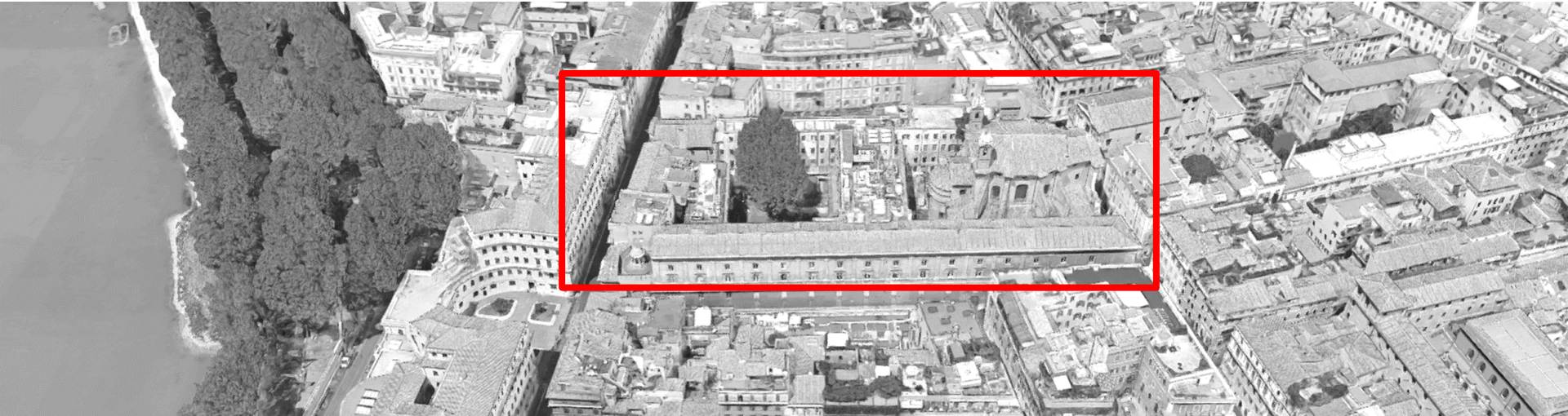


Esempio 1 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

EX OSPEDALE SAN GIACOMO

ROMA

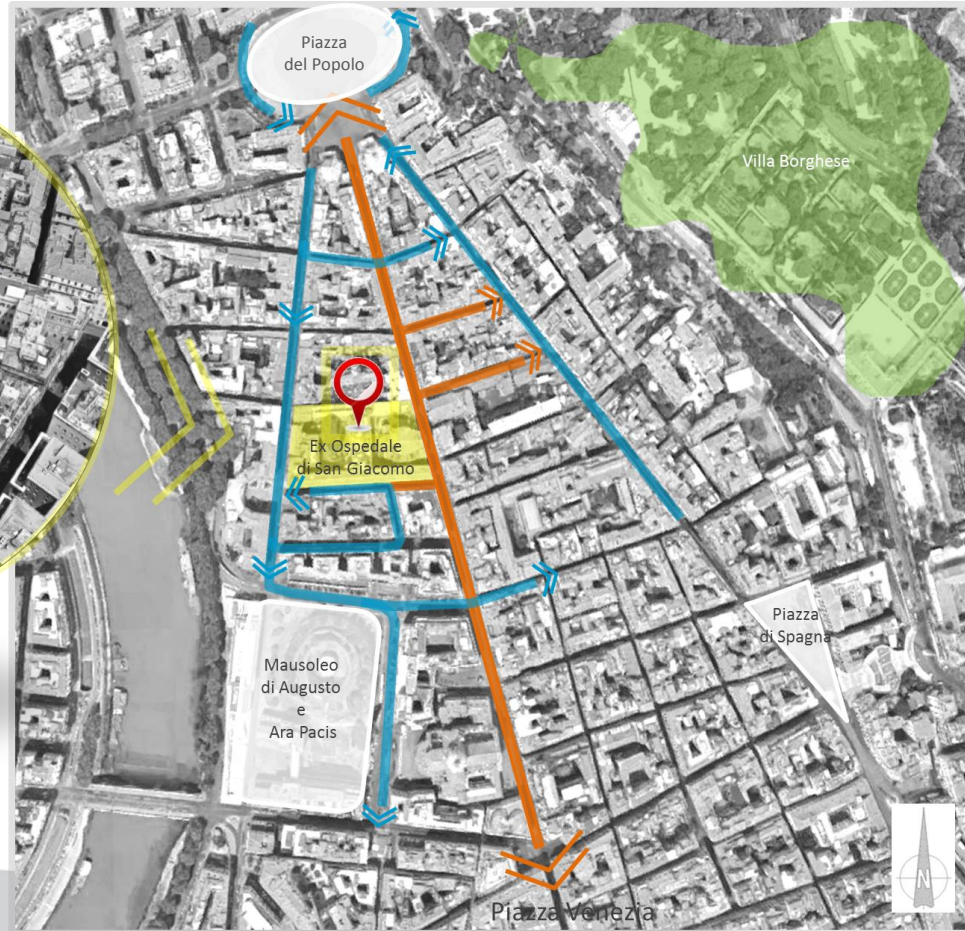
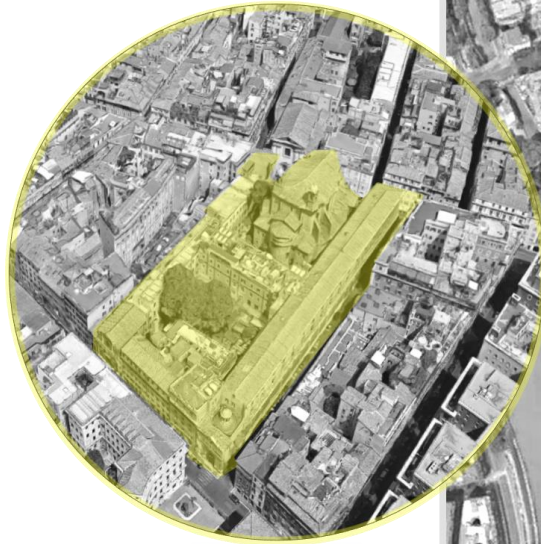


