



# COMUNE DI VITERBO

Programma innovativo nazionale  
per la qualità dell'abitare

Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020

Progetto di recupero e rifunzionalizzazione del complesso  
immobiliare SS. Simone e Giuda

Codice: *PINQUA-49c446c6d9977100d0c328da101463c8*

Codice identificativo della proposta: 428

## ALLEGATO B)

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA COMPLESSIVA

DIRETTORE GENERALE - AVV. FABRIZIO URBANI \_\_\_\_\_

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Arch. Valentina Fraticelli \_\_\_\_\_

PROGETTISTI:

Arch. Valeriano Izzo \_\_\_\_\_

Geom. Andrea Meriziola \_\_\_\_\_

Geom. Calcagno Salvatore \_\_\_\_\_

---

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

---

### 1. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E FINALITÀ DELLA PROPOSTA

#### 1.1 Qualità della proposta e coerenza con le finalità di cui all'articolo 1, comma 437, della legge 160 del 2019

La proposta progettuale in oggetto mira alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di un edificio storico sito nel centro della città di Viterbo e denominato Plesso di S.S. SIMONE E GIUDA. Il complesso di ca. 5.700 mq di superficie complessiva, di cui mq 2.500 coperti e oltre 3.200 mq di pertinenze esterne, sorge in una posizione strategica della città rispetto alle attività culturali, economiche e commerciali del capoluogo di provincia. L'attuale stato di degrado in cui verte l'intero immobile rende urgente un intervento di completa riqualificazione con ridefinizione di nuove destinazioni d'uso coerenti sia con le esigenze sociali e di sviluppo del territorio, sia con gli obiettivi previsti dall'articolo 1, comma 437, della legge 160 del 2019.

Nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" finalizzato alla selezione delle proposte per l'attuazione di interventi per la riduzione del disagio abitativo e all'incremento della qualità dell'abitare di parti della città, (art. 1, comma 437, Legge n. 160 dl 27/12/2019), tale proposta parte dal presupposto di attribuire all'edilizia sociale un ruolo prioritario.

Nella fattispecie trattasi di edificio di proprietà della Regione Lazio per il quale l'ATER della Provincia di Viterbo si propone come "soggetto attuatore" secondo quanto previsto all'art.1 del Decreto n. 395/2020. Con riferimento al medesimo Decreto, l'intervento si ritiene possa essere collocato nella linea di azione b) rifunzionalizzazione dei aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo e c) miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali, di cui all'art. 2. In particolare la proposta prevede di operare secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 5, lett.d) del Decreto con intervento di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati ad usi temporanei.

Sulla base delle esigenze rilevate, in accordo con tutti gli *stakeholders* interessati e coinvolti dall'iniziativa, si propone di realizzare nell'immobile in questione un **Collegio di merito per l'Università degli Studi della Tuscia ed un centro di accoglienza per donne vittime di violenza e di disagi sociali.**

Questa doppia anima della struttura permetterà di far leva sugli indicatori di benessere di sostenibilità maggiormente critici. Inserire infatti in un unico contesto, studenti che hanno dimostrato doti e impegno particolari e ottenuto risultati di eccellenza proveniente da regioni e nazioni diverse, con donne che hanno subito violenze e maltrattamenti, consentirà di offrire prospettive di inclusione di formazione e di coesione sociale diverse da quelle magari vissute fino a quel momento. Saranno nel proseguo dettagliate sia gli obiettivi che si intendono perseguire con la progettualità proposta, sia le tecniche innovative che saranno adottate al fine di valorizzare la struttura storica rendendola tecnologicamente all'avanguardia, sicura e facilmente accessibile, sostenibile sotto il profilo ambientale, economico e sociale. La destinazione ideata per il complesso di SS. Simone e Giuda contribuirà anche ad incrementare il carattere internazionale della città grazie alla possibilità offerta dai collegi di merito di ospitare alunni, professori e ricercatori provenienti da tutto il mondo che potranno interagire tra loro, con l'Università e con l'intera comunità viterbese in un vortice fruttuoso di incremento di conoscenza, cultura, coesione sociale e sviluppo economico. Al fine di esaminare l'ambito in cui si andrà a realizzare

L'iniziativa, si è implementata una analisi di contesto attraverso uno strumento applicativo denominato Analisi SWOT volta ad evidenziare i punti di forza, di debolezza, le opportunità e le minacce derivanti dall'implementazione dell'idea progettuale di seguito descritta e finalizzata a fornire un contributo significativo verso il raggiungimento di una città futura più intelligente, inclusiva e sostenibile.

