



ACER  
Dipartimento di Napoli

**ACER CAMPANIA**  
*Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale*  
*Dipartimento di Napoli*



*Fondo complementare al PNRR:*

*Programma "Sicuro, verde e sociale - Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"*

*(art. 1, comma 2, lettera c, punto 13 e art. 2 septies del DL 59/2021 convertito dalla L. 101/2021)*

**"Recupero parziale del Rione San Francesco, 1° stralcio n.288 alloggi 12 Edifici"**

**Miglioramento sismico - Efficientamento energetico - Riqualificazione degli spazi pubblici.**

**Isolati: 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14A/14B - 15A/15B - 16 - 17**

*Importo Complessivo: €42.670.000,00 - CUP F69J21017430001*



**PROGETTO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO - ECONOMICA**

*(Art. 48, comma 7 D.L. 31 maggio 2021, n.77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n.108)*

**ACER CAMPANIA - Dipartimento di Napoli**

R.U.P.:

Arch. Renzo Troiano

Progetto strutture e impianti: Ing. Luigi Ghezzi

Progetto architettonico:

Arch: Antonietta De Vivo

Collaboratore al RUP -Coordin. Procedure tecnico/amministr.: Arch. A.M.Pirone

Altri Collaboratori : rif.. D.D. N:1379 DEL 14/09/2022

Dirigente A.T.E.C.: Ing. Vincenzo Paolo

**QUADRO SINOTTICO VOLUMETRIE STATO  
"QUO ANTE" E "POST OPERAM"  
VOLUMETRIE INTERESSATE DA CAMBIO  
DESTINAZIONE D'USO**

☒ GENERALI

☐ ARCHITETTONICI

☐ ECONOMICI

☐ STRUTTURALI

☐ SICUREZZA

☐ IMPIANTISTICI

**SUPPORTO AL R.U.P.**

GAMMA INGEGNERIA Soc. Coop.:

Ing. Nicola Marchetti; Arch. Roberta Errico; Ing. Luigi Cosenza; Ing. F. d'Aulizio.

Consulenza Impianti e Analisi Energetiche: Ing. Antonio Napolitano

Supporto ai Rilievi Piano-Altimetrici: Ing. Maria Danzi

Supporto ai Rilievi Strutturali: Ing. Antonio Ponticelli

**RELAZIONE ARCHEOLOGICA**

Soc. GEOMED srl:

Dott.ssa Serenella Scala; Dott. Giovanni Di Maio; Dott. Giovanni Sperandeo

**RELAZIONE GEOLOGICA: Geol. Daniele Picicelli**

REV.	DATA	OGGETTO
0 0	MARZO 2023	Prima emissione
0 1		
0 2		
0 3		
0 4		

SCALA:	ELABORATO
-	
FORMATO:	PFTE_VOLUMI
A4	

Regione Campania  
Data: 20/03/2023 08:43:07, PG/2023/0147107

### Fondo complementare al PNRR:

#### Programma “Sicuro, verde e sociale - Riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”

(art. 1, comma 2, lettera c, punto 13 e art. 2 septies del DL 59/2021 convertito dalla L. 101/2021)

*“Recupero parziale del Rione San Francesco, 1° stralcio n. 288 alloggi 12 edifici”*

*Miglioramento sismico - Efficientamento energetico – Riqualificazione degli spazi pubblici*

*Importo complessivo: € 42.670.000,00 - CUP F69J21017430001*

---

### QUADRO SINOTTICO VOLUMETRIE STATO “QUO ANTE” E POST OPERAM” VOLUMETRIE AL PIANO TERRA INTERESSATE DA CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO.

#### PREMESSE

La proposta progettuale attiene alla riqualificazione ed alla rigenerazione urbana del **Lotto 1**, del Rione S. Francesco e riguarda **N° 12 edifici** per complessivi n° **alloggi 288**.

L'intervento è volto a favorire la valorizzazione di una ampia area urbana degradata, dovuta sia alla vetustà tecnologica del rione sia alla diffusa ed incontrollata trasformazione dei manufatti originari con la conseguente modifica dei carichi gravanti sulle strutture portanti originarie, attraverso la riqualificazione, il recupero e la rifunionalizzazione delle strutture edilizie e delle aree esterne.

Gli obiettivi strategici per un intervento in ambito urbano, teso alla di riqualificazione – rigenerazione devono favorire l’inclusione e l’innovazione sociale, riducendo le disuguaglianze connesse alla valorizzazione della struttura insediativa e riqualificando il tessuto urbano esistente, attraverso interventi di rigenerazione urbana, ponendo al centro la costruzione di una città in cui le funzioni sociali, terziarie, di servizio, per la cultura e il tempo libero, le infrastrutture gli spazi pubblici trovino integrazione con la residenza e conferiscano una identità urbana anche ai quartieri periferici.

