##### **5. Specifiche di attuazione del programma di valorizzazione.....**

<b>6. Sostenibilità economico-finanziaria e tempi di attuazione del programma.....</b>	<b>26</b>
--	-----------



## PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL CENOBIO – EX INFERMERIA

### INDICE

#### ***Documenti ed elaborati:***

- Estratto di mappa catastale.....	Pag. 5
- Decreto MIBACT n. 11/2016 dichiarazione di interesse storico-artistico.....	8
- Planimetria Cenobio 2° Piano.....	14
- Planimetria cisterna romana.....	15
- Stima di massima dei lavori.....	19
- Quadro Economico di massima del programma.....	30
- Cronoprogramma.....	31



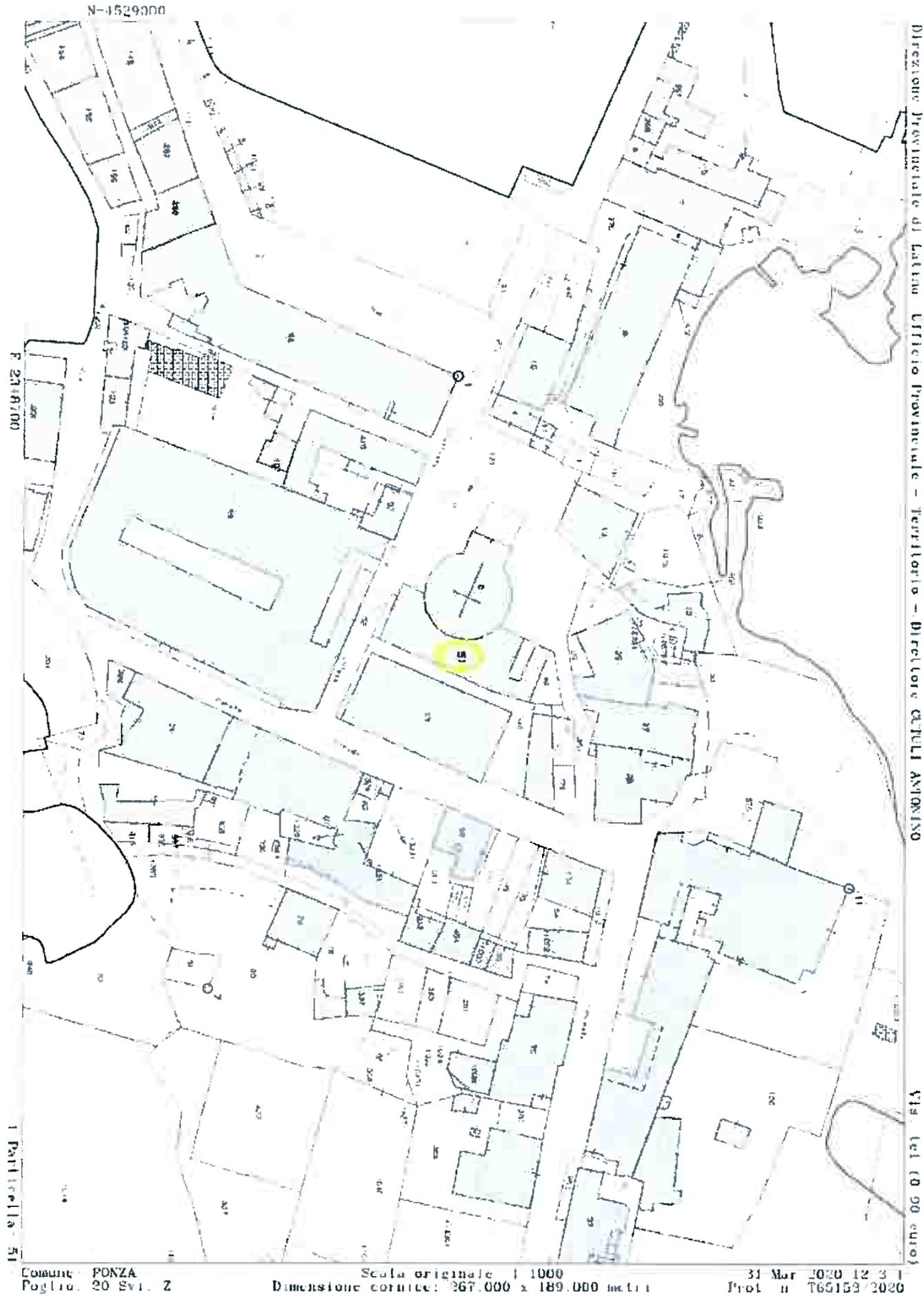
**CENOBIO – EX INFERMERIA**  
**PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE**