	Elementi a supporto	Elementi di ostacolo
Elementi interni	<b>Punti di Forza (Strengths)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensioni e posizione della struttura</li> <li>- Disponibilità immediata della struttura</li> <li>- Operatori da coinvolgere nell'iniziativa già gestiscono processi simili (Studentato Unitus)</li> <li>- Incremento vita sociale, culturale ed economica della città</li> <li>- Nuova struttura per donne vittime di violenza non solo ospitale ma dinamica</li> </ul>	<b>Punti di debolezza (Weaknesses)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stato attuale dell'edificio in completo degrado, tale per cui si rendono necessarie ingenti somme di denaro e lunghi tempi di realizzazione per la sua completa rifunionalizzazione;</li> <li>- Gestione onerosa dal punto di vista economico e organizzativo, tale per cui si rendono necessari nuovi modelli collaborativi</li> </ul>
Elementi esterni	<b>Opportunità (Opportunities)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elevata domanda di ospitalità e numerosi scambi internazionali e progetti di eccellenza già in essere presso l'Ateneo territoriale di riferimento (Unitus);</li> <li>- Finanziamenti anche a livello europeo per iniziative capaci di accrescere l'integrazione e lo sviluppo sociale, economico e culturale delle città;</li> </ul>	<b>Minacce (Threats)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lentezza del processo realizzativo dovuta anche alla necessità di acquisire permessi autorizzativi da parte di enti preposti quali il MIUR, la Soprintendenza, etc....</li> <li>- Complessità di gestione nelle attribuzioni delle mansioni e delle responsabilità tra i numerosi soggetti coinvolti sia in fase di realizzazione che di gestione dell'opera.</li> </ul>

● Figure 1: SWOT Analysis

## 1.2 Capacità di sviluppare risposte alle esigenze/bisogni espressi

L'iniziativa si propone di realizzare a Viterbo un Collegio Universitario di Merito, ossia una struttura residenziale destinata a ospitare studenti dell'Università della Tuscia che dimostrino doti, motivazioni e impegno non comuni, che permettono il conseguimento di risultati di eccellenza. Si tratta quindi di un progetto che si propone di dare, nel territorio della Tuscia, ulteriore effettività a quel peculiare profilo del diritto allo studio riconosciuto dal D.Lgs. 29 marzo 2012, n. 68, in attuazione degli artt. 33 e 34 della Costituzione e, in particolare, a consentire ai capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, di raggiungere i più alti gradi degli studi. Il progetto prevede poi la contestuale realizzazione in loco di una residenza a favore delle donne vittime di violenza e discriminazione sociale: una soluzione che consenta la permanenza anche temporanea di persone con disagio sociale le quali, segnate da esperienze traumatiche, possano trovare una stabilità abitativa e avviare un percorso pratico e psicologico assistito, finalizzato al recupero e reinserimento dell'individuo nel contesto sociale. L'opportunità di incontro filtrato tra gli studenti e le donne vittime di violenza, rappresenta quindi il presupposto indefettibile affinché gli stessi protagonisti possano vivere un'esperienza unica, idonea a favorire lo sviluppo delle capacità relazionali e a favorire la nascita di uno spirito altruista e solidale.

## 1.3 Presenza di aspetti innovativi e di green economy

La realizzazione degli obiettivi generali del progetto si sostanzia anche attraverso la valorizzazione e la riqualificazione di un edificio di valore storico all'interno delle mura di Viterbo. Questa attività prefigura significativi obiettivi nell'ambito della green economy, quali l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, nell'ottica della realizzazione dei cosiddetti "zero emission buildings". In quest'ottica la

riqualificazione edilizia, pur compatibilmente con i vincoli di natura storica e paesaggistica, avverrà tenendo conto dei più moderni standard di progettazione energetica. In particolare:

- estensivo utilizzo delle fonti rinnovabili (e.g. solare termico/fotovoltaico), compatibilmente con i vincoli connaturati con la collocazione dell'edificio in un contesto storico di pregio;
- sostituzione dei tradizionali impianti di combustione con più efficienti pompe di calore che risultano del tutto prive di emissioni inquinanti;
- sostituzione degli infissi con serramenti ad alte prestazioni caratterizzati da doppi vetri basso emissivi e dotati di sistemi di controllo solare laddove necessario;
- utilizzo di materiali eco-sostenibili, in un'ottica di bio-economia circolare, per il miglioramento delle performance energetiche ed acustiche dell'edificio;
- utilizzo di impianti di ventilazione meccanica con recupero di calore per massimizzare il comfort, migliorare la qualità dell'aria interna, e ridurre i consumi;
- estensivo utilizzo della domotica all'interno degli edifici nell'ottica di realizzare uno smart-building;
- relamping dell'impianto di illuminazione interna mediante la utilizzazione di corpi illuminanti con tecnologia LED.

#### 1.4 Rispondenza ai criteri Ambientali Minimi (CAM)

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi di un procedimento, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

L'obiettivo è quello di ridurre gli impatti ambientali, e di promuovere modelli di produzione e consumo più sostenibili.