Per questo motivo occorre promuovere strategie per la messa in sicurezza sismica e l’efficientamento energetico con conseguenti basse emissioni di carbonio nelle aree urbane attraverso interventi di risparmio ed uso dell’energia da fonti rinnovabili e l’introduzione di nuove tecnologie e materiali con alte prestazioni qualitative e la promozione della filiera dei nuovi materiali ecocompatibili e riciclabili in edilizia.

La proposta progettuale, riferita al **“Recupero del Rione San Francesco, ovvero il Recupero dei Valori”**, intende integrare la struttura formale del rione per mezzo di un inserimento di “rinnovate” tipologie spaziali e funzionali e di nuove centralità urbane, **recuperando, non solo le pietre, ma i valori vitali tipici del luogo urbano, che ha oramai perso nel tempo la qualità “urbana e sociale”, ripristinando quei valori di dignità di “luogo”- attraverso il rapporto che esiste tra qualità edilizia e spazi esterni del quartiere.**

Pertanto tale proposta si inquadra come un intervento di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ACER, perseguendo i seguenti obiettivi: realizzare, in forma congiunta, interventi per la sicurezza sismica e l'efficienza energetica degli edifici tesi a migliorare la condizione ambientale degli ambiti ERP degradati con particolare riferimento ai progetti di miglioramento e valorizzazione delle aree esterne.

I fabbricati interessati dall'intervento sono gli isolati: **8-9 10 11 -12 -13 – 14A/14B -15A/15B -16 - 17.**

Il progetto prevede:

Interventi sui fabbricati

- **Miglioramento sismico;**
- **Mantenimento della tipologia "a ballatoio"** migliorando l'accesso ad essi mediante la realizzazione di nuovi corpi scala alle testate in modo tale da ridurre l'introspezione e migliorare l'accesso ai disabili;
- **Miglioramento dell'efficienza energetica** attraverso un sistema coordinato di interventi (coibentazione dell'involucro, cappotto infissi con oscuranti interni –solare termico – pannelli fotovoltaici-solare termico);
- **Riconfigurazione funzionale e distributiva della cellula abitativa** in funzione delle modificazioni avvenute nel tempo, nonché il **miglioramento distributivo di accesso agli alloggi**, mediante la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (scale/ascensori);
- **Realizzazione di aumento della superficie non residenziale**, mediante la realizzazione di una struttura metallica autonoma rispetto alla quella del fabbricato, sul lato opposto al prospetto ove insiste il ballatoio di accesso agli alloggi.

La fascia di spazi costituisce una caratteristica qualificante che arricchire al contempo gli spazi minimi dell'abitare e di articolare il sistema degli spazi esterni, caratterizzando architettonicamente l'involucro dei fronti, così come allo stesso modo la realizzazione di nuovi collegamenti verticali. Questa ipotesi progettuale lavora su uno spazio aggiuntivo rispetto alla scatola rigida degli spazi minimi funzionali delle cellule abitative, tali da creare delle occasioni spaziali diverse e partecipi sia del disegno dello spazio interno all'alloggio, sia recando un contributo alla qualificazione dello spazio pubblico e alla dignità dell'abitare. Si tratta di spazi ottenuti per aggiunta rispetto al volume principale, che possono caratterizzare mediante la presenza di elementi minori e leggeri, statici o dinamici quali ad esempio ringhiere, setti, e sistemi di oscuramento.

## Aree esterne

Le aree esterne pertinenziali, allo stato, sono caratterizzate parcheggio selvaggio di autovetture a raso, da superfetazioni in ampliamento di alloggi ai piani terra ovvero box auto, e locali destinati ad attività artigianali/commerciali ed attività varie attualmente non censite.

Il progetto prevede la demolizione di tutti i manufatti realizzati abusivamente in modo da consentire la riqualificazione dell'insediamento mediante la razionalizzazione delle aree esterne con creazione di posti auto a raso intelligenti nonché mediante la realizzazione di una autorimessa interrata al di sopra della quale verrà realizzata una area a verde attrezzata.

Le aree pertinenziali e lungo la viabilità interna al complesso si prevede di realizzare aree verdi ed aree destinate luoghi sociali.

Infine, compatibilmente con le aree a disposizione si valuterà anche la possibilità di realizzare locali commerciali di vicinato.