Esempio 1 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO EX OSPEDALE SAN GIACOMO ROMA



Esempio 1 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO EX OSPEDALE SAN GIACOMO ROMA





DESCRIZIONE DEL BENE

L'Ospedale di San Giacomo in Augusta, detto "degli Incurabili", è uno storico edificio, edificato nel 1339 per volontà di Papa Benedetto XII.

La sua ubicazione strategica - nel centro della città di Roma nel Municipio I, si sviluppa tra via del Corso e via di Ripetta e lungo tutta la via Canova - al tempo permetteva di assistere i pellegrini provenienti da settentrione e i numerosi malati che non venivano accolti dagli altri due ospedali della città. Fu molto apprezzato per l'assistenza, non solo medica, ma anche umana.

Il complesso architettonico presentava un impianto planimetrico a forma di H e si componeva di due corsie parallele collegate da un blocco ortogonale centrale.

Non si sa molto della struttura trecentesca dell'edificio, ma tra il 1519 e il 1525, per sopperire alle esigenze sanitarie dell'epoca, fu realizzato un ampliamento di una ulteriore corsia a chiusura del fronte su via di Ripetta e, a partire dal 1584, cominciarono le prime opere di ristrutturazione finanziate dal cardinale Anton Maria Salvati, progettate dall'architetto Francesco Capriani e realizzate dall'architetto Bartolomeo Grillo.

Completano il complesso due edifici sacri: la chiesa di Santa Maria Portae Paradisi, il cui nucleo originario risale alla costruzione iniziale dell'ospedale, e la chiesa di San Giacomo, costruita quasi contemporaneamente alla fine dei lavori, nel 1592.

Papa Gregorio XVI nella prima metà dell'Ottocento diede il via alla seconda e più importante delle ristrutturazioni affidando a Pietro Camporese la ricostruzione dell'intero nucleo ospedaliero.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio fu riorganizzato su tre livelli, compresi in un'unica lunga ala di 450 metri; il piano terra fu destinato alle attività di servizio e l'area di degenza fu spostata al primo piano. La facciata, rinnovata dal giovane Giorgio da Coltre sotto la guida di Antonio da Sangallo il Giovane, diede vita alla struttura definitiva dell'ospedale, ancora oggi visibile. Storicamente l'ingresso principale, posto su via Canova, permetteva l'accesso ai due distinti reparti interni: la Galleria degli Uomini e la Galleria delle Donne. Durante l'occupazione napoleonica l'ospedale è stato sede di un semplice luogo di primo soccorso, negli anni del Risorgimento, a seguito di un ulteriore ampliamento, è stato anche sede di una sezione della Carboneria, durante la prima guerra mondiale fu trasformato in ospedale militare con pronto soccorso. In via Canova, sorge attualmente il Poliambulatorio Canova, sul lato opposto dello storico istituto.