Oltre alla valorizzazione della qualità ambientale e al rispetto dei criteri sociali, l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi risponde anche all'esigenza di razionalizzare i consumi, riducendone ove possibile la spesa. In questa ottica verranno preferite soluzioni progettuali ed esecutive che utilizzino materiali e componenti certificabili da un punto di vista di prestazioni di manutenibilità, sostenibilità e bio-edilizia.

#### 1.5 Capacità di coordinare e/o aggregare soggetti in forma associata in chiave di legalità di realtà auto-consolidate

Il progetto permette di aggregare le persone che vivranno all'interno del restaurando complesso, sia studenti, italiani e internazionali, sia le donne che sono state tristemente vittime di violenza di genere. Infatti, la contiguità spaziale tra l'edificio che ospiterà il Collegio di Merito e quello di competenza delle donne vittime di violenza, nonché la presenza di aree comuni a beneficio di entrambe le componenti di ospiti, rappresenta la condizione naturale affinché queste si incontrino e si narrino vicendevolmente le proprie esperienze, aspirazioni e aspettative. Tutto ciò contribuisce in modo fondamentale alla crescita della personalità delle persone coinvolte in questo scambio; crescita che è culturale e funzionale al conseguimento di una piena consapevolezza delle istanze di legalità, che devono costituire la intelaiatura concettuale di una società civile che possa dirsi moderna, inclusiva e aperta, solidale e laica.

Il progetto permetterà di consolidare rapporti già esistenti con terze parti avvalendosi di un' ampia rete attiva e consolidata di associazioni giovanili collegate all'università e al territorio oggetto di intervento. Tali associazioni dimostreranno la capacità di intervenire in maniera efficace e tempestiva nella disseminazione di informazione e di sensibilizzazione della popolazione più giovane. Ad esse si aggiungerà l'esperienza consolidata di associazioni che da sempre operano sul territorio e che hanno conoscenze e competenze per gestire situazioni critiche, soprattutto in relazione alla popolazione

femminile e alle fasce più deboli, fornendo consulenza sul campo in termini di legalità, sicurezza e protezione. Tali associazioni da anni operano anche con counselling e sportelli dedicati che promuovono assistenza materiale e psicologica per individui in difficoltà accompagnandoli verso una piena inclusione sociale.

### 1.5 Rispondenza ad indicatori di impatto ambientale

Uno dei principali target fissati dalle direttive europee per contrastare il cambiamento climatico è quello di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> del 50% entro il 2050. La Commissione Europea, nel documento “Strategia Europa 2020, per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva”, ha proposto gli obiettivi e i criteri generali per la programmazione 2014-2020, individuando nella crescita sostenibile (rendendo la produzione più efficiente sotto il profilo delle risorse e rilanciando contemporaneamente la competitività) uno dei motori fondamentali per il raggiungimento di tale obiettivo.

In tal senso la regione Lazio ha definito la propria Smart Specialisation Strategy, individuando la “Green Economy” quale una delle sette aree di specializzazione strategiche.

Ad ulteriore supporto della rilevanza di tale approccio progettuale vi è anche la regolamentazione “REGOLAMENTO (UE) 2020/852 DEL PARLAMENTO EUROPEO” del 18 giugno 2020 relativo all’istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088”, ed in particolare con l’obiettivo 9(a) climate change mitigation. Questo obiettivo è perseguito specificamente attraverso il miglioramento dell’efficienza energetica (nello specifico degli edifici) come richiesto dall’art.10-1(a) della regolamentazione.

Le prestazioni energetiche dell’edificio verranno valutate in base alla normativa UNI EN ISO 52016 che introduce il metodo dinamico orario per il calcolo del fabbisogno energetico per riscaldamento e raffrescamento e permette di calcolare:

- fabbisogno di energia termica per riscaldamento o raffrescamento;
- fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria;
- fabbisogno di energia per ventilazione meccanica;
- fabbisogno di energia per illuminazione;
- fabbisogno di energia per trasporto cose e persone.

L’obiettivo degli interventi è quello di portare l’edificio a classe energetica A3/A4. Comunque, complessivamente dovrà risultare di classe energetica almeno A2.

## **2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI**

### 2.1 Entità degli interventi relativamente agli immobili

Il compendio immobiliare denominato Santi Simone e Giuda è ubicato all’interno e a ridosso della cinta muraria, lungo il tratto urbano della strada statale Cassia, in una zona compresa tra Porta della Verità ed il Monastero di Santa Rosa, ed accorpa una serie di edifici acquisiti nel tempo o edificati ex novo, che sono stati riuniti fra loro in periodi diversi, fino a formare un unico insieme, disposto su più livelli, con una pianta molto articolata.

