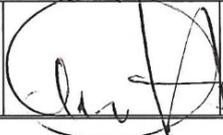


STUDIO DI FATTIBILITÀ

Rev. 0.0

Complesso di S. Domenico e Museo del
Neorealismo - Fondi (LT)

RILEVAZIONE FABBISOGNO			
Area/Ufficio	Responsabile	Firma	Data
Cultura	Liliana Mannocchi		
Art Bonus	Marco Stefani		
Budget e Monitoraggio Economico - Finanziario	Francesco Pipi		
Attuazione e monitoraggio programmi di valorizzazione	Riccardo Moroni		
Servizi Tecnici	Paolo Bentivoglio Enrico Palmegiani		
Direttore Direzione «Sviluppo e Promozione del Territorio»	Giuseppe Tota		

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 3 di 36	

INDICE

1	Introduzione.....	4
2	Obiettivi	7
3	Il contesto di riferimento	9
5	Storia e descrizione del Complesso immobiliare	12
6	Restauri precedenti ed interventi da effettuare	15
7	Realizzazione, organizzazione e gestione del Museo del Neorealismo	16
7.1	Interventi tecnici	16
7.2	Strutturazione del Museo	17
7.3	Attività previste ed ambiti di pertinenza	20
7.4	Il funzionamento del Museo	23
8	Il Teatro Comunale di Fondi quale parte del costituendo polo culturale.....	27
9	Analisi di fattibilità	29
9.1	Investimenti “I e II Fase”	29
9.2	Stima costi e dei ricavi di gestione in regime di “start up”	32
9.3	Risorse umane.....	35
9.4	Cronoprogramma.....	36

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 4 di 36	

1 Introduzione

La Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio con nota protocollo n. 0580128 del 25/09/2018 chiedeva alla LAZIOcrea S.p.A. di redigere uno Studio di Fattibilità tecnico - economica per la valorizzazione del Complesso immobiliare denominato "Ex Convento di S. Domenico" sito a Fondi (LT) e per la successiva gestione del Museo del Neorealismo, in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n. 307 del 19/06/2018 avente ad oggetto "*Attuazione legge regionale n. 9 del 14/08/2017, articolo 17, commi 59 - 62 di istituzione del Museo del Neorealismo a Fondi, presso l'ex convento di San Domenico. Approvazione delle modalità di funzionamento, organizzazione e gestione*".

La Regione Lazio è infatti proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Fondi denominato "Ex Convento di San Domenico", iscritto nell'inventario dei beni immobili nella sezione "Fabbricati aree naturali protette".

Con Determinazione dirigenziale n. 86127 del 27/11/2009 l'allora Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli concedeva in comodato d'uso all'Ente Regionale Parco naturale dei Monti Ausoni e Lago di Fondi alcuni beni immobili di proprietà della Regione Lazio, tra cui il predetto Convento, con esclusione della Chiesa di San Tommaso d'Aquino concessa in uso alla Parrocchia di Santa Maria in Piazza.

Il contratto di Comodato d'uso tra la Regione Lazio e l'Ente Regionale Parco naturale dei Monti Ausoni e Lago di Fondi per la gestione degli immobili indicati nella determinazione dirigenziale sopra citata veniva stipulato in data 08/06/2010, per una durata ventennale. In particolare, l'art. 7 recita che: "*La concessione in uso delle strutture ha come scopo la gestione delle stesse nonché l'attivazione di programmi, azioni ed interventi in relazione alle finalità istituzionali dell'Ente Parco, oltre all'attuazione di iniziative e programmi di attività promosse dalla Regione Lazio*".

La Regione Lazio, con D.G.R. n. 781 del 20/12/2016 e conseguenti disposizioni attuative (Determinazione della Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio n. G16322 del 27/12/2016), affidava alla LAZIOcrea S.p.A., mediante contratto stipulato tra le parti in data 27/01/2017, l'attuazione del "*Programma degli interventi*" di valorizzazione, manutenzione, ristrutturazione e restauro dei beni immobili appartenenti al Patrimonio storico, artistico e culturale regionale, adottato con la predetta D.G.R. n. 781/2016, nelle forme e con le modalità disciplinate dalle "*Specifiche tecniche*", allegate al predetto contratto e di esso parte integrante e sostanziale, impegnando a tal fine l'importo complessivo di Euro

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 5 di 36	

2.536.800,00, stanziamento iniziale suscettibile di essere incrementato da ulteriori risorse eventualmente residue su altri capitoli, sempreché compatibili con tale tipologia di spesa.

Il sopra citato Programma prevede la realizzazione di attività ed interventi di riqualificazione, conservazione, restauro e valorizzazione di una serie di beni immobili di proprietà della Regione Lazio sui quali si concentrano tra l'altro le attività e gli eventi legati alla campagna istituzionale regionale "Art Bonus", tra cui il Complesso di San Domenico a Fondi - LT, che dunque deve essere restituito alla fruizione pubblica.

Successivamente, la Legge Regionale 14/08/2017, n. 9 (concernente "Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie") ha previsto¹, proprio presso l'Ex Convento di San Domenico a Fondi, l'istituzione del Museo del Neorealismo, struttura permanente al servizio della società deputata a raccogliere, conservare, divulgare e compiere ricerche sul patrimonio documentario relativo al movimento del cinema italiano denominato "Neorealismo", al fine di sostenere la crescita della cultura del cinema italiano anche attraverso corsi, seminari, realizzazione di prodotti multimediali ed altre iniziative di carattere culturale.

Infine, il 19/06/2018 è stata approvata la predetta D.G.R. n. 307, con la quale la Giunta Regionale del Lazio ha deliberato di autorizzare, nel quadro del programma di valorizzazione dei beni appartenenti al demanio storico - artistico della Regione, la predisposizione da parte della LAZIOcrea S.p.A. di uno specifico studio di fattibilità tecnico - economica e di un progetto di gestione economica del Museo del Neorealismo, autorizzando nel contempo la copertura finanziaria nell'ambito delle risorse già assegnate alla Società di cui all'impegno di spesa n. 14472/2018 assunto con Determinazione dirigenziale n. G18865 del 29/12/2017² ad integrazione delle risorse finanziarie già destinate alla realizzazione del "Programma di Valorizzazione del patrimonio storico-artistico e culturale regionale" con la citata D.G.R. n. 781/2016.

¹ Cfr. commi 59 - 62 dell'art. 17 della L.R. 14/08/2017, n. 9.

² Con la Determinazione dirigenziale n. G18865 del 29/12/2017 la Direzione Regionale "Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio", su indicazione della competente Direzione Regionale "Cultura e Politiche Giovanili", ha impegnato la somma di Euro 1.694.448,87, a valere sull'esercizio finanziario 2017, sul capitolo di spesa in c/capitale G24559, iscritto nei programma 01 "Valorizzazione dei beni di interesse storico" della missione 05 "Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali", piano dei conti finanziario fino al IV livello 2.03.01.02, ad integrazione delle risorse finanziarie già destinate alla realizzazione del Programma di Valorizzazione "Art Bonus".

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 6 di 36	

Sino ad oggi, infatti, pur essendo stati effettuati in passato alcuni lavori di consolidamento dell'edificio, non era stato possibile avviare alcuna concreta iniziativa di valorizzazione anche a causa dell'indisponibilità di adeguate risorse finanziarie.

In un territorio ricco di storia, cultura e bellezze naturalistiche come quello di Fondi e della provincia di Latina, il nuovo centro di interesse e promozione culturale realizzato all'interno del Complesso conventuale sarà un luogo di studio e divulgazione e si impegnerà nella conservazione ed acquisizione di materiali per documentare e valorizzare il movimento cinematografico del Neorealismo ed il ruolo svolto da uno dei suoi padri fondatori, Giuseppe De Santis, regista che ebbe i natali proprio a Fondi.

Il Museo - che si svilupperà su cinque sale, di cui una al piano terra, già realizzata e destinata alle proiezioni cinematografiche, con una capienza di circa 80 posti, e si articolerà in tre sezioni, di una dedicata alle attrezzature di scena e dei laboratori cinematografici - entrerà a far parte dell'organizzazione museale regionale e dei sistemi museali territoriali e tematici, una volta rispettati i requisiti minimi previsti.

L'obiettivo è soprattutto quello di far conoscere e rivivere alle giovani generazioni la straordinaria temperie culturale che, a cavallo della seconda guerra mondiale, ispirò gli autori di capolavori riconosciuti in tutto il mondo, far conoscere ai giovani quella che è stata una vera e propria rivoluzione, estetica e filosofica e politica: lavorare con la realtà, dare un volto e una voce al popolo italiano.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 7 di 36	

2 Obiettivi

Il presente Studio di fattibilità è finalizzato alla formazione di un programma unitario di valorizzazione territoriale, come introdotto dall'art. 3 comma 2 del D.L. 351/2001, che vede compresi gli altri immobili di proprietà pubblica ricadenti nel territorio comunale e/o provinciale e suscettibili di essere messi in rete con il Museo del Neorealismo di Fondi, favorendone la fruizione culturale, economica e sociale, anche attraverso interventi mirati di completamento, rinnovo tecnico e adeguamento funzionale.