A metà degli anni 50 il complesso è stato oggetto di importanti lavori di manutenzione straordinaria che hanno portato a una diversa distribuzione degli spazi interni migliorandone funzioni e fruibilità, senza alterarne volumi e superfici preesistenti o modificarne la destinazione d'uso.

Nel 1975 infine è entrato in funzione un ulteriore ampliamento destinato al reparto ortopedico traumatologico addossato, dal lato del cortile, alla porzione di edificio lungo la via di Ripetta. Tale edificio ha modificato sensibilmente l'impostazione architettonica del complesso, sia nei materiali e nelle tecnologie usate, che nei volumi e nell'estetica.

Il risultato quindi delle numerose ristrutturazioni e superfetazioni effettuate in epoche diverse, è un complesso costituito da 4 fabbricati principali che si estendono su 4 livelli fuori terra, un livello interrato e molteplici caratteristiche architettoniche.

Tra queste, oltre ai due edifici religiosi sono degne di nota le scale monumentali di accesso ai piani poste alle due estremità del braccio perpendicolare centrale, i passaggi a volta, la Sala Genca, al secondo piano all'estremità dell'ala lunga di via Cavona; l'aula di Malta a pianta circolare, su via Ripetta. Caratterizza l'assetto architettonico anche l'edificio risalente agli anni 70.

DESCRIZIONE DEL BENE

Visto nel suo complesso l'edificio occupa la superficie di un intero isolato, i due lati paralleli più lunghi, quelli che corrono da via del Corso a via di Ripetta, con le loro dimensioni tradiscono le ragioni per cui l'immobile è nato. Infatti le maniche sono strette e lunghe e i corpi scala sono in posizione utile solo ad una distribuzione della circolazione orizzontale attraverso lunghi corridoi.

Le facciate presentano aperture regolari strette e alte e testimoniano, con la loro morfologia, i periodi storici nei quali sono state realizzate.

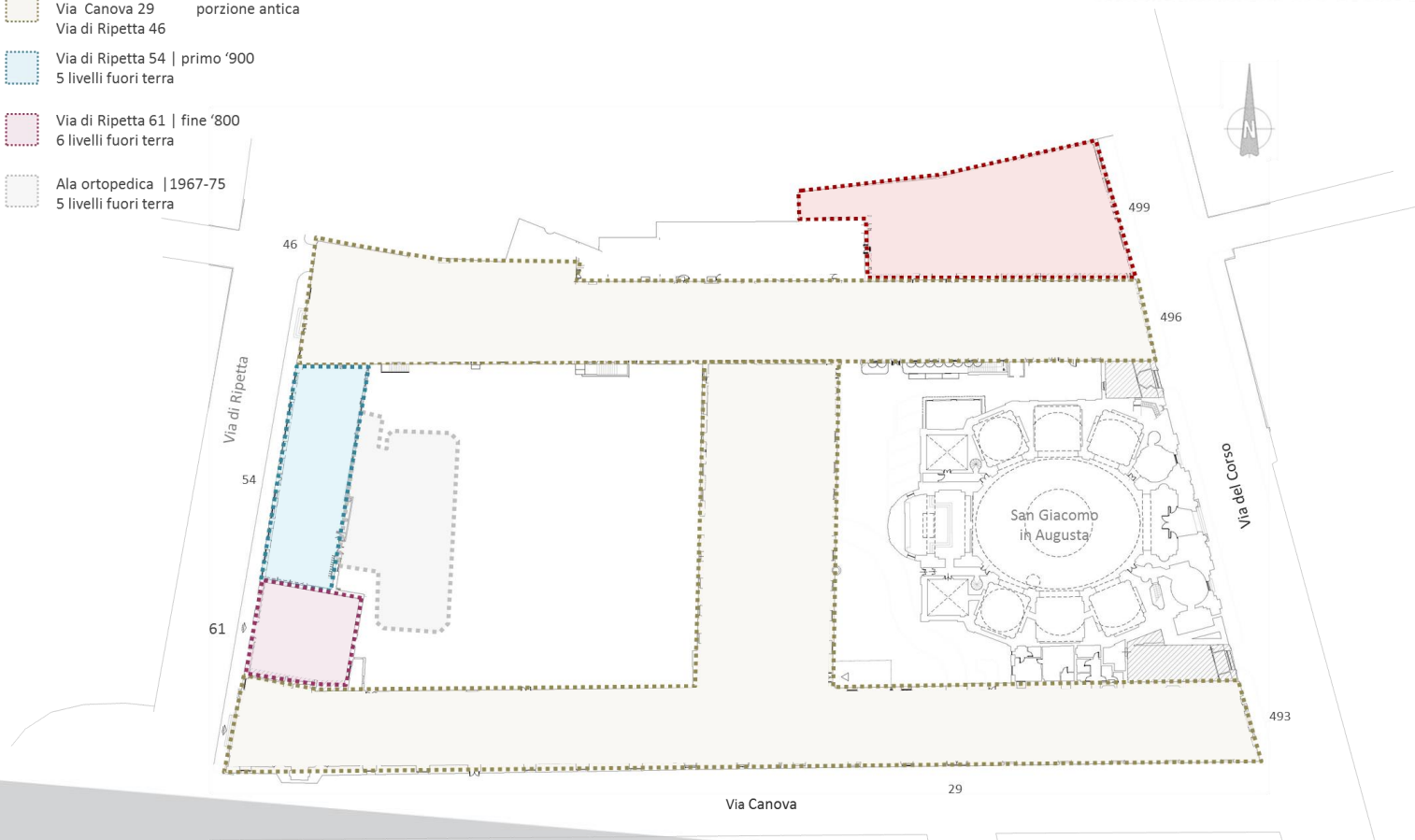
I cortili interni, risultanza delle varie edificazioni nel corso dei secoli, sono oggi parzialmente occupati: uno dalla chiesa di San Giacomo Augusta, l'altro dal padiglione di ortopedia costruito negli anni 70, lasciando così solo in parte spazio a zone aperte fruibili.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, ad esclusione del fabbricato ortopedico traumatologico degli anni Settanta, con struttura in cemento armato, il resto del complesso è per la maggior parte realizzato in muratura mista (tufo, mattoni travertino).

