

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE
(SEDUTA DEL 12 APRILE 2024)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di venerdì dodici del mese di aprile, alle ore 14.41 presso la Presidenza della Regione Lazio (Sala Giunta), in Roma - via Cristoforo Colombo n. 212, previa formale convocazione del Presidente per le ore 14.30 dello stesso giorno, si è riunita la Giunta regionale così composta:

1) ROCCA FRANCESCO	<i>Presidente</i>	7) PALAZZO ELENA	<i>Assessore</i>
2) ANGELILLI ROBERTA	<i>Vicepresidente</i>	8) REGIMENTI LUISA	“
3) BALDASSARRE SIMONA RENATA	<i>Assessore</i>	9) RIGHINI GIANCARLO	“
4) CIACCIARELLI PASQUALE	“	10) RINALDI MANUELA	“
5) GHERA FABRIZIO	“	11) SCHIBONI GIUSEPPE	“
6) MASELLI MASSIMILIANO	“		

Sono presenti: *la Vicepresidente e gli Assessori Ghera, Righini e Rinaldi.*

Sono collegati in videoconferenza: *gli Assessori Ciacciarelli, Palazzo, Regimenti e Schiboni.*

Sono assenti: *il Presidente e gli Assessori Baldassarre e Maselli.*

Partecipa la sottoscritta Vicesegretario della Giunta dottoressa Stefania Ruffo.

(O M I S S I S)

Si collega in videoconferenza l'Assessore Maselli.

(O M I S S I S)

Si collega in videoconferenza l'Assessore Baldassarre.

(O M I S S I S)

Esce dall'Aula la Vicepresidente Angelilli e contestualmente si collega in videoconferenza.

(O M I S S I S)

OGGETTO: atto di indirizzo per la gestione e valorizzazione del complesso Monumentale “Castello di Santa Severa”, per le annualità 2024-2028.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell’Assessore alla “Mobilità, Trasporti, Tutela del Territorio, Ciclo dei Rifiuti, Demanio e patrimonio”;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante: “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale”;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante: “regolamento di organizzazione degli uffici dei servizi della giunta regionale” con particolare riferimento al titolo X – capo II che detta disposizioni in materia di gestione dei beni immobili della Regione Lazio;

VISTO il d. lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii., recante: “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5.5.2009, n. 42” e successive modifiche, con particolare riferimento all’articolo 10, comma 3, lett. b);

VISTA la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”, che, ai sensi dell’articolo 56, comma 2, della l.r. n. 11/2020 e fino alla data di entrata in vigore del regolamento di contabilità di cui all’articolo 55 della citata l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 23, recante: “Legge di stabilità regionale 2024”;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 24, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026”;

VISTA la legge regionale 25 marzo 2024, n. 4, recante “Variazioni al bilancio di previsione della Regione Lazio 2024-2026. Disposizioni varie.”, con particolare riferimento a quanto stabilito agli artt. 1 e 2;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 28 dicembre 2023, n. 980, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Documento tecnico di

accompagnamento”, ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate e in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 28 dicembre 2023, n. 981, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Bilancio finanziario gestionale”, ripartito in capitoli di entrata e di spesa e assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2024, n. 75, concernente: “Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2024-2026 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11”.”;

VISTA la nota del Direttore generale prot.171148 del 06.02.2024, concernente “Prime indicazioni operative per l’attuazione delle direttive I e II prot. nn. 1414222 del 05/12/2023 e 132306 del 30/01/2024, relative alla riorganizzazione dell’apparato amministrativo di cui al regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 8 febbraio 2024, n. 53, con la quale è stato conferito al dott. Fabrizio Mazzenga, l’incarico di Direttore della Direzione regionale “Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2023, n. 940, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 18”;

PREMESSO che:

- la Regione Lazio ha costituito, ai sensi dell’art. 5 della legge regionale 24 novembre 2014, n. 12, una Società per Azioni denominata "LAZIOcrea S.p.A.", derivante dalla fusione per unione delle società regionali “Lazio Service S.p.A” e “LAit – LAZIO innovazione tecnologica S.p.A.”;
- LAZIOcrea S.p.A., Società con capitale interamente regionale, opera nei confronti della Regione Lazio secondo le modalità dell’*in house providing*, nel rispetto delle direttive regionali in materia di esercizio del controllo analogo;
- l’art. 1.3 dello Statuto della LAZIOcrea S.p.A., approvato da ultimo con deliberazione della Giunta regionale 29 maggio 2018, n. 251, e con deliberazione dell’Assemblea Straordinaria dei Soci della LAZIOcrea S.p.A. del 05/06/2018, prevede espressamente che “i rapporti tra la Regione Lazio e la Società sono regolati da uno o più contratti di servizio, da stipulare sulla base dei criteri e dei contenuti predefiniti con Deliberazione della Giunta regionale, in conformità ai principi generali enucleati dalla giurisprudenza europea ed amministrativa in materia di società *in house*”;
- l’art. 3.4 del predetto Statuto della LAZIOcrea S.p.A. prevede che la Società “opera altresì a supporto della Regione Lazio nel campo della Cultura attraverso attività di gestione e valorizzazione del patrimonio storico/artistico di proprietà della Regione Lazio, nonché promuovendo e organizzando eventi ed attività culturali volti alla valorizzazione e alla promozione del territorio del Lazio, programmate dall’amministrazione regionale”;

- sussistono nel rapporto tra la Regione Lazio e la società LAZIOcrea i requisiti costantemente ribaditi dalla giurisprudenza comunitaria e recepiti dal legislatore nazionale che consentono l'affidamento dei servizi in regime di *in house providing*, ovvero:
 - la sussistenza da parte dell'Ente Pubblico di riferimento di un controllo analogo a quello esercitato sulle proprie strutture;
 - l'essere società totalmente partecipata dall'ente pubblico di riferimento verso il quale presta la totalità delle proprie attività e servizi;
 - che le attività affidate rientrino nei compiti istituzionali della Società;
- con deliberazione di Giunta regionale 16 dicembre 2021, n. 952, è stato approvato lo schema del nuovo Contratto Quadro di Servizi tra la Regione Lazio e LAZIOcrea S.p.A. per il periodo 2022/2026, sottoscritto tra le parti il 29 dicembre 2021 (Registro Cronologico n. 25960 del 11 gennaio 2022), con particolare riferimento all'art. 2, comma 2, il quale prevede che la Società possa svolgere “attività connesse all'esercizio delle funzioni amministrative regionali, ivi compresa l'organizzazione e la gestione di programmi volti alla valorizzazione e promozione del patrimonio storico, artistico e culturale”;

VISTO l'art. 7, decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante “Codice dei contratti pubblici” ed in particolare:

- il comma 1, secondo cui: “Le pubbliche amministrazioni organizzano autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'auto-produzione, l'esternalizzazione e la cooperazione nel rispetto della disciplina del codice e del diritto dell'Unione europea.”;
- il comma 2, secondo cui: “Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti possono affidare direttamente a società in house lavori, servizi o forniture, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3. Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano per ciascun affidamento un provvedimento motivato in cui danno conto dei vantaggi per la collettività, delle connesse esternalità e della congruità economica della prestazione, anche in relazione al perseguimento di obiettivi di universalità, socialità, efficienza, economicità, qualità della prestazione, celerità del procedimento e razionale impiego di risorse pubbliche.”;

VISTO, altresì, il d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e in particolare:

- l'art. 6, comma 1, secondo cui la valorizzazione dei beni culturali “consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura.”;
- l'art. 111, commi 1 e 3, secondo cui: “Le attività di valorizzazione dei beni culturali consistono nella costituzione ed organizzazione stabile di risorse, strutture o reti, ovvero nella messa a disposizione di competenze tecniche o risorse finanziarie o strumentali, finalizzate all'esercizio delle funzioni ed al perseguimento delle finalità indicate all'articolo 6. A tali attività possono concorrere, cooperare o partecipare soggetti privati. 3. La valorizzazione ad iniziativa pubblica si

conforma ai principi di libertà di partecipazione, pluralità dei soggetti, continuità di esercizio, parità di trattamento, economicità e trasparenza della gestione.”;

- l’art. 112, comma 4, secondo cui: “Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica” ;
- art. 101, commi 1 e 2, lett. f) e 3, secondo cui: “sono istituti e luoghi della cultura i musei, le biblioteche e gli archivi, le aree e i parchi archeologici, i complessi monumentali. 2. Si intende per: f) "complesso monumentale", un insieme formato da una pluralità di fabbricati edificati anche in epoche diverse, che con il tempo hanno acquisito, come insieme, una autonoma rilevanza artistica, storica o etnoantropologica 3. Gli istituti ed i luoghi di cui al comma 1 che appartengono a soggetti pubblici sono destinati alla pubblica fruizione ed espletano un servizio pubblico”;
- l’art. 115, commi 1 e 2, secondo cui: “1. Le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta. 2. La gestione diretta è svolta per mezzo di strutture organizzative interne alle amministrazioni, dotate di adeguata autonomia scientifica, organizzativa, finanziaria e contabile, e provviste di idoneo personale tecnico. Le amministrazioni medesime possono attuare la gestione diretta anche in forma consortile pubblica.”;
- l’art. 117, commi 1 e 2, lett. b), e), f), g), secondo cui: “1. Negli istituti e nei luoghi della cultura indicati all’articolo 101 possono essere istituiti servizi di assistenza culturale e di ospitalità per il pubblico. 2. Rientrano tra i servizi di cui al comma 1: b) la gestione dei punti vendita e l’utilizzazione commerciale delle riproduzioni dei beni; e) i servizi di accoglienza, ivi inclusi quelli di assistenza e di intrattenimento per l’infanzia, i servizi di informazione, di guida e assistenza didattica, i centri di incontro; f) i servizi di caffetteria, di ristorazione, di guardaroba; g) l’organizzazione di mostre e manifestazioni culturali, nonché di iniziative promozionali. 3. I servizi di cui al comma 1 possono essere gestiti in forma integrata con i servizi di pulizia, di vigilanza e di biglietteria. 4. La gestione dei servizi medesimi è attuata nelle forme previste dall’articolo 115”;

PREMESSO altresì che:

- la Regione Lazio è proprietaria, nel Comune di Santa Marinella, di un vasto compendio immobiliare costituito dal Castello di S. Severa, la Torre Saracena e dall’annesso Borgo medievale, attualmente inserito nell’ultimo inventario, tra i beni del demanio aventi particolare rilevanza storico-artistica;
- con deliberazione della Giunta regionale 18 ottobre 2016, n. 619, avente ad oggetto “Valorizzazione del Castello di S. Severa” è stato approvato un apposito documento, denominato “Indirizzi ed obiettivi strategici per la valorizzazione del Castello di S. Severa”, contenente un vasto programma di valorizzazione del Complesso monumentale ed è stato stabilito di affidare la gestione del Castello alla società in house LAZIOcrea S.p.A. ai sensi dell’art. 5 del d.lgs. 50/2016;
- in attuazione della suddetta dgr 619/2016, con determinazione dirigenziale 27 dicembre 2016, n. G16283 è stata affidata alla predetta Società LAZIOcrea, per un periodo di sei anni, la gestione

della valorizzazione del Castello, in conformità al programma di valorizzazione sopra richiamato, attribuendo le necessarie risorse finanziarie;

- in data 13 gennaio 2017 è stato quindi stipulato apposito “contratto per l’esecuzione dei servizi e delle attività di gestione e valorizzazione del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa”, dando così avvio al progetto approvato con la sopra citata dgr n. 619/2016;
- la Regione Lazio, giusto verbale del 20/01/2017, ha formalmente immesso la LAZIOcrea S.p.A. nel possesso del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa, oggetto del sopra citato contratto, consegnando alla stessa Società una parte degli spazi del Complesso;
- con deliberazione della Giunta regionale 17 ottobre 2017, n. 663, veniva approvato il programma di gestione con il relativo piano economico finanziario (business plan), elaborato da LAZIOcrea per definire il modello gestionale del compendio, in coerenza con gli indirizzi programmatici forniti dalla Giunta regionale con la citata dgr n. 619/2016 nonché con le clausole previste dal contratto di servizio del 13/01/2017;
- in data 21 novembre 2017 la Regione Lazio ha formalmente immesso la LAZIOcrea S.p.A. nel possesso di ulteriori spazi del complesso monumentale, avviando una seconda fase progettuale volta al pieno utilizzo degli spazi disponibili ed all’implementazione di nuove funzioni e servizi qualificati ed integrati;

CONSIDERATO che, nel corso della gestione del complesso museale, la Regione Lazio direttamente o la stessa LAZIOcrea S.p.A. hanno promosso la sottoscrizione di protocolli d’intesa e/o convezioni, nonché la conclusione di accordi di valorizzazione, ai sensi dell’art. 112 del citato D.Lgs. 42/2004, con il Comune di S. Marinella, la Diocesi di Porto Santa Rufina e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l’area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l’Etruria Meridionale;

VISTA, in tal senso, la deliberazione della Giunta regionale 04 aprile 2017, n. 151, con la quale sono stati approvati:

- lo schema di Protocollo tra la Regione Lazio e il Comune di Santa Marinella, stipulato in data 19/04/2017, con cui le Parti si sono impegnate a promuovere un’azione comune indirizzata alla valorizzazione del Castello di Santa Severa, e specificatamente del Museo Civico Archeologico “Museo del Mare e della Navigazione Antica”. In particolare, la Regione Lazio si è impegnata a provvedere all’adempimento degli obblighi previsti nel Protocollo per il tramite della propria Società *in house* LAZIOcrea S.p.A. Conseguentemente, LAZIOcrea e il Comune di Santa Marinella hanno sottoscritto in data 21/04/2017 il Protocollo d’Intesa attuativo (approvato con determinazione della Direzione regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e patrimonio G05281/2017);
- lo schema di Protocollo tra la Regione Lazio e il Mibact (oggi MIC), stipulato in data 20/04/2017, avente ad oggetto la fruizione e gestione della porzione denominata “Manica Lunga” per 6 (sei) anni. Nell’ambito delle rispettive competenze, le Amministrazioni si sono impegnate a collaborare per la realizzazione di un progetto volto alla fruizione di una parte del complesso monumentale del Castello di Santa Severa, denominato “Manica Lunga” e alla creazione di un unico circuito di visita con l’Antiquarium e i templi monumentali di Pyrgi;

VISTA, altresì, la deliberazione della Giunta regionale 28 giugno 2019, n. 434 con la quale è stato approvato lo schema di Protocollo tra la Regione Lazio e la Diocesi di Porto Santa Rufina, stipulato in data 16/09/2019, avente durata di 6 (sei) anni, volto ad instaurare una collaborazione tra le parti in merito alla Chiesa consacrata di Santa Maria Assunta, ubicata all'interno del Complesso Monumentale di Santa Severa, riconoscendo la necessità di contemperare, da un lato, il mantenimento presso la citata Chiesa di attività di culto e pastorali poste a servizio della comunità locale, e dall'altro l'ordinaria attività di gestione del Castello quale bene di grande valore culturale, artistico e storico;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 12 novembre 2019, n. 815, con la quale:

- è stato approvato un nuovo Protocollo d'intesa tra la Regione Lazio e il Mic - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale, in sostituzione del succitato Protocollo del 20.04.2017, per rinnovare e integrare la collaborazione già avviata nel progetto di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di S. Severa, definendo e attuando congiuntamente le migliori modalità di fruizione di quella parte del Compendio denominata "Manica Lunga" e creando un unico circuito di visita con l'"Antiquarium" e i templi monumentali di Pyrgi;
- si è autorizzata, inoltre, la concessione alla suddetta Soprintendenza, ai sensi di quanto previsto all'art. 8, comma 4, della legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13, dell'immobile denominato "Antiquarium", sito nell'area antistante il Castello, al fine di allestire un deposito dei beni archeologici, con annessa sala di catalogazione e studio, nonché un centro visita dedicato all'area archeologica di Pyrgi;

VISTA, infine, la deliberazione della Giunta regionale 05 aprile 2022, n. 156, con cui era stato autorizzato il rinnovo del Protocollo d'intesa Regione Lazio/Comune di Santa Marinella sopra richiamato per la gestione e la valorizzazione del Museo Civico Archeologico "Museo del Mare e della Navigazione Antica", ad oggi non ancora sottoscritto;

CONSIDERATO che nel mese di gennaio 2023 si è conclusa la gestione del Complesso monumentale come regolata dal contratto sottoscritto con LAZIOcrea S.p.A.;

CONSIDERATO altresì che nel mese di aprile 2023 è giunto a scadenza anche il Protocollo d'intesa con il Comune di Santa Marinella per la gestione del Museo Civico Archeologico e degli altri spazi museali all'interno del Castello;

RILEVATO che con le deliberazioni 31 gennaio 2023, n. 34 e 28 settembre 2023, n. 599, al fine di mantenere la piena funzionalità del complesso monumentale, la Giunta regionale ha stabilito di prolungare fino al 31 dicembre 2023 l'efficacia del contratto sottoscritto con LAZIOcrea S.p.A., alla quale sono state conferite le risorse finanziarie nella misura strettamente necessaria a coprire i costi, non compensabili dai ricavi, per completare il periodo di affidamento senza profitti, né perdite;

PRESO ATTO, altresì, che, nelle more dell'elaborazione da parte della società LAZIOcrea S.p.A., del programma di valorizzazione e gestione del complesso monumentale, la Direzione regionale "Bilancio, Governo Societario, Demanio e patrimonio – Area Politiche di Valorizzazione dei Beni

Demaniali e patrimoniali”, con nota prot. n. 1084082 del 02/10/2023, anche al fine di dare naturale continuità alle attività di animazione culturali già previste, ha esteso la validità del contratto fino al 15 gennaio 2024;

VISTA anche la nota prot. n. 24159 del 08/01/2024, con la quale l’Assessorato proponente, stante la previsione, nel bilancio di previsione 2024/2026, di uno specifico stanziamento per la prosecuzione delle attività di valorizzazione e promozione del patrimonio storico – artistico regionale, ha chiesto alla società LAZIOcrea S.p.A. di garantire l’apertura del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa, mediante l’utilizzo delle risorse già a disposizione della Società, nelle more dell’adozione della deliberazione che dovrà regolare la futura gestione e la valorizzazione del Complesso monumentale;

CONSIDERATO che con l’insediamento dei nuovi Organi di Governo politico e con il conseguente rinnovamento del *management* societario, si sono delineati gli indirizzi strategici e gli obiettivi del programma di valorizzazione del Complesso Monumentale;

VISTA la nota prot. 21695 dell’11.12.2023, acquisita in pari data al protocollo regionale al n. 1435367, con la quale LAZIOcrea ha trasmesso il programma di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, con l’annesso piano economico finanziario (*business plan*), gestionale;