Obiettivo principale è quello di restituire l'ex Convento di San Domenico alla collettività, dando vita ad un polo culturale di conoscenza e salvaguardia della realtà territoriale, unico in Italia, di indiscutibile rilevanza non soltanto per le province di Frosinone e di Latina ma per l'intera Regione, ove poter aprire e sviluppare un fecondo dibattito con intellettuali che dedicano i loro studi all'esperienza culturale del Neorealismo e con i cineasti che la richiamano nelle proprie espressioni artistiche, alimentando la formazione delle nuove generazioni.

Questo spazio costituirà un elemento di coesione sociale e di educazione, rappresentando al tempo stesso un centro propulsore ed un punto di riferimento per attività di ricerca scientifica, anche instaurando forme di collaborazione con altri Istituti o Enti interessati.

Le attività saranno dirette alla crescita culturale e civile della comunità dei cittadini, con particolare attenzione alla formazione dei giovani. Uno dei principali obiettivi è infatti quello di costruire un proficuo e costante rapporto con le scuole, affinché le attività del Museo diventino parte integrante del percorso formativo degli studenti.

L'attenzione sarà poi rivolta anche al pubblico generico, aiutando il visitatore ad essere protagonista nei processi del proprio apprendimento. Il percorso di visita dovrà essere quindi una scoperta, una esperienza, una emozione e una comprensione accessibile a tutti.

Altro obiettivo significativo è quindi quello di incrementare le presenze turistiche ed i viaggi d'istruzione e di studio nel territorio del Basso Lazio, rafforzando l'offerta culturale e la competitività del territorio, attraverso la leva dell'innovazione e di una veicolazione efficace dei valori proposti dal progetto. Ciò in un'ottica di valorizzazione del patrimonio regionale mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale. Del resto, il territorio laziale è caratterizzato dalla presenza di eccellenze storico - culturali - artistiche che devono tradursi in proposte attrattive indirizzate ad

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 8 di 36	

ampi *target* turistici, sulle quali fondare una parte rilevante della politica di sviluppo locale.

Ultimo obiettivo, ma non per importanza, è quello di **restituire completata ed integrata la struttura del Teatro Comunale di Fondi**, i cui lavori, iniziati nel 2005, necessitano di essere terminati. Si ritiene, infatti, che tale Teatro debba essere inserito nel costituendo polo culturale quale attrattore culturale, in grado di promuovere nell'ambito territoriale nel quale risulta inserito, un'attività ed un'offerta culturale continuativa e altamente qualificata.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 9 di 36	

3 Il contesto di riferimento

Il nucleo urbano di Fondi è situato nel sud pontino a metà strada tra Roma e Napoli. L'omonima piana si distende ai piedi dei monti Aurunci e Ausoni, che la chiudono su tre lati, ed è aperta a sud verso il mar Tirreno.

La Regione Lazio ha nelle disponibilità del suo Patrimonio Immobiliare, oltre al Complesso di San Domenico, diversi edifici di rilevanza storica - culturale situati sul territorio di Fondi di seguito elencati:

- Palazzo Caetani è una delle principali emergenze architettoniche poste lungo il percorso del decumano massimo della Fondi antica che coincide con il tratto urbano della Regina Viarum: l'antica Via Appia;
- Il Monastero di San Magno rappresenta un importante patrimonio storico e culturale del basso Lazio. Il complesso religioso, in precedenza abbandonato e in forte stato di degrado, a partire dal 2000 è stato oggetto di lavori di restauro promossi dalla Regione Lazio e dal Parco Naturale dei Monti Aurunci, e contestualmente è stata avviata una campagna di indagini archeologiche;
- Il complesso di "Villa Placidelli" sorge su un'altura in un sito di indubbio fascino su cui anticamente era stato innalzato un tempio dedicato a Iside, divenne poi con la diffusione del monachesimo occidentale nel V-VI secolo d.C. un cenobio proto benedettino. I resti delle precedenti epoche furono inglobati entro una Villa con annesso un giardino dal grande patrimonio floristico e caratterizzato da un aranceto;
- Villa Cantarano situata a breve distanza sia dal Duomo, sia dalla Chiesa di Santa Maria in Piazza.

Va inoltre menzionato, per la sua importanza territoriale, il Teatro Comunale, oggi in attesa di ristrutturazione, che avrebbe un valore significativo nel rilancio della valorizzazione del Patrimonio storico, artistico e culturale di Fondi.

Pertanto Il Museo del Neorealismo rappresenterebbe un ulteriore tassello perfettamente integrato nel contesto artistico culturale di Fondi.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 10 di 36	



Il polo museale nasce da una proposta che il famoso critico e sceneggiatore Tullio Kezich avanzò nel 2007, a dieci anni dalla morte del regista fondano De Santis.

Il Museo del Neorealismo nasce a Fondi quale luogo emblematico della cinematografia di De Santis e del Neorealismo, oltre che centrale nel contesto territoriale della Ciociaria, dove promuovere e sviluppare il dibattito ed il confronto con le nuove generazioni che stavano tanto a cuore al regista fondano.

Si tratta di un progetto di grande rilievo nel panorama della cultura cinematografica internazionale, con un valore simbolico aggiuntivo perché realizzato in un territorio periferico, dove sono però nati e vissuti protagonisti della letteratura (Libero de Libero, Tommaso Landolfi, Giuseppe Bonaviri), del cinema (Vittorio De Sica, Carlo Ludovico Bragaglia, Marcello Mastroianni, Nino Manfredi), ma anche dell'arte come Domenico Purificato e Umberto Mastroianni.

Tema centrale è quello di dare una risposta ai cittadini, agli studiosi, agli intellettuali che potranno contare su un polo culturale di riferimento, a livello nazionale ed internazionale, non solo per la corrente artistica del Neorealismo. Questo Museo, infatti, sarà anche il centro in cui far crescere ed alimentare la vita culturale di un

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 11 di 36	

Paese intero che nel Neorealismo ha trovato una nuova voglia di riscatto grazie a, riprendendo le parole di Calvino, quell'insieme di voci capaci di portare alla ribalta le "Italie" rimaste sino ad allora inedite.

Trattasi di una iniziativa di notevole spessore culturale che porta con sé significative potenzialità di sviluppo turistico di Fondi e, più in generale, delle province del Lazio meridionale.

Giova ricordare, a questo proposito, che la città di Fondi è uno dei centri più interessanti della provincia di Latina sia dal punto di vista naturalistico che storico. E' situata sulla piana omonima vicina a tre laghi di grande rilevanza ambientale: il Lago di Fondi, il Lago Lungo e il lago di San Puoto.

Incorniciata dai Monti Ausoni, che la cingono come se fosse una sorta di muro difensivo naturale, si trova, inoltre, a poca distanza dal Parco Naturale dei Monti Aurunci, area protetta tra le più rilevanti della provincia. Da questa sua particolare collocazione geografica, in seno ad un'ampia vallata, deriva il nome latino "Fundis". Le sue stupende condizioni paesaggistiche sono completate da una costa di 13 km che si affaccia sul Mar Tirreno e che offre spiagge di arenile fine e dorato, con tratti in cui la duna e la "Macchia mediterranea" risultano essere ancora intatti.

Inoltre, Fondi raccoglie una serie di preziosi tesori artistici e architettonici, tutti degni di esseri visitati e scoperti, tra cui il Complesso conventuale di San Domenico, che sorge ai confini del *castrum* romano di cui ingloba le mura.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 12 di 36	

5 Storia e descrizione del Complesso immobiliare



Il Complesso di San Domenico è costituito da una chiesa sconsacrata (*auditorium* comunale), un campanile, il convento e un chiostro.

La data di edificazione della costruzione originaria del complesso è incerta. Tra i secoli X e XII i Benedettini di Montecassino fondarono molte case dell'Ordine in Terra di Lavoro e, probabilmente, proprio in questo periodo a Fondi chiesa e convento venivano eretti.

Se ne ha menzione già nel 935 quando la città di Fondi da Ducato divenne Contea. Il Convento con l'annessa chiesa fu donato al Patriarca San Domenico dai Benedettini dell'antica Abbazia di San Magno (VI secolo D.C.) per volere del Conte Ruggiero dell'Aquila che si occupò del primo restauro (XII secolo).

Secondo la tradizione il convento, nel 1215, fu ceduto dai Benedettini dell'antica abbazia fondana di San Magno al patriarca dei domenicani Domenico di Guzman per volere del conte di Fondi Ruggiero II dell'Aquila. Egli, nel 1266, si occupò del primo restauro storicamente accertato. Adelasia, la moglie del conte, era sorella del

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 13 di 36	

domenicano Tommaso d'Aquino (Roccasecca 1225 - Fossanova 1274) per cui il santo soggiornò più volte presso il convento e, sicuramente in occasione della morte del cognato Ruggero, perché nominato dallo stesso suo esecutore testamentario e tutore dei figli.