Le fondazioni della parte più antica sono impostate su volte a crociera, mentre la copertura originale, costituita da capriate in legno e coppi alla romana, con il susseguirsi delle varie sopraelevazioni è stata in parte eliminata e sostituita dai terrazzamenti.

Le condizioni interne dello stabile sono scarse e testimoniano lo stato di abbandono avvenuto nel corso degli ultimi 10 anni.

-  Via del Corso 499 | 1870-80
6 livelli fuori terra
-  Via del Corso 493
Via Canova 29
Via di Ripetta 46
4 livelli fuori terra
porzione antica
-  Via di Ripetta 54 | primo '900
5 livelli fuori terra
-  Via di Ripetta 61 | fine '800
6 livelli fuori terra
-  Ala ortopedica | 1967-75
5 livelli fuori terra



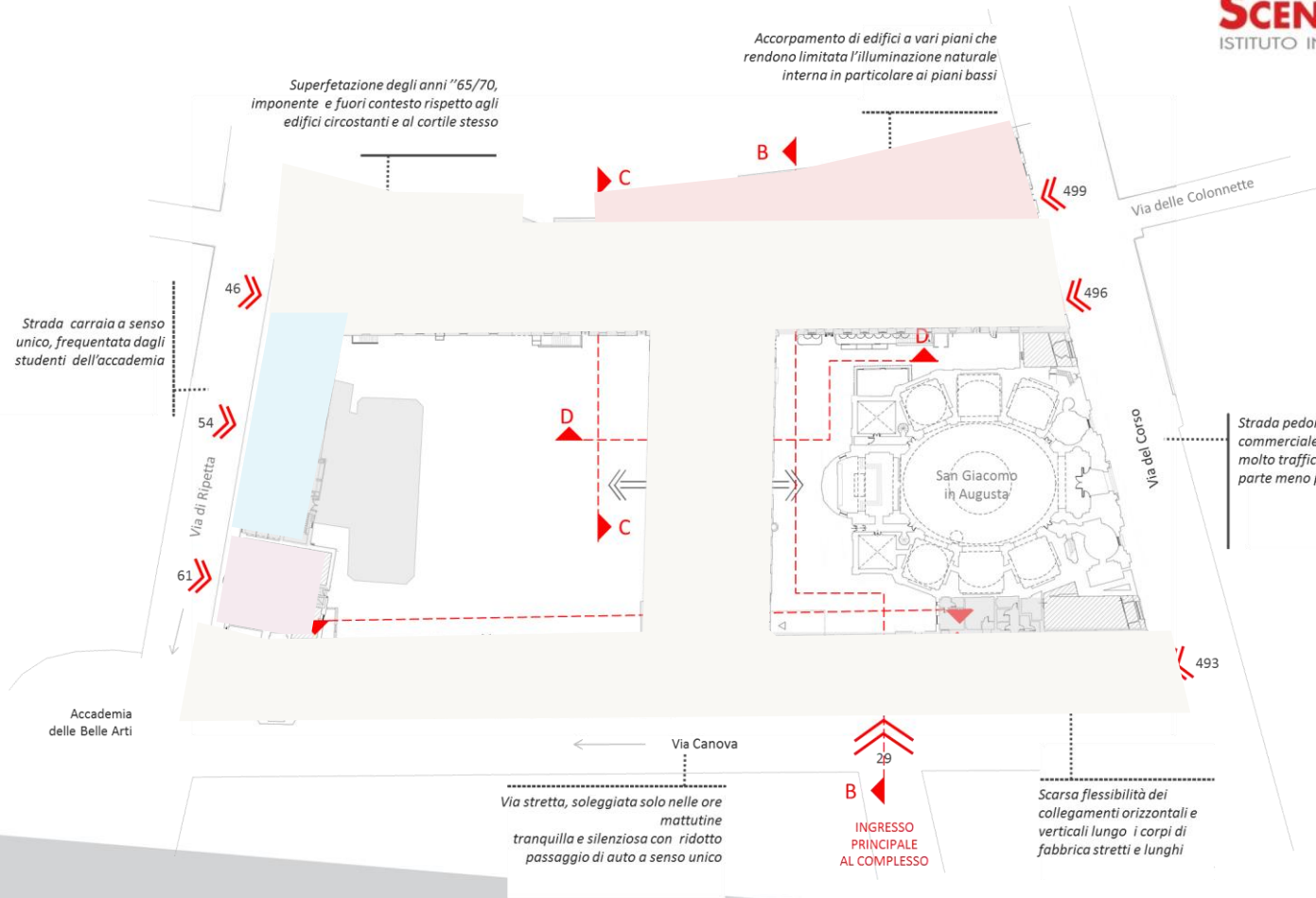


Accorpamento di edifici a vari piani che rendono limitata l'illuminazione naturale interna in particolare ai piani bassi

Superfetazioni degli anni '65/70, imponente e fuori contesto rispetto agli edifici circostanti e al cortile stesso

Strada carraia a senso unico, frequentata dagli studenti dell'accademia

Strada pedonale a carattere commerciale molto trafficata, sebbene sia la parte meno percorsa



Esempio 1 - PROPOSTE E STRATEGIE DI SVILUPPO

EX OSPEDALE SAN GIACOMO

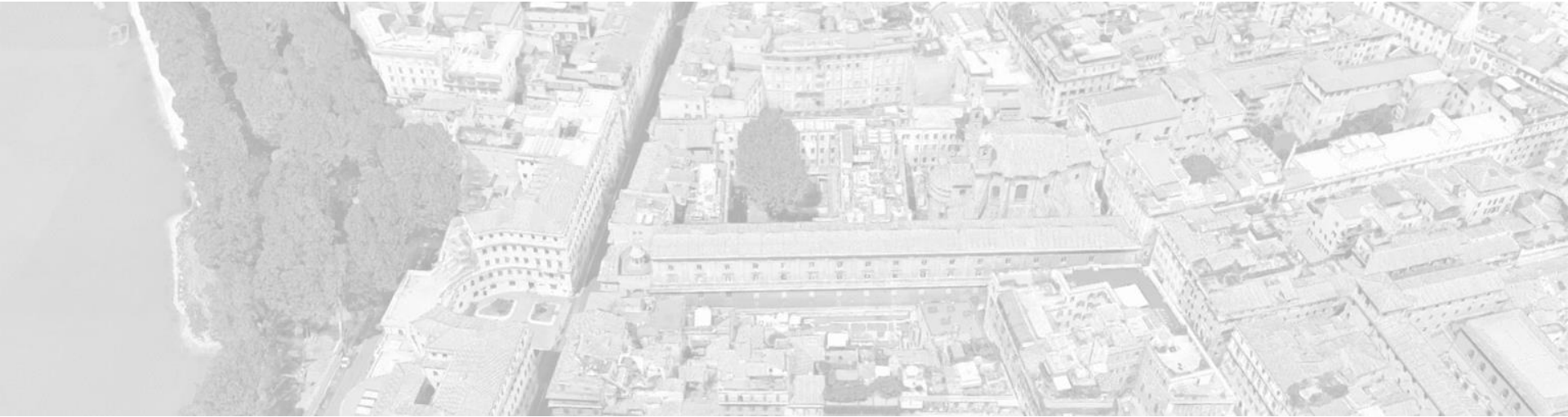
ROMA

L'ex Ospedale San Giacomo rappresenta una importante sfida di valorizzazione di un isolato del centro di Roma i cui limiti possono essere tradotti in opportunità:

- il limite strutturale, forma della manica;
- il limite di disegno delle facciate, bucatore e rapporti illuminanti;
- il limite qualitativo, apposizione di vincolo da parte della Soprintendenza;
- il limite urbanistico, indicazione di funzioni realizzabili nell'ambito dei servizi;
- il limite di azione dovuto alla missione della proprietà (ente pubblico) e del gestore (sgr del Ministero dell'Economia e delle Finanze) sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione.

sono gli elementi che si sono valutati per individuare le funzioni immobiliari a maggiore potenzialità di realizzazione e di appetibilità della domanda.

LE FUNZIONI IMMOBILIARI INSEDIABILI



LE FUNZIONI IMMOBILIARI INSEDIABILI

- Una nuova realtà immobiliare: le Senior Housing, sintesi di funzioni residenziali, servizi e cura
- Le funzioni complementari: i mercati tradizionali come infrastruttura
Il comparto turistico

Il comparto degli immobili a uso ufficio

Le tendenze attuali e i nuovi format

L'offerta di co-working

Il comparto degli immobili commerciali

Nuovi format commerciali: i servizi innovativi

Nuovi format commerciali: i poliambulatori e i servizi sanitari alla persona

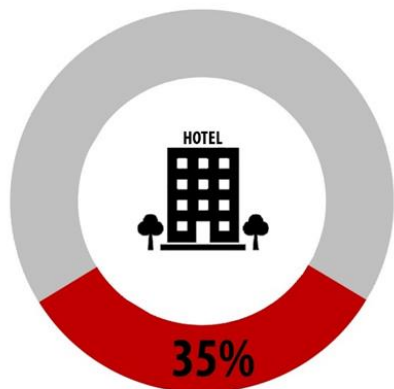
- Una nuova realtà immobiliare: le Senior Housing, sintesi di funzioni residenziali, servizi e cura

ITALIA - Bergamo	
Residence Services Seniores	
Proprietà/Investitore/Gestore	<p>Proprietà: "Bros eta Due", società partecipata da Immobiliare e Percassi Investitore/Gestore: Gruppo Aegide-Domitys + Nexity</p> <p>Il gruppo Aegide-Domitys è il principale fornitore di residenze per anziani autosufficienti in tutta la Francia. Le residenze sono sviluppate da Aegide e gestite da Domitys. Dal 2007, Nexity è diventato azionista (con una partecipazione del 38,15% del capitale sociale) e partner di Aegide-Domitys</p>
Dimensione/Investimento/Status	<p>superficie residenziale complessiva 6.000mq di cui 1.000mq al piano terra x attività condivise.</p> <p>120 appartamenti (mono, bi e trilocali) 20 milioni di € di investimento Sarà completato nel 2018</p>

- Una nuova realtà immobiliare: le Senior Housing, sintesi di funzioni residenziali, servizi e cura



- Le funzioni complementari, i mercati tradizionali come infrastruttura: il comparto turistico



dell'offerta alberghiera dei due Municipi
appartiene alla categoria 3 stelle

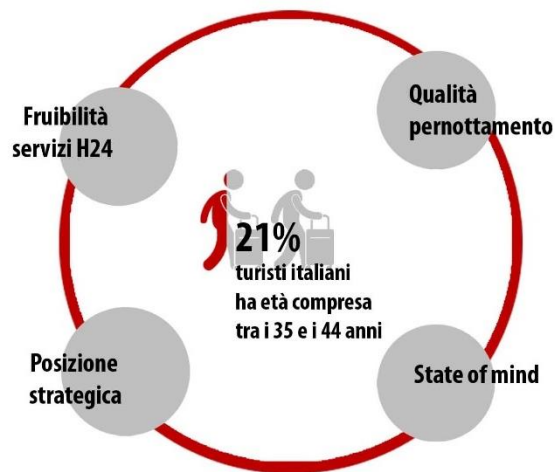


Inadeguate prestazioni energetiche

Scarsa offerta di servizi complementari
al pernottamento

Standard dimensionali
delle camere (8/14 mq)
non in linea con le mutate
esigenze del turista