PRESO ATTO che il *Business plan* proposto da LAZIOcrea S.p.A. prevede l’adozione del modello gestionale previsto dall’art. 115 del d.lgs. 42/2004, ovvero la gestione diretta da parte della Regione, da attuarsi mediante la concessione del Complesso monumentale alla stessa società *in house*, unitamente al trasferimento delle relative risorse finanziarie;

RILEVATO che l’annesso programma di valorizzazione proposto da LAZIOcrea S.p.A., nel porsi in continuità con il modello di valorizzazione già adottato, individua nuove strategie e criteri gestionali volti, da un lato, al mantenimento della fruizione pubblica del bene monumentale, con il potenziamento di attività culturali e ricreative liberamente accessibili; dall’altro, propone l’adozione di modelli di valorizzazione più competitivi e diversificati, in grado di sfruttare pienamente le risorse e le opportunità di guadagno offerte dal Complesso monumentale e dal territorio circostante;

RILEVATO che la gestione diretta del Complesso monumentale da parte della Regione, per il tramite di LAZIOcrea S.p.A., ha consentito, tramite una gestione no-profit, elevata qualità alla generalità dei servizi erogati all’utenza, con massimi benefici a favore della collettività;

CONSIDERATO che il programma di valorizzazione presentato dalla società LAZIOcrea S.p.A., anche alla luce dei dati acquisiti dalla precedente esperienza gestionale, si pone l’obiettivo di riequilibrare i costi ed i ricavi di gestione, per i quali il piano economico finanziario annesso al programma prevede, nel triennio di riferimento, l’apporto finanziario da parte della Regione per l’annualità 2024 di euro 747.860,00; per l’annualità 2025 di euro 692.960,00 e per l’annualità 2026-2028 di euro 662.460,00;

RILEVATO altresì, che la società LAZIOcrea S.p.A., ha determinato l'ammontare del contributo regionale per il triennio nella misura strettamente necessaria a coprire i costi non compensabili dai ricavi, al fine di chiudere il periodo di riferimento senza profitti e né perdite, stante anche la scelta di optare, dove possibile, sulla auto-produzione dei servizi erogati oppure sull'estensione e sull'esternalizzazione dei servizi per il pubblico, secondo le previsioni di cui all'art.117 del d.lgs. 42/2004;

RILEVATO che detto modello gestionale si pone in linea con l'obiettivo di questa Amministrazione di ampliare la qualità e la tipologia dei servizi offerti alla collettività, ottimizzando l'utilizzazione degli spazi nel quadro di una visione più innovativa degli obblighi di tutela e conservazione, anche al fine di poter cogliere a pieno le opportunità di sviluppo e crescita offerte dal Giubileo del 2025;

DATO ATTO che, per l'attuazione del modello di valorizzazione proposto, risulta comunque strategico aggiornare gli accordi interistituzionali e le convezioni da stipularsi con il Comune di Santa Marinella, relativamente al Museo civico, con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale, per l'archeologia e gli spazi museali e con la Diocesi Porto Santa Rufina, per i luoghi di culto e gli spazi annessi;

RITENUTO in tal senso di non procedere al semplice rinnovo del Protocollo d'intesa Regione/Comune di S. Marinella, stabilito con la succitata dgr 156/2022, attesa la necessità di elaborare, di concerto con il Comune stesso, una nuova ipotesi di Accordo che sia coerente con il modello gestionale approvato con la presente deliberazione;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 29 dicembre 2023, n. 990, con la quale è stato approvato il Piano operativo annuale LAZIOcrea S.p.A. per l'anno 2024, nel quale è già previsto espressamente, in caso di finanziamento nel bilancio di previsione 2024-2026, l'affidamento alla Società delle attività di gestione e valorizzazione del Castello di S. Severa per il triennio 2024-2026;

PRESO ATTO che, con nota prot. n. 552 del 12/01/2024, LAZIOcrea S.p.A. ha comunicato al Socio la propria disponibilità a proseguire le attività di valorizzazione e promozione del patrimonio storico – artistico della Regione Lazio, tra cui il Complesso monumentale del Castello di Santa Severa;

CONSIDERATO che:

- la gestione diretta del complesso monumentale da parte della Regione, tramite LAZIOcrea S.p.A., ha permesso alla Società di acquisire specifiche competenze sulla gestione e valorizzazione dei beni culturali e di dotarsi di personale idoneo;
- la società LAZIOcrea S.p.A., assumendo il pieno controllo organizzativo, finanziario e contabile del processo di valorizzazione, ha reso pienamente fruibile il Complesso per la collettività, consentendo il libero accesso alle parti comuni e la possibilità di usufruire di tariffe regolamentate per l'accesso ai servizi museali, implementando al tempo stesso nuovi servizi quali l'Ostello del Castello, che ha dato grande visibilità al bene culturale;

- grazie all'autonomia ed alla competenza scientifica acquisita nel corso della gestione da parte di LAZIOcrea S.p.A. è stato possibile per la Regione attivare proficue forme di collaborazione interistituzionale, che hanno diversificato ed ampliato i servizi e l'offerta culturale tanto da rendere il Complesso monumentale un polo di attrazione culturale e turistica a livello regionale e nazionale;

CONFERMATA la volontà di questa Amministrazione di proseguire con il modello di gestione diretta del Complesso monumentale, come prevista dall'art. 115 del d.lgs. 42/2004, da attuarsi tramite LAZIOcrea S.p.A., che ha acquisito le competenze e l'autonomia organizzativa necessarie per garantire all'Amministrazione il perseguimento degli obiettivi di valorizzazione prefigurati nel programma e nel piano economico finanziario sopra richiamato;

RITENUTO che la gestione diretta dell'attiva di valorizzazione del monumento culturale in questione, ai sensi dell'art. 115 del citato d.lgs. 42/2004, tramite LAZIOcrea S.p.A. risulta altresì conforme al principio di auto-organizzazione amministrativa introdotto dall'art. 7 del citato d.lgs. 36/2023, configurandosi come una modalità di auto-produzione di beni e servizi, anche con riferimento ai servizi di assistenza culturale e di ospitalità per il pubblico contemplati dall'art. 117 del medesimo d.lgs. 42/2004;

RITENUTO pertanto di approvare il programma di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa con annesso piano economico finanziario della gestione (*Business plan*) proposto da LAZIOcrea S.p.A., allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando indirizzo, altresì, alla Società LAZIOcrea S.p.A. di aggiornare, previa approvazione da parte della Direzione regionale in materia di demanio e patrimonio, gli accordi interistituzionali e le convezioni da stipularsi con il Comune di Santa Marinella relativamente al "Museo del Mare e della Navigazione Antica", con la Soprintendenza territorialmente competente per l'archeologia e gli spazi museali, con la Diocesi Porto Santa Rufina per i luoghi di culto e gli spazi annessi, nonché di provvedere alla realizzazione all'interno del Complesso di un ufficio di rappresentanza e coordinamento della Regione ed al rafforzamento delle azioni di promozione e comunicazione istituzionale relative al Complesso monumentale ed alle attività ivi svolte;

RITENUTO opportuno, altresì, al fine di garantire un orizzonte temporale adeguato alla piena attuazione degli interventi di sviluppo previsti nel documento elaborato da LAZIOcrea per il triennio 2024-2026, di cui alla citata nota prot. 21695/2023, estendere l'affidamento diretto alla società *in house* di tale gestione anche per le annualità 2027 e 2028 stabilendo che il fabbisogno finanziario per tali annualità non potrà superare quello previsto per il 2026 nel predetto *business plan*;

RILEVATO che tale decisione risulta coerente con quanto stabilito all'art. 1, comma 2, della citata l.r. 4/2024 in cui si è previsto di incrementare l'autorizzazione di spesa per le attività di promozione culturale, sociale e ambientale e di valorizzazione del patrimonio regionale a cura di LAZIOcrea S.p.A., per € 991.000,00, per ciascuna annualità 2027 e 2028, ai sensi della legge di bilancio di previsione finanziario regionale;

DATO ATTO che la spesa necessaria per la gestione del Castello, fino alla data del 31.12.2028, ammonta a complessivi € 3.428.200,00 iva inclusa, da imputarsi sugli esercizi finanziari 2024-2028, come di seguito specificato:

- € 747.860,00, annualità 2024;
- € 692.960,00, annualità 2025;
- € 662.460,00, annualità 2026;
- € 662.460,00, annualità 2027;
- € 662.460,00, annualità 2028;

DATO ATTO, inoltre, che alla copertura finanziaria della suddetta spesa si provvederà con le risorse che verranno iscritte, per effetto di quanto autorizzato dagli artt. 1 e 2 della citata l.r. 4/2024, sul capitolo U0000C21924 (programma 03 “Gestione economica, finanziaria, programmazione e provveditorato” - missione 01 “Servizi istituzionali, generali e di gestione” - p.d.c finanziario al IV livello 1.03.02.02), con apposita variazione di bilancio da adottarsi con deliberazione di Giunta regionale, ai sensi dell’art. 25, comma 2, lett. d) della citata l.r. 11/2020.

D E L I B E R A

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

1. di approvare il programma di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa con annesso piano economico finanziario della gestione (*Business plan*) proposto da LAZIOcrea S.p.A., allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di provvedere, ai sensi dell’art. 115 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., alla gestione diretta da parte della Regione Lazio delle attività di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, mediante affidamento *in house providing*, ai sensi dell’art. 7 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., alla Società “LAZIOcrea S.p.A.”, per il periodo 2024-2028;
3. di destinare, a tal fine, per la gestione del Complesso in argomento, per le annualità 2024-2028, l’importo complessivo di € 3.428.200,00, stimato sulla base dei dati indicati nel documento di cui al precedente punto 1) nella misura strettamente necessaria a coprire i costi non compensabili dai ricavi ed al fine di chiudere il periodo di riferimento senza profitti e né perdite, da imputare sugli esercizi finanziari 2024/2028, come di seguito specificato:
 - € 747.860,00, annualità 2024;
 - € 692.960,00, annualità 2025;
 - € 662.460,00, annualità 2026;
 - € 662.460,00, annualità 2027;
 - € 662.460,00, annualità 2028;

4. di dare atto che alla copertura finanziaria della suddetta spesa si provvederà con le risorse che verranno iscritte, per effetto di quanto autorizzato dagli artt. 1 e 2 della legge regionale 25 marzo 2024, n. 4, sul capitolo U0000C21924 (programma 03 “Gestione economica, finanziaria, programmazione e provveditorato” - missione 01 “Servizi istituzionali, generali e di gestione” - p.d.c finanziario al IV livello 1.03.02.02), con apposita variazione di bilancio da adottarsi con deliberazione di Giunta regionale, ai sensi dell’art. 25, comma 2, lett. d), della l.r. 11/2020;
5. di dare indirizzo alla Società LAZIOcrea S.p.A. di aggiornare, previa approvazione da parte della Direzione regionale in materia di demanio e patrimonio, gli accordi interistituzionali e le convezioni da stipularsi con il Comune di Santa Marinella relativamente al “Museo del Mare e della Navigazione Antica”, con la Soprintendenza territorialmente competente per l’archeologia e gli spazi museali, con la Diocesi Porto Santa Rufina per i luoghi di culto e gli spazi annessi, nonché di provvedere alla realizzazione all’interno del Complesso di un ufficio di rappresentanza e coordinamento della Regione ed al rafforzamento delle azioni di promozione e comunicazione istituzionale relative al Complesso monumentale ed alle attività ivi svolte;
6. di stabilire che la Direzione regionale in materia di demanio e patrimonio provveda, in attuazione alla presente deliberazione, alla stipula di apposito contratto di servizio con LAZIOcrea S.p.A., successivamente all’adozione della deliberazione di cui al precedente punto 4, per le modalità di corresponsione delle risorse suddette, nonché per la disciplina relativa alla gestione e valorizzazione del Complesso monumentale, con facoltà per la medesima Società di rinegoziare gli accordi e le convezioni di cui al precedente punto 5, coerentemente con gli indirizzi programmatici di cui alla presente deliberazione.

La presente Deliberazione verrà pubblicata sul BUR e sulle apposite sezioni del sito istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan</i> Triennio 2024-2025-2026		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 1 di 51			

Castello di Santa Severa

Business Plan

Triennio 2024 - 2025 - 2026



	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 2 di 51			

INDICE

1	Introduzione	4
2	L'innovazione del modello di gestione e valorizzazione	5
3	Le progettualità del prossimo triennio	8
3.1	Attività Culturali.....	8
3.2	Attività Commerciali	11
a.	Sposarsi a Santa Severa: aumentare il numero di matrimoni al Castello nel prossimo triennio	12
b.	Click a Santa Severa: incrementare il numero dei servizi fotografici per matrimoni al Castello nel prossimo triennio.....	17
c.	Santa Severa Corporate: il Castello di Santa Severa per le Aziende e le Istituzioni	18
d.	Santa Severa Shop: l'esclusiva linea di merchandising del Castello di Santa Severa.....	20
3.3	Incrementare i ricavi dell'Ostello del Castello	22
4	Eventuali altre linee progettuali	32
4.1	Servizio Ristorazione	32
4.2	Sponsorizzazioni ed Erogazioni Liberali	34
4.3	Cultura & Tecnologia	35
4.4	Costruire un'offerta per il settore turistico – crocieristico	37
5	Attività di animazione artistico - culturale	39
6	Lavori, servizi e forniture	41
7	Piano di Comunicazione e Promozione	43
8	Piano Economico – Finanziario relativo alla gestione del prossimo triennio 2024 - 2026.....	47
9	Riepilogo dei finanziamenti necessari per il triennio 2024 – 2026.....	51

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 3 di 51		

INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1 - Vista del Castello di Santa Severa.</i>	4
<i>Figura 2 - Un evento privato organizzato al Castello.</i>	6
<i>Figura 3 - La martire Severa.</i>	8
<i>Figura 4 - Bambini impegnati in attività ludico - didattiche.</i>	9
<i>Figura 5 - Rievocazione storico - medievale.</i>	10
<i>Figura 6 - Grafico riassuntivo dell'andamento degli affitti spazi (anni 2018 - 2023).</i>	11
<i>Figura 7 - Una coppia di sposi al Castello di Santa Severa.</i>	12
<i>Figura 8 - Un matrimonio presso il Castello di Santa Severa.</i>	16
<i>Figura 9 - Il Castello di Santa Severa è la location ideale per un servizio fotografico per matrimonio.</i>	17
<i>Figura 10 - Un convegno al Castello di Santa Severa.</i>	18
<i>Figura 11 - Ostello del Castello di Santa Severa.</i>	22
<i>Figura 12 - Incassi dell'Ostello del Castello di Santa Severa (anni 2018 - 2023).</i>	22
<i>Figura 13 - Presenze Ostello del Castello di Santa Severa (anni 2018 - 2023).</i>	23
<i>Figura 14 - Presenze Ostello del Castello di Santa Severa (andamento mensile).</i>	24
<i>Figura 15 - Grafico riassuntivo degli incassi dell'Ostello di Santa Severa (andamento annuale).</i>	25
<i>Figura 16 - Grafico riassuntivo degli incassi dell'Ostello del Castello di Santa Severa (andamento mensile).</i>	26
<i>Figura 17 - Ostello del Castello di Santa Severa. Pianta comprensiva dell'ampliamento.</i>	30
<i>Figura 18 - Dettaglio dell'ipotesi dell'ampliamento dell'Ostello del Castello di Santa Severa.</i>	31
<i>Figura 19 - Tabella riassuntiva della stima dei lavori dell'ampliamento dell'Ostello del Castello di Santa Severa.</i>	31
<i>Figura 20 - Pianta del Castello di Santa Severa. In evidenza l'area da destinare a ristorante e a caffetteria.</i>	33
<i>Figura 21 - Tabella riassuntiva dei costi di progettazione del DOCFAP del ristorante del Castello di Santa Severa.</i>	33
<i>Figura 22 - Tabella riassuntiva dei costi relativi agli investimenti tecnologici presso il Castello di Santa Severa.</i>	37
<i>Figura 23 - Una crocierista pronta ad una escursione.</i>	38
<i>Figura 24 - Un momento del Surf Expo presso il Castello di Santa Severa.</i>	39
<i>Figura 25 - Il Villaggio di Natale presso il Castello di Santa Severa.</i>	40
<i>Figura 26 - Tabella riassuntiva dei costi di manutenzione ordinaria del Castello di Santa Severa.</i>	41
<i>Figura 27 - Tabella riassuntiva degli interventi straordinari del Castello di Santa Severa.</i>	42
<i>Figura 28 - Tabella riepilogativa dei costi di comunicazione.</i>	46
<i>Figura 29 - Castello di Santa Severa. Budget di Gestione 2024 - 2025 - 2026.</i>	50
<i>Figura 30 - Castello di Santa Severa. Riepilogo finanziamenti triennio 2024 - 2026.</i>	51

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 4 di 51			

1 Introduzione

Il presente documento è volto a fornire al Socio Unico **un nuovo *Business Plan* per il Castello di Santa Severa** in relazione al prossimo triennio **2024 – 2025 – 2026**.

Dopo la sua riapertura in via continuativa dal 25 aprile 2017, e il completamento di tutti i lavori di manutenzione e restauro, funzionali ad una restituzione completa dell'immobile alla cittadinanza, il Complesso Monumentale di Santa Severa è oggi a pieno titolo un polo culturale e turistico a valenza nazionale ed internazionale, ben rappresentativo della storia e della cultura della Regione Lazio.

Il suo ruolo di grande attrattore nel litorale a Nord di Roma è stato altresì confermato anche dopo l'emergenza pandemica, periodo in cui, in occasione delle stagioni natalizie ed estive, gli spazi del Castello e quelli dei suoi musei sono tornati ad animarsi attraverso una molteplicità di iniziative a carattere artistico – culturale (quali spettacoli musicali e teatrali, laboratori per bambini e famiglie, eventi sportivi) che hanno contribuito ad **amplificare ulteriormente la fama e la risonanza del maniero e del suo borgo**.

Superata, dunque, con successo la crisi sanitaria da Covid - 19, **il Complesso Monumentale di Santa Severa può dirsi ormai pronto ad un ulteriore salto di qualità**, incentrato su un rinnovato sistema di gestione e un piano di valorizzazione sempre più evoluto e conforme alle recenti tendenze del mondo attuale.

Nel presente documento verranno illustrate le future linee manageriali da implementare nel prossimo triennio allo scopo di raggiungere nuovi traguardi ed obiettivi.



Figura 1 -Vista del Castello di Santa Severa.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 5 di 51			

2 L'innovazione del modello di gestione e valorizzazione

Il modello di gestione e valorizzazione del prossimo triennio si baserà sulla seguente linea di pensiero: **innestare sull'attività core del sito** - rappresentata dall'insieme delle iniziative di carattere culturale (a titolo esemplificativo: funzione museale e didattica, visite guidate, conferenze scientifiche, eventi artistico – culturali) – **un complesso di attività e progettualità in grado di migliorare la sostenibilità economica del Castello**, incrementando gli introiti derivanti soprattutto dalle attività commerciali.