Un secondo restauro, tra il 1466 e il 1474, fu operato dal Conte Onorato II Caetani, a cui si deve anche il restauro dell'annesso chiostro quadrato, con ampio portico a bassi pilastri ottagonali e ad archi ogivali formato da 23 colonne (20 ottagonali e 3 rotonde) che sostengono gli archi della terrazza e che circondano un giardino.

Nel 1534 il complesso domenicano fu sottoposto a saccheggio da parte dei corsari; nel 1652 la chiesa ed il convento furono chiusi per decreto di papa Innocenzo X e solo nel 1675 restituiti ai domenicani da papa Clemente X dopo un nuovo restauro.

Successivamente all'invasione francese del 1799 il convento venne adibito a caserma e fu consegnato ai frati Spedalieri dell'Ordine di San Giovanni di Dio solo nel 1828 da Francesco I Re delle due Sicilie; i religiosi restaurarono il convento a loro spese, e dal 1830 vi trasferirono la loro casa religiosa e l'ospedale che gestivano a Fondi con il nome di Santa Maria della Sanità: l'istituzione rappresentava il secondo nosocomio creato, dopo quello di Napoli, nel regno del meridione d'Italia dai Fatebenefratelli.

Per effetto delle leggi sull'incameramento dei beni ecclesiastici del 1850, del 1853, del 1866 e del 1867, il convento e la gestione dell'ospedale San Giovanni di Dio passarono al Comune di Fondi. A seguito della creazione del nuovo complesso ospedaliero in Via S. Magno, per il quale è stata conservata la denominazione di "S. Giovanni di Dio", l'ex convento è stato lasciato il 7 luglio del 1997, dopo 167 anni di ininterrotta attività ospedaliera.

La Chiesa di San Domenico, invece, fu abbandonata e ridotta in una grave condizione di degrado. Solo dopo la seconda guerra mondiale, nel 1959, vennero condotti lavori di ripristino e consolidamento. La Chiesa, trasformata successivamente in sala capitolare, mostra un interessante portale e due finestre, delle quali una con traforo gotico e l'altra a lancia.

Dal 1997, rimasto disabitato in seguito al trasferimento della struttura ospedaliera, il convento stava subendo un forte degrado, ma nel 2004 la Regione Lazio ha acquisito e restaurato il monumento restituendolo alla cittadinanza.

Accanto alla chiesa di San Domenico c'è l'antico convento dei Frati Predicatori con l'elegante chiostro quadrato scandito da archi a sesto acuto che poggiano su 22 pilastri a sezione ottagonale e 2 colonne; la zona perimetrale del chiostro è coperta da volte a crociera. Sul chiostro si aprono tre stanze che furono abitate da San

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 14 di 36	

Tommaso: in una di esse, riconoscibile dall'epigrafe commemorativa, il Dottore Angelico teneva le sue lezioni di dottrina scolastica; un'altra era la sua stanza privata; e la terza era l'oratorio, dove si ritiene che fossero state deposte le sue spoglie prima che, nel 1367, papa Urbano V ne ordinasse il trasporto a Tolosa, dove sono tuttora custodite. Oltre che per il suo grande carisma San Tommaso è venerato a Fondi per molti miracoli legati al suo apostolato e leggendaria è diventata la pianta di arancio che, trapiantata dall'aquinate con le radici volte all'insù era ugualmente fruttifera.



Lungo il percorso porticato, all'intero del chiostro, s'incontra una porta che si distingue dalle altre per le sue dimensioni ridotte. Questa porticina è la via d'ingresso alla parte più suggestiva del complesso domenicano: la **cappella di San Tommaso d'Aquino**, restaurata nel 2004. La dedicazione della cappella a San Tommaso è esplicitata da una lastra marmorea³. L'interno della cappella è costituito da un'aula unica, suddivisa in tre campate con volte a vela, terminante con un'abside suddivisa dal resto dell'ambiente da un'arcata trionfale. Sull'estradosso, sull'intradosso dell'arcata e all'interno dell'abside sono stati riportati alla luce alcuni frammenti di affreschi; l'unica figura interamente leggibile è la domenicana Santa Caterina da Siena, riconoscibile perché raffigurata secondo la sua tradizionale iconografia.

³ EPIGRAFE del XIX secolo: "*Hic doctor angelicus praeceptis exemplo monitis litteras mores fidem docuit perfectit firmavit*" - IN SAN DOMENICO IL DOTTORE ANGELICO ELABORO' ED INSEGNO' LA DOTTRINA ED I COSTUMI, CONFERMO' LA FEDE CON IL PRECETTO, L'ESEMPIO, IL MONITO.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 15 di 36	

Altre figure, oltre a San Tommaso D'Aquino, hanno lasciato il segno nella memoria del convento: Benedetto XIII vi trascorse una notte, durante un suo viaggio verso Benevento nel 1727, ed ancora nel 1729, quando figura che vi ripassò in occasione del III^o concilio provinciale, che si tenne sempre nella provincia campana. Nel 1807 Giuseppe Bonaparte, re di Napoli, espulse i domenicani dal convento, che fu caserma militare dal 1819 al 1826.

6 Restauri precedenti ed interventi da effettuare

Con la D.G.R. n. 1250/2003 nell'ambito del Programma integrato di interventi per lo sviluppo del litorale del Lazio finanziava un primo lotto funzionale di € 750.000,00 per la realizzazione del Centro regionale di educazione ed informazione ambientale del mare nel complesso di San Domenico a Fondi⁴.

Con D.G.R. n. 271/2005 e n. 890/2006 furono poi finanziate ulteriori risorse: € 292.081,00 ed € 128.000,00 come secondo e terzo lotto funzionale.

Con la determinazione n. B4396 del 30/09/2009 la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli impegnava € 1.000.000,00 per il "*Recupero del complesso di S. Domenico sede della Scuola del Mare*" nell'ambito del 5° Accordo integrativo dell'Accordo di Programma Quadro "*Aree sensibili: parchi e riserve*" (APa7).

Ulteriori risorse sono state poi individuate e impegnate per i consolidamenti del chiostro, del campanile e delle volte, per alcuni saggi preliminari e poi per il restauro degli affreschi, per la realizzazione della sala cinematografica e il recupero dello scalone.

In totale, il costo complessivo degli interventi già effettuati in passato ammonta a circa € 4.310.000,00.

Ad oggi è necessario un ulteriore contributo stimato in € 1.691.000,00 (I.V.A. inclusa) per il completamento dei lavori di ristrutturazione dell'intero complesso di S. Domenico, come meglio dettagliato nei successivi par. 7.1 ("Interventi tecnici") e 9.1 ("Investimenti I e II fase"), fermo restando che il Comitato tecnico, attualmente in fase di costituzione, avrà funzioni consultive finalizzate a supportare l'elaborazione del progetto museale della struttura.

⁴ "*Essendo il complesso di particolare rilevanza e pregio storico - architettonico, i lavori sono stati finalizzati all'eliminazione delle numerose superfetazioni presenti che hanno in parte mascherato la struttura originaria assieme ad opere di consolidamento statico delle strutture principali e la realizzazione delle nuove coperture, nell'ottica del restauro e risanamento conservativo*" (Allegato tecnico della D.G.R. n. 1250/2003).

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 16 di 36	

7 Realizzazione, organizzazione e gestione del Museo del Neorealismo

Scopo generale del presente Studio è quello di prevedere il completamento e la rinnovata fruizione dell'intero Complesso dell'Ex Convento di S. Domenico, nonché l'apertura del Museo del Neorealismo situati all'interno del Comune di Fondi affinché, già nel mese di Giugno 2020, possano essere adibiti a polo culturale polivalente e creativo nonché a luoghi di riferimento della Regione Lazio.

7.1 Interventi tecnici

Per completare le opere di restauro dell'intero Complesso di S. Domenico si rende necessario:

- riqualificare la corte interna per poter riutilizzare gli spazi per esposizioni all'aperto;
- completare le opere impiantistiche e civili delle sale del corpo C (quello che è stato già oggetto di parziale ristrutturazione in passato);
- completare le opere di restauro del piano ammezzato, cui si accede tramite una rampa di scale esterna, prospiciente a Via Damiano Chiesa; allo stato attuale sono stati recuperati solo due saloni, l'atrio d'ingresso, lo scalone e alcuni uffici. Per tali spazi è necessario realizzare tutti gli impianti tecnologici, tra cui l'impianto di climatizzazione e l'impianto elettrico, nonché montare un ascensore per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine di rendere parte del Complesso fruibile al pubblico nei tempi più rapidi possibili, il progetto potrebbe articolarsi nelle due seguenti fasi:

- 1) una "I Fase" avente ad oggetto il completamento degli interventi di ristrutturazione e di consolidamento degli ambienti già disponibili allo stato attuale (n. 5 sale più la sala cinematografica già ristrutturata ed allestita);
- 2) una "II Fase" riguardante invece per i restanti lavori del Complesso di San Domenico, che permetterà il pieno utilizzo di tutti gli spazi disponibili, con l'avvio di ulteriori funzioni ed attività rispetto a quelle già implementate nella prima fase.