**1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE**

**1.1 Individuazione del Bene**

Il Bene, denominato “Cenobio – ex infermeria”, è un fabbricato di forma rettangolare, articolato su tre livelli fuori terra, posizionato in aderenza alla Chiesa della SS. Trinità, con accesso da Via Roma s.n.c. ed individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 20 part.IIa 51, come segue:

- sub 1, Consistenza catastale m<sup>3</sup> 247, cat. B/1, Classe 1, piano T;
- sub 2, Consistenza catastale m<sup>2</sup> 4, cat. C/2, Classe 1, piano T;
- sub 3, Consistenza catastale 7 vani, cat. A/3, Classe 1, piano T;
- sub 5, Consistenza catastale m<sup>3</sup> 202, cat. B/4, Classe U, piano T;
- sub 6, Consistenza catastale 1,5 vani, cat. A/3, Classe 1, piano 1;
- sub 7, Consistenza catastale 8,5 vani, cat. A/3, Classe 2, piano 1;
- sub 8, Consistenza catastale m<sup>2</sup> 8, cat. C/2, Classe 1, piano 2;
- sub 9, Consistenza catastale 3,5 vani, cat. A/3, Classe 2, piano 2;
- sub 10, Consistenza catastale 3,5 vani, cat. A/3, Classe 2, piano 2.



*Estratto di mappa catastale Foglio 20 part. 51*



## 1.2 Descrizione del Bene – Cenni storici

Trattasi di un grande caseggiato realizzato con prospetti semplici ed essenziali, con andamento planimetrico regolare che, nella parte in aderenza alla Chiesa della SS. Trinità, assume uno sviluppo curvilineo. Costruito per scopi ecclesiastici, fu dapprima utilizzato come *cenobio* (convento) per i padri cappuccini e, successivamente, come caserma e infermeria. L'edificio è stato realizzato con una robusta struttura portante in muratura, in blocchi tufacei, ed esternamente risulta rifinito con intonaco, cornici ed elementi decorativi, tutti in malta di calce; la facciata è caratterizzata da cornici semplici intorno alle finestre e da tinteggiatura a calce, che presenta i colori tipici dell'isola. L'ingresso alle unità immobiliari del Cenobio avviene da via Roma tramite una modesta scalinata posta a sinistra del portone e da una rampa per disabili a destra.

Le origini del fabbricato risalgono all'arrivo dei Borboni a Napoli nel 1735, quando fu avviata una politica di ripopolamento dell'isola di Ponza insieme con una serie di opere pubbliche; infatti, sotto la guida del Maggiore del Genio, Antonio Winspeare, che progettò anche il piano urbanistico, e dell'arch. Francesco Carpi, furono realizzati, tra l'altro, il porto, le strade e la Chiesa, con l'annesso edificio oggetto della presente relazione, denominato "Cenobio – ex infermeria".