Il citato complesso edilizio è oggi costituito dall’ex Monastero dei Santi Simone (o Simeone) e Giuda e dalla cappella conventuale; la chiesa intitolata agli stessi Santi è stata parzialmente demolita, nel 1876, per creare l’attuale Largo Vittoria Colonna. Qui è ubicato uno degli accessi, mentre l’altro, carrabile, si trova su Viale Raniero Capocci al n.c.13.

Si sviluppa attorno ad un chiostro centrale a pianta quadrata, si eleva su due livelli e per una piccola porzione, su tre. Sono presenti altre due ali del fabbricato con altezza variabile. I prospetti sono

variamente articolati a causa dei molti ampliamenti avvenuti nel tempo, in fasi successive, senza un progetto organico. La struttura è in muratura portante (tufo, pietra e mattoni); gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e volte in muratura.

La struttura portante della copertura è in capriate di legno, con sovrastante orditura secondaria in legno e laterizio e manto di copertura in tegole e coppi. Le finestre sono in legno e/o ferro.

Al piano terra e al primo piano, accessibile da tre corpi scala, i locali si affacciano in parte sulle strade esterne, in parte sul portico del chiostro; sono presenti anche locali interrati e tunnel sotterranei.

Il complesso è dotato di un'ampia area esterna ad uso esclusivo, per una superficie di circa mq. 3.200. Nel chiostro vi è un giardino con fontana al centro ed il porticato che lo delimita presenta alcune superfici affrescate. Al piano terra è ubicata la cappellina monastica, che ha accesso diretto anche dall'esterno, da Largo Vittoria Colonna.

Lo stato attuale del plesso è caratterizzato da una forte e generale condizione di degrado che ha raggiunto una compromissione accentuata a causa del prolungato stato di abbandono e di carenza manutentiva, con contaminazione vegetazionale particolarmente infestante. I maschi murari non presentano evidenti problematiche strutturali che invece sono visibili nelle coperture, parte delle quali hanno subito dei cedimenti.

Nella fattispecie il progetto riguarda un intervento edilizio integrato di recupero e rifunzionalizzazione di immobile attraverso operazioni di consolidamento strutturale, innovazione tecnologica e rivalorizzazione edilizia, attraverso l'utilizzo di soluzioni ecosostenibili, finalizzati ad ottenere un complesso edilizio da destinare ad edilizia residenziale anche temporanea, a polo aggregativo culturale e sociale, centro con dotazione di servizi, con l'obiettivo di miglioramento della coesione sociale, di arricchimento culturale, di riqualificazione dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini.

Il progetto prevede altresì, il recupero delle aree circostanti gli edifici con risanamento della viabilità interna, creazione di parcheggi e di piccole aree a verde e il restauro del chiostro che presenta notevoli valenze storico-architettoniche.

## 2.2 Livello di integrazione con il contesto, con particolare riferimento alla attuazione di specifiche politiche regionali anche in collaborazione con altri enti e soggetti istituzionali

Con Decreto n. 1497/96 del Presidente della Giunta Regionale del Lazio e successivo Decreto n.1843/98 di rettifica, sono stati trasferiti all'Azienda Unità Sanitaria Locale di Viterbo i beni mobili ed immobili di cui agli artt. 65 e 66 della L. 23-12-1978 n.833 ai sensi degli art.5 del D.Lgs 512/92 così come modificato dall'art. 6 del D.Lgs 517/93. Tra i beni trasferiti figura anche il complesso immobiliare di che trattasi.

Non essendo più utilizzato da tempo come bene strumentale, con Deliberazione del Commissario Straordinario della ASL n.644 del 12-06-2015 è stato preso atto della cessazione di utilizzo ai fini sanitari del complesso immobiliare sito in Viterbo e denominato SS Simone e Giuda.

Detta Deliberazione è stata inoltrata ai competenti organi regionali e con nota Prot. ASL n. 42747/2017, la Direzione Regionale Salute e Politiche Sociali - Area Risorse Tecnologiche e Patrimonio della Regione Lazio, comunicava la presa d'atto della formale cessazione da parte dell'Azienda dell'utilizzo ai fini sanitari dell'immobile.

Attualmente il bene in virtù del disposto dell'art. 19 comma 9 della normativa regionale n.12 del 10 agosto 2016, risulta di proprietà regionale.

Nella fattispecie trattasi di edificio di proprietà della Regione Lazio per il quale l'ATER della Provincia di Viterbo si propone come "soggetto attuatore" secondo quanto previsto all'art.1 del Decreto n. 395/2020. Con riferimento al medesimo Decreto, l'intervento si ritiene possa essere collocato nella linea di azione b) rifunzionalizzazione dei aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la

rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo e c) miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali, di cui all'art. 2. In particolare la proposta prevede di operare secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 5, lett. d) del Decreto con intervento di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati ad usi temporanei.