In particolare, la realizzazione della "I Fase" consentirà la fruibilità ai cittadini delle sale dedicate:

- alle mostre temporanee;
- ad un progetto multimediale;

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 17 di 36	

- ad attività didattiche per bambini (Bibliomediateca);
- alla Biblioteca.

La “II fase”, che sarà avviata nel 2021, prevederà invece la progettazione e la realizzazione dei lavori di seguito elencati:

- Apprestamenti provvisori (ponteggi, opere di sostegno, etc.);
- Rimozioni, demolizioni, scavi, movimento di materiali;
- Consolidamenti solai e volte;
- Rifacimento coperture;
- Vespai, murature, opere in c.a., intonaci e tinteggiature;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Infissi interni ed esterni;
- Opere di sistemazione esterna;
- Impianti per ascensore;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto antincendio;
- Impianto elettrico.

7.2 Strutturazione del Museo

Il Museo sarà sviluppato su cinque sale, di cui una al piano terra, già realizzata e destinata alle proiezioni cinematografiche, con una capienza di circa 80 posti, ed altre quattro al primo piano (di cui una sul piano sfalsato).

Queste ultime, di varie dimensioni (rispettivamente 190, 136, 127 e 57 mq), svolgeranno le diverse funzioni assegnate al Museo.

L'immobile è già fornito di servizi igienici e di ascensore a norma.

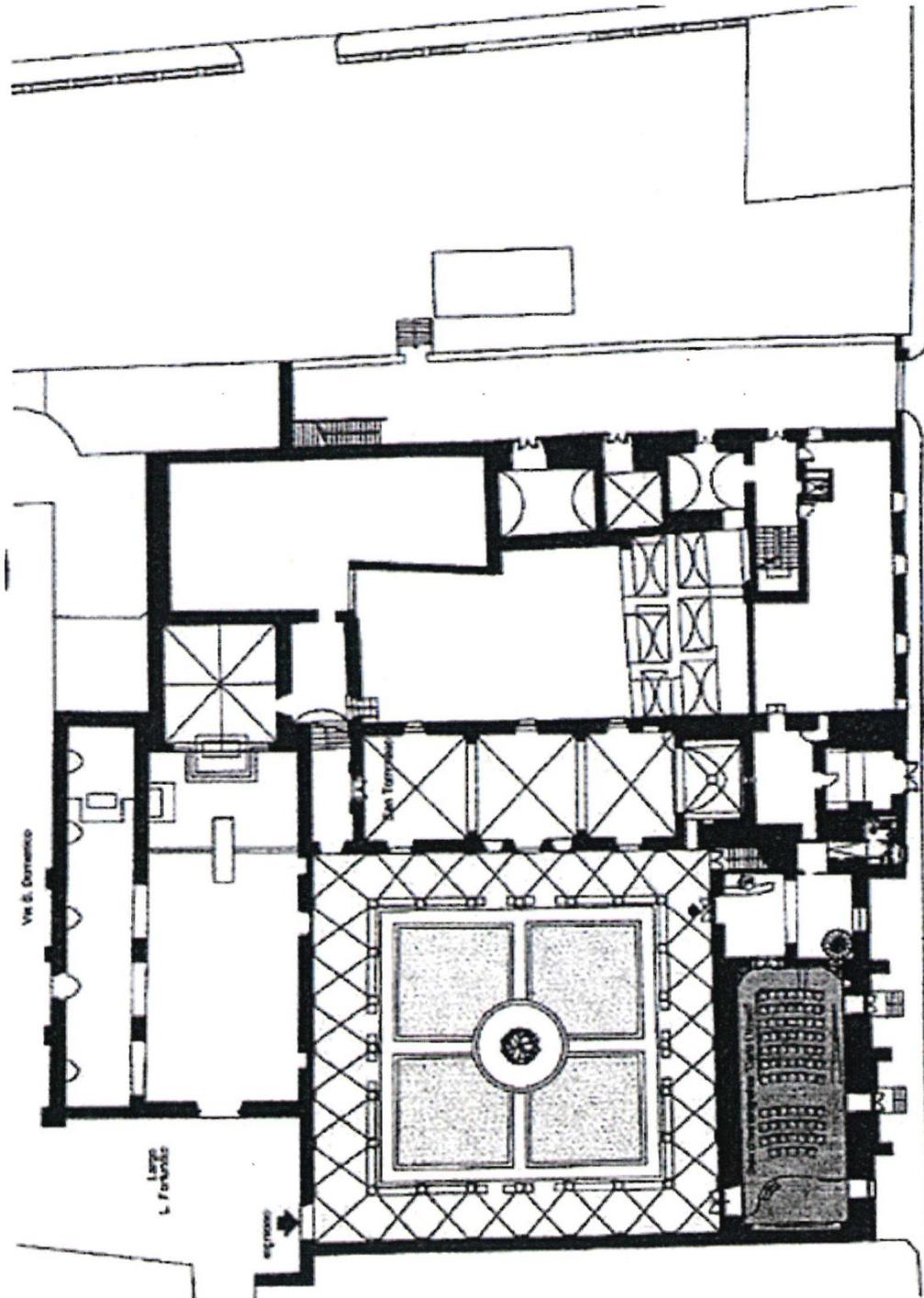


Figura 1 - Pianta Piano Terra

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 19 di 36	

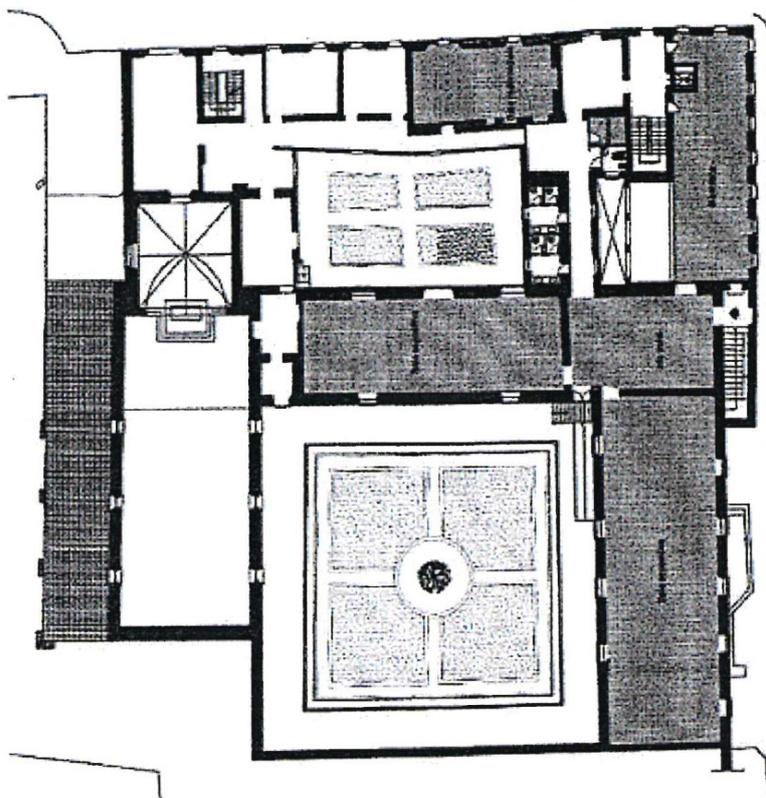


Figura 2- Pianta Piano Primo

Il Museo sarà articolato in 3 sezioni:

- 1) la prima dedicata alla figura del fondano Giuseppe De Santis, regista e sceneggiatore tra i maggiori esponenti del Neorealismo cinematografico, che ha espresso attraverso le sue opere cinematografiche il suo legame indissolubile con il territorio pontino e ciociaro;
- 2) la seconda alle rappresentazioni cinematografiche del Neorealismo;
- 3) la terza alle attrezzature di scena, cineprese, proiettori e attrezzature per laboratori cinematografici, materiali relativi alla storia del cinema, oggetti, costumi e materiali del set.

Gli spazi saranno articolati in modo da ospitare una esposizione permanente dei materiali appartenenti alla collezione del Museo (raccolta di manifesti e materiali pubblicitari che documentino i titoli dei film realizzati e una collezione di fotografie) e anche mostre temporanee finalizzate alla realizzazione di eventi tematici.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo – Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 20 di 36	

All'interno del Museo saranno inoltre previsti spazi dedicati a laboratori, aule per la formazione e le attività educative, per la lettura e consultazione di saggi e riviste, per l'ascolto e la visione di materiale audiovisivo.