### 1.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico

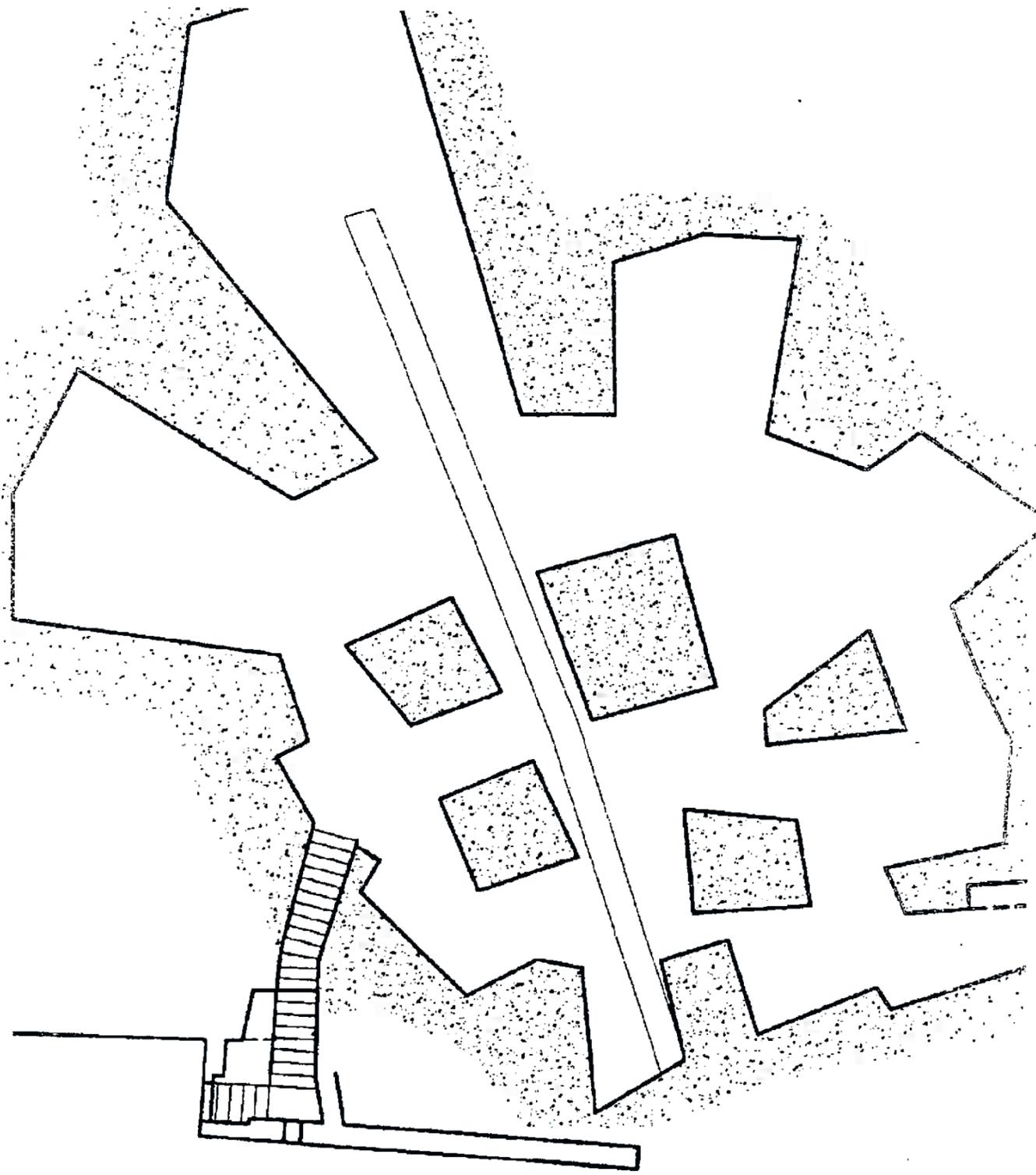
Nel vigente P.R.G. del Comune di Ponza, approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 2251 del 03/05/1983, l'immobile ricade in zona edilizia A1 che, ai sensi dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, individua un comprensorio omogeneo soggetto a "conservazione e risanamento"; in questa zona è prescritta la tutela ed il mantenimento di quegli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio urbano dell'isola.

Nel P.T.P. R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale), definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 02/08/2019, l'immobile in oggetto rientra nelle seguenti tipologie:

- nella Tav. 39 413 A: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- nella Tav. 39 413 B: "Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Insediamenti urbani storici e territori contermini";
- nella Tav. 39 413 C: "Zone a protezione speciale; Tessuto Urbano; Parchi archeologici e culturali";
- nella Tav. 39 413 D: "Inviluppo dei beni paesaggistici; Aree urbanizzate".

Con Decreto n. 11 del 23/02/2016, emesso dal Segretariato Regionale del MIBACT, l'immobile in questione è stato dichiarato di "interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto legislativo.





*Planimetria della Cisterna romana di Via Corridoio*



#### 2.4 Modalità di attuazione del programma

I criteri organizzativi per l'attuazione e la gestione del programma si articolano in tre fasi: a breve, medio e lungo termine.

Nella prima fase, che riguarda la parte propedeutica all'inizio dei lavori, si esplicheranno le procedure a partire dalla stipula del contratto di mutuo relativo al finanziamento dei lavori di valorizzazione, il cui importo di massima corrisponde a quanto previsto nel Quadro Economico, riportato nel paragrafo 6; successivamente all'approvazione del progetto esecutivo, sarà avviata la procedura d'appalto, con la pubblicazione del bando di gara fino all'aggiudicazione definitiva all'impresa; seguirà la stipula del contratto e la consegna dei lavori.