Trattasi di **un approccio strategico** in grado di garantire al Socio Unico una serie di vantaggi, tra cui:

- **l'incremento dei ricavi del Castello di Santa Severa** e, in particolare, di quelli provenienti da fonti diverse rispetto ai contributi pubblici;
- **la riduzione progressiva degli importi destinati dalla Regione Lazio** alla gestione e alla valorizzazione del Castello di Santa Severa;
- **una manutenzione ed una conservazione economicamente virtuosa** del patrimonio archeologico e storico artistico del Complesso Monumentale **attraverso lo strumento dell'Art Bonus**;
- **il rafforzamento del profilo** competitivo dell'immobile;
- **il coinvolgimento di nuovi segmenti di pubblico**, incluse quelle fasce di utenza non interessate alla sola componente culturale;
- una **destagionalizzazione** delle presenze;
- la **definizione di nuove reti di relazioni e sinergie territoriali** sia Pubblici che Privati.

Più che un nuovo modello di *business*, il sistema definito dalle linee operative dei paragrafi a seguire vuole dunque proporsi come **un'innovazione del modello attuale, basandosi sul potenziamento di alcune funzioni già esistenti** (ed alternative rispetto all'attività principale del Castello) **e sullo sviluppo di nuovi aspetti ed azioni**, allo scopo di supportare la vita economico - organizzativa del polo culturale di Santa Severa, ampliarne la gamma dei servizi offerti, moltiplicarne l'impatto sul contesto territoriale di riferimento e quindi trasformare il Castello in un'importante opportunità competitiva per la Regione Lazio, anche in vista dei futuri grandi eventi che a breve la interesseranno (il Giubileo del 2025).

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 6 di 51			

L'introduzione di una logica basata su una *vision* di carattere imprenditoriale e dedicata all'autosostenibilità dei beni patrimoniali e delle collezioni non deve, però, spaventare, in quanto la funzione culturale resterà sempre preminente.

Trattasi, infatti, di una pratica sperimentata con successo in parecchi ambiti nazionali ed internazionali (circuito dei Musei in Comune di Roma, MAXXI, Museo Nazionale Etrusco di Villa Giulia, Museo Egizio di Torino, MarTA di Taranto, MoMA di New York, etc.) **senza incorrere nel rischio di snaturare l'identità culturale degli immobili di pregio archeologico, architettonico o storico – artistico.**



Figura 2 - Un evento privato organizzato al Castello.

Questa doverosa premessa può considerarsi valida anche per il Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa.

La sua matrice storico - artistica ed archeologica continuerà, infatti, a rappresentare il vero motore della gestione e della valorizzazione del prossimo triennio, incontrando, però, nuovi modi per raccontarsi e proporsi ad un pubblico sempre più ampio e diversificato.

Una nuova *vision*, dunque, in cui l'aumentare dei soggetti partecipanti accrescerà la visibilità, la capacità innovativa e la competitività del

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 7 di 51		

Castello, fattori determinanti per lo sviluppo di economie di scala legate alla cultura, al turismo e al suo indotto.

Copia

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 8 di 51			

3 Le progettualità del prossimo triennio

La definizione della nuova identità del Castello, come già detto, avverrà attraverso l'ideazione e l'implementazione di una serie di attività, sia culturali che commerciali.

Le diverse progettualità verranno distinte attraverso due orizzonti temporali:

- di immediata - breve realizzazione
- di media - lunga realizzazione

3.1 Attività Culturali

Come specificato poco sopra, una parte delle progettualità del prossimo triennio riguarderà le attività di carattere culturale, ambito nel quale il Castello è già impegnato mediante iniziative didattico - culturali¹.

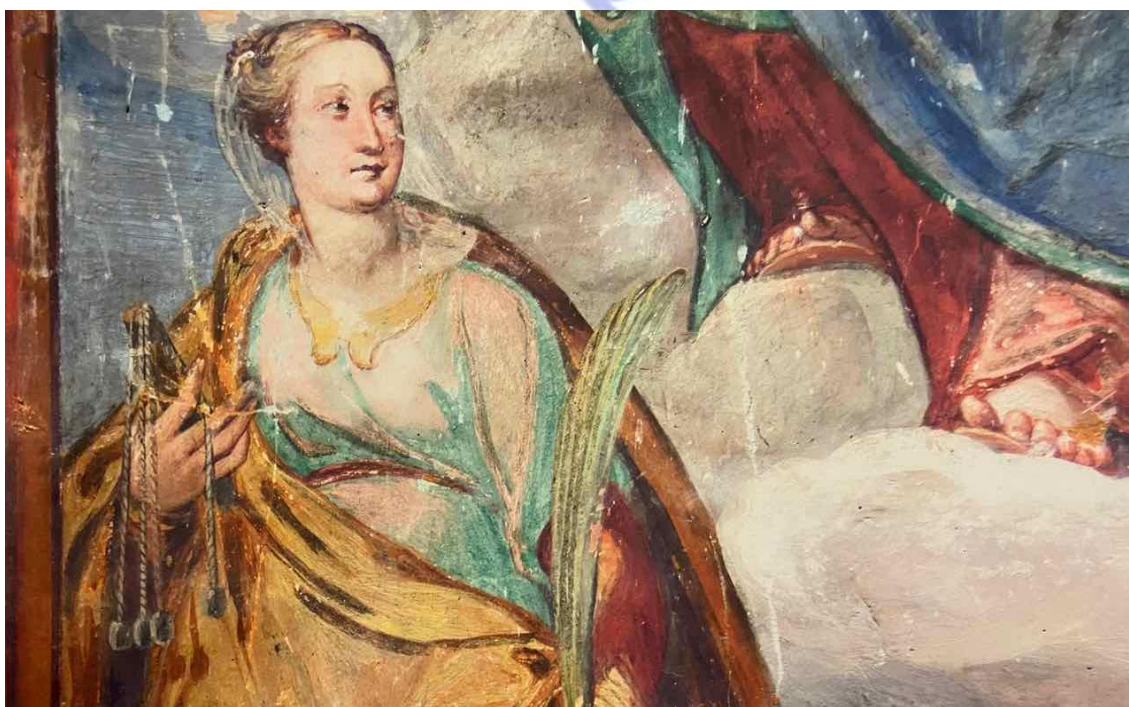


Figura 3 – La martire Severa.

¹ All'interno del presente capitolo si approfondiscono e si riportano volutamente le sole attività storico - culturali. Si ricorda, tuttavia, che presso il Complesso Monumentale di Santa Severa si svolgono anche laboratori ed attività didattiche di tipo naturalistico - ambientale in collaborazione con la vicina Riserva Naturale di Macchiatonda e Pyrgi ad oggi finanziati con appositi fondi della Direzione Regionale Ambiente.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 9 di 51			

Ad oggi, è **possibile visitare** il Complesso Monumentale e le collezioni museali ospitate al suo interno tutti i giorni della settimana (ad eccezione del lunedì, giorno di chiusura del Castello).

Laboratori didattici, incentrati soprattutto **sui Musei del Castello²**, sono invece ad oggi a cura della *CoopCulture*, società concessionaria del Comune di Santa Marinella per la gestione del servizio di biglietteria dei Musei del Castello di Santa Severa, fermo restando che il protocollo d'intesa tra LAZIOcrea ed il Comune è scaduto e, pertanto, dovrà essere aggiornato in base alle nuove esigenze e ai nuovi indirizzi di LAZIOcrea di intesa con il Socio Unico Regione Lazio.



Figura 4 - Bambini impegnati in attività ludico - didattiche.

Le iniziative didattico - culturali rappresentano un'attività primaria per il Castello di Santa Severa, meritevole, dunque, di essere riprogettata e posta al centro della gestione e della valorizzazione del prossimo triennio, in affiancamento alle già citate visite, restituendo così al Castello il suo ruolo di educatore alla Bellezza regionale.

Proposte di immediata - breve realizzazione:

- **Per la progettazione e l'espletamento del servizio:** utilizzare guide contrattualizzate LAZIOcrea;
- **Organizzare un'opportuna promozione del servizio** (vedi apposito capitolo dedicato);
- **Introdurre una linea telefonica ad hoc con una unità di personale dedicata al servizio** in grado di fornire le indicazioni del caso e di gestire le richieste e la prenotazione del servizio;

² I laboratori si tengono all'interno dei locali sopra il Museo del Mare e della Navigazione Antica.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 10 di 51		

- **Mappare le scuole del territorio, quelle di Roma e provincia e poi dell'intera Regione Lazio** al fine di inviare loro una *brochure* del servizio e invitare gli insegnanti / dirigenti scolastici a partecipare ad una giornata di presentazione dell'offerta didattica - educativa del Castello di Santa Severa.

Proposte di media - lunga realizzazione:

- **Selezionare, secondo modi e termini di legge, uno o più operatori economici cui affidare il servizio**, chiedendo loro anche la realizzazione di iniziative ad alto impatto sui ragazzi, come ad esempio visite guidate teatralizzate;
- **Estendere la promozione del servizio alle scuole extraregionali**: effettuare una mappatura degli istituti scolastici collocati al di fuori dei confini regionali e spedire via *mail* una *brochure* di presentazione del servizio, invitando gli insegnanti / dirigenti scolastici a partecipare ad una giornata di presentazione dell'offerta didattica – educativa del Castello;
- **Costruire pacchetti che comprendano anche il pernottamento presso l'Ostello**, al fine di destagionalizzare i flussi della piccola struttura ricettiva collocata all'interno del Castello, favorire i pernotti nel periodo infrasettimanale e promuovere la visita dei ragazzi presso altri siti gestiti dalla LAZIOcrea (es. Grotte di Pastena e Collepardo).



Figura 5 - Rievocazione storico - medievale.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 11 di 51		

3.2 Attività Commerciali

Dall'apertura del Castello, avvenuta in data 25/04/2017, i ricavi derivanti dagli affitti spazi (matrimoni, eventi aziendali, feste private, etc.) sono stati i seguenti:

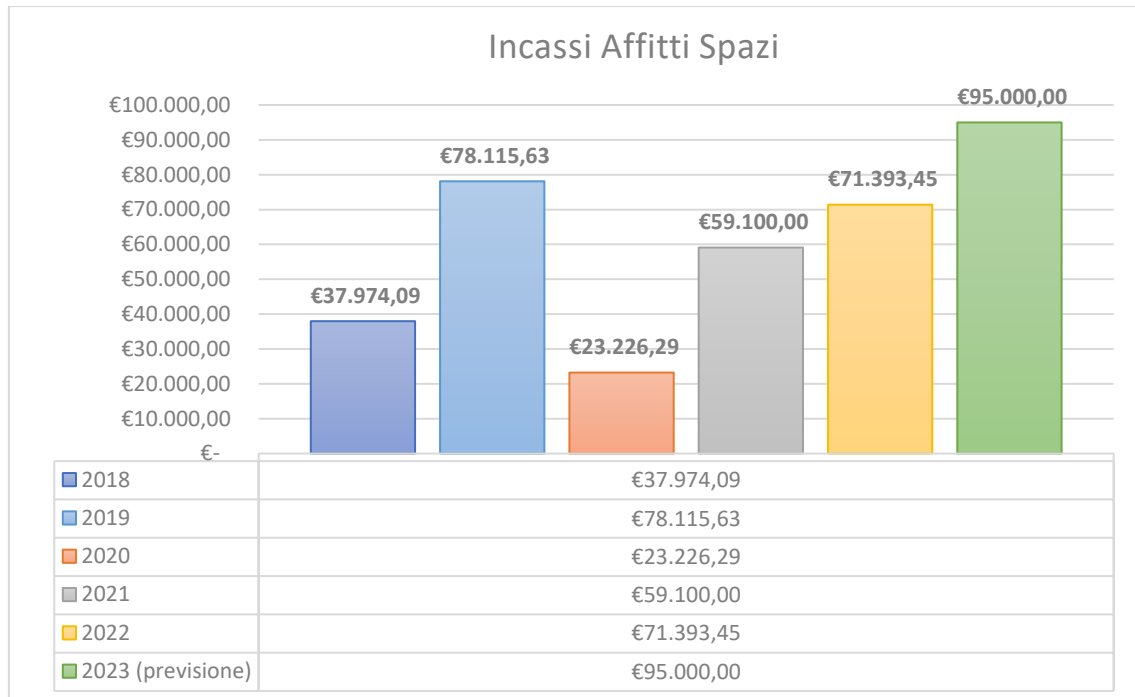


Figura 6 - Grafico riassuntivo dell'andamento degli affitti spazi (anni 2018 - 2023).

Per una corretta lettura del dato, giova sottolineare come **i ricavi da affitto spazi riassunti nel grafico sopra riportato siano stati raggiunti senza l'ausilio di alcuna specifica azione promozionale espressamente dedicata.**

Gli introiti sono stati in parte condizionati anche dall'incremento del numero degli eventi di animazione culturale, linea strategica, questa, volutamente perseguita al fine di ampliare la platea dei frequentatori del Castello ma che, di fatto, limita l'effettiva coesistenza di eventi relativi al settore *wedding* o a quello della convegnistica, bisognosi di riservatezza degli ambienti.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 12 di 51	

a. Sposarsi a Santa Severa: aumentare il numero di matrimoni al Castello nel prossimo triennio

L'incantevole affaccio sul mare e l'atmosfera da fiaba che solo un antico maniero sa regalare, sono le principali caratteristiche che **iscrivono il Castello di Santa Severa nella lista dei luoghi più romantici in cui giurarsi amore eterno nella Regione Lazio.**

E numerose sono le coppie di sposi che ad oggi hanno scelto proprio il Castello come *location* per la celebrazione e / o il festeggiamento delle loro nozze.



Figura 7 - Una coppia di sposi al Castello di Santa Severa.

Le molteplici richieste d'informazione che sopraggiungono al personale LAZIOcrea presente in loco per la gestione e la valorizzazione del sito, **lasciano effettivamente intravedere un'attenzione crescente da parte delle coppie nei confronti del Castello, richieste sollecitate proprio dai punti di forza della *location*.**

Oltre alla sua già citata **esclusività e bellezza**, il Complesso Monumentale, per quanto riguarda il settore dei matrimoni, presenta i seguenti punti di forza:

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 13 di 51		

- **unica *location*:** il borgo offre la possibilità di unire in un'unica *location* il rito, il successivo festeggiamento e la possibilità di pernottamento per sposi ed ospiti presso l'Ostello del Castello;
- **ampia disponibilità di spazi e soluzioni:** sono disponibili sia spazi al chiuso che all'aperto³, cornici perfette per un matrimonio; da non trascurare anche la possibilità di accedere facilmente alla spiaggia per scatti fotografici suggestivi e romantici;
- **possibilità di celebrare, all'interno del Castello, sia il rito civile che quello religioso:** nel borgo è infatti presente la chiesa dell'Assunta per celebrare i matrimoni religiosi e, grazie alla stipula di un accordo con il Comune di Santa Marinella, si possono officiare anche i riti civili⁴;
- **vicinanza con Roma, sede dei principali snodi ferroviari ed aeroportuali della Regione Lazio** (Stazione Termini, Aeroporto di Fiumicino e di Ciampino).

Nel triennio a venire, **in un'ottica di incremento generale dei ricavi di gestione del sito, potrebbe dunque risultare vincente pensare di aumentare il numero dei matrimoni presso il Castello di Santa Severa**, implementando una serie di azioni, distinte, anche in questo caso, in progettualità di immediata realizzazione e linee operative di medio – lungo termine.

Proposte di immediata – breve realizzazione:

- **Costruire un'adeguata campagna di promozione della *location*** (per tutti i dettagli vedi capitolo dedicato): al momento il Castello di Santa Severa è dotato unicamente di un'identità culturale. Il grande pubblico deve infatti acquisire la conoscenza della possibilità di organizzare eventi privati o cerimonie negli spazi del Castello;
- **Preparare una nuova *brochure* (con materiale fotografico nuovo e di maggiore impatto)**, utile a presentare gli spazi e a fornire tutte le indicazioni del caso;
- **Partecipare alle fiere del settore *wedding* e a quelle del settore turistico:** oltre alle fiere dedicate al comparto dei matrimoni, potrà risultare strategica anche una promozione del Castello come *location* per matrimoni nelle fiere turistiche. Il turismo del *wedding*, come riportato dagli ultimi dati dell'Osservatorio *Destination Weddings in Italy* (Centro Studi Turistici - Ministero del Turismo) presentati a febbraio 2023 è in

³ A titolo esemplificativo: Sala Pyrgi, Sala Nostromo al chiuso, Sala del Battistero; Piazza della Rocca, Piazza delle Barrozze, Spianata dei Signori, Piazza della Guardia, Piazzale del Fontanile e Piazza delle Due Chiese, Piazza dell'Urna come spazi all'aperto.

⁴ Nella piccola sala del Comune posta sopra i locali del Museo del Mare e della Navigazione Antica.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 14 di 51			

piena ascesa e premia l'Italia che, nel 2022, è stata scenario di oltre 11 mila matrimoni stranieri, con 619.000 arrivi e oltre 2 milioni di presenze turistiche collegate al *destination wedding*. Il fatturato prodotto stimato è stato pari a 599 milioni di euro, circa l'11% in più rispetto ai livelli stimati nel 2019, ultimo anno pre-Covid. Nel 2022 è dunque cresciuta la quota di coppie che hanno scelto di sposarsi con rito simbolico (+ 54,1% del totale). Per il 2023 l'incremento stimato è di oltre 1.000 eventi in più rispetto all'anno passato, con una previsione di crescita del +9,5%;

- **Organizzare al Castello sopralluoghi** (dedicare un giorno della settimana con cadenza regolare) **destinati a wedding planner, chef e catering manager, flower designer**, e potenziare quelli degli operatori turistici nazionali ed internazionali (es. americani) specializzati nel settore dei matrimoni;
- **Valutare la possibilità di pubblicizzare il Castello su piattaforme / siti web dedicati al mondo dei matrimoni** e che aiutano concretamente gli sposi nell'organizzazione della loro cerimonia (*location*, banchetto, servizio fotografico etc): es. matrimonio.com, guidasposi.it, nozzespeciali.it;
- **Proporre, in abbinamento al matrimonio, anche un momento culturale "esclusivo" come regalo da fare agli ospiti**, es. visita guidata speciale, di modo che il Castello non sia ridotto a semplice "quinta scenica" di un evento ma che possa essere pienamente apprezzato e ricordato anche per la sua bellezza e il suo valore culturale;
- **Aumentare il tariffario di affitto degli spazi**, avendo però cura di rimanere sempre competitivi sul mercato.