La biblioteca specializzata sarà destinata a contenere libri, riviste, cataloghi di festival cinematografici e mostre fotografiche che testimonino non solo il cinema del neorealismo sin dalle sue origini, ma anche gli studi e le ricerche che ne hanno preceduto la nascita. A questo patrimonio si aggiungerà anche un Archivio cartaceo articolato in più fondi, che ricostruirà la storia del Museo, rivelandone l'importanza sul piano culturale nel panorama internazionale.

La sala multimediale sarà destinata a contenere raccolte di produzioni cinematografiche, sotto vario formato, che potranno essere visionate e consultate da chiunque ne abbia accesso.

Potranno essere esposti, a titolo esemplificativo e non esaustivo: pubblicazioni e riviste dedicate al cinema neorealista, manifesti, locandine, foto di scena e fuori scena, attrezzature dell'epoca (macchine da presa, proiettori, lampade, ecc.), pellicole e video di film italiani o internazionali dedicati al tema del Neorealismo.

La Bibliomediateca sarà rivolta prevalentemente ad attività didattiche per bambini.

7.3 Attività previste ed ambiti di pertinenza

In linea generale il Museo - quale polo culturale, centro propulsore e punto di riferimento per attività di ricerca scientifica e formativa - curerà l'aggiornamento delle esposizioni e degli allestimenti e si impegnerà nella divulgazione e nella valorizzazione del patrimonio culturale della città e del territorio, attraverso l'organizzazione di mostre, conferenze, eventi e ogni iniziativa propria della sua funzione di servizio culturale pubblico.

Il Museo sarà promotore di attività e progetti didattici rivolti agli Istituti scolastici, supportando la formazione di giovani nelle discipline afferenti il proprio ambito scientifico e l'aggiornamento del personale impiegato nella struttura.

Il Museo, infine, contribuirà alla promozione turistica del territorio, assicurando una corretta fruizione del relativo patrimonio.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo – Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 21 di 36	

Nello specifico, il Museo promuoverà e diffonderà le conoscenze del Neorealismo con particolare riferimento alle opere cinematografiche realizzate nel decennio 1945 - 1955.

Motore principale delle attività sarà costituito dalla conservazione di tutto il materiale reperito su questo importante periodo storico: sonoro, audiovisivo, cartaceo e tecnico, attraverso lo studio e la ricerca. La raccolta di questo grande patrimonio di conoscenze, in continua crescita ed evoluzione, verrà reso pubblico attraverso l'opera di divulgazione, educazione e formazione svolta sul territorio e presso le comunità locali.

Come già sopra detto, uno dei principali obiettivi è quello di costruire un proficuo e costante rapporto con le scuole affinché le attività del Museo diventino parte integrante del percorso formativo degli studenti.

L'attenzione è poi rivolta anche al pubblico generico, aiutando il visitatore ad essere protagonista nei processi del proprio apprendimento. Il percorso di visita deve essere quindi una scoperta, una esperienza, una emozione e una comprensione accessibile a tutti.

Per il raggiungimento di queste finalità si elencano qui di seguito alcuni ambiti di pertinenza:

- "Piccola fabbrica del Cinema" dove anche il materiale semplicemente custodito ma non esposto possa essere comunque reso visibile e conosciuto da chiunque ne faccia richiesta, diventando fonte di studio e di approfondimento per gli studiosi o anche per i semplici appassionati che intendono consultarlo;
- **Interattività:** ricostruzioni tridimensionali, installazioni multimediali e utilizzo di tecnologie di ultima generazione, come il *video mapping* e i supporti *touch-screen*, ma anche digitalizzazione di tutto il patrimonio cartaceo e visivo che progressivamente sarà acquisito;
- **Attività educative:** gli oggetti esposti devono far capire anche come "*si fabbrica*" un film: la colonna sonora, la macchina da presa, le luci, la sceneggiatura, gli schizzi preparatori, sono gli elementi che possono essere utili al visitatore del Museo per comprendere il lavoro preparatorio di un'opera cinematografica;
- **Rapporti con il territorio:** la sede del Convento di San Domenico come luogo di partenza di itinerari finalizzati alla rivisitazione delle *location* dove hanno girato i film del neorealismo. Registi come Vittorio De Sica o Giuseppe De Santis hanno spesso ambientato le loro opere nella città di Fondi, lungo la costa pontina fino alle campagne della Ciociaria. Visitare questi luoghi significa spesso riscoprirli e affiancare le immagini di adesso con quelle memorizzate dai film;

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 22 di 36	

- Rapporti con altri musei del cinema già operanti sul territorio nazionale (ad esempio Torino e Catania) per condividere programmi e iniziative ed anche per progettare mostre itineranti, scambi e studi integrati;
- Rapporti con altri enti di formazione e di ricerca specificamente dedicati al cinema come ad esempio Centro sperimentale di Cinematografia, Accademia Silvio D'Amico e Università;
- Luogo per l'intrattenimento e il tempo libero: le proiezioni a ciclo continuo dei film accompagnate da documentari o da brani di interviste, la possibilità di stimolare il pubblico ad interagire attraverso tecniche multimediali possono rendere il percorso museale adatto a varie fasce di utenza;
- Luogo di riferimento culturale di quella stagione cinematografica degli anni Quaranta e Cinquanta identificata come Neorealismo.

Come detto in precedenza, il Museo del Neorealismo sarà impegnato nella conservazione e acquisizione di materiali, video e attrezzature, volte a documentare e a valorizzare, in particolare, i seguenti ambiti:

- il movimento cinematografico del Neorealismo in Italia ed in particolare nella pianura pontina;
- il contesto storico e sociale nel quale si sviluppò questo movimento;
- il ruolo svolto da Giuseppe De Santis;
- le relazioni del neorealismo con il cinema spagnolo, francese ed inglese;
- le influenze del neorealismo sul cinema contemporaneo.

La struttura, nello svolgimento dei propri compiti, assicurerà quindi la conservazione, l'ordinamento, l'esposizione, lo studio e la fruizione pubblica delle proprie collezioni, attraverso diverse e specifiche attività ed in particolare quelle di:

- garantire l'inalienabilità delle collezioni e delle singole opere che le compongono;
- favorire l'incremento del patrimonio tramite donazioni di beni di effettivo interesse, lasciti, depositi ed acquisti coerenti con le proprie finalità e la tipologia delle proprie collezioni;
- preservare l'integrità dei beni di sua pertinenza (sia esposti che in deposito) per mezzo di interventi di conservazione, manutenzione e restauro, in accordo con gli organi competenti;
- curare l'inventariazione e la catalogazione dei beni, nonché la loro documentazione fotografica;
- assicurare un'adeguata esposizione e contestualizzazione dei beni posseduti attraverso percorsi espositivi permanenti dotati dei necessari apparati didattici, eventualmente anche con il supporto di tecnologie informatiche e multimediali;

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 23 di 36	

- garantire la fruizione dei beni non esposti in modo permanente attraverso la rotazione delle opere e assicurando l'accesso, dietro apposita richiesta, ai depositi del Museo;
- sviluppare lo studio, la ricerca, la documentazione e l'informazione relativa alle proprie collezioni;
- organizzare mostre temporanee, incontri, convegni, rassegne e festival cinematografici, attività educative e momenti di esercitazione e di aggiornamento attinenti alle finalità del Museo, anche al di fuori della propria sede;
- curare la produzione di cataloghi in occasione di mostre, pubblicazioni scientifiche e divulgative;
- partecipare ad iniziative, promosse da altri soggetti pubblici e privati, attraverso lo scambio delle competenze ed, eventualmente, con il prestito delle opere possedute;
- promuovere la valorizzazione del suo patrimonio;
- stringere accordi e protocolli d'intesa con cineteche italiane e straniere per il reperimento della documentazione necessaria ad allestire il Museo.

L'organizzazione del Museo sul territorio si ispirerà anche ai principi di cooperazione istituzionale e di co-pianificazione, in coerenza con il programma unitario di valorizzazione territoriale predisposto in attuazione della Deliberazione di istituzione del Museo e dei successivi accordi istituzionali ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

7.4 Il funzionamento del Museo

Occorrerà assicurare una continuità dei servizi, a partire dalle ore e dai giorni di apertura, prevedendo un giorno di chiusura a settimana (lunedì) ed una copertura del servizio museale negli altri giorni di almeno 7 ore (dalle ore 10 alle ore 17).

Come previsto dal Regolamento del Museo (allegato alla citata D.G.R. n. 307 del 19/06/2018), gli orari di apertura verranno comunque stabiliti dall'Amministrazione Regionale, in un monte ore non inferiore a n. 24 ore settimanali, di cui n. 12 ore concentrate nel fine settimana, dislocato in maniera tale da privilegiare i giorni e le stagioni di presumibile maggiore affluenza del pubblico.

Il Museo pubblicherà adeguatamente gli orari di apertura e fornirà preventiva informazione all'utenza per ogni variazione apportata, tramite un proprio sito internet, nonché eventuali altri canali di comunicazione.