Nella seconda fase, saranno eseguiti i lavori previsti in progetto, alla fine dei quali sarà emesso il Certificato di collaudo; contestualmente il Comune procederà sia all'avviso pubblico per l'affitto dei 2 appartamenti del Secondo Piano del Cenobio, che alla formazione del personale addetto alle funzioni di guida del percorso storico-culturale.



Nella terza fase, a lavori ultimati, si dovrà procedere alla stipula dei contratti di affitto, nonché alla realizzazione del percorso storico-culturale all'interno dell'immobile, posizionando i reperti archeologici secondo le indicazioni della Soprintendenza, e provvedendo all'installazione di apposito impianto di allarme a protezione dei beni storici esposti. Si potrà quindi dare inizio alle visite del percorso museale abbinato a quelle della Cisterna romana, che saranno precedute da una serie di iniziative promozionali per portare a conoscenza dell'opinione pubblica, locale e nazionale, dell'offerta culturale proposta.

Le principali lavorazioni da eseguire sull'immobile e la tempistica delle attività previste dal programma si evincono dagli elaborati costituiti dalla Stima di massima dei lavori di valorizzazione del bene e dal Crono-programma delle attività, che sono riportati nei successivi paragrafi.

## 2.5 Sostenibilità economica del programma

La previsione delle opere per il restauro e risanamento conservativo del Cenobio – ex infermeria, e della relativa spesa, è stata elaborata anche tenendo conto delle esigenze di bilancio del Comune



di Ponza; dall'allegata stima di massima si evince che l'importo ammonta a € 120.000, 00 cui andranno aggiunti gli oneri per le spese generali e tecniche, l'IVA e gli imprevisti, risultanti dal Quadro Economico allegato.

Le spese per l'esecuzione dei lavori saranno sostenute dal Comune di Ponza, in parte con fondi propri di Bilancio, e in parte con mutuo decennale da stipularsi con la Cassa Depositi e Prestiti.

Per quanto riguarda la gestione del programma, i relativi costi dovranno essere compensati dai canoni di affitto dei due appartamenti al Secondo Piano dell'edificio , nonché dalla vendita dei biglietti per il percorso storico-culturale e da attività collaterali che il Comune potrà intraprendere.

La sostenibilità economica del programma è illustrata, in particolare, al Paragrafo 6 che riporta il piano economico finanziario della fase gestionale, con i dettagli relativi agli importi di spesa ed agli introiti previsti.



## CENOPIO – EX INFERMERIA

### *STIMA DI MASSIMA DELLE OPERE DA ESEGUIRE*

<b>CATEGORIE DI LAVORO</b>	<b>IMPORTI</b>
Verifica statica e rinforzi strutturali	€ 20.000,00
Impermeabilizzazioni	€ 10.000,00
Intonaci e tinteggiature	€ 25.000,00
Adeguamento/rifacimento impianti	€ 15.000,00
Pavimenti e rivestimenti	€ 10.000,00
Opere varie di finitura	€ 10.000,00
Eliminazione barriere architettoniche	€ 20.000,00
Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 120.000,00</b>



## 2.6 Tempi di realizzazione del programma

E' utile definire una tempistica delle attività da svolgere per la realizzazione del programma, facendo riferimento alla data di trasferimento del Cenobio (tempo zero) dall'Agenzia del Demanio al Comune di Ponza; va peraltro rilevato che in questa fase le previsioni dei tempi necessari per le varie attività da esplicitare sono piuttosto aleatorie, sia per quanto riguarda le procedure amministrative come, per esempio, l'acquisizione dei pareri sul progetto esecutivo da parte degli Enti competenti a concedere il loro nullaosta, sia per i tempi tecnici del bando di gara e dell'aggiudicazione dell'appalto, nonché per la sua esecuzione dei lavori ai sensi del D. Lgs. 50/2016.