- Le funzioni complementari, i mercati tradizionali come infrastruttura: il comparto turistico



Nuovi format di ricettività extra alberghiera



OSTELLO BELLO, MILANO

TOC: 70%

TIPOLOGIA STANZE:



*Le camere con pl superiori a 2 sono sia miste che suddivise per genere

TARIFFE: 150€/notte per la camera doppia



THE YELLOW HOSTEL, ROMA

TOC: 60%

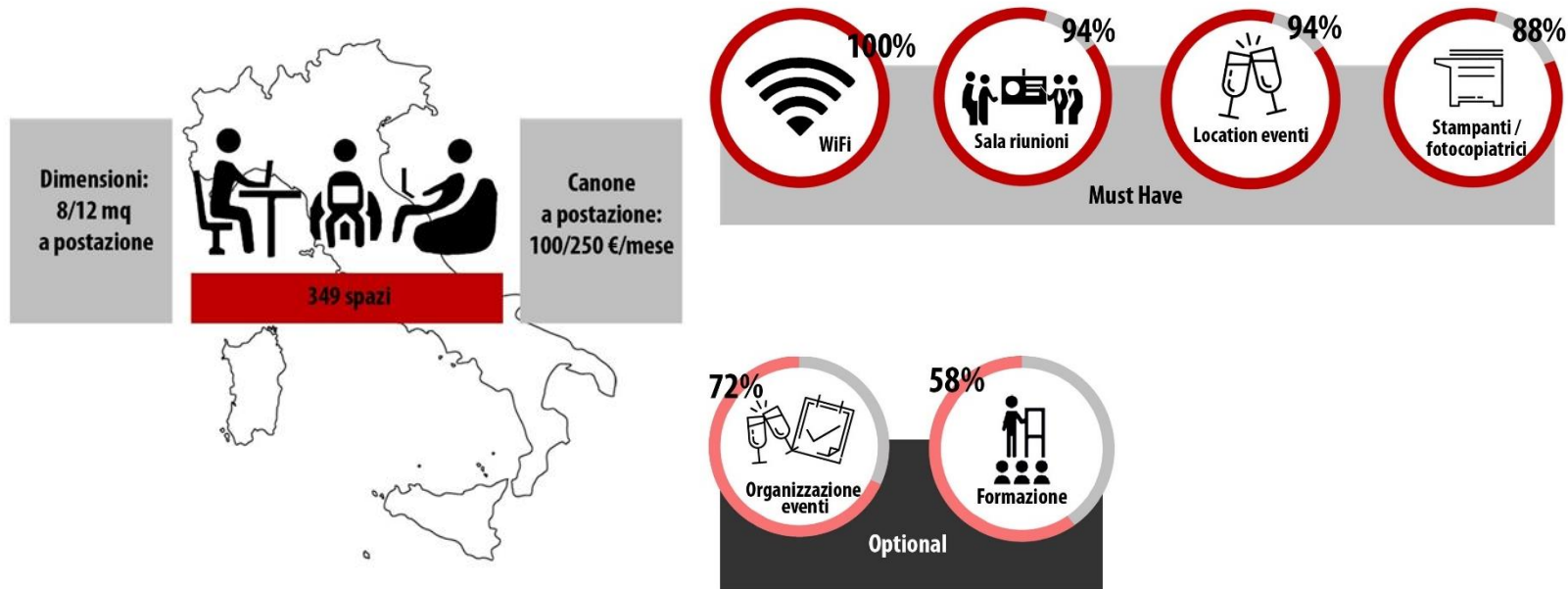
TIPOLOGIA STANZE:







*Le camere con pl superiori a 2 sono sia miste che suddivise per genere

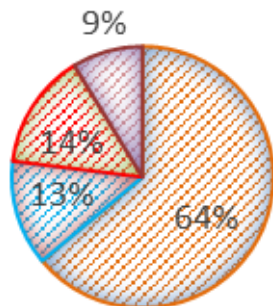
TARIFFE: 130€/notte per la camera doppia

Il comparto degli immobili a uso ufficio: le tendenze attuali e i nuovi format; l'offerta di co-working