Oltre quindi alla partecipazione della ASL di Viterbo che ha messo a disposizione l'immobile per effettuare sopralluoghi e per fornire documentazione tecnica, il progetto, come descritto nei paragrafi precedenti, anche in virtù dell'utilizzo futuro, ha riscontrato ampia adesione da parte dell'Università della Tuscia che ha contribuito con una fattiva collaborazione anche in questa prima fase progettuale.

### 2.3 Livello di integrazione con interventi relativi ad immobili di edilizia residenziale sociale (sistema unitario integrato di servizi abitativi) anche in chiave di mixité sociale e di diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi

L'obiettivo che si pone questa Azienda, nella funzione di soggetto attuatore dell'intervento e anche in virtù della missione e dei compiti assegnati alle ATER, è quello di avviare un'un'azione sinergica per il recupero del complesso edilizio con lo scopo di ottenere una rifunzionalizzazione dello stesso cercando di compenetrare le esigenze di carattere residenziale con quelle sociali, assistenziali e culturali. Sotto questo aspetto quindi trova applicazione la finalità di voler creare una realtà alloggiativa per studenti e donne con disagio sociale, corredata dall'offerta di servizi. Infatti, la contiguità spaziale tra l'edificio che ospiterà il Collegio di Merito e quello di competenza delle donne vittime di violenza, nonché la presenza di aree comuni a beneficio di entrambe le componenti di ospiti, rappresenta la condizione naturale affinché queste si incontrino e si narrino vicendevolmente le proprie esperienze, aspirazioni e aspettative. Contiguità spaziale che presuppone tuttavia una distinzione e autonomia distributiva e funzionale definita dei blocchi residenziali al fine di garantire la privacy delle due categorie fruienti.

Inoltre l'intenzione è anche quella di creare i presupposti per cui le stesse donne, nell'ottica del reinserimento psicologico e sociale e di reintegrazione nel mondo del lavoro, possano offrire delle prestazioni lavorative all'interno del collegio, offrendo dei servizi regolarmente remunerati e ottenendo quindi un'autonomia economica.

## **3 APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI CONNESSI AL RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI NELL'ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE**

### 3.1 Recupero e valorizzazione dei beni culturali

L'idea di proporre un Collegio di Merito e la residenza temporanea per le donne come riqualificazione del complesso dei SS Simone Giuda offre la possibilità di recuperare e valorizzare ambienti che preservano ad oggi tracce materiali del passato quali dipinti murali e strutture architettoniche. A tal fine è possibile pensare anche di utilizzare tali ambienti per creare laboratori didattici di alto contenuto tecnologico per lo studio dei beni culturali e più in generale dei materiali. Si potrebbe pensare ad un laboratorio di tecnologie innovative di documentazione e indagine dei materiali con l'acquisizione di strumentazione unica sul territorio regionale, ma anche nazionale, in modo da diventare un punto di riferimento per il recupero del patrimonio culturale. Inoltre, il laboratorio potrà diventare anche un Osservatorio per i materiali in ambito dei beni culturali, soprattutto materiali green ed eco-sostenibili per la conservazione e il restauro, facendo tesoro della presenza, all'interno dell'Università, di un corso professionalizzante quinquennale in Conservazione e restauro dei Beni Culturali.

### 3.2 Recupero e valorizzazione dei beni ambientali

I beni ambientali sono una parte sempre più importante del patrimonio culturale di un Paese.

La valorizzazione dei beni ambientali di un territorio rappresenta un fattore chiave per la qualità della vita e la competitività, in particolare nelle aree urbane, dove si sviluppano le maggiori opportunità di crescita della nuova economia della conoscenza di quella legata all'alta formazione e delle nuove attività terziarie.

Sono ormai riconosciuti beni ambientali anche le ville, i giardini e le strutture insediative che siano suggestivamente integrate con l'ambiente naturale. Questi requisiti possono essere senza dubbio riconosciuti nel complesso immobiliare di SS. Simone e Giuda.

L'intervento proposto sull'immobile ha l'obiettivo di riqualificare l'intero edificio, di accrescere il suo livello di fruibilità e garantirne l'idoneità alle finalità per cui è stato pensato.

### 3.3 Recupero e valorizzazione dei beni paesaggistici e aspetti archeologici

L'ex monastero dei Santi Simone e Giuda è ubicato in prossimità del circuito murario della città di Viterbo, in linea con un consolidato schema topografico delle città trecentesche che vedevano, ai loro margini o lungo la viabilità principale, la presenza di strutture monastiche con funzioni assistenziali. L'edificio, caratterizzato dal grande chiostro interno, documenta una sovrapposizione di fasi edilizie che nascondono, in larga parte, le forme architettoniche iniziali e gli elementi caratterizzanti della struttura.