L'obiettivo è quello di recuperare il rapporto tra residenza e standard urbanistici che non sono stati considerati all'epoca della realizzazione degli edifici, vista l'urgenza di dare risposta alla esigenza di dare una abitazione agli sfollati della guerra.

I marciapiedi saranno riconfigurati, compatibilmente con i limiti stradali attuali e l'intera pavimentazione superficiale delle parti comuni (marciapiedi, zone parcheggio oltre che quelle a verde) sarà resa permeabile nei limiti e rispetto di quanto previsto dal bando.

La riqualificazione e la trasformazione dell'area, prevede gli interventi di seguito descritti:

- **Ristrutturazione edilizia** di n. 9 fabbricati esistenti (isolati: 8 -9 -10 -11 -12 -13 - 14A - 15A -16) ricadenti nella sottozona **Ba** del vigente strumento urbanistico.
- **Demolizione parziale** di n. 3 fabbricati (14B - 15B -17) per complessivi **mc 17.525,00** e n. 72 **alloggi** e dei manufatti realizzati abusivamente a tutti i piani terra degli edifici esistenti.
- Realizzazione ex novo di due nuovi edifici in area confinante di proprietà del Demanio dello Stato ricadente nella sottozona **Bb**, per una cubatura di **mc 11.125,00** (valutata nel limite della volumetria assentibile nella sottozona di cui alla variante al PRG) e finalizzata alla formazione di **n. 68 alloggi di servizio, ovvero alloggi temporanei**.

Si evidenzia a parziale modifica di quanto riportato negli elaborati del PFTE che la superficie dell'area espropriata dall'ACER per realizzar i suddetti edifici non è di mq.4.800,00 ma pari a mq.5.190,00 come da visure catastali allegate.

In particolare l'area di cui trattasi al catasto terreni è riportata nel foglio 36 e comprende le particelle 260-261-262-263 secondo il seguente prospetto (*cfr visure catastali -allegate*):

Foglio 36 particella 260 mq. 560,00;

Foglio 36 particella 261 mq. 4.020,00;

Foglio 36 particella 260 mq. 220,00;

Foglio 36 particella 260 mq. 390,00;

**totale mq. 5.190,00**

- Recupero, ristrutturazione e rifunionalizzazione mediante interventi di **miglioramento sismico** delle strutture edilizie esistenti e la **riqualificazione energetica** delle strutture opache verticali e degli impianti.
- Articolazione delle facciate esterne mediante la realizzazione di **nuovo involucro strutturalmente autonomo**, tale da garantire spazi aggiuntivi all'abitare delle cellule base originarie e funzionale al nuovo distributivo a ballatoio ai piani.
- Riconfigurazione delle aree di sedime dei fabbricati demoliti con **realizzazione di nuovi spazi di pertinenza** degli immobili oggetto di intervento, finalizzate al recupero degli standard urbanistici ed alla realizzazione dei parcheggi di superficie.

L'ipotesi sopra rappresentata costituisce un'opportunità di decongestionamento dell'insediamento attuale e consente il recupero del rapporto residenze/standard urbanistici mediante l'impiego dell'area di innesco, integrata nell'area circostante nel rispetto dei limiti volumetrici previsti dalla variante al PRG.

Si allega prospetto riepilogativo con indicazione dei volumi "stato di fatto" e quelli "post operam", determinati con riferimento all'art.7 del PRG, dal quale si evince che rispetto allo stato "quo ante" si realizza una **diminuzione di volumetria di mc 1.073,20**.



Inoltre si evidenzia che sono stati realizzati, **ai piani terra, dei fabbricati 8-10-11-12-13**, in corrispondenza dei prospetti fronte strada principale **attività commerciali di quartiere, laboratori artigianali, spazi destinati a servizio comuni**, ovvero funzioni di tipo pubblico e non privato, individuate come superfici per attività di servizio, con conseguente cambio di destinazione d'uso, **per un totale di n° 16 unità immobiliari**, per una superficie complessiva di **mq. 369,00** pari ad un **volume lordo di mc. 1107, 00**, come da distribuzione, per ciascun fabbricato, riportata nel prospetto riepilogativo allegato.

Inoltre sono state realizzate **aree verde privato, spazio attrezzato e verde collettivo, orto urbano ed aree parcheggio** di superficie totale, desunte dalle tavole architettoniche di indicazione interventi PFTE\_EG\_ARC\_AED\_01. Ed PFTE\_EG\_ARC\_EM\_01, riepilogate nel seguente prospetto:.