Le principali attività relative alla realizzazione del programma sono sostanzialmente le seguenti:

- Procedure per la stipula del contratto di mutuo;
- Delibera di affidamento incarico del progetto esecutivo;
- Redazione ed approvazione progetto, N.O. Soprintendenza;



- Procedura di gara di appalto, dal bando fino all'aggiudicazione;
- Acquisizione documenti impresa aggiudicataria;
- Deposito cauzionale;
- Stipula del contratto di appalto;
- Delibera di nomina del Direttore dei Lavori;
- Convocazione impresa e Consegna dei lavori;
- Tempo di esecuzione dei lavori;
- Redazione dello stato Finale;
- Collaudo lavori ed emissione certificato;
- Affidamento della gestione museale;
- Trasferimento reperti archeologici nel Bene;
- - Affidamento e realizzazione impianto di allarme;
- Inizio attività museale.

Il tempo totale di massima per la realizzazione del programma, è previsto in ~~36 mesi~~ **48 mesi**, come meglio precisato nel cronoprogramma riportato al successivo paragrafo 6.



### **STEP 3**

#### **3. ANALISI E APPROFONDIMENTO CONOSCITIVO DEL BENE**

##### **3.1 Descrizione dello stato attuale**

Attualmente, il Bene si presenta in condizioni manutentive mediocri, sia per quanto riguarda la parte edilizia che per quella impiantistica; inoltre, nell'appartamento sito al Secondo Piano, in fondo al corridoio, vi è un balcone in precarie condizioni statiche, per cui, precauzionalmente, l'appartamento è disabitato da tempo. Pertanto, per la valorizzazione dell'immobile, è necessaria, oltre all'elaborazione del progetto architettonico, anche un'accurata verifica statica.

##### **3.2 Intervento di restauro e risanamento conservativo**

Per restituire all'immobile ottimali condizioni di abitabilità, vanno anzitutto analizzate e verificate le condizioni statiche del balcone relativo all'appartamento in fondo al corridoio del Secondo Piano, che necessita di un urgente intervento di rinforzo strutturale; le altre categorie di lavoro, riguardano l'impermeabilizzazione della copertura, il rifacimento parziale degli intonaci a calce, la tinteggiatura sia dei muri interni relativi ai locali utilizzati dal Comune



sia delle facciata esterne dell'edificio, la messa a norma degli impianti, la realizzazione di nuovi servizi igienici ed il rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti; andrà infine previsto l'inserimento di un idoneo servoscala per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché l'installazione dell'impianto di allarme per la protezione dei pregiati reperti archeologici che saranno messi in mostra.

Come già riportato al Paragrafo 2.5, l'importo di massima dell'intervento di restauro previsto ammonta a € 120.000,00. Va infine rilevato che tutti i lavori saranno eseguiti nel pieno rispetto degli attuali vincoli di tutela storico-artistica previsti per l'immobile in argomento.

#### ***4. CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO***

Il grande patrimonio storico-archeologico conservato nell'isola, il magico mare e le splendide coste in cui si alternano spiagge, calette, scogliere, faraglioni e grotte, fanno di Ponza un centro di attrattiva turistica a livello nazionale e internazionale.



Facilmente raggiungibile dalla terraferma con una molteplicità di linee marittime, pubbliche e private, Ponza è una località adatta anche ad ospitare eventi, spettacoli e manifestazioni che promuovono le sue potenzialità; per non parlare dei percorsi naturalistici con amene passeggiate che fanno scoprire, oltre alla varietà di paesaggi incantevoli, la natura impervia dell'isola, completamente dominata dalla macchia mediterranea.

L'attività di *targeting* andrà in particolare rivolta a quanti, attratti da un turismo di qualità, sono interessati anche alla fruizione del patrimonio storico-artistico da fruire sull'isola.

Un punto ancora da migliorare è l'attività commerciale sul territorio, che non punta molto alla fidelizzazione del turista, essendo ancora fondata sul rapporto occasionale di breve durata; significativa è invece l'alta professionalità degli operatori economici di Ponza, i quali, soprattutto se messi in rete, possono trasformarsi in punta di forza del richiamo turistico.

Da quanto su esposto, si evidenzia che i fattori di attrazione del territorio presentano, di per sé; grandi vantaggi rispetto all'obiettivo di attrarre flussi turistici per la promozione e valorizzazione del Bene.



Poiché i visitatori potranno accedere solo in presenza di una guida qualificata, i costi di gestione sono riferibili, per la maggior parte, al personale ed alle attività di promozione. A tale riguardo, si può prevedere uno *staff* di 2-3 persone, composto da dipendenti Comunali, che si alternano nel condurre gli ospiti nella visita del percorso storico-archeologico (durata media della visita di 1 ora, compreso l'accesso alla Cisterna romana di Via Corridoio).