Dal punto di vista del rischio archeologico un intervento di restauro del complesso non sembra incorrere in particolari problematiche. In primo luogo Viterbo, come ampiamente documentato con scavi e indagini di archeologia urbana, è un centro privo di qualsiasi forma di tradizione municipale di epoca romana, aspetto che riduce sensibilmente rischi dovuti a strutture archeologiche sepolte.

Inoltre, il contesto archeologico è da considerarsi completamente rimaneggiato sia in virtù dei bombardamenti che hanno pesantemente colpito l'area limitrofa durante il secondo conflitto mondiale, sia per i massicci interventi di urbanizzazione che hanno caratterizzato le fasi di ricostruzione e di espansione urbana del centro. A questo proposito le principali banche dati utilizzate per studi di Archeologia Preventiva propedeutici alla realizzazione di opere pubbliche o private, non documentano il rinvenimento di materiali o stratigrafie archeologiche.

### 3.4 Recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative

Il complesso sorge su un'area che la tradizione identifica con il sito dove l'Imperatore Federico II aveva iniziato i lavori per la costruzione di un palazzo imperiale mai completamente terminato, che venne abbandonato dopo la sua scomunica e deposizione decretata da Papa Innocenzo IV.

Su quella che era detta "la Piazza dell'Imperatore", intorno al 1290, fu fondato un ospizio per i pellegrini, per ordine del Vescovo di Viterbo Pietro II di Romanuccio, che morì nei primi mesi del 1312 lasciando l'ospedale ai monaci armeni dell'ordine di San Basilio, i quali lo intitolarono ai Santi Simone e Giuda. Identico titolo ebbe anche la chiesa da essi edificata col permesso dello stesso vescovo. Di questo periodo rimangono alcune epigrafi, in lingua latina ed in lingua armena, incise sul portale di peperino, ubicato in Largo Vittorio Colonna.

Tra il 1430 e il 1443 gli armeni lasciarono la struttura e da quel momento ebbe inizio una lunghissima serie di passaggi di proprietà da ultimo il 26 aprile 1479 Papa Sisto IV la consegnò alle Suore Terziarie Francescane. Alla morte della fondatrice la congregazione si sciolse ed il monastero fu abbandonato. Dopo altre vicende il monastero fu assegnato, con Bolla di Papa Innocenzo VIII del 25 settembre 1492, al secondo Ordine di Santa Chiara. Grazie ad una serie di pii lasciti furono acquistate alcune case limitrofe per ampliare il monastero e, nel 1508 fu ristrutturata la chiesa. Il 26 novembre 1514 venne



autorizzata la costruzione di un acquedotto ad uso esclusivo del monastero e l'anno seguente fu consentita la chiusura di un vicolo limitrofo, onde consentire l'espansione di una nuova ala.

Negli anni venti del XVIII secolo il complesso subì ancora varie ristrutturazioni e restauri e con l'avvento di Napoleone, nel 1810, le monache furono allontanate; solo dopo la sua caduta, nel 1815, le suore disperse poterono tornare nella loro residenza.

Il Comune di Viterbo ne venne però in possesso solo nel 1909.

Dal 1915, il Comune trasferì nell'ex convento alcune sezioni dell'Ospedale Grande degli Infermi, in particolare quella per i malati cronici o di lunga degenza, mentre parte della chiesa era già stata demolita per formare Largo Colonna.

La struttura funse da cronicario fino al 1979, quando i malati furono trasferiti presso l'Istituto "Villa Immacolata" dei Padri Camilliani. Successivamente e fino al 2003 vi hanno avuto sede l'AIDO, l'AVIS, l'Ente Scuola Industriale Edilizia e Affini della Provincia di Viterbo, il Servizio di Nefrologia e di Emodialisi.

#### **4 APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI CONNESSI AL CONSUMO DI NUOVO SUOLO NELL'ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE**

##### 4.1 Risultato del "bilancio zero" del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati

L'intervento è chiaramente il risultato del bilancio zero del consumo di nuovo suolo in quanto recupera un manufatto edilizio da lungo tempo dismesso riqualificando anche il tessuto urbano nel quale esso è inserito. Rientra infatti nella politica di tale approccio quella tesa a limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo che significa impedire la conversione di aree verdi e la conseguente impermeabilizzazione del loro strato superficiale attraverso il concetto le attività di riutilizzo di aree già edificate, ad esempio siti dismessi.