PFTE_EG_ARC_AED_01			
<b>Spazio attrezzato e verde collettivo</b>		mq	<b>5.080,00</b>
<b>Orto Urbano</b>		mq	<b>580,00</b>
<b>Area parcheggio</b>		mq	<b>4150,00</b>
PFTE_EG_ARC_EM_01			
<b>Aree verde privato</b>	Isolato 8	mq	85
<b>Aree verde privato</b>	Isolato 9	mq	150
<b>Aree verde privato</b>	Isolato 10	mq	60
<b>Aree verde privato</b>	Isolato 13	mq	72
	<b>totale</b>	mq	<b>367,00</b>

I Progettisti

Ing. Luigi Ghezzi  
Arch. Antonietta De Vito

IL RUP  
Arch. Renzo Troiano



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2022

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 36 Particella 260

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 10,27 Lire 19.880

agrario Euro 5,21 Lire 10.080

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 560 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/04/1962

> Dati identificativi

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 36 Particella 260

Partita: 13534

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 10,27 Lire 19.880

agrario Euro 5,21 Lire 10.080

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 560 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DEI  
LAVORI PUBBLICI

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/04/1962

Visura telematica esente per fini istituzionali



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 36 Particella 261

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 93,43 Lire 180.900

agrario Euro 45,68 Lire 88.440

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 4.020 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/04/1962

> **Dati identificativi**

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 36 Particella 261

Partita: 13534

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 93,43 Lire 180.900

agrario Euro 45,68 Lire 88.440

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 4.020 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/04/1962

Visura telematica esente per fini istituzionali



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al **25/06/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **36** Particella **262**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **220 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/04/1962

> **Dati identificativi**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **36** Particella **262**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 30/04/1962

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **220 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **36** Particella **263**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **390 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/04/1962

› **Dati identificativi**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **36** Particella **263**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 30/04/1962

› **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **390 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

Fondo complementare al PNRR:  
Programma "Sicuro, verde e sociale - Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"  
(art. 1, comma 2, lettera c, punto 13 e art. 2 septies del DL 59/2021 convertito dalla L. 101/2021)  
"Recupero parziale del Rione San Francesco, 1° stralcio n. 288 alloggi 12 edifici"  
Miglioramento sismico - Efficiamento energetico - Riqualificazione degli spazi pubblici  
Importo complessivo: € 42.670.000,00 - CUP F69J21017430001

QUADRO SINOTTICO VOLUMETRIE STATO QUO ANTE E POST OPERAM

EDIFICIO	STATO "QUO ANTE"		STATO " POST-OPERAM"		DIFFERENZE mc
	volume lordo mc	n°Alloggi	volume lordo mc	n°Alloggi	
8	5 076,00	24,00	5 403,60	24	327,60
9	5 076,00	24,00	5 403,60	24	327,60
10	5 076,00	24,00	5 403,60	24	327,60
11	6 324,00	24,00	7 198,80	26	874,80
12	6 324,00	24,00	7 198,80	25	874,80
13	5 148,00	24,00	5 475,60	24	327,60
14A	5 590,00	24,00	6 286,00	24	696,00
14B	5 590,00	24,00	0,00	0	-5 590,00
15A	5 590,00	24,00	6 286,00	24	696,00
15B	5 590,00	24,00	0,00	0	-5 590,00
16	6 345,00	24,00	7 219,80	30	874,80
17	6 345,00	24,00	0,00	0	-6 345,00
A	0,00	0,00	6 484,00	40	6 484,00
B	0,00	0,00	4 641,00	28	4 641,00
TOTALI	68 074,00	288,00	67 293,80	293	-1 073,20

VOLUMETRIE AL PIANO TERRA INTERESSATE DA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

EDIFICIO	STATO "QUO ANTE"		STATO " POST-OPERAM"		sup. mq
	volume lordo mc	n°u.i.	volume lordo mc	n°u.i.	
8	0,00	0	180,00	2	60,00
9	0,00	0	0,00	0	0,00
10	0,00	0	180,00	2	60,00
11	0,00	0	333,00	6	111,00
12	0,00	0	234,00	4	78,00
13	0,00	0	180,00	2	60,00
14A	0,00	0	0,00	0	0,00
14B	0,00	0	0,00	0	0,00
15A	0,00	0	0,00	0	0,00
15B	0,00	0	0,00	0	0,00
16	0,00	0	0,00	0	0,00
17	0,00	0	0,00	0	0,00
A	0,00	0	0,00	0	0,00
B	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTALE VOLUMETRIE	0,00	0	1 123,00	16	369,00