Proposte di media – lunga realizzazione:

- **Ospitare matrimoni con più di 120 persone**: Allo stato attuale i matrimoni più numerosi vengono svolti negli spazi esterni all'aperto nella stagione estiva. Non avendo a disposizione spazi al coperto atti a soddisfare questo tipo di richieste, soprattutto in stagione invernale, al fine di venire incontro alle esigenze dei fruitori, si potrebbe pensare alla possibilità di stipulare una convenzione con una ditta fornitrice di tensostrutture di livello sia qualitativo che strutturale adeguato, al fine di soddisfare esigenze di matrimoni numericamente superiori, destagionalizzando anche il settore wedding e non solo, proponendo il costo della struttura da quotare a carico degli sposi. LAZIOcrea, a fronte di un servizio superiore, incasserebbe l'importo della concessione a titolo oneroso dello spazio interessato dall'evento (es. Spianata dei Signori), comprensiva della tariffa per allestimento tensostruttura montaggio e smontaggio;

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 15 di 51			

- **Costruire una proposta che unisca alla bellezza scenografica del Castello anche l'enogastronomia e la tradizione della Regione Lazio:** es. matrimonio con banchetto con prodotti a km zero o prodotti e vini tipici della zona. Tale discorso potrà essere attuato nel momento in cui si doterà il Castello di un servizio di ristorazione o comunque laddove saranno presenti delle botteghe al suo interno in grado di garantire la possibilità di organizzare un banchetto nuziale;
- **Confezionare pacchetti che permettano, in un solo colpo, di organizzare ogni aspetto del matrimonio:** in assenza di un servizio di ristorazione, si potrebbe considerare l'idea di selezionare, ad esempio attraverso apposita manifestazione d'interesse, uno o più *partner* certificati che possano realizzare un matrimonio "chiavi in mano", banchetto incluso. LAZIOcrea, in cambio, potrebbe incassare una *royalty* dall'organizzazione di ciascuna cerimonia. Occorrerà, però, in tal caso attuare una differenziazione del tariffario degli spazi, riconoscendo all'operatore un canone agevolato per l'occupazione degli spazi del Castello;
- **Rendere "circolare" il processo:** non solo matrimoni, ci sono anche gli anniversari da festeggiare, soprattutto considerando la presenza dell'Ostello. Si prepara il matrimonio, si aspetta quel giorno, si inizia a viverlo, lo si vive a Santa Severa, gli sposi ritornano a Santa Severa per l'anniversario, soggiornando magari presso l'Ostello. O magari a ritornarvi sono i parenti degli sposi che, proprio in occasione del matrimonio, hanno scoperto il Castello e la sua bellezza, resa ancora più incredibile dall'emozione di quel giorno;
- **Trasformare il Castello di Santa Severa nella *wedding destination* ufficiale della Regione Lazio:** mettendo a sistema tutte le linee d'azione sopra proposte, questo sarà l'esito finale dell'intero processo.

Occorre però tenere in considerazione i seguenti aspetti:

- **programmazione artistico – culturale:** il Villaggio di Natale, i palinsesti estivi, ma anche l'animazione organizzata nei *weekend* fuori stagione escludono la possibilità di inserire matrimoni nelle giornate interessate dai grandi eventi o concerti, riducendo i mesi "nuziali" a 7 su 12 in totale;
- **priorità riservata agli eventi istituzionali**, che potrebbero ulteriormente ridurre il numero degli eventi commerciali;
- **limitata capacità ricettiva degli spazi:** i matrimoni realizzabili prevedono un massimo di 100 – 120 partecipanti, poiché, in caso di maltempo, non abbiamo a disposizione spazi al coperto in grado di poter accogliere un numero maggiore di invitati;

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 16 di 51			

- **uso degli spazi adiacenti all'Ostello nelle ore notturne:** un banchetto e una festa nuziale nei pressi dell'Ostello rischiano di disturbare il sonno e il riposo degli ospiti della struttura ricettiva;
- **difficoltà nella collocazione dei catering per la preparazione dei pasti,** soprattutto per gli eventi al coperto. Ad oggi non esiste un punto fisso allestito a tale scopo. Tale difficoltà sarà superata nel momento in cui il Castello sarà dotato di un proprio ristorante e di un bar a supporto degli eventi privati.



Figura 8 - Un matrimonio presso il Castello di Santa Severa.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 17 di 51			

b. Click a Santa Severa: incrementare il numero dei servizi fotografici per matrimoni al Castello nel prossimo triennio

Il Castello non è scelto solo come *location* per i matrimoni, ma **anche come set fotografico** per questo importante momento della vita. Il suo affaccio sul mare, in particolare il bellissimo colpo d'occhio di cui si può godere dalla Torre Saracena, unitamente alle magiche atmosfere del suo borgo, lo rendono perfetto per scattare delle foto incredibili.



Figura 9 - Il Castello di Santa Severa è la location ideale per un servizio fotografico per matrimonio.

Proposta di immediata realizzazione:

- **costruire un *database* in cui raccogliere i nomi di tutti i fotografi per matrimoni di Santa Marinella e Santa Severa, e soprattutto della città di Roma.** Contattarli e invitarli a visitare direttamente il Castello in una giornata speciale, per scattare foto e ammirare da vicino la bellezza del maniero e dei suoi scorci, proponendolo così agli sposi per le foto del loro giorno speciale;
- **valutare la possibilità di inserire il Castello su siti e piattaforme dedicate ai fotografi per matrimoni (es. *reportage* di matrimoni, *entire for wedding*, etc);**
- **semplificare al massimo le operazioni di prenotazione del servizio fotografico e del pagamento:** pochi semplici veloci passaggi;

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 18 di 51			

- **valutare un incremento del tariffario⁵:** 100 € solo spazi esterni, 150 € esterni + interni, 200 € esterni + interni + comprensivo della Torre Saracena.

c. Santa Severa Corporate: il Castello di Santa Severa per le Aziende e le Istituzioni

Il Castello di Santa Severa, in ragione della funzionalità dei suoi numerosi spazi, si presta ottimamente anche per attività di aziende ed Istituzioni che possono legare la propria immagine alla valorizzazione del patrimonio culturale della Regione e, in particolare, a quella del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa.

È per loro, infatti, possibile organizzare presso il Compendio eventi dalle tipologie più disparate, come ad esempio:

- Convegni;
- Conferenze e Dibattiti;
- Presentazioni di libri;
- Corsi di formazione e seminari;
- Serate di gala;
- Eventi aziendali e di rappresentanza.

Questo genere di iniziative, collaterali alla normale fruizione del sito, sono state già sperimentate e portate avanti nel corso di questi anni e hanno contribuito ad avvicinare al Castello nomi importanti sia del mondo accademico (Università La Sapienza di Roma, Università di Tor Vergata, etc.) sia di importanti aziende o marchi di fama nazionale ed internazionale (da ultimo Bulgari), **esaltando, in chiave differente, le caratteristiche storiche ed artistiche dell'intero Complesso Monumentale e veicolandone l'immagine di *location* esclusiva e prestigiosa.**



Figura 10 - Un convegno al Castello di Santa Severa.

⁵ Attualmente si paga un prezzo di € 50.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 19 di 51			

Il numero sempre maggiore di richieste da parte di Aziende ed Istituzioni suggerisce una strutturazione organica del servizio al fine di incrementare, nel prossimo triennio, i proventi derivanti da affitto spazi, anche alla luce delle recenti apparecchiature tecnologiche, in termini di impianto audio e schermi, di cui si sono dotate alcune sale del Castello.

Proposte di immediata – breve realizzazione:

- **preparare una *brochure* (in formato sia digitale che cartaceo e possibilmente in doppia lingua, in italiano e in inglese)** per presentare in maniera chiara, semplice ed efficace gli spazi. Descrivere, inoltre, la tipologia di eventi per cui sono particolarmente indicati (es. proiezioni cinematografiche, cene di gala, etc.) e il numero di persone che possono accogliere (es. max 120 persone oppure max 200 persone / 150 sedute);
- **costruire un *database*** in cui raccogliere i nomi e i **contatti delle diverse aziende** che, a vario titolo, sono entrate in contatto con il Castello di Santa Severa;
- **elaborare una strategia di promozione digitale dell’iniziativa** (vedi capitolo dedicato);
- **confezionare “pacchetti” che includano sempre anche l’ostello del Castello**, lavorando anche in un’ottica di destagionalizzazione delle presenze;
- **aprire il Castello anche ad iniziative diverse**, tra cui: **sfilate di moda, visite guidate in esclusiva**, riservate alle Aziende;
- **organizzare “open day” riservati alle Aziende**: selezionare un gruppo di Aziende e invitare i rappresentanti ad un brindisi esclusivo e, con l’occasione, presentare il programma *Santa Severa Corporate*.

Proposte di media - lunga realizzazione:

- **Chiedere alle Aziende e alle Istituzioni di entrare a far parte della vita del Castello, contribuendo in maniera attiva:**
 - **strutturando dei rapporti di *partnership*** con Aziende o Istituzioni per la realizzazione di progetti speciali presso il Castello di Santa Severa;
 - **siglando contratti di sponsorizzazione tecnica o pura (monetaria)** allo scopo di ammortizzare i costi di gestione;
 - **richiedendo alle Aziende di diventare “Mecenati del Castello”**, effettuando una donazione in *Art Bonus* e contribuendo, così, alla conservazione, alla manutenzione e al restauro del Castello, a fronte di un credito d’imposta.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 20 di 51			

d. Santa Severa Shop: l'esclusiva linea di merchandising del Castello di Santa Severa

Il merchandising rappresenta un'importante fonte aggiuntiva di reddito per i musei / luoghi della cultura, particolarmente apprezzata dai visitatori, come ben dimostrano alcuni esempi di successo, tra i quali forse il più significativo è quello del MoMa di New York.

Libri, matite, agende, cartoline o qualsiasi altro oggetto acquistabile in un *bookshop* museale, rivestono, infatti, un'importanza fondamentale: **permettono di "cristallizzare" il momento della visita**. A definire, infatti, l'attrattiva di questi oggetti e a spingere al loro acquisto non è tanto l'estetica, quanto piuttosto il loro valore simbolico, concetto ben espresso dal francese *souvenir* (che significa appunto ricordo). Secondo questa prospettiva, **il gadget museale non è più solamente un oggetto ma un vero e proprio prolungamento dell'esperienza della visita** che, in questo modo, si intensifica e si estende in un tempo indefinito. È così che il *gadget* diventa ricordo di pensieri, di emozioni, di un'esperienza.

A questo si aggiunga, poi, che, attraverso tali oggetti, comprati molto spesso proprio come *souvenir* con cui omaggiare amici e parenti, **il museo stesso "viaggia", esce dai propri confini ed entra nelle nostre case, raggiungendo talvolta persone che mai lo hanno visitato o non consapevoli della sua importanza / esistenza, con apprezzabili risvolti in termini di sua diffusione e conoscenza**. In questo senso, i gadget assumono il ruolo di ambasciatori del museo / luogo della cultura, nonché delle sue mostre e collezioni.

Qualora poi il *merchandising* museale venga prodotto in collaborazione con, ad esempio, *partner* legati al mondo del *design* e della moda, questi semplici oggetti si arricchiscono pure di una connotazione di pregio.

Il *merchandising* museale, infine, può assicurare un costante e sicuro flusso di entrate per l'istituzione al fine di sostenere i programmi didattici, le acquisizioni e le iniziative.

I risultati delle vendite registrate presso il *bookshop* del WeGil lasciano intravedere come tale soluzione possa risultare particolarmente gradita anche da parte dei visitatori dei siti culturali della Regione Lazio e spingerebbe a pensare, anche per il Castello di Santa Severa, l'ideazione di una linea di *merchandising*.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 21 di 51		

Anche in questo caso, occorre precisare che un piccolo *corner* con oggettistica legata al Castello è già esistente e, come nel caso delle iniziative didattiche, è a cura, ad oggi, della *CoopCulture*, società concessionaria del Comune di Santa Marinella, incaricata della gestione della biglietteria dei Musei del Castello.

Proposte di breve – immediata realizzazione:

- **Individuazione di un punto strategico del Castello da adibire a *bookshop*;**
- **Adibire un *point* anche presso l'Ostello del Castello;**
- **Attuare una collaborazione con una o più società** che permetta la produzione e la conto vendita di **una linea di oggettistica del Castello**, in grado di iniziare ad assicurare incassi anche da questo settore e di favorire una “circolazione visiva” del logo e dell'immagine del Castello di Santa Severa anche presso altri siti culturali non gestiti direttamente da LAZIOcrea.

Proposte di media – lunga realizzazione:

- **strutturare uno *shop online*** che consenta l'acquisto di oggetti anche sul sito web del Castello di Santa Severa;
- **avviare una collaborazione con Istituti d'Arte o importanti case di moda per la realizzazione di oggetti esclusivi e di particolare pregio:** a titolo meramente esemplificativo, si potrebbe pensare ad una linea di *foulard* ispirata agli affreschi del Castello;
- **coltivare progetti di carattere “sociale” ai fini del miglioramento del *bookshop*:** inserire prodotti o oggetti realizzati da associazioni di ragazzi diversamente abili o donne vittime di violenza o frutto di laboratori socio - artigianali che prevedano, ad esempio, la collaborazione con i detenuti del carcere.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 22 di 51		

3.3 Incrementare i ricavi dell'Ostello del Castello

Questa **struttura ricettiva**, sin dalla sua **apertura** avvenuta ormai oltre cinque anni fa (il **25/04/2018**), ha avuto un grande riscontro da parte della clientela, sia in termini di gradimento che di affluenza, comportando, di conseguenza, **un significativo beneficio economico per la gestione dell'intero Complesso Monumentale**.

In particolare, nel corso dell'ultimo quinquennio, il fatturato annuale è cresciuto in modo costante, con l'unica eccezione della lieve flessione causata dall'emergenza COVID. **Basti pensare che, nel solo mese di agosto del c.a., il tasso di occupazione delle stanze è stato superiore al 90%, con un fatturato di oltre € 40.000,00.**



Figura 11 - Ostello del Castello di Santa Severa.

Nel 2019, primo anno a pieno regime, il fatturato dell'Ostello è stato pari ad € 206.615,65. Nel 2022 è stato pari a € 251.883,19, mentre per il 2023 la previsione è di almeno di € 270.000,00.

Incassi Ostello (Apertura dal 25 Aprile 2018)						
Mese		2019	2020	2021	2022	2023
Gennaio		4.764,00 €	8.821,00 €	1.576,81 €	10.990,00 €	10.641,65 €
Febbraio		4.001,00 €	17.549,50 €	9.313,52 €	10.096,50 €	10.797,50 €
Marzo		9.845,50 €	1.572,00 €	4.204,11 €	12.893,00 €	20.272,82 €
Aprile		18.742,00 €	- €	9.376,39 €	21.991,50 €	27.072,67 €
Maggio	19.500,00 €	14.371,50 €	5.463,00 €	21.030,01 €	25.725,00 €	29.650,45 €
Giugno	17.260,00 €	26.919,00 €	22.943,00 €	28.771,90 €	34.436,47 €	34.431,10 €
Luglio	22.555,00 €	30.533,53 €	38.019,05 €	30.228,77 €	21.737,50 €	39.199,08 €
Agosto	26.794,00 €	36.601,70 €	38.250,00 €	31.424,41 €	30.944,50 €	40.179,10 €
Settembre	15.925,00 €	22.158,50 €	24.070,00 €	22.242,04 €	28.149,00 €	33.729,90 €
Ottobre	7.210,00 €	16.275,75 €	13.898,00 €	20.443,34 €	25.547,75 €	
Novembre	2.900,00 €	9.374,00 €	8.015,00 €	12.793,80 €	14.732,62 €	
Dicembre	7.865,00 €	13.029,17 €	4.660,50 €	12.264,36 €	14.639,35 €	
TOTALE	120.009,00 €	206.615,65 €	183.261,05 €	203.669,46 €	251.883,19 €	245.974,27 €

Figura 12 - Incassi dell'Ostello del Castello di Santa Severa (anni 2018 - 2023).

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 23 di 51	

Presenze Ostello (Apertura dal 25 Aprile 2018)						
Mese	2018 (dal 25 Aprile)	2019	2020	2021	2022	2023
Gennaio		169	299	42	325	345
Febbraio		112	578	244	272	314
Marzo		319	45	121	361	575
Aprile	107	426	0	151	506	654
Maggio	405	327	114	447	570	641
Giugno	479	631	556	622	882	770
Luglio	694	782	896	667	775	944
Agosto	694	933	940	720	840	994
Settembre	492	514	598	515	733	752
Ottobre	257	392	268	321	663	
Novembre	99	376	244	245	502	
Dicembre	301	405	115	222	459	
TOTALE	3528	5386	4653	4317	6888	5989

Figura 13 - Presenze Ostello del Castello di Santa Severa (anni 2018 - 2023).

Il numero di ospiti e l'entità degli introiti contribuiscono dunque a sottolineare come **la struttura ricettiva costituisca oggi un vero e proprio punto di forza del Compendio**, lasciando peraltro presagire ampi margini di miglioramento anche in vista del prossimo triennio.

Presenze Ostello - Andamento Annuale

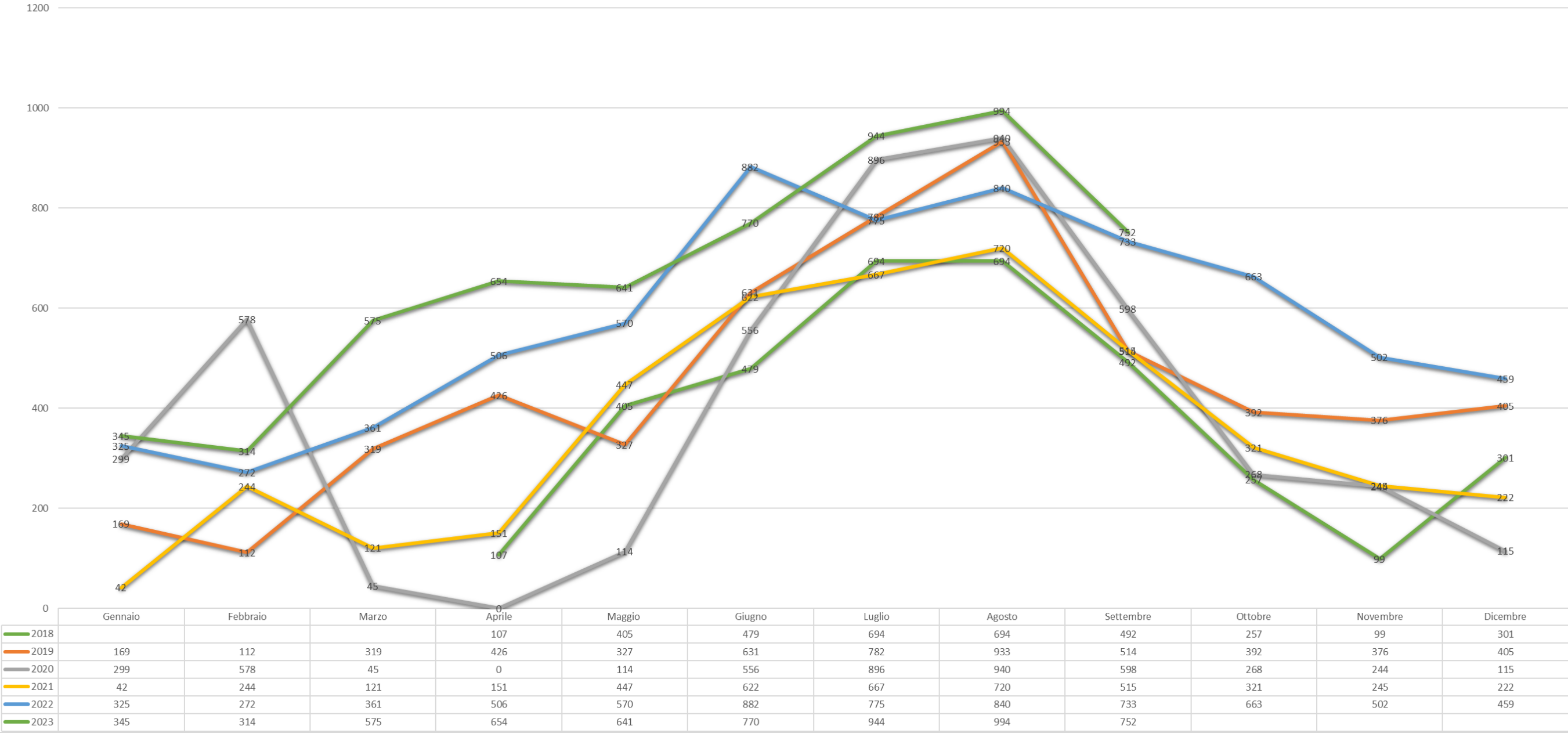


Figura 14 - Presenze Ostello del Castello di Santa Severa (andamento mensile).