##### 4.2 Descrizioni degli interventi stessi in termini di messa in sicurezza sismica

Gli interventi per il miglioramento sismico del complesso consisteranno in :

- rifacimento della copertura lignea degradata senza aumento di masse sismiche e con la predisposizione di un cordolo in muratura armata per il cerchiaggio sommitale della murature e per il corretto ancoraggio della nuova struttura lignea di copertura;
- consolidamento dei solai esistenti tramite l'utilizzo di connettori metallici e solette strutturali alleggerite previa rimozione dei pavimenti e massetti esistenti e riempimento con materiali alleggeriti per la riduzione delle masse sismiche; in aggiunta predisposizione di spine murarie di collegamento ancorate alla nuova soletta alleggerita;
- rifacimento dei solai eccessivamente ammalorati con strutture in acciaio o legno e comunque progettate per la riduzione dei carichi;
- bonifica muraria attraverso operazioni di cucì e scuci e ristilatura dei giunti.

##### 4.3 Descrizioni degli interventi stessi in termini di riqualificazione energetica degli edifici esistenti

- utilizzo delle fonti rinnovabili (e.g. solare termico/fotovoltaico), compatibilmente con i vincoli connessi con la collocazione dell'edificio in un contesto storico di pregio;
- installazione di pompe di calore ad alta efficienza del tutto prive di emissioni inquinanti su scala locale;

- sostituzione degli infissi con serramenti ad alte prestazioni caratterizzati da doppi vetri basso emissivi e dotati di sistemi di controllo solare laddove necessario;
- utilizzo di materiali eco-sostenibili, in un'ottica di bio-economia circolare, per il miglioramento delle performance energetiche ed acustiche dell'edificio;
- utilizzo di impianti di ventilazione meccanica con recupero di calore per massimizzare il comfort, migliorare la qualità dell'aria interna, e ridurre i consumi;
- impianto di illuminazione mediante la corpi illuminanti a tecnologia LED;
- isolamento termico dell'involucro edilizio con particolare riferimento al piano terra e ai solai di copertura.
- installazione colonnine di ricarica elettrica per biciclette e autoveicoli.

## **5 APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI ECONOMICI FINANZIARI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE**

### **5.1 Analisi prospettive di costi connessi alla manutenzione, gestione dell'opera realizzata:**

Una corretta manutenzione di un bene immobile consente di ottimizzare il suo utilizzo e di prolungare il suo ciclo di vita, permette di ottenere risparmi di gestione sia per il contenimento dei consumi energetici, sia per la riduzione dei guasti e del conseguente tempo di non utilizzo durante le conseguenti riparazioni. Riguardo a questi interventi, il Decreto 2 marzo 2018 precisa che le opere "liberalizzate" vanno comunque eseguite nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle norme di settore, ivi incluse quelle di cui al D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, oltre che le norme antisismiche (NTC 2018), di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, in materia di efficienza energetica e a tutela dal rischio idrogeologico. Inoltre, l'articolo 21 del suddetto Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio prescrive che "l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente". Appare chiaro, quindi, che per i lavori sui 'beni culturali' è sempre necessaria l'autorizzazione del Soprintendente anche quando l'intervento in questione rientra nell'ambito dell'edilizia libera che non necessita di alcun titolo edilizio. Anche gli interventi di manutenzione ordinaria, cioè le "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti", nel caso di un immobile vincolato richiedono l'approvazione della Soprintendenza.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria rientrano, tra l'altro, i casi di riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate quali marcapiani, modanature, cornici e lesene e anche in questo caso non è possibile intervenire su questi elementi senza il preventivo parere della Soprintendenza.

In fase di progettazione esecutiva verrà realizzato il piano di manutenzione dettagliato per l'intero immobile oggetto dell'intervento.

Verranno stabiliti degli interventi di manutenzione programmata al fine di evitare l'accumulo degli interventi da realizzare nel tempo e di ottimizzare la gestione dell'immobile dal punto di vista economico ed energetico.

## **6 APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI CONNESSI ALLA PARTECIPAZIONE DI OPERATORI PRIVATI/ASSOCIAZIONI NELL'ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE**

Nell'ottica della rifunzionalizzazione dell'edificio e perseguendo l'obiettivo della integrazione sociale si prevede il coinvolgimento e partecipazione diretta di soggetti interessati (donne che hanno subito

violenza) anche in forma associativa, che potranno, oltre che alloggiare nella struttura, prestare servizi e attività lavorativa nell'ambito del collegio universitario.

## 7 APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI CONNESSI ALLA INNOVAZIONE NELL'ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE

### 7.1 Applicazione, per la redazione della proposta, della metodologia BIM

Nella presente progettazione della fase 1 non si è ricorsi all'utilizzo della metodologia BIM che invece potrà essere utilizzata nelle fasi progettuali successive, adottando software adeguati.

### 7.2 Applicazione di misure e di modelli innovativi di gestione

La volontà espressa nella presente proposta progettuale di conferire 2 anime funzionali all'edificio oggetto di riqualificazione, necessita senza dubbio di un approfondimento di rilievo rispetto ai modelli di gestione da mettere in campo. L'innovazione ovunque si manifesti assume sempre più una connotazione di carattere collettivo e distribuito.