La sede del Museo dovrà possedere adeguata segnaletica esterna.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 24 di 36	

Il Museo offrirà al pubblico della città di Fondi l'ingresso libero. Ai fini statistici, verrà consegnato ai visitatori un apposito tagliando di ingresso.

Per tutto quanto non previsto nel suddetto Regolamento del Museo, si farà esplicito rinvio alla vigente legislazione in materia.

La presenza di specifiche figure professionali nella struttura museale costituirà un aspetto essenziale per assicurarne la corretta gestione, in grado di definire un efficace progetto culturale ed adeguate azioni di fruizione e valorizzazione.

La LAZIOcrea S.p.A., qualora il Socio Unico Regione Lazio ritenesse di individuarla quale soggetto gestore, potrebbe garantire la presenza continua, durante gli orari di apertura del Museo, di personale addetto ai servizi e all'accoglienza, adeguatamente formato e addestrato, identificabile con una divisa, che svolgerà le seguenti attività:

- Accoglienza e informazioni al pubblico;
- Sorveglianza ai fini della tutela e conservazione dei beni museali;
- Guardiania per l'apertura e la chiusura dello stabile;
- Rilevazione dati delle presenze e rilevazione del grado di soddisfazione del servizio.

Tale personale, come meglio esplicitato al successivo par. 8.1 ("Risorse Umane"), potrà essere alternativamente reperito nell'organico della LAZIOcrea S.p.A., all'esterno tramite procedura di evidenza pubblica oppure all'interno del bacino della Regione Lazio, a seconda delle effettive disponibilità e delle conseguenti scelte che saranno compiute dalla Committenza.

Sarà inoltre necessario individuare un **Direttore scientifico del Museo**, in possesso di competenze (laurea vecchio ordinamento o laurea specialistica di nuovo ordinamento in corsi di Discipline delle Arti, della Musica e dello Spettacolo - D.A.M.S. - o ad essi affini) e di un *curriculum vitae* idoneo al ruolo da ricoprire, attestante esperienza maturata nel settore museale.

Per le sue funzioni si farà riferimento alla "Carta nazionale delle professioni museali". Egli sarà responsabile della gestione del Museo nel suo complesso, nonché dell'attuazione e dello sviluppo del suo progetto culturale e scientifico; sarà altresì garante delle attività del Museo nei confronti dell'Amministrazione, dei cittadini e della comunità scientifica. Sarà parimenti responsabile delle attività di monitoraggio dei flussi di visitatori, di tenuta del registro inventariale e di catalogazione dei beni stabilmente posseduti dal Museo, e faranno ad egli capo gli obblighi di risposta a censimenti annuali o pluriennali di ambito regionale e nazionale.

Il Direttore predisporrà, con piena autonomia, sulla base degli indirizzi delineati dall'ente titolare e dell'individuazione delle risorse necessarie, il programma annuale di funzionamento, articolato in progetti di cura e incremento delle collezioni, ricerca

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 25 di 36	

scientifico, educazione al patrimonio, rapporto con il territorio e, più in generale, di promozione del Museo.

Dovrà altresì essere individuato un Responsabile della sicurezza dotato di specifica esperienza professionale.

Accanto alla figura del Direttore scientifico, opererà anche un Comitato tecnico - scientifico in grado di supportare le scelte iniziali di allestimento museale e quelle successive per la gestione quotidiana della struttura. Tale Comitato, da istituirsi con Decreto del Presidente della Regione Lazio e la cui procedura di costituzione è in corso, avrà funzioni consultive finalizzate a predisporre il progetto museale della struttura, a proporre le indicazioni per la formulazione del piano annuale del museo, a svolgere azioni di coordinamento con altri musei del territorio per l'inserimento in un sistema territoriale museale.

Conformemente a quanto previsto nell'Allegato denominato "ISTITUZIONE DEL MUSEO DEL NEOREALISMO - ex Convento di San Domenico" alla citata D.G.R. n. 307 del 19/06/2018, il predetto Comitato sarà presieduto dall'Assessore regionale competente in materia di cultura e composto da:

- il Direttore del Museo;
- n. 3 dirigenti regionali competenti in materia di beni culturali, ambiente e demanio;
- n. 1 esperto in materia di museologia;
- n. 1 esperto in materia di museografia (esclusivamente per la fase di progettazione dell'allestimento);
- n. 1 rappresentante del Comune di Fondi.

Le funzioni di segretario saranno affidate ad un funzionario della Direzione Regionale competente in materia di cultura.

La partecipazione dei componenti del Comitato sarà a titolo gratuito.

Di rilevante importanza, a livello organizzativo, appare la necessità di un'effettiva programmazione annuale delle attività e delle iniziative educative che il Museo intende svolgere e della successiva rendicontazione dei risultati raggiunti. Si tratta di documenti programmatici essenziali per definire e comunicare a tutti gli *stakeholder* il proprio progetto, attivando partenariati e momenti di dialogo con il territorio di riferimento, e assicurare la necessaria riconoscibilità culturale allo stesso Museo.

I servizi da mettere in campo per una adeguata valorizzazione del Museo sono quelli di seguito individuati:

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 26 di 36	

- Visite guidate nel museo o nel territorio circostante per singoli o gruppi, nella quali sarà fornita al visitatore una descrizione storico-artistica approfondita e dettagliata sia della struttura ove il Museo è ospitato, sia dei beni culturali esposti e conservati.
- Attività educative con percorsi e laboratori didattici nel Museo, dedicati alle scolaresche di ogni ordine e grado (una classe per volta) o alla libera utenza volte ad una migliore comprensione e valorizzazione del Museo stesso e dei beni culturali esposti. Tali attività saranno progettate e programmate sotto la stretta supervisione del Direttore del Museo o di persona da lui appositamente individuata in possesso di specifica formazione;
- Divulgazione e promozione dell'immagine e dell'attività del Museo e dei relativi beni culturali nelle varie possibili modalità (materiali cartacei, supporti multimediali, canali di comunicazione digitali, social medio etc.). Il Museo dovrà possedere un proprio sito web, autonomo e costantemente aggiornato, e un indirizzo di posta elettronica regolarmente monitorato.
- Ideazione, organizzazione e promozione di attività espositive temporanee ed altre iniziative culturali da svolgersi secondo uno specifico "*Progetto di cura, conservazione, valorizzazione e promozione del Museo*".

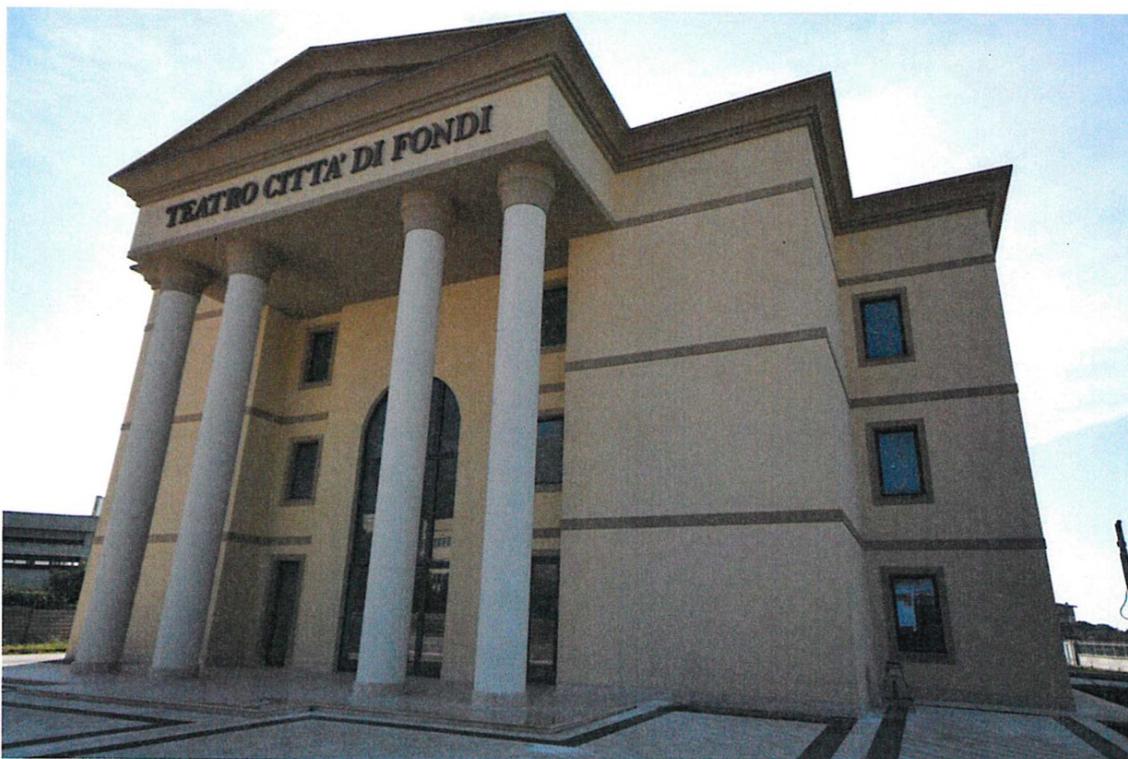
Le suddette attività verranno attuate con la collaborazione e supervisione del Direttore scientifico, e potranno essere esternalizzate nei modi di legge.