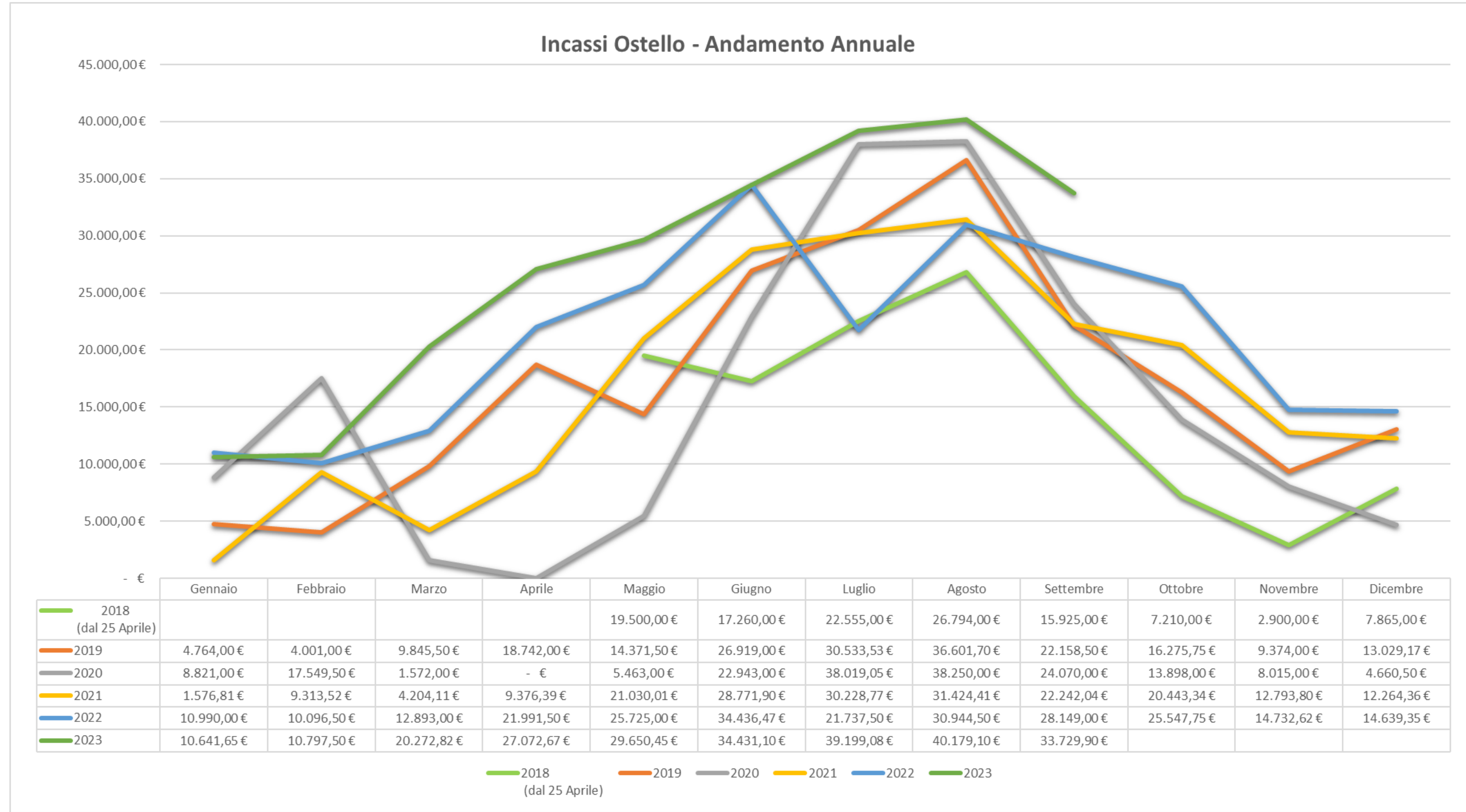
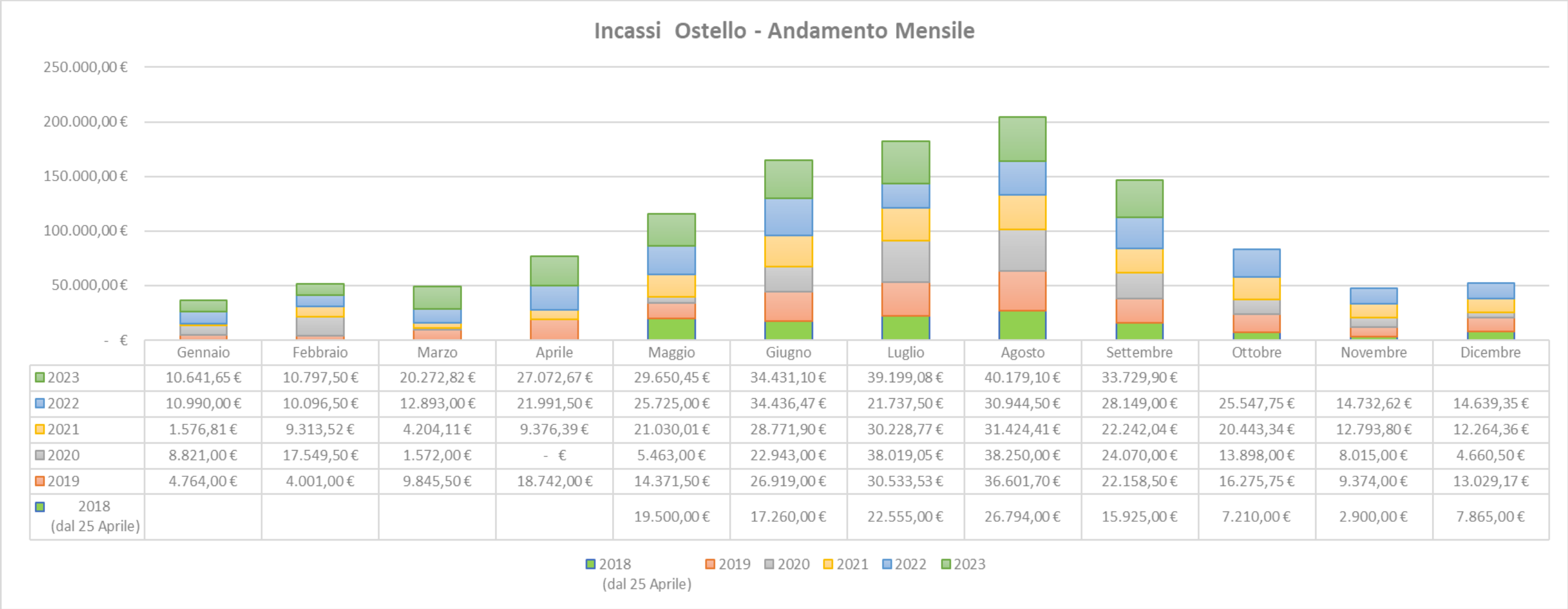


Figura 15 - Grafico riassuntivo degli incassi dell'Ostello di Santa Severa (andamento annuale).



	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 27 di 51			

Di seguito, alcune proposte migliorative, fermo restando che, **qualora ce ne fossero le condizioni**, sia in termini giuridici ma anche di investimenti economici o di interventi architettonici da apportare, **le linee progettuali auspicano un cambiamento di categoria della struttura ricettiva** (da extra – alberghiero / *hostel* ad alberghiero vero e proprio).

Proposte di immediata realizzazione:

- **Lavorare sull'incremento** del numero delle prenotazioni dirette, attraverso una mirata azione di promozione dell'Ostello (vedi capitolo dedicato) ed un attento lavoro al momento del *check-out*;
- **Potenziare il tasso di occupazione infrasettimanale** e, in generale, nei momenti di bassa stagione, anche attraverso l'attivazione di apposite convenzioni con enti ed università;
- **Attivare nuovi canali OTA**, tra cui **Expedia.com**, per intercettare un'ampia clientela straniera.

Proposte di breve - media realizzazione:

- **Ripensare l'Ostello in termini di struttura ricettiva, attraverso azioni mirate al potenziamento dell'ospitalità, migliorando la qualità e la quantità dei servizi offerti:**
 - miglioramento degli *standard* e dei servizi:
 - ✓ *dispenser* per saponi e *kit* cortesia nelle stanze;
 - ✓ cialde per the e caffè per la colazione da consegnare agli ospiti come benvenuto;
 - ✓ attivare una procedura di evidenza pubblica per selezionare un elenco di servizi da mettere a disposizione con sconti dedicati agli ospiti della struttura ricettiva, come ad esempio, parrucchieri, centri estetica e olistici per massaggi, negozi, *taxi*, biciclette, etc.;
 - ✓ prevedere una scontistica dedicata per gli ospiti dell'ostello per le botteghe o altri servizi presenti al castello, per le visite guidate e per gli eventi di animazione culturale con accesso a bigliettazione, qualora coincidano con il soggiorno;
 - ✓ Attivare un flusso *mail* con tutti gli ospiti dell'ostello, finalizzato all'inoltro degli immediati ringraziamenti per il soggiorno effettuato e relativo *customer satisfaction*, e, successivamente,

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 28 di 51		

come canale per inoltrare l'invio di continui *refresh* con le iniziative del castello e promozioni dell'ostello;

- ✓ *virtual tour* delle stanze da pubblicare sui canali OTA e sul sito *web*;
- ✓ indicizzazione della visibilità del sito della struttura ricettiva.

○ **Attualizzare l'allestimento delle stanze** con complementi d'arredo appositamente studiati:

- ✓ lampade a luce calda e di *design*;
- ✓ creare *set* coordinati per i letti, con aggiunta di cuscini a contrasto e *runner* per rendere accogliente l'ambiente;
- ✓ rinnovo biancheria: copriletti, piumini, coprimaterassi e tendaggio;
- ✓ rinnovo materassi;
- ✓ inserire telefoni per comunicare con *reception* e con guardiania.

○ **Attualizzare l'allestimento della sala comune**, anche in vista di eventuali successivi sviluppi della tipologia di accoglienza come hotel:

- ✓ inserire divani e poltroncine in sala comune;
- ✓ aggiunta di tavoli per il ristoro in vista dell'ampliamento delle stanze;
- ✓ complementi di arredo e mobilio coordinati;

○ **Creare un allestimento esterno** con sedie, tavoli e panchine da dedicare al *relax* degli ospiti della struttura ricettiva.

→ **Intervenire sulla tariffa della struttura ricettiva:**

- **incremento delle tariffe**, con un *range* di prezzo da rendere **pubblico**, che vada da "un minimo ad un massimo", al fine di avere elasticità nel far ruotare le promozioni nelle stagioni e nei periodi da incentivare;
- **aumento complessivo della tariffa** per una percentuale da quantificare, a fronte di maggiori servizi offerti, anche per non andare in remissione qualora si aumenti la forchetta di scontistica per potenziare il tasso di occupazione in periodi scarichi di presenze;
- **Ottimizzare un tariffario per le piattaforme OTA** – (*Booking* – *Expedia*, etc) rispetto alla piattaforma di prenotazione diretta, al fine di contenere la percentuale di commissione in uscita del 15/18%

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 29 di 51			

sulla vendita effettuata, con l'obiettivo finale di perseguire un tasso di occupazione diretto abbattendo l'intermediazione;

- **introduzione del “minimum stay”:** obbligo, nei mesi di alta stagione, di prenotare almeno 4 gg, qualora il soggiorno interessi il fine settimana;
- **potenziare ulteriormente (ad esempio del + 15%) la tariffa delle date speciali legate alle festività**, come ad esempio del 1,6 gennaio; giornate di Pasqua e Pasquetta; Ferragosto; 25, 26 e 31 Dicembre;
- **Aggiungere come date speciali legate alla festività le giornate del 25 aprile, 1 maggio e 2 giugno;**
- **“not refundable rate”:** inserire tariffe non rimborsabili per le prenotazioni a lungo termine;
- a seguito delle verifiche mensili del tasso di occupazione delle stanze, **apportare promozioni alla domenica come notte singola**, al fine di incentivare il prolungamento dei soggiorni del *weekend*;
- **limitare lo sconto** attualmente approvato da tariffario del 10% - 15%, **ad alcuni esclusivi casi**, come ad esempio:
 - **agenzie o enti interessate a lavorare con la struttura ricettiva, da selezionare con apposita procedura di evidenza pubblica;**
 - **promozioni con università straniere per l'utilizzo delle stanze nel periodo di bassa stagione;**
 - **dipendenti LAZIOcrea, Regione Lazio o enti partecipanti.**

Proposte a lungo termine

- **Modificare l'assetto autorizzativo, previa verifica dell'effettiva fattibilità**, da struttura extralberghiera / *hostel* a *hotel* ai sensi della normativa regionale e nazionale attualmente in vigore;
- **creare un punto ristoro servito e dedicato** in concomitanza con l'apertura del ristorante.
- **Lavorare sull'accessibilità della struttura:**
 - ✓ potenziare un trasporto dedicato (es corse Cotral) per raggiungere il Castello dalle principali città e porti della Regione;
 - ✓ stipulare specifiche convenzioni con taxi e NCC.
- **Incremento della capacità ricettiva dell'Ostello:** alla luce dell'analisi dei risultati conseguiti finora, considerando che ad oggi l'Ostello dispone di n. 14 camere (con un massimo di 42 posti letto), **si propone un incremento del numero delle stanze (altre 5/6), che permetterebbe la conseguente**

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 30 di 51			

integrazione di n. 10/11 posti letto. Ciò al fine di poter offrire al pubblico dei pacchetti più ricchi e variegati, **massimizzando la fruibilità della struttura e puntando contestualmente alla sua destagionalizzazione**, anche nell'ottica di conseguire maggiori incassi, riducendo così il disavanzo gestionale del Castello. **La proposta sarebbe realizzabile impiegando gli spazi, peraltro già predisposti a tal fine**, attualmente utilizzati dai dipendenti regionali della Riserva di Macchiatonda, ai quali la Direzione Regionale competente dovrà, pertanto, trovare una diversa collocazione.

Le stanze saranno predisposte con apertura automatica attraverso badge elettronico e munite esternamente di un sistema di videosorveglianza, quest'ultimo da valutare e quantificare successivamente.

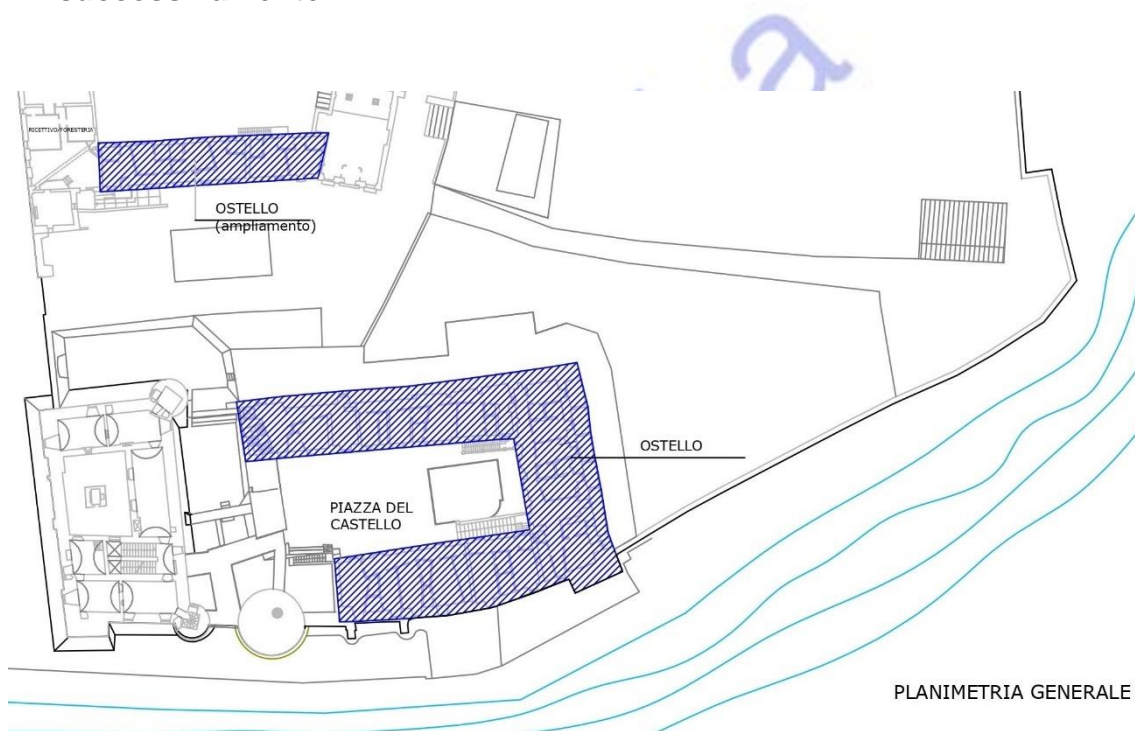
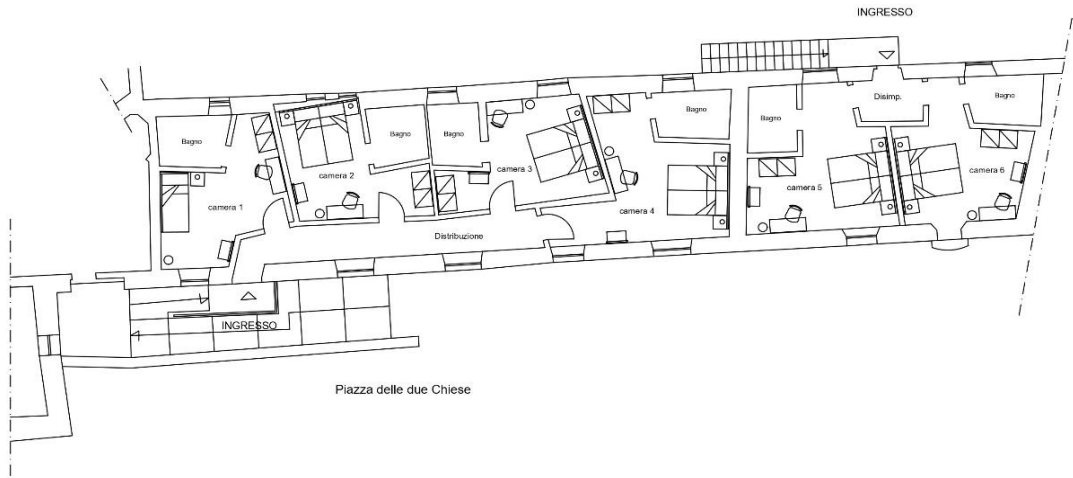


Figura 17 - Ostello del Castello di Santa Severa. Pianta comprensiva dell'ampliamento.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 31 di 51		



PIANTA PIANO PRIMO

LEGENDA
CAMERA SINGOLA (n. 1)
CAMERA DOPPIA (n. 2-3-4-5-6)

CAPENZA AMPLIAMENTO OSTELLO N. 11 POSTI LETTO

Figura 18 - Dettaglio dell'ipotesi dell'ampliamento dell'Ostello del Castello di Santa Severa.