In un sistema complesso come quello ideato solo in termini di soddisfacimento di requisiti tecnici, economici ed organizzativi occorre tenere in considerazione le aspettative, le esigenze e le regolamentazioni facenti capo ai soggetti rappresentanti nella seguente figura. A tali figure decisionali che potrebbero fortemente influenzare il progetto sin dalle sue fasi iniziali si aggiungono operatori privati quali progettisti, imprese che supporteranno il processo sino alla sua completa realizzazione. La gestione del progetto sino al completamento dell'opera sarà condotta secondo i principi del Project Management e guidata da una Project Manager di esperienza e con certificazione professionale. Ognuna delle fasi sotto riportate saranno caratterizzate da un approccio volto al miglioramento continuo attraverso l'applicazione di un ciclo progressivo di azioni riconducibili alle attività di Avvio, Pianificazione, Esecuzione, Controllo e Chiusura.

Saranno definiti appositi protocolli di applicazione dei principi di Etica, correttezza formale e documentale, riservatezza e salvaguardia dei prodotti di progetto, condivisione del monitoraggio progettuale tra gli attori coinvolti in modo tale da garantire massima trasparenza e rispondenza di

quanto svolto rispetto a quanto pianificato. Eventuali azioni preventive e correttive potranno essere messe in campo dal Project Manager in accordo con gli enti ed i soggetti attuatori al fine di allineare le azioni con le aspettative attese e gli obiettivi definiti. Le tecnologie informatiche di ultima generazione saranno implementate con lo scopo di rendere il processo di progettazione e realizzazione snello, trasparente, ed equo. Durante l'intero processo preliminare all'avvio del servizio che si vuole rendere all'interno della struttura saranno monitorati e sarà data evidenza degli indicatori implementati per misurare la sostenibilità dell'iniziativa in linea con le misure fornite sia a livello nazionale che europeo o internazionale. Le medesime misure saranno rilevate con cadenza annuale durante la fase di funzionamento e gestione delle strutture. Fase dove una moltitudine di attori sarà chiamata a progettare, organizzare, monitorare e valutare i servizi da erogare all'interno della struttura. Sarà fondamentale chiarire le singole responsabilità nonché i confini di azione per evitare sovrapposizioni di competenza e di azione, dovranno essere anche definiti protocolli di comunicazione in modo tale da essere il più tempestivi e affidabili possibili nell'erogazione dei servizi attesi. Saranno definiti comitati scientifici e di coordinamento atti a determinare le linee di indirizzo strategiche della struttura nonché a verificare l'attuazione delle strategie trasmesse ai soggetti che direttamente espletteranno i servizi progettati.

### 7.3 Applicazione di sostegno e di inclusione sociale

Alcune delle associazioni coinvolte nel progetto operano da anni anche con servizi di counselling e sportelli dedicati che promuovono assistenza materiale e psicologica per individui in difficoltà accompagnandoli verso una piena inclusione sociale. Si tratta di operazioni svolte sul campo che hanno coinvolto gruppi di donne migranti, soggetti oggetto di violenza, donne single con figli e altre categorie svantaggiate. Tali associazioni sono ben integrate a livello locale e regionale con istituzioni ed enti che promuovono equità e pari opportunità e propongono attività volte a sensibilizzare l'opinione pubblica in relazione ad atti di violenza di genere che culminano nel triste fenomeno del femminicidio.

L'università, in collaborazione con tali entità, sarà in grado di promuovere iniziative socio-culturale di portata anche nazionale che inviteranno parti diverse a confrontarsi su temi di estrema attualità che diventeranno la mission sociale degli atenei italiani.

### 7.4 Applicazione di welfare urbano e di attivazione di processi partecipativi

L'accezione welfare urbano va intesa come il sistema dei servizi che un'amministrazione pubblica (anche di concerto con l'offerta privata e il terzo settore) è in grado di offrire ai propri cittadini e alla popolazione temporanea (turisti, residenti temporaneamente per lavoro ecc.) per garantire un livello di benessere il più possibile adeguato ai bisogni. L'intervento proposto si ritiene possa essere un esempio di welfare urbano in quanto matura la necessità di una coniugazione tra politiche urbane e politiche sociali. La riqualificazione urbana e il recupero del manufatto edilizio è infatti integrata alla politica sociale di destinazione ad edilizia residenziale anche temporanea per categorie disagiate e collegio universitario di merito, con la finalità di costituire un polo aggregativo culturale e sociale, centro con dotazione di servizi, per il miglioramento della coesione sociale, di arricchimento culturale, di riqualificazione dei luoghi e della vita dei cittadini.