Le attività di monitoraggio dei flussi di visitatori, di tenuta del registro inventariale e di catalogazione dei beni stabilmente posseduti dal Museo saranno di diretta responsabilità del Direttore, cui fanno parimenti capo gli obblighi di risposta a censimenti annuali o pluriennali di ambito tanto regionale quanto nazionale.

Il piano di dettaglio delle attività del museo con il relativo prospetto economico potrà essere realizzato esclusivamente a seguito della nomina del Comitato tecnico-scientifico, che determinerà gli indirizzi e i contenuti specifici dell'offerta museale.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 27 di 36	

8 Il Teatro Comunale di Fondi quale parte del costituendo polo culturale



Tenuto conto che, all'interno del Comune di Fondi, sono ritornati accessibili al pubblico, trasformati in veri e propri attrattori culturali, edifici come il Palazzo Caetani ed il Museo della Cultura Ebraica, e a breve sarà fruibile anche il Museo del Neorealismo oggetto del presente Studio, si propone di costituire un polo culturale unico - tramite apposito Accordo di Programma inter-istituzionale - di cui faccia parte anche il Teatro comunale che, una volta completato e aperto, renderà Fondi un centro di attrazione e produzione di crescita culturale e sociale sul territorio.

Il completamento e l'integrazione della struttura del Teatro comunale, utilizzabile anche come spazio adatto alla rappresentazione e produzione di spettacoli multimediali, appare oggi un'esigenza fondamentale per un insediamento come quello di Fondi che intenda valorizzare una vocazione turistica e culturale di grande valore, legata alla straordinaria bellezza del paesaggio ed alla favorevole posizione geografica.

La sua collocazione urbanistica, proprio all'ingresso della città, esprime la volontà di mettere a disposizione la nuova struttura non solo ai cittadini di Fondi, ma anche a

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 28 di 36	

quelli dei numerosi centri vicini, che potranno costituire un bacino d'utenza sufficiente all'inserimento del teatro nell'ambito del circuito nazionale degli spettacoli di qualità.

Il progetto nasce nell'anno 2005 quando, mediante un finanziamento da parte della Regione Lazio ex art. 26 comma 3 della L.R. n. 10/2005, il Comune di Fondi veniva riconosciuto assegnatario di un contributo per un importo di € 6.250.000,00 finalizzato alla realizzazione del Teatro Comunale.

La struttura teatrale si pone come punto di riferimento per tutta la porzione meridionale della Regione Lazio, sia per capienza (900 posti), sia per ubicazione.

Il Teatro risulta infatti essere una struttura di eccellenza, con una forte immagine ed una grande potenzialità di richiamo per il territorio. Si configura come attrattore culturale, in grado di promuovere nell'ambito territoriale nel quale risulta inserito un'attività ed un'offerta culturale continuativa e altamente qualificata.

Il Teatro mette in evidenza alcune potenzialità di valorizzazione e di sviluppo sostenibile del territorio, ipotizzando soluzioni volte ad una maggiore integrazione urbana, alla valorizzazione ambientale, all'utilizzo di materiali e tecnologie compatibili.

Allo stato attuale, i lavori del Teatro comunale necessitano di essere completati ed integrati; al termine di tale fase di completamento, il Comune di Fondi procederà alla relativa procedura di rendicontazione finalizzata alla erogazione finale dei fondi residui da parte dei competenti uffici regionali.

Giova altresì ricordare che, nel corso della realizzazione dell'opera, si sono rese necessarie alcune modifiche progettuali, dovute essenzialmente ad intervenute variazioni normative che hanno determinato lo stralcio di alcune lavorazioni e/o forniture previste nel progetto iniziale ed affidate in appalto. Inoltre, al fine di poter ottimizzare l'utilizzo della struttura, si ritiene opportuno integrare ed implementare le dotazioni impiantistiche della stessa al fine di renderla plurifunzionale e quindi maggiormente fruibile ad un ampio pubblico.

Il progetto oggetto dell'intervento prevede un impegno complessivo di circa € 3.046.100,00.

In ragione dell'importanza dell'intervento, e considerato che la LAZIOcrea S.p.A. è soggetto attuatore del *Programma degli interventi di valorizzazione, manutenzione, ristrutturazione e restauro dei beni immobili appartenenti al patrimonio storico, artistico e culturale regionale (cd. Progetto Art Bonus)*, affidatole dalla Regione Lazio con Contratto sottoscritto fra le Parti in data 27 gennaio 2017, la Regione Lazio - nell'ottica di inserire il Teatro comunale di Fondi nel costituendo polo culturale atto a valorizzare il territorio fondano - destinerà ulteriori € 1.000.000,00 alla realizzazione del progetto Art Bonus, al fine di contribuire in quota parte ai lavori di completamento del Teatro stesso.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 29 di 36	

Il Teatro sarà gestito dal Comune di Fondi, anche per il tramite di un'apposita Fondazione, che adotti e sviluppi un percorso gestionale orientato alla qualità delle attività, anche alla luce della domanda del territorio.

9 Analisi di fattibilità

9.1 Investimenti "I e II Fase"

Gli investimenti, in un'ottica integrata di sviluppo socio, artistico e culturale del territorio, considerata la sinergia tra il Complesso di San Domenico ed il teatro comunale, si divideranno in I e II Fase per un costo complessivo stimato pari ad € 2.691.000,00 (I.V.A. inclusa).

Nella Prima Fase l'investimento stimato è pari a € 1.691.000,00 (I.V.A. inclusa). che sarà ripartito come segue:

- € 691.000,00 (I.V.A. inclusa) per la prima fase di apertura dell'edificio del Complesso di San Domenico all'interno del quale sarà allestito il Polo Museale del Neo Realismo che verrà realizzato da LAZIOcrea nell'ambito del progetto di valorizzazione "Art Bonus" in qualità di Stazione Appaltante.
- € 1.000.000,00 che Regione Lazio, per il tramite di LAZIOcrea, trasferirà al Comune di Fondi come sostegno in quota a parte ai lavori di ristrutturazione del Teatro Comunale in un'ottica di valorizzazione integrata del territorio da realizzare tramite apposito Accordo di Programma inter-istituzionale tra Regione e Comune

Nella seconda fase, che avrà inizio nel 2021, sarà stanziato un ulteriore 1.000.000,00 (I.V.A. inclusa) per i restanti lavori del Complesso di San Domenico che verranno realizzati da LAZIOcrea in qualità di Stazione Appaltante

A) I FASE - Apertura dell'edificio del Complesso di San Domenico

Gli investimenti necessari per la prima fase di apertura dell'edificio riguarderanno i seguenti ambienti:

1° Piano:

- la sala espositiva per mostre temporanee;
- la sala dedicata ad un progetto multimediale;
- la sala dedicata ad attività didattiche per bambini (Bibliomediateca);
- la Biblioteca (piano sfalsato).

Piano Interrato:

- deposito archivio.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 30 di 36	

LAVORI E ALLESTIMENTI "I FASE":	IVA ESCLUSA	IVA INCLUSA (22%)
Investimenti programmati:		
Affidamento progettazione Impiantistica	€ 40.000,00	€ 48.800,00
Lavori di ristrutturazione	€ 300.000,00	€ 366.000,00
Affidamento incarico progettazione Museale	€ 40.000,00	€ 48.800,00
Allestimento Museale	€ 126.000,00	€ 153.720,00
Complementi d'arredo	€ 60.000,00	€ 73.200,00
Totale investimenti "I FASE"	€ 566.000,00	€ 690.520,00

B) II FASE - Lavori della restante parte del Complesso di San Domenico

Per la seconda fase d'investimento, che inizierà nel 2021, è previsto un secondo stanziamento pari ad € 1.000.000,00 (I.V.A. inclusa) per i restanti lavori del Complesso di San Domenico che verranno realizzati da LAZIOcrea in qualità di Stazione Appaltante.

Gli investimenti riguarderanno i seguenti interventi di ristrutturazione:

- Apprestamenti provvisori (ponteggi, opere di sostegno, ecc.);
- Rimozioni, demolizioni, scavi, movimento di materiali;
- Consolidamenti solai e volte;
- Rifacimento coperture;
- Vespai, murature, opere in c.a., intonaci e tinteggiature;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Infissi interni ed esterni;
- Opere di sistemazione esterna;
- Impianti per ascensore;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto antincendio;
- Impianto elettrico.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 31 di 36	

LAVORI E ALLESTIMENTI "II FASE":	IVA ESCLUSA	IVA INCLUSA (22%)
Investimenti programmati:		
Affidamento Lavori inerenti la progettazione esecutiva ed Impiantistica	€ 819.672,13	€ 1.000.000,00
Totale investimenti "II FASE":	€ 819.672,13	€ 1.000.000,00

La stima di massima dei lavori è stata redatta sulla base della documentazione tecnica nelle disponibilità dell'Ente Parco, alla luce delle destinazioni d'uso e delle funzioni degli spazi che saranno successivamente definite congiuntamente con la Committenza.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 32 di 36	

9.2 Stima costi e dei ricavi di gestione in regime di "start up"

Qualora LAZIOcrea venisse individuata dalla Regione Lazio quale soggetto gestore e fosse in grado di condurre autonomamente le attività di apertura e chiusura dello stabile tramite proprie risorse umane, queste ultime, come detto, non genererebbero un costo aggiuntivo.