La seguente previsione di spesa riguarda la sistemazione dei locali.

Le lavorazioni previste riguardano la tinteggiatura delle stanze, dei soffitti, la sostituzione dei sanitari, eventualmente anche la sostituzione dei rivestimenti del bagno e gli arredi delle stanze.

Nell'intervento è prevista la revisione degli impianti con eventuali interventi non sostanziali.

Si riporta di seguito la stima dell'intervento i.v.a. inclusa

Lavori (incluse spese tecniche e arredi) a nuove stanze Ostello	141.276,00 €
---	--------------

Figura 19 - Tabella riassuntiva della stima dei lavori dell'ampliamento dell'Ostello del Castello di Santa Severa.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 32 di 51			

4 Eventuali altre linee progettuali

A *latere* di quanto sopra presentato, si segnalano le seguenti altre progettualità che, nell'arco del medio-lungo periodo, potrebbero essere eventualmente attivate.

4.1 Servizio Ristorazione

La programmazione artistico – culturale contribuisce a richiamare un gran numero di visitatori al Castello di Santa Severa che, in varie occasioni, soprattutto in quelle coincidenti con i grandi palinsesti estivi o con i Villaggi di Natale, hanno evidenziato la necessità di poter fruire di un punto ristoro dove poter bere qualcosa o consumare un pasto. Stante l'assenza di un vero e proprio ristorante all'interno del Castello, tale esigenza viene attualmente sopperita in vario modo, come di seguito meglio specificato:

- In caso di matrimoni o eventi aziendali: servizio catering esterno a carico degli sposi o eventualmente dell'azienda;
- Eventi istituzionali della Regione Lazio: servizio *catering* esterno a nostro carico;
- Necessità correnti o particolari occasioni (come, ad esempio, pacchetti promozionali Ostello in occasione della festa di San Valentino): *Med Cafè*, punto ristoro nella *buvette* del Museo Civico del Mare e della Navigazione Antica del Borgo del Castello di Santa Severa, a cura della *CoopCulture*;
- Grandi eventi, come nel caso della stagione estiva 2021 - 2022, attivazione di un bar / *area food* come sopra citato, sulla Spianata dei Signori, dove è presente una struttura che, opportunamente sistemata e attrezzata, potrebbe essere adibita a tale scopo oppure allestimento di *area food*, come nel caso del Villaggio di Natale (durante l'estate 2023 è stato invece allestito *street food* all'esterno, sul Fontanile).

In un'ottica di ampliamento dei servizi offerti dal polo culturale e di incremento dei ricavi provenienti da fonti alternative ai contributi pubblici regionali, non si esclude in futuro la possibilità di poter realizzare **un ristorante del Castello, insieme ad un bar** utilizzando e ristrutturando la piccola foresteria sulla spianata, concedendo anche parte degli spazi esterni adiacenti per l'allestimento di tavoli e sedie, che **potrebbero assicurare, tra l'altro, i seguenti ulteriori vantaggi:**

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 33 di 51		

- **offrire quotidianamente un servizio di somministrazione di cibi e bevande** a quanti verranno a visitare il Castello di Santa Severa, i suoi spazi e i suoi musei;
- possibilità di **garantire un servizio colazione agli ospiti dell'Ostello**;
- la creazione di un'offerta di degustazioni di prodotti tipici regionali e a km 0;
- **organizzazione interna del servizio catering in occasione di eventi aziendali, eventi istituzionali e matrimoni**, offrendo un pacchetto completo per l'organizzazione di eventi presso il Castello.

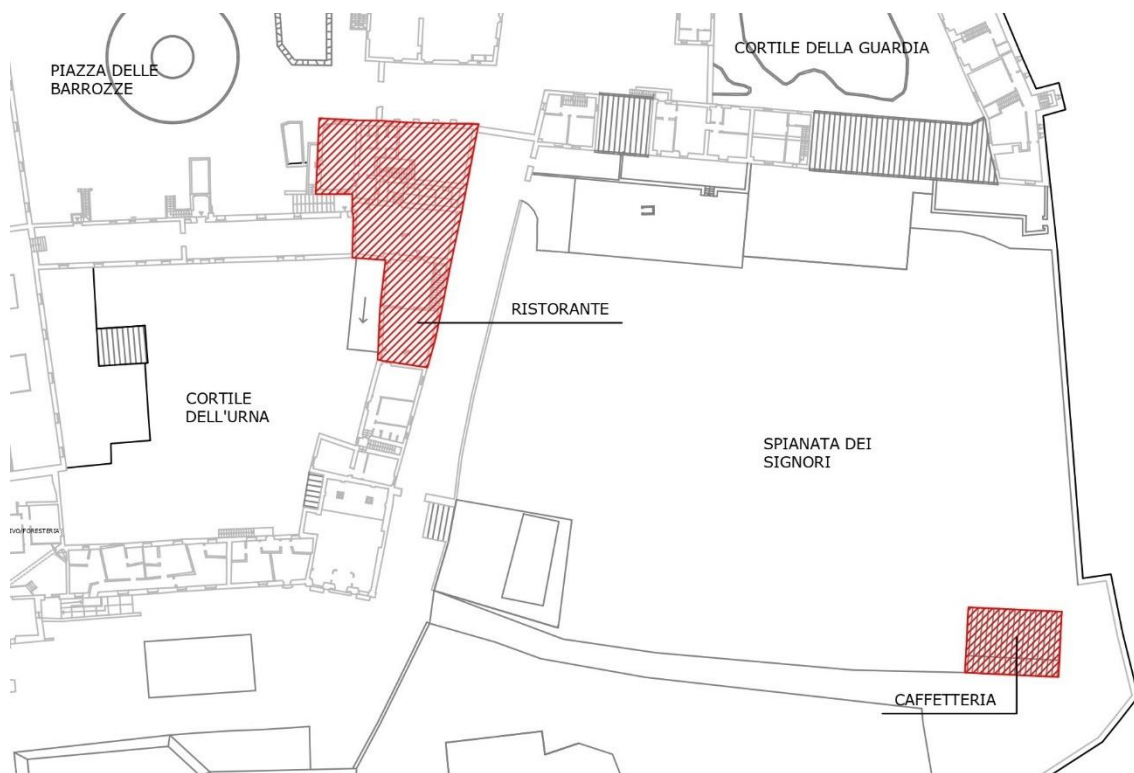


Figura 20 - Pianta del Castello di Santa Severa. In evidenza l'area da destinare a ristorante e a caffetteria.

Al fine di poter definire il costo degli interventi e di valutare eventuali soluzioni alternative progettuali si ritiene opportuno incaricare un professionista per la redazione del DOCFAP (documento di fattibilità delle alternative progettuali) il cui importo è stimabile in € 37.000,00 inclusi oneri previdenziali e oltre IVA.

Progettazione DOCFAP Ristorante Castello	45.140,00 €
--	-------------

Figura 21 - Tabella riassuntiva dei costi di progettazione del DOCFAP del ristorante del Castello di Santa Severa.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 34 di 51	

4.2 Sponsorizzazioni ed Erogazioni Liberali

Una promozione del Castello ben articolata ed organizzata garantirebbe anche **la ripartenza del sistema delle sponsorizzazioni e delle erogazioni liberali**, utile a garantire ulteriori nuovi introiti con cui incrementare i ricavi del Complesso Monumentale.

Anche in questo caso si potrebbe pensare a delle **azioni da mettere immediatamente in campo**, come ad esempio:

- **realizzare materiale informativo, come piccoli totem, brochure o locandine**, per promuovere le erogazioni liberali (*Art Bonus*), spiegando, con esempi concreti, i vantaggi fiscali previsti e l'utilità del proprio contributo alla causa del Castello di Santa Severa;
- **integrare il fundraising nella campagna di comunicazione e promozione del Castello e nelle presentazioni / conferenze stampa / serate di apertura dei grandi eventi** (es. Villaggio di Natale);
- **lavorare sulla comunicazione interna all'Azienda e alla Regione Lazio**: da questo punto di vista, oltre alle ordinarie comunicazioni sulla *intranet* aziendale, si potrebbe inserire l'invito a donare nella firma della propria mail aziendale. Trattasi di una soluzione semplice che, a costo zero, ci consentirebbe di veicolare il messaggio all'ampia platea di persone (non solo nostri colleghi) con cui quotidianamente entriamo in contatto, diventando in automatico *testimonial* della campagna di *fundraising*. Si potrebbe inoltre pensare di utilizzare lo strumento del *direct mailing*: diffusione capillare di e-mail a tutti i dipendenti LAZIOcrea, Regione Lazio e di tutte le partecipate invitando a donare in *Art Bonus* per il Castello o il WeGil, spiegando, anche con un esempio pratico, i vantaggi fiscali derivanti da questo strumento, oltre alle modalità con cui effettuare una donazione. Altra soluzione da implementare in questo settore: preparare locandine informative da affiggere nelle bacheche o in punti strategici / d'incontro dei dipendenti (es. mensa, bar aziendale, area distributori, etc).
- **integrare azioni di raccolta fondi nelle attività e negli eventi culturali del Castello di Santa Severa**: es. al termine di una visita guidata, all'uscita da una mostra, un convegno, etc., invitare i partecipanti, qualora l'iniziativa sia stata di loro interesse e gradimento ad effettuare una donazione in favore del Castello / del WeGil. Ciò potrebbe essere reso possibile installando in loco delle postazioni per le micro-donazioni attraverso carta di credito / prepagata (la donazione deve essere facile, semplice, veloce). Scegli un taglio: 5 €, 10 €, 15 € e poi appoggi la carta ed è fatta;

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 35 di 51			

- **recuperare i vecchi donatori** (Aziende ma anche singoli individui) e, attraverso il *follow up*, provare a richiedere una nuova sponsorizzazione o donazione.

Per quanto riguarda, invece, le iniziative da realizzare a lungo termine:

- **Creare una cultura del fundraising** che possa assicurare ingenti erogazioni liberali in *Art Bonus* da utilizzare per la manutenzione e il restauro del Castello e sponsorizzazioni tecniche o monetarie per abbattere considerevolmente i costi di gestione;
- **Organizzare importanti eventi di raccolta fondi, come ad esempio esclusive cene di gala** (es. cena in bianco, etc.).

4.3 Cultura & Tecnologia

In un orizzonte cronologico di lunga realizzazione, è prevista anche l'intenzione di rivedere il rapporto tra Castello di Santa Severa e Tecnologia, alla luce delle più recenti ed innovative tecnologie presenti sul mercato, **allo scopo di coniugare l'antico ed il moderno e di ampliare l'illustrazione dei contenuti del Complesso Monumentale, nonché la sua vivibilità ed attrattività.**

Di seguito si riportano quindi alcune nuove idee progettuali con il duplice scopo sia di ammodernare sia di arricchire ulteriormente l'offerta tecnologico – culturale di Santa Severa.

Le nuove proposte su cui si potrebbe investire sono:

- **App per dispositivi mobili di Realtà Aumentata:** progettazione e realizzazione di una nuova *app* volta a sostituire quella già esistente, diventata ormai obsoleta. Il nuovo prodotto vuole riprendere i contenuti inizialmente predisposti ma aggiungerne anche di nuovi in modo da poter, ad esempio, migliorare l'esperienza di visita del Castello per i non vedenti, che saranno supportati da informazioni narrative sugli oggetti del museo e da indicazioni logistiche sui servizi. I sensori "beacon" da utilizzare in questo genere di *app* potrebbero inoltre rivelarsi utili anche per scopi diversi, come tracciare anonimamente i movimenti dei visitatori all'interno degli spazi museali e fornire, così, dati per successive analisi sugli interessi specifici dei visitatori stessi, oltre che per numerosi altri impieghi (es. "live streaming" e ricezione di "notifiche push");

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 36 di 51			

- **Esperienze di *Mixed Reality*:** come anticipato, al Castello esiste già un'esperienza di realtà aumentata. La nuova progettualità prevede, oltre all'aggiornamento tecnologico dell'attuale esperienza, la creazione di ulteriori nuove esperienze di *Virtual Reality* con interazioni fisiche (effettuare azioni, sedersi su una sedia, camminare fino ad un obiettivo, interloquire con personaggi virtuali, etc). Tale ipotesi prevede la creazione di uno *storyboard* e la progettazione dell'esperienza dal punto di vista grafico / sonoro / interattivo;
- ***Digital Signage* per il Castello di Santa Severa:** per gestire e distribuire, tramite un sistema di *digital signage open source*, contenuti multimediali in modo dinamico su *display* digitali di tutti i generi (TV, Monitor LCD, *Ledwall*, video wall). Trattasi di una soluzione flessibile e altamente personalizzabile, adatta a una vasta gamma di utilizzi, per la proiezione dei diversi contenuti e formati attraverso una regia centralizzata del palinsesto: dopo aver creato i contenuti, si possono infatti anche impostare orari specifici, giorni della settimana o altre condizioni per la loro visualizzazione. Contenuti, pianificazioni e impostazioni possono essere modificati da qualsiasi luogo con accesso alla rete regionale;
- **Caccia al Tesoro:** per costruire, attraverso una app, una divertente esperienza tra gioco, creatività ed animazione, per intrattenere i bambini / le scolaresche all'interno del Castello di Santa Severa, mediante un'esperienza coinvolgente ed originale. Un viaggio che, attraverso il proprio *smartphone*, guiderà ciascun utente / squadra alla scoperta della millenaria storia del maniero, tra enigmi, indovinelli di vario genere e realtà aumentata, fino alla scoperta del tesoro finale, ottenibile solo e solamente utilizzando uno schema finale che fungerà da tavola di decodifica (abbecedario), sempre ottenuta attraverso la *app*, di tutti gli enigmi risolti nelle varie tappe. L'idea è quella di realizzare un abbecedario basato sulle tipicità del Castello in modo da garantire, all'interno del gioco, una continua campagna di comunicazione e veicolazione delle bellezze del Castello stesso.
- ***Virtual Tour* per visitare il Castello “da remoto”:** per offrire ai visitatori “remoti” (quelli che per vari motivi non possono recarsi fisicamente presso il Castello) un'esperienza coinvolgente e interattiva, consentendo loro di esplorare le collezioni e le mostre in mondo virtuale;
- **Spazio” Selfie”:** questa progettualità prevede la creazione nel Castello di uno spazio con uno sfondo in “green screen” per permettere agli utenti, attraverso una fotocamera che realizza scatti fotografici in “realtà

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 37 di 51	

umentata”, di indossare “virtualmente” vestiti dell’epoca etrusca oppure di essere affiancati da qualche personaggio storico o essere proiettati in uno scenario esistente, al fine di condividere la foto sui social o conservare la fotografia della propria esperienza di visita.

INVESTIMENTI TECNOLOGICI	Attività	Tempi di realizzazione	Indice complessità tecnologica	Importo	I.V.A.	Importo Lordo
<i>di cui:</i>	App per dispositivi mobili	4-6 mesi	Media	100.000,00 €	22.000,00 €	122.000,00 €
	Esperienze di mixed reality	8-10 mesi	Alta	250.000,00 €	55.000,00 €	305.000,00 €
	Digital signage per il Castello di Santa Severa	2-4 mesi	Bassa	25.000,00 €	5.500,00 €	30.500,00 €
	Caccia al tesoro	4-6 mesi	Media	120.000,00 €	26.400,00 €	146.400,00 €
	Virtual tour per visitare il Castello "da remoto"	8-10 mesi	Alta	250.000,00 €	55.000,00 €	305.000,00 €
	Spazio "selfie"	4-6 mesi	Media	120.000,00 €	26.400,00 €	146.400,00 €
TOTALE				865.000,00 €	190.300,00 €	1.055.300,00 €

Figura 22 - Tabella riassuntiva dei costi relativi agli investimenti tecnologici presso il Castello di Santa Severa.

4.4 Costruire un’offerta per il settore turistico – crocieristico

La costa a Nord di Roma, considerando sia il **Castello di Santa Severa**, sia le vicine necropoli etrusche di **Cerveteri e Tarquinia** (parte del Patrimonio dell’Umanità dell’UNESCO dal 2004), **risulta molto attrattiva**, cui occorre aggiungere, per avere un quadro completo, **la potenzialità dei flussi crocieristici del Porto di Civitavecchia** che, **nel 2022** ha registrato **2.172.562 passeggeri movimentati (+318,6% rispetto al 2021)**, come si evince dai dati statistici riportati dall’Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centro Settentrionale – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (*portidiroma.it*)⁶.

Il mercato delle crociere e, in particolare, l’indotto legato allo scalo di Civitavecchia appaiono come uno dei più promettenti, guardando al mondo di oggi.

E proprio **la vicinanza dello scalo portuale di Civitavecchia con il Castello di Santa Severa (dista circa 20 minuti di viaggio)** suggerisce allora la possibilità di **sviluppare anche uno specifico piano operativo volto ad intercettare i flussi turistici delle navi da crociera**, con l’obiettivo principale di favorire una conoscenza del Castello anche presso un *target* internazionale⁷.

⁶ Civitavecchia è tra i primi dieci al mondo per i passaggi crocieristici (2,4 milioni all’anno) e primo, a pari merito, con Barcellona (2,5 milioni) in Europa.