SENIOR HOUSING SAN GIACOMO RIPARTIZIONE

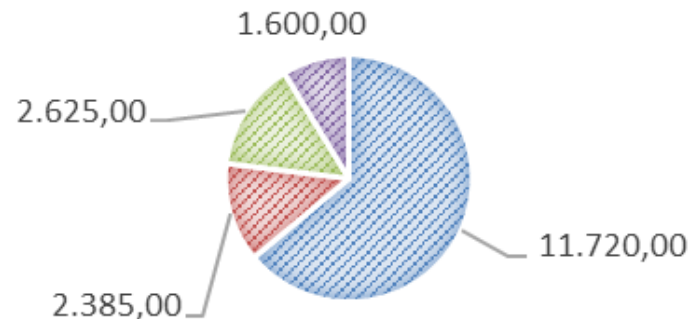
-  Senior Housing e centro diagnostico
-  Ricettivo
-  Coworking - circolo ricreativo ad iscrizione
-  Commercio



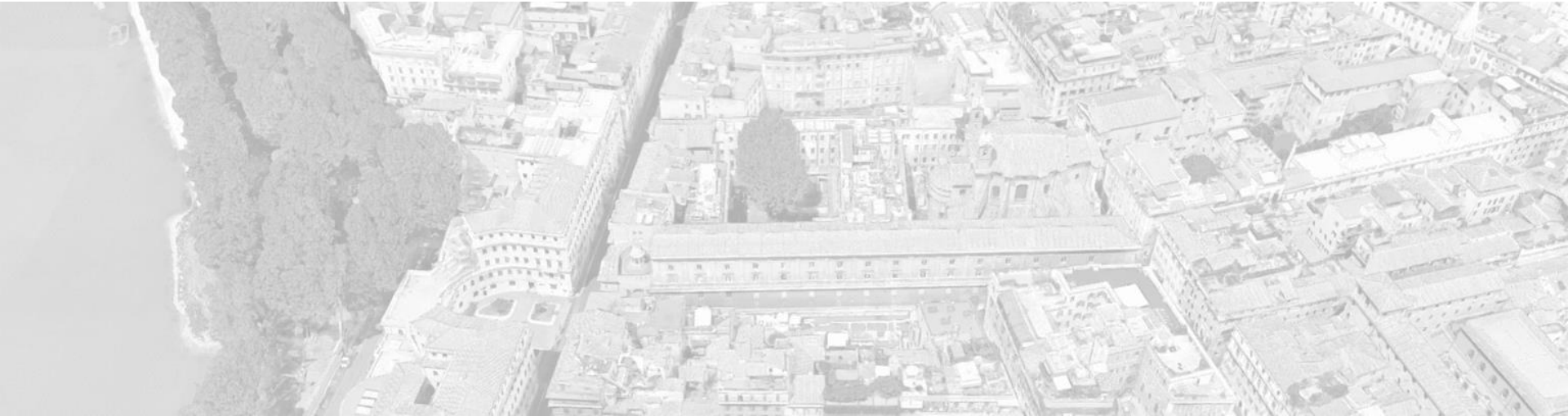
SUPERFICIE LORDA FABBRICATO	25.617 mq
SUPERFICIE NETTA	17.451mq
SUPERFICIE COPERTA	2.335 mq

SENIOR HOUSING SAN GIACOMO - MQ

-  Senior Housing e centro diagnostico
-  Ricettivo
-  Coworking - circolo ricreativo ad iscrizione
-  Commercio



SUGGERIMENTI E RENDERINGS





Accademia
delle Belle Arti

SUGGERIMENTI: SPAZI APERTI E VERDI PER IL SENIOR HOUSING

NOTE:

queste immagini sono estratte da sviluppi immobiliari in corso di realizzazione in Francia ad opera di Aegide Domitys

Via Canova

Trilocale di 67 mq

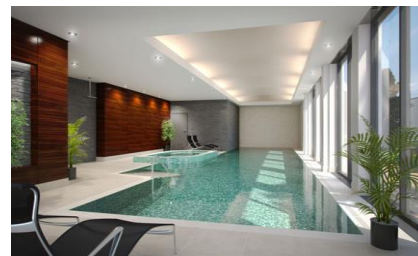


Bilocale di 45 mq

GLI APPARTAMENTI E GLI SPAZI COMUNI



NOTE: queste immagini sono estratte da sviluppi immobiliari in corso di realizzazione in Francia ad opera di Aegide Domitys



*NOTE:
queste immagini sono estratte
da sviluppi immobiliari in corso di
realizzazione in Francia ad opera
di Aegide Domitys e in Inghilterra
ad opera di LifeCare*

La zona giorno degli appartamenti

La libreria e il bistrò/café

La piscina del centro benessere