Prevedendo n. 6 visite la settimana per 18 settimane, l'impegno lavorativo sarà di 108 ore; considerando il costo di un'ora di straordinario pari a circa € 20,00 si otterrà l'importo complessivo da corrispondere pari a di € 2.160,00, che vanno ripartiti tra le 2-3 persone addette. A tale importo si possono aggiungere € 840,00 per attività promozionali e spese di cancelleria, per un ammontare complessivo di costi di gestione di € 3.000,00 l'anno.

A fronte di tali costi, le entrate possono essere così previste:

a) - con l'affitto medio mensile di € 400,00 dei 2 appartamenti al Secondo Piano si ottiene un introito annuale complessivo di Euro 9.600,00;



b) - stimata una presenza media di n. 8 persone per visita, che avverranno di sabato e di domenica in orari prestabiliti, e negli altri giorni (lunedì, mercoledì e venerdì di pomeriggio dopo le 16.00), si calcola che le persone che usufruiranno, durante le 18 settimane da giugno a settembre, di n. 108 percorsi storico-archeologico per la visita abbinata del Cenobio-ex infermeria e della Cisterna Romana di Via del Comandante, raggiunga il numero complessivo di 864 unità. Poiché il costo equo del biglietto può essere indicato in € 8,00 a persona, si ottiene un incasso complessivo del Comune pari a € 6.900,00 annui.

Pertanto, l'introito complessivo (a + b) per il Comune di Ponza ammonta a Euro 16.500,00 annui, a fronte di un costo di gestione di Euro 3.000,00.

Da quanto, dunque, riportato in questo piano economico-finanziario, si evince la sostenibilità del programma di valorizzazione presentato per il trasferimento gratuito al patrimonio comunale dell'immobile Demaniale denominato "Cenobio- ex infermeria", ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 28/05/2010 n. 85 sul Federalismo Demaniale Culturale.



Viene di seguito allegato il Quadro Economico del programma di Valorizzazione del Cenobio - ex infermeria e lo schema delle tempistiche (cronoprogramma) delle varie attività da svolgere a partire dalla data del suo trasferimento dal Demanio al patrimonio comunale fino all'inizio dell'attività culturale.

Ponza, 20 aprile 2020

IL TECNICO INCARICATO  
(Ing. Francesco Berardi)





## CENOBIO - EX INFERMERIA

### QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA DEL PROGRAMMA LAVORI

<b>A) - Importo d'appalto:</b>	
- Lavori edilizi	€ 65.000,00
- Lavori impiantistici	€ 25.000,00
- Eliminazione barriere architettoniche	€ 20.000,00
- Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00
<b>TOTALE A)</b>	<b>€ 120.000,00</b>
<b>B) Somma a disposizione:</b>	
- Spese generali	€ 2.000,00
- Spese tecniche (Prog., D.L., CSE)	€ 13.000,00
- Imprevisti	€ 10.000,00
- I.V.A.	€ 15.000,00
<b>TOTALE B)</b>	<b>€ 40.000,00</b>
<b>TOTALE DI PROGRAMMA (A + B)</b>	<b>€ 160.000,00</b>



Comune di Ponza  
 Federalismo Demantiale Culturale  
 Padiglione Orologio Nuovo - Municipio



INTERVENTI		TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA																																					
		1 ANNO												2 ANNI												3 ANNI													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
FAS 1	Delib. affidam. incarico di progetto esecutivo- Contratto di inluo	1	2																																				
	Deposito progetto - Delibera approvaz. - N.O. Soprintendenza			3	4	5																																	
	Procedura di gara d'appalto, dal bando all'aggiudicazione definitiva										9	10																											
	Acquisizione documenti e deposito cauz.- Firma contratto d'appalto																																						
	Nomina Direttore dei lavori - Consegnia dei lavori																																						
FAS 2	Esecuzione dei lavori e redazione dello Stato finale																																						
	Collaudo lavori ed emissione certificato																																						
	Gara affidamento della gestione museale																																						
FAS 3	Trasferimento reperti archeologici nel sito museale																																						
	Affidamento ed esecuzione impianto di allarme																																						
	Imprevisti - Inizio attività museale																																						

Cronoprogramma delle attività