⁷ Un’analisi del *trend* rivela come i crocieristi non siano più un popolo immobile, come gli stereotipi sembrano suggerire, anche perché si nota un interesse crescente da parte dei giovani nei confronti del mondo

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 38 di 51			

C'è tuttavia da specificare che **la maggioranza dei passeggeri che sbarcano dalle navi da crociera che attraccano a Civitavecchia si dirigono verso Roma, poiché forse non a conoscenza dell'esistenza del Castello di Santa Severa e della sua storia.**

L'azione da introdurre potrebbe, dunque, essere duplice:

- 1) inserire il Castello come “tappa intermedia” nel viaggio verso / di ritorno da Roma, intercettando i grandi flussi turistici richiamati dalla Capitale, in virtù del suo ruolo di grande attrattore regionale;**
- 2) promuovere il Castello di Santa Severa come “tappa esclusiva” / “alternativa” rispetto agli itinerari tradizionali e maggiormente battuti nella Regione Lazio, facendo leva sulla sua bellezza incantevole e poco conosciuta e sulla possibilità di poter fruire di una ricca ed esclusiva offerta culturale (musei, natura, etc) ad un ritmo decisamente più rilassato, evitando, dunque, il sovraffollamento che caratterizza, ad esempio, Roma, soprattutto nel periodo di alta stagione.**



Figura 23 - Una crocierista pronta ad una escursione.

delle crociere. Sta inoltre crescendo molto la richiesta sia di crociere lunghe, sia la domanda di esplorazione, soprattutto di luoghi incontaminati e preservati. Sul piano dell'offerta di escursioni, si nota, infine, una tendenza a creare anche piccoli gruppi, per non inondare le località di autobus e turisti.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 39 di 51			

5 Attività di animazione artistico - culturale

Le attività di animazione artistico - culturale continueranno a rappresentare una componente fondamentale per la vita del Castello di Santa Severa anche nel prossimo triennio, in funzione sia della loro capacità di animare gli spazi del Compendio sia di massimizzare l'azione di valorizzazione, promuovendo una linea operativa più attiva, partecipata e sociale.

Nel prossimo triennio 2024 - 2026 si svilupperanno, dunque, **nuove attività artistiche e culturali con riferimento ai temi prevalenti della cultura, della partecipazione, dell'inclusione sociale e dell'ambiente**, per offrire svago ed intrattenimento alla popolazione e determinare l'accrescimento della visibilità istituzionale della Regione Lazio, oltre che delle potenzialità del suo territorio.

Le iniziative - tra cui **concerti, spettacoli teatrali, degustazioni enogastronomiche, eventi sportivi e di promozione della lettura** - punteranno ad **animare i fine settimana dell'intero anno**, ma anche alcuni **momenti particolari del calendario**, come ad esempio il **Carnevale, la Pasqua o Halloween**, anche ai fini di destagionalizzare le presenze presso il Castello e i suoi musei.

Come di consueto, **un'attenzione speciale sarà riservata a due momenti importanti dell'anno:**

- **Periodo estivo** (mesi di giugno, luglio, agosto e, generalmente, prima settimana di settembre): un ricchissimo calendario trasformerà la Spianata dei Signori e le aree esterne pertinenti al Castello a ridosso della spiaggia in un luogo tutto da vivere, in accompagnamento ad alcuni consueti appuntamenti, quali, ad esempio, visite guidate, conferenze scientifiche ed archeologiche, laboratori didattici;



Figura 24 - Un momento del Surf Expo presso il Castello di Santa Severa

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 40 di 51		

→ **Periodo natalizio** (dicembre – metà gennaio circa): solitamente interessato dall'organizzazione di un tradizionale villaggio di Natale che contribuirà a rivestire di magico l'atmosfera del Castello di Santa Severa.



Figura 25 - Il Villaggio di Natale presso il Castello di Santa Severa.

Resta inteso che la qualità dell'animazione culturale e il numero degli eventi proposti sarà correlato ai finanziamenti regionali che verranno appositamente stanziati per coprire i costi artistici che sono separati da quelli di gestione che hanno un loro apposito *budget* (vedere par. 8).

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 41 di 51		

6 Lavori, servizi e forniture

Vista la complessità della gestione del Castello di S. Severa per la stima economica della manutenzione ordinaria, ricompresa nel *budget* di gestione (vedere par. 8), si è preferito suddividere i costi per tipologia di intervento e per zone del Castello, come di seguito riportato:

- ✓ **Manutenzione ordinaria impianti: impianti elettrici, idraulici, meccanici, videosorveglianza ed antincendio;**
- ✓ **Attività di presidio:** vista la dimensione del Castello di S. Severa e la presenza dell'ostello si è deciso di attivare un servizio di presidio per n. 2 ore 5 giorni a settimana;
- ✓ **Manutenzione ordinaria ascensori;**
- ✓ **Manutenzione ordinaria edile ostello ed altre aree del Castello tra cui anche il parcheggio;**
- ✓ **Acquisto di materiali di consumo** elettrico ed idraulico per le piccole manutenzioni;
- ✓ **Manutenzione ordinaria impianto HUB parcheggio.**

Manutenzione ordinaria	Importo	IVA	Importo lordo
Manutenzione ordinaria impianti - a canone	36.688,89 €	8.071,56 €	44.760,45 €
Manutenzione ordinaria impianti - presidio	14.570,70 €	3.205,55 €	17.776,25 €
Manutenzione ordinaria impianti - extra canone	20.000,00 €	4.400,00 €	24.400,00 €
Manutenzione videosorveglianza	5.000,00 €	1.100,00 €	6.100,00 €
Manutenzione ascensori	2.000,00 €	440,00 €	2.440,00 €
Manutenzione ordinaria infissi	20.000,00 €	4.400,00 €	24.400,00 €
Manutenzione ordinaria edile castello	70.000,00 €	15.400,00 €	85.400,00 €
Materiale per manutenzione	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Manutenzione ordinaria parcheggio	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Manutenzione ordinaria impianti HUB (parcheggio)	15.000,00 €	3.300,00 €	18.300,00 €
Totale manutenzione ordinaria	213.259,59 €	46.917,11 €	260.176,70 €
Imprevisti per manutenzione ordinaria 10% del totale	21.325,96 €	4.691,71 €	26.017,67 €
Totale manutenzione ordinaria con imprevisti	234.585,55 €	51.608,82 €	286.194,37 €

Figura 26 - Tabella riassuntiva dei costi di manutenzione ordinaria del Castello di Santa Severa.

Per quanto riguarda la parte inerente le attività di natura straordinaria, che necessitano di un apposito finanziamento regionale, sono stati previsti i seguenti interventi:

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 42 di 51	

- ✓ **Sostituzione gruppo frigo ostello** (*l'importo indicato è una stima di massima comprensiva delle spese tecniche*);
- ✓ **Manutenzione ostello interventi straordinari (travi, tinteggiatura, etc.);**
- ✓ **Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo delle Maniche e degli intonaci del Castello ed interventi di efficientamento energetico** (*l'importo indicato potrà subire delle lievi modifiche alla luce di eventuali incrementi dei prezzi delle materie prime*);
- ✓ **Nuova illuminazione del castello** (*stima di massima della progettazione*);
- ✓ **Nuovo Impianto di irrigazione del viale del Castello.**

Interventi straordinari	Importo	IVA	Importo lordo
Sostituzione gruppo frigo Ostello	249.970,00 €	54.993,40 €	304.963,40 €
Manutenzione ostello interventi straordinari (travi, tinteggiatura, etc.)	80.000,00 €	17.600,00 €	97.600,00 €
Ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo delle Maniche e degli intonaci del Castello ed interventi di efficientamento energetico	2.614.716,47 €	258.694,21 €	2.873.410,68 €
Progettazione nuova illuminazione del Castello	57.200,00 €	12.584,00 €	69.784,00 €
Nuovo Impianto di irrigazione del viale del Castello	40.000,00 €	8.800,00 €	48.800,00 €
Totale interventi straordinari	3.041.886,47 €	352.671,61 €	3.394.558,08 €

Figura 27 - Tabella riassuntiva degli interventi straordinari del Castello di Santa Severa.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 43 di 51		

7 Piano di Comunicazione e Promozione

Sin dal 2017, il Castello di Santa Severa, grazie alla sua programmazione culturale e agli eventi che ha ospitato, è stato costantemente al centro dell'attenzione della stampa locale, nazionale ed internazionale ma anche dei maggiori programmi televisivi dei canali **Rai, Sky e Mediaset**.

A testimonianza di ciò, il riconoscimento tributato all'antico maniero laziale dal settimanale statunitense **Time** che lo ha inserito nello speciale '**World's Greatest Places**', dedicato alle 100 esperienze al mondo da vivere nel 2019: un elenco di 100 luoghi al mondo, classificati in diverse categorie (musei, parchi, ristoranti e hotel) e selezionati da giornalisti, corrispondenti ed esperti del settore, per qualità, originalità, grado di innovazione e sostenibilità.

Non solo incanto storico - artistico, ma anche accessibilità e qualità dei servizi, grazie alla presenza di musei e un ostello in grado di accogliere fino a 42 ospiti, come certificano anche i contributi apparsi su altre riviste blasonate, tra cui l'inglese **The Guardian**, il quotidiano spagnolo **El Mundo** e la guida **Lonely Planet**.

Stante quanto sopra, si riportano di seguito alcune linee per l'impostazione di un nuovo piano di promozione e comunicazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa in vista del triennio 2024 - 2025 - 2026.

OBIETTIVI E AZIONI

Nell'ottica di un nuovo *Business Plan* che voglia **sviluppare la parte commerciale del Castello accanto a quella degli eventi culturali istituzionali** è necessario prevedere la creazione di un piano promozionale, mirato alla diffusione del Castello di Santa Severa come *location* prestigiosa per l'organizzazione di eventi privati, cerimonie, *meeting*, etc. attraverso opportune azioni di *marketing online*. **L'attività di promozione deve essere sostenuta da quella di comunicazione** che amplifichi anche presso l'opinione pubblica la conoscenza del Castello di Santa Severa come meta, oltretutto turistica, anche come *location* e come soggiorno.

Le azioni che possono essere intraprese sono molteplici e diversificate e possono essere calendarizzate in sia concomitanza delle partenze stagionali che per tutto l'anno, apportando quel correttivo alla stagionalità e ampliando invece utenza e aree di azione.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 44 di 51		

Il progetto di valorizzazione del Complesso di Santa Severa, articolato in una pluralità di opere, funzioni e servizi diversi ma integrati tra loro, prevede una reale apertura ai privati, da concretizzarsi con attività collaterali alla normale fruizione del sito, già descritti in precedenza.

Le principali azioni da introdurre possono essere riassunte in:

- ✓ **campagne social per incentivare la fruibilità del sito da parte di singoli cittadini ed enti privati esterni:** esaltare le caratteristiche storiche e artistiche del Castello, allo scopo di veicolare l'immagine di *location* esclusiva e prestigiosa;
- ✓ **campagne promozionali dell'Ostello** per favorire l'organizzazione di eventi nei periodi di bassa affluenza;
- ✓ **collaborazione con i professionisti del settore** (*catering, event planner, wedding planner*) presenti sul territorio regionale con l'inserimento della *location* nei loro siti;
- ✓ **inserimento in pacchetti e proposte delle agenzie di viaggi, tour operator, agenzie luxury** da presentare attraverso l'organizzazione di *press* e *social tour* e *open day* dedicati agli operatori anche in periodi destagionalizzati;
- ✓ **creazione di database mail** mirati per ciascuna macroarea per la promozione della *location*;
- ✓ **invio di proposte personalizzate al database di riferimento** di ciascuna macroarea;
- ✓ **promozione di ogni azione attraverso la redazione di un piano editoriale social** sui profili del Castello in collaborazione con Regione Lazio, LAZIOcrea, Visit Lazio, Lazio Film Commission;
- ✓ **presenza costante presso le fiere tematiche di ciascuna macroarea**;
- ✓ **promozione e diffusione del Castello sui social** anche in collaborazione con **content creator** che possano massimizzare la conoscenza del Castello presso il loro pubblico (*Youtuber, Instagramer* ecc);
- ✓ **attività di Ufficio stampa.**

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 45 di 51			

MATERIALI

Per la diffusione e la promozione delle azioni di comunicazione è necessaria la realizzazione di:

- ✓ *brochure* specifiche per ogni macroarea;
- ✓ realizzazione di nuovo materiale foto e video per la promozione digitale e cartacea;
- ✓ Sviluppo della pubblicità online attraverso la programmazione di post sponsorizzati sui social e l'inserimento dell'offerta nei portali di ricerca dedicati (es. *matrimonio.com*);
- ✓ Servizio di *Direct Mailing* ad operatori individuati e organizzazione di giornate dedicate alla promozione degli spazi del sito rivolte a professionisti del settore eventi;
- ✓ Spot televisivi. Affissione e campagna *outdoor* presso i principali punti di arrivo turistici (Stazione Termini, alcune fermate della metropolitana - Barberini, Spagna, Flaminio- e delle Fs Stazione San Pietro, Trastevere, Colosseo, Stazione Tiburtina, Civitavecchia, Aeroporto di Fiumicino).

MACROAREE DA PROMUOVERE:

- Ostello
- Visite guidate
- Laboratori e Attività Didattiche per le Scuole
- Eventi Aziendali
- *Location* Cerimonie e *Wedding*
- *Location* Cinematografiche
- Eventi organizzati da Regione Lazio e LAZIOcrea

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 46 di 51	

BUDGET

- ✓ Realizzazione di nuovo materiale foto e video (sale allestite per eventi aziendali, stanze Ostello in versione stagionale, musei, borgo e in generale tutto il Castello);
- ✓ Risorse personale da dedicare alla costituzione e gestione della *mailing list*;
- ✓ *Budget* da destinare alla sponsorizzazione *online*;
- ✓ costi realizzazione eventi promozionali (*press tour*, *social tour*, *educational tour*, *location manager* tour cinematografici, *wedding* e agenzie di organizzazione eventi);
- ✓ campagne pubblicitarie cartacea, *on line* e *outdoor* (ideazione e realizzazione materiali, costi di pianificazione mezzi, affissione, diffusione).

	2024	2025	2026
Comunicazione:	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
di cui: Campagne Internet/social	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Campagne tradizionali	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Altri costi	50.000,00	50.000,00	50.000,00

Figura 28 - Tabella riepilogativa dei costi di comunicazione.

Tale budget dovrà essere coperto da apposito finanziamento regionale.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 47 di 51			

8 Piano Economico – Finanziario relativo alla gestione del prossimo triennio 2024 - 2026

Il 2023 è stato un anno di transizione “dinamica” per la gestione del Castello dovuta al cambio della Giunta Regionale avvenuta nel corso del primo trimestre.

La Regione Lazio ha inizialmente prorogato, giusta deliberazione della Giunta regionale n. 34/2023, fino al 30 settembre 2023, alla Società LAZIOcrea S.p.A l'affidamento delle attività di valorizzazione del complesso storico monumentale del Castello di Santa Severa, di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 619/2016, stanziando le risorse finanziarie per la gestione.

Con determinazione regionale n. G04496 del 04/04/2023, Regione Lazio ha quindi impegnato € 317.139,00 I.V.A inclusa, relativa ai primi 9 mesi dell'anno (fino al 30/09/2023).

Successivamente LAZIOcrea S.p.A. rappresentava, giusta nota prot. n. 3430 del 16/02/2023, che le succitate risorse economiche risultavano appena sufficienti a garantire il mantenimento della piena funzionalità del Complesso fino alla scadenza del 30/09/2023, rendendo dunque difficoltoso procedere anche alla programmazione dell'animazione artistico-culturale della nuova stagione, con una flessione dei ricavi di gestione nella corrente annualità (es. incassi da area di sosta, Ostello e Polo museale) stimati nel documento di aggiornamento dell'andamento di gestione del Castello, con un conseguente incremento del disavanzo di gestione

La nuova Giunta Regionale ha dunque prorogato fino al 31/12/2023 la gestione del Compendio in favore della sua Società “in house” con la DGR n. 599 del 28/09/2023.

Successivamente la competente Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio - con nota prot. n. 16841 del 02/10/2023 - ha comunicato a LAZIOcrea S.p.A. che la Giunta regionale ha autorizzato la proroga, fino al 31 dicembre 2023, dell'affidamento della gestione del complesso storico-monumentale del Castello di Santa Severa, nelle more della definizione delle nuove linee programmatiche gestionali che si intendono adottare nel presente business plan del Compendio. Stante, inoltre, l'organizzazione del Villaggio di Natale da realizzarsi come ogni anno presso il Castello, e tenuto conto che lo stesso, analogamente a quanto accaduto nelle precedenti stagioni natalizie, supererà la data del 31/12/2023, la citata Direzione Regionale ha autorizzato⁸ la LAZIOcrea S.p.A. a mantenere il pieno possesso e la gestione dell'immobile sino al 15/01/2024, nelle more della formalizzazione degli atti

⁸ Sempre con la suddetta nota prot. n. 16841 del 02/10/2023.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>		Rev.	00
			Data	05/12/2023
	Pag. 48 di 51			

amministrativi e degli impegni necessari da parte dell'Amministrazione Regionale. Ciò al fine di consentire il completamento di tutte le attività di animazione previste e dunque la buona riuscita della manifestazione.

La medesima DGR n. 599/2023 ha stabilito di trasferire pertanto alla LAZIOcrea S.p.A., per la gestione del compendio, risorse pari a € 571.358,92 IVA inclusa per l'annualità 2023, ad integrazione di quanto già impegnato per i primi nove mesi del corrente anno.

Nel 2023 il disavanzo di gestione stimato sarà pari a circa € 1.100.000,00 I.V.A. inclusa che verranno coperti, oltre che con le sopracitate somme impegnate, anche con il funzionamento aziendale.

È necessario evidenziare che nel disavanzo di gestione ha fortemente inciso l'importo del conguaglio dell'acqua, dal 2019 al 2023, che ricomprende anche il costo delle bollette dal 03/12/2022 al 03/08/2023, per un totale pari a € 381.676,99 oltre I.V.A. (€ 465.645,92 I.V.A. inclusa).

L'importo del conguaglio è stato elevato a causa di una perdita sotterranea di acqua, risolta nel mese di luglio c.a. che è stato possibile scoprire solamente a causa dell'improvviso incremento dei consumi e che si è tempestivamente provveduto a contrastare con l'intervento del gestore idrico.

Inoltre, anche l'aumento dei costi di gestione (pulizie, utenze, manutenzioni, etc.) hanno avuto un forte impatto sul disavanzo.

Anche i ricavi di gestione hanno avuto una flessione, rispetto alle previsioni iniziali, dovuta principalmente al fatto che gli eventi estivi sono iniziati dal 24 agosto comportando una minore affluenza di visitatori anche per l'intero Complesso.

Nel corso del prossimo triennio si prevede una lieve progressiva riduzione del disavanzo di gestione grazie ad azioni nel breve, medio e lungo termine rappresentate nel presente documento che consentiranno maggior introiti soprattutto dall'ostello e dalle attività commerciali.