Qualora, invece, la "manifestazione d'interesse" interna non avesse esito positivo, LAZIOcrea potrà ricorrere all'esterno, affidando il servizio di accoglienza e presidio degli spazi musealizzati tramite procedura di evidenza pubblica, il che comporterebbe un costo aggiuntivo stimato in circa € 32.760,00 (per risorsa) / anno, da sommarsi ai costi indicati nella tabella sottostante. Per la stima di tale costo è stato considerato l'utilizzo, per un periodo di 12 mesi (da gennaio a dicembre), di n. 1 risorsa, impiegata per n. 6 giornate da 7 ore (dal martedì alla domenica), per un totale di n. 42 ore settimanali e di n. 2.184 ore annue; pertanto, in totale di n. 2.184 ore moltiplicato per un costo medio di € 15,00 all'ora ci dà la cifra di € 32.760,00 IVA esclusa.

Il numero di risorse necessarie a garantire le attività museali sarà stimato a seguito delle linee di indirizzo che verranno fornite dal costituendo Comitato tecnico - scientifico del Museo.

Il predetto costo aggiuntivo derivante dall'esternalizzazione del servizio potrebbe invece essere abbattuto nel caso in cui quest'ultimo venisse coperto impiegando personale distaccato della Regione Lazio, adeguatamente formato e addestrato.

I servizi di pulizia ordinaria, vigilanza e manutenzione impianti saranno erogati a seguito delle gare d'appalto predisposte dalla LAZIOcrea S.p.A., sempre nel caso in cui la Società venga designata dal Socio unico quale Ente Gestore del Museo. Idem dicasi per la gestione delle utenze.

Stante quanto sopra, nel caso in cui LAZIOcrea sia l'Ente Gestore, viene rappresentata una stima dei costi di gestione per il secondo semestre del 2020, come riportata nella tabella seguente; proiettando poi tali spese per i 2 anni a venire, si ottiene l'importo complessivo dei costi di gestione per l'intero progetto.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 33 di 36	

Costi di gestione:	Dettaglio	Importo stimato II semestre 2020 (I.V.A. inclusa)	
		Minimo	Massimo
Servizi	Totale	38.500,00 €	70.000,00 €
Pulizia		15.000,00 €	25.000,00 €
Vigilanza	ronda notturna	3.500,00 €	5.000,00 €
Manutenzione ambienti	piccole riparazioni	10.000,00 €	15.000,00 €
Manutenzione impianti	climatizzazione, acqua ed elettricità	10.000,00 €	25.000,00 €
Utenze	Totale	22.500,00 €	35.000,00 €
Elettricità		10.000,00 €	15.000,00 €
Acqua		7.500,00 €	12.500,00 €
Connettività	VoIP	5.000,00 €	7.500,00 €
Comunicazione:	Totale	10.000,00 €	15.000,00 €
Campagne tradizionali	piano media pubblicità	10.000,00 €	15.000,00 €
TOTALE COSTI		71.000,00 €	120.000,00 €

A tali costi dovrebbe essere eventualmente aggiunto quello per il servizio di accoglienza e presidio degli spazi musealizzati (pari a circa € 32.760,00 / anno per ogni risorsa impiegata), qualora si decidesse di esternalizzarlo mediante procedura di evidenza pubblica.

Dalla stima dei costi sopra riportata è escluso il compenso del Direttore scientifico del Museo, stimabile in un *range* variabile da un minimo di € 50.000,00 ad un massimo di € 80.000,00 / anno) da prevedersi qualora la scelta ricada su professionalità esterne all'Amministrazione Regionale del Lazio.

Ai fini della proiezione degli importi per l'intero periodo di durata del progetto, sono state utilizzate le stime minime dei costi di gestione.

Stima dell'andamento dei costi di gestione per il periodo (2020 - 2022)						
Costi	2020 (a partire da giugno)		2021		2022	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
		71.000,00 €	120.000,00 €	149.100,00 €	252.000,00 €	156.555,00 €

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 34 di 36	

Per quanto riguarda i ricavi è quello di riuscire a sostenere i costi previsti nel paragrafo precedente mediante delle attività (laboratori) realizzate all'interno del complesso.

Sulla base dell'esperienza acquisita dagli altri immobili regionali che partecipano alla campagna Art Bonus è stato possibile stimare gli incassi derivanti dalla vendita di biglietti per l'area museale e gli introiti derivanti dal laboratorio per bambini.

Come per i costi di gestione, anche per i ricavi si parte da una stima per il II semestre del 2020, come riportata nella tabella seguente, proiettando poi gli introiti per ciascun anno a venire e potendo conseguentemente stimare l'andamento annuale per l'intero periodo di durata del progetto di valorizzazione del Complesso.

Ricavi di gestione:	Dettaglio	Importo stimato II semestre 2020 (I.V.A. inclusa)	
		Minimo	Massimo
Bigliettazione	Totale	17.500,00 €	26.250,00 €
Visite		17.500,00	26.250,00
Servizi Aggiuntivi	Totale	2.500,00 €	3.750,00 €
Laboratori per bambini		2.500,00	3.750,00
TOTALE RICAVI		20.000,00 €	30.000,00 €

* costo medio ipotetico del biglietto € 7 - Affluenza annuale minima prevista n. 5000 - Max n. 7500

** costo medio ipotetico per bambino € 5 - Affluenza annuale minima prevista n. 1000 - Max n. 1500

Analogamente a quanto fatto riguardo ai costi di gestione anche relativamente ai ricavi, ai fini della proiezione degli importi per l'intero periodo di durata del progetto, sono state utilizzate le stime più conservative.

Stima dell'andamento dei ricavi di gestione per il periodo (2020 - 2022)						
Ricavi	2020 (a partire da giugno)		2021		2022	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
		20.000,00 €	30.000,00 €	42.000,00 €	63.000,00 €	44.100,00 €

Si rappresenta che i valori sopra riportati potranno essere rivisitati a fronte delle direttive che saranno impartite dal Comitato tecnico-scientifico deputato alla determinazione dei contenuti dell'offerta culturale.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 35 di 36	

9.3 Risorse umane

Per la realizzazione del progetto in argomento, LAZIOcrea - qualora il Socio Unico Regione Lazio ritenesse di individuarla quale Ente Gestore - utilizzerà per le attività di accoglienza ed informazioni al pubblico risorse umane interne, che verranno impiegate nelle diverse attività necessarie a garantire la fruibilità del Compendio immobiliare. Esse non genererebbero un costo aggiuntivo, poiché già impiegate in servizi compresi e compensati in seno al contratto quadro stipulato tra la Regione Lazio e LAZIOcrea per il periodo 2016 - 2021, come approvato con D.G.R. 4 agosto 2016, n. 498.

Tali risorse, come detto, verranno reperite attraverso una “manifestazione d’interesse” interna. Qualora questa ricerca non avesse esito positivo, nel caso in cui le idonee figure professionali non venissero reperite all’interno del bacino di LAZIOcrea oppure fossero disponibili in numero non sufficiente a coprire le esigenze di servizio, LAZIOcrea potrà ricorrere all’esterno affidando il servizio di accoglienza e presidio degli spazi musealizzati tramite procedura di evidenza pubblica. In questa fattispecie occorrerà ovviamente sostenere un costo aggiuntivo rispetto all’ipotesi in cui fosse possibile impiegare esclusivamente risorse interne in organico a LAZIOcrea.

Un’ultima ipotesi, sempre che l’Amministrazione Regionale la ritenga percorribile, potrebbe essere quella di impiegare personale della Regione Lazio da dislocarsi in loco, adeguatamente formato e addestrato.

	SFAT Complesso di S. Domenico e Museo del Neorealismo - Fondi (LT)	Rev.	00
		Data	15/03/19
		Pag. 36 di 36	

9.4 Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA ATTIVITA' - COMPLESSO DI SAN DOMENICO				
ATTIVITA'	2019	2020	2021	2022
I FASE - Investimenti	Inizio Lavori Polo Museale	Giugno - Fine lavori Polo Museale		
II FASE - Investimenti			Inizio dei restanti Lavori del Complesso di San Domenico	Dicembre - Fine lavori del Complesso di San Domenico
GESTIONE- Apertura Polo Museale Complesso di San Domenico		Giugno - Apertura al pubblico del Polo Museale		