Le stime prudenziali sui ricavi non includono, ad oggi, possibili introiti da canoni e royalties derivanti dal ristorante e dal bar poiché sono ancora attività in corso di definizione.

Per quanto riguarda invece la stima derivante dai ricavi dei canoni delle botteghe, è stata effettuata tenendo conto di quanto incasserà LAZIOcrea nel corso del 2023 e che, nel 2024, delle n. 5 botteghe presenti all'interno del Complesso Monumentale di Santa Severa la destinazione di utilizzo sarà la seguente:

- 1) n. 1 bottega destinata al personale LAZIOcrea;
- 2) n. 1 bottega destinata all'enoteca regionale del Lazio gestita da ARSIAL;
- 3) n. 2 botteghe affidate tramite apposito Avviso Pubblico;
- 4) n. 1 bottega destinata ad uso del nuovo ristorante.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 49 di 51		

Alla luce di quanto sopra esposto e tenendo conto che verranno fatti aggiornamenti annuali sulle stime riportate nel presente documento, è possibile ipotizzare nel seguente budget triennale (2024-2026), una riduzione del disavanzo di gestione nel 2024 a circa € 748.000,00 I.VA. inclusa, fino ad arrivare nel 2026 a circa € 662.000,00 I.V.A. inclusa.

Si ricorda, inoltre, che nel budget di gestione non sono stati inseriti sia i costi di comunicazione, sia i costi dell'animazione culturale (inclusi i relativi ricavi) poiché sono budget modulari finanziati da appositi fondi regionali che verranno stanziati in favore di LAZIOcrea per la valorizzazione del Complesso Monumentale di Santa Severa.

Si specifica infine, per completezza, che il presente documento verrà aggiornato ogni anno, anche alla luce degli aumenti degli indici ISTAT.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
		Pag. 50 di 51	

Castello di Santa Severa - Budget di Gestione 2024-2025-2026 (compreso Ostello)				
Esclusi i costi e ricavi relativi all'animazione culturale ed attività annesse				
		BUDGET TRIENNALE CASTELLO DI SANTA SEVERA		
		2024	2025	2026
Vendita Biglietti di ingresso Polo Museale (Quota parte LAZIOcrea)		65.000,00	70.000,00	75.000,00
Affitto Spazi e Sale		120.000,00	140.000,00	150.000,00
Canoni e Royalty di cui:	Botteghe	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Ricavi Gestione Ostello		300.000,00	320.000,00	330.000,00
Ricavi Parcheggio		115.000,00	120.000,00	120.000,00
TOTALE RICAVI		€ 625.000,00	€ 675.000,00	€ 700.000,00
Costi di gestione:		€ 1.016.000,00	€ 1.016.000,00	€ 1.016.000,00
Servizi		€ 777.000,00	€ 777.000,00	€ 777.000,00
di cui:	Pulizia	240.000,00	240.000,00	240.000,00
	Manutenzione Edile/Impianti	235.000,00	235.000,00	235.000,00
	Manutenzione Ascensori	2.000,00	2.000,00	2.000,00
	Vigilanza armata	90.000,00	90.000,00	90.000,00
	Manutenzione Verde Ordinaria	50.000,00	50.000,00	50.000,00
	Personale esterno Presidi	110.000,00	110.000,00	110.000,00
	Servizio di Visite Guidate	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	Altri costi straordinari	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Utenze		€ 239.000,00	€ 239.000,00	€ 239.000,00
di cui:	Elettricità	120.000,00	120.000,00	120.000,00
	Acqua	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	Connettività	49.000,00	49.000,00	49.000,00
	Nettezza urbana	15.000,00	15.000,00	15.000,00
	Altri costi straordinari	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Spese Straordinarie di gestione:		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
di cui:	Altri costi	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Altri costi:		€ 51.500,00	€ 51.500,00	€ 51.500,00
	Servizio portavalori	1.500,00	1.500,00	1.500,00
	Gestione da remoto parcheggio	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Costi Gestione Ostello		€ 145.500,00	€ 150.500,00	€ 150.500,00
Servizi		€ 145.500,00	€ 150.500,00	€ 150.500,00
di cui:	Lavanolo	55.000,00	60.000,00	60.000,00
	Reception	72.000,00	72.000,00	72.000,00
	Software Gestione Reception	3.500,00	3.500,00	3.500,00
	Altri costi	15.000,00	15.000,00	15.000,00
TOTALE COSTI		€ 1.238.000,00	€ 1.243.000,00	€ 1.243.000,00
RISULTATO DI GESTIONE (I.V.A. ESCLUSA)		-€ 613.000,00	-€ 568.000,00	-€ 543.000,00
RISULTATO DI GESTIONE (I.V.A. INCLUSA)		-€ 747.860,00	-€ 692.960,00	-€ 662.460,00

Figura 29 - Castello di Santa Severa. Budget di Gestione 2024 - 2025 - 2026.

	CASTELLO DI SANTA SEVERA <i>Business Plan Triennio 2024-2025-2026</i>	Rev.	00
		Data	05/12/2023
	Pag. 51 di 51		

9 Riepilogo dei finanziamenti necessari per il triennio 2024 – 2026

Si riporta di seguito il riepilogo del disavanzo di gestione previsto per il prossimo triennio.

Per il 2024 il disavanzo stimato è pari ad € 747.860,00 I.V.A. inclusa. Resta inteso che per le due successive annualità, la stima verrà rimodulata in base al consuntivo del precedente anno di riferimento.

Per quanto riguarda gli interventi straordinari e gli investimenti tecnologici, saranno necessari appositi finanziamenti regionali a copertura dei costi che LAZIOcrea dovrà sostenere.

Infine, anche i costi relativi alla comunicazione e all'animazione culturale dovranno essere coperti da appositi finanziamenti. Si precisa che i costi dell'animazione culturale non sono stati quantificati poiché verranno definiti "in itinere" con il Socio Unico in base alle linee programmatiche che dovranno tenere conto anche della parte "commerciale" che si vorrà sviluppare sul Sito, così come meglio definito nel presente documento.

MACRO AREA	ATTIVITA'	FINANZIAMENTO REGIONALE NECESSARIO (IMPORTO I.V.A. INCLUSA)
COPERTURA DISAVANZO DI GESTIONE 2024		747.860,00 €
COPERTURA DISAVANZO DI GESTIONE 2025		692.960,00 €
COPERTURA DISAVANZO DI GESTIONE 2026		662.460,00 €
INTERVENTI STRAORDINARI		3.041.886,47 €
di cui:	Manutenzione straordinaria imp clima Ostello (Gruppo Frigo)	249.970,00 €
	Manutenzione ostello interventi straordinari (travi, tinteggiatura, etc.)	80.000,00 €
	Manutenzione straordinaria intonaci ostello rocca e maniche	2.614.716,47 €
	Progettazione NUOVA ILLUMINAZIONE CASTELLO	57.200,00 €
	Nuovo Impianto di irrigazione viale del Castello	40.000,00 €
ALTRI INTERVENTI STRAORDINARI		186.416,00 €
di cui:	Lavori (incluse spese tecniche e arredi) a nuove stanze Ostello	141.276,00 €
	Progettazione DOCFAP Ristorante Castello	45.140,00 €
COMUNICAZIONE (PER IL TRIENNIO)		750.000,00 €
di cui:	Campagne Internet/social	240.000,00 €
	Campagne tradizionali	360.000,00 €
	Altri costi	150.000,00 €
INVESTIMENTI TECNOLOGICI		1.055.300,00 €
di cui:	App per dispositivi mobili	122.000,00 €
	Esperienze di mixed reality	305.000,00 €
	Digital signage per il Castello di Santa Severa	30.500,00 €
	Caccia al tesoro	146.400,00 €
	Virtual tour per visitare il Castello "da remoto"	305.000,00 €
	Spazio "selfie"	146.400,00 €

Figura 30 - Castello di Santa Severa. Riepilogo finanziamenti triennio 2024 - 2026.



Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio

Area Cultura

Progetto Valorizzazione Castello di Santa Severa

Tariffario affitto spazi

Copia

Presso il Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa è possibile la locazione temporanea degli spazi aperti e chiusi. I prezzi possono variare in funzione del tipo di iniziativa da realizzare e dell'incidenza dell'evento sulle normali attività di fruizione del sito; una tariffa particolare è prevista per ricevimenti di nozze e feste private. Nella tabella di seguito rappresentata, si riportano le tariffe oltre I.V.A. al 22%:

Listino valido da Marzo a Ottobre	TARIFFA NORMALE		TARIFFA EVENTI PRIVATI	TARIFFA EVENTI PRIVATI	TARIFFA AGEVOLATA	
	Convegni, seminari, conferenze, eventi associativi, mostre		Anniversari, compleanni, festeggiamenti privati, pranzi o cene	Wedding	Partecipate Regionali, Enti pubblici e soggetti autorizzati dalla Regione - Gabinetto di Presidenza/ Assessorato alla Cultura	
	MEZZA GIORNATA	INTERA GIORNATA	INTERA GIORNATA	INTERA GIORNATA	MEZZA GIORNATA	INTERA GIORNATA
PIAZZALE DELLE BARROZZE	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 2.500,00		€ 400,00	€ 600,00
MANICA LUNGA	€ 900,00	€ 1.700,00	€ 2.900,00		€ 450,00	€ 850,00
MANICA CORTA (2 SALE)	€ 800,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00		€ 400,00	€ 700,00
BARROZZE + MANICA LUNGA E CORTA oppure NOSTROMO PYRGI				€ 6.500,00		
PIAZZA DEL CASTELLO O ROCCA	€ 500,00	€ 900,00	€ 2.600,00		€ 250,00	€ 450,00
SALA DEL NOSTROMO	€ 600,00	€ 1.000,00	€ 2.300,00		€ 300,00	€ 500,00
SALA PYRGI	€ 400,00	€ 600,00	€ 900,00		€ 200,00	€ 300,00
PIAZZA DELLA ROCCA + NOSTROMO+PYRGI				€ 6.200,00		
TORRE SARACENA	€ 400,00	€ 700,00	€ 900,00		€ 200,00	€ 350,00
INNOVATION LAB	€ 500,00	€ 800,00	€ 1.500,00		€ 250,00	€ 400,00
SPIANATA DEI SIGNORI	€ 900,00	€ 1.700,00	€ 2.500,00		€ 450,00	€ 850,00
PIAZZA DELLE DUE CHIESE	€ 500,00	€ 900,00	€ 1.500,00		€ 250,00	€ 450,00
CORTILE DELL'URNA	€ 400,00	€ 700,00	€ 1.000,00		€ 200	€ 350,00
DUE CHIESE - URNA NOSTROMO E PYRGI				€ 5.000,00		
SALA DEGLI ARTISTI	€ 300,00	€ 600,00	€ 900,00		€ 150,00	€ 300,00
DUE CHIESE – ROCCA - NOSTROMO E PYRGI				€ 6.900.00		
SALA BATTISTERO DUE PIANI - DUE CHIESE E URNA				€ 4.500,00		
SALA BATTISTERO DUE PIANI	€ 600,00	€ 1.000,00	€ 1.900,00		€ 300,00	€ 500,00
SALA BATTISTERO 1 PIANO	€ 350,00	€ 600.00	€ 1.100,00		€ 175,00	€ 300,00
PIAZZALE DEL FONTANILE	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 1.700,00	€ 2.400,00	€ 350,00	€ 500,00
CORTILE DELLA GUARDIA (O TORRETTA)	€ 400,00	€ 700,00	€ 1.000,00		€ 200,00	€ 350,00
PIAZZA DEI TROTTATORI	€ 400,00	€ 700,00	€ 1.000,00		€ 200,00	€ 350,00
PARTICELLE ESTERNE	€ 1.400,00	€ 2.500.00	€3.600.00	€ 4.500,00	€ 700,00	€1250.00
TUTTO IL CASTELLO	soggetto a libera contrattazione tra le parti					

Listino valido da Novembre a Febbraio	TARIFFA NORMALE		TARIFFA EVENTI PRIVATI	TARIFFA EVENTI PRIVATI	TARIFFA AGEVOLATA	
	Convegni, seminari, conferenze, eventi associativi, mostre		Anniversari, compleanni, festeggiamenti privati, pranzi o cene	Wedding	Partecipate Regionali, Enti pubblici e soggetti autorizzati dalla Regione - Gabinetto di Presidenza/ Assessorato alla Cultura	
	MEZZA GIORNATA	INTERA GIORNATA	INTERA GIORNATA	INTERA GIORNATA	MEZZA GIORNATA	INTERA GIORNATA
PIAZZALE DELLE BARROZZE	€ 640,00	€ 960,00	€ 2.000,00		€ 320,00	€ 480,00
MANICA LUNGA	€ 720,00	€ 1.360,00	€ 2.320,00		€ 360,00	€ 680,00
MANICA CORTA (2 SALE)	€ 640,00	€ 1.120,00	€ 1.600,00		€ 320,00	€ 560,00
BARROZZE + MANICA LUNGA E CORTA oppure NOSTROMO PYRGI				€ 5.200,00		
PIAZZA DEL CASTELLO O ROCCA	€ 400,00	€ 720,00	€ 2.080,00		€ 250,00	€ 360,00
SALA DEL NOSTROMO	€ 480,00	€ 800,00	€ 1.840,00		€ 240,00	€ 400,00
SALA PYRGI	€ 320,00	€ 480,00	€ 720,00		€ 160,00	€ 240,00
PIAZZA DELLA ROCCA + NOSTROMO+PYRGI				€ 4.960,00		
TORRE SARACENA	€ 320,00	€ 560,00	€ 720,00		€ 160,00	€ 280,00
INNOVATION LAB	€ 400,00	€ 640,00	€ 1.200,00		€ 200,00	€ 320,00
SPIANATA DEI SIGNORI	€ 720,00	€ 1.360,00	€ 2.000,00		€ 360,00	€ 680,00
PIAZZA DELLE DUE CHIESE	€ 400,00	€ 720,00	€ 1.200,00		€ 200,00	€ 360,00
CORTILE DELL'URNA	€ 320,00	€ 560,00	€ 800,00		€ 160,00	€ 280,00
DUE CHIESE - URNA NOSTROMO E PYRGI				€ 4.000,00		
SALA DEGLI ARTISTI	€ 240,00	€ 480,00	€ 720,00		€ 120,00	€ 240,00
DUE CHIESE – ROCCA - NOSTROMO E PYRGI				€ 5.520,00		
SALA BATTISTERO DUE PIANI - DUE CHIESE E URNA				€ 3.600,00		
SALA BATTISTERO DUE PIANI	€ 480,00	€ 800,00	€ 1.520,00		€ 240,00	€ 400,00
SALA BATTISTERO 1 PIANO	€ 280,00	€ 480,00	€ 880,00		€ 140,00	€ 240,00
PIAZZALE DEL FONTANILE	€ 560,00	€ 800,00	€ 1.360,00	€ 1.920,00	€ 280,00	€ 400,00
CORTILE DELLA GUARDIA (O TORRETTA)	€ 320,00	€ 560,00	€ 800,00		€ 160,00	€ 280,00
PIAZZA DEI TROTTATORI	€ 320,00	€ 560,00	€ 800,00		€ 160,00	€ 280,00
PARTICELLE ESTERNE	€ 1.120,00	2.000,00 €	2880	€ 3.600,00	€ 560,00	€ 1.000,00

TARIFFA ATTIVITA' NORMALE:

La tariffa verrà applicata a tutte le articolazioni del settore della convegnistica, degli eventi aziendali, workshop, etc. Nella quotazione è compresa la strumentazione tecnologica delle sale, esclusi i presidi tecnici di personale specializzato che sarà quotato a parte, qualora necessario.

TARIFFA EVENTI PRIVATI:

La tariffa eventi privati si applicherà a tutte le tipologie di ricorrenze, festeggiamenti, compleanni, cene e pranzi da realizzare, non assimilabili al settore wedding.

TARIFFA AGEVOLATA:

La tariffa può essere ridotta del 50% se trattasi dei seguenti Enti:

- Partecipate regionali;
- Enti pubblici e soggetti autorizzati dalla Regione - Gabinetto di Presidenza.

TARIFFA WEDDING:

La tariffa "wedding" è inserita per "aree del Castello", poiché a differenza degli eventi di altro genere, la concomitanza di iniziative in caso di festeggiamenti nuziali non è realizzabile, condizionando l'utilizzo del castello per la locazione temporanea dello spazio. Pertanto, gli sposi avranno la disponibilità di "aree del Castello", con quotazione fissa, alla quale, a scelta dell'utente, potranno essere aggiunti altri spazi da quotare singolarmente.

SCONTI SULLA TARIFFA

Si prevedono i seguenti sconti per l'affitto degli spazi in caso di:

- dipendenti LAZIOcrea o Regione Lazio: sconto del 15% sugli spazi;
- affitto del 100% delle camere dell'ostello: sconto del 10% sugli spazi;
- affitti spazi prolungati: 2 gg - 5%; 3 gg -10%; dal 4 gg -15%;
- sconto 20% per convenzioni con operatori di categoria (turismo/catering/wedding/event planner).

Le tariffe sono comprensive di:

- Servizio di pulizia ordinario;
- Consumo di energia elettrica;
- Spese di riscaldamento/condizionamento;
- Consumo di acqua corrente;
- WI-FI;
- Personale impiegato al controllo accessi;
- Messa a disposizione delle attrezzature interne nella sala di riferimento, previa richiesta della loro disponibilità.

Sono esclusi i costi extra, quali:

- Personale adibito a facchinaggio nel caso si presenti l'esigenza di allestimento spazi;
- Personale tecnico per la gestione delle attrezzature;
- Hostess, Security;
- Tutto ciò che non è compreso nei punti precedenti.

Costi Extra

Di seguito si riepilogano le fattispecie dei diversi costi extra imputabili:

- Il costo orario del personale in servizio oltre gli orari di normale apertura del Castello, da quantificare in 30 €/h per ogni unità di personale in servizio;
- Eventuali ulteriori rimborsi spese: 35 €/h pulizie - 30 €/h facchinaggio - 30 €/h security – 40 €/h tecnico audio- video

CONCESSIONE GRATUITA

Si possono concedere gli spazi a titolo gratuito, fatto salvo della verifica preventiva della disponibilità e per le iniziative organizzate dai soggetti autorizzati dalla Regione - Gabinetto di Presidenza.

ALTRI EVENTI

In occasione di particolari eventi, come ad es. opere teatrali o concerti, **nei quali gli spettatori accedono a seguito dell'acquisto di un biglietto**, è possibile concedere lo spazio a titolo gratuito e sottoscrivere un contratto con una percentuale almeno del 20% sugli incassi a favore di LAZIOcrea S.p.A.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

(O M I S S I S)

IL VICESEGRETARIO
(Stefania Ruffo)

L'ASSESSORE ANZIANO
(Manuela Rinaldi)

Copia