



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Accordo Quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 54
D.Lgs 50/2016, denominato "Manutenzione Straordinaria Edile ed
Impiantistica Immobili Comunali non a Reddito".

*"Ulteriori lavori di manutenzione straordinaria delle facciate
prospicienti la Corte C presso Palazzo San Giacomo"
Piazza Municipio - Napoli*

PROGETTO ESECUTIVO

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E
QUADRO ECONOMICO**

ELABORATO 1

**DATA:
01/2022**

IL PROGETTISTA:

arch. Concetta Miragliuolo

IL R.U.P.:

arch. Guglielmo Pescatore





AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

Accordo quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 54 D. Lgs 50/2016, denominato
"Manutenzione Straordinaria Edile ed Impiantistica immobili Comunali non a Reddito"

*Ulteriori lavori di manutenzione straordinaria delle facciate prospicienti la Corte "C"
presso Palazzo San Giacomo - Napoli*

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA





AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

PREMESSA

Palazzo San Giacomo, sede istituzionale del Comune di Napoli, è situato a monte di piazza Municipio, nel quartiere San Giuseppe, fra i quartieri Porto e San Ferdinando ed occupa la parte inferiore (verso il porto) dell'insula edificatoria compresa fra Via San Giacomo, Via Paolo Emilio Imbriani, Piazza Municipio e Via Toledo.

L'immobile è censito al NCEU di Napoli con i seguenti dati identificativi: Sez. SGU, Foglio 2, p.lla k, sub. 4 ed è sottoposto alla disciplina della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con D.P.G.R. n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'area in cui sorge l'edificio, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", come da provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale n. 63 del 22.9.2015, è classificata come "Zona A - Insediamento d'interesse storico" ed è disciplinata dall'art. 103 della Parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione e le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'art. 102 commi 4, 5, 6 e 7 delle su indicate norme.

Nella fattispecie trattasi del:

Comma 4

...

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni.

ANALISI STORICA

Con il decreto reale del 18 giugno 1816 si diede avvio alla realizzazione del palazzo, la cui costruzione, in stile neoclassico, fu affidata a Vincenzo Buonocore, Antonio De Simone e Stefano Gasse. Il re Ferdinando I, infatti, seguendo le indicazioni del primo ministro Luigi de' Medici di Ottajano, con lo scopo di unificare in un unico complesso tutte le segreterie e i ministeri di Stato, aveva disposto la costruzione di un maestoso edificio e la ristrutturazione del largo di Castello, al fine di renderli luoghi rappresentativi e di rinnovo urbano della città. Il sito prescelto, in realtà, era un complesso di edifici comprendente la chiesa di San Giacomo degli Spagnoli, il monastero della Concezione e alcune case appartenenti al Banco di Napoli e all'Ospedale di San Giacomo, istituito nel 1534 per volere di Don Pedro di Toledo.

La congrega divenne, ben presto, il principale ostacolo per il prosieguo dei lavori. Difatti, la costruzione dell'edificio fu ultimata soltanto nel 1825, con la distruzione degli edifici citati pocanzi e l'annessione nel complesso della chiesa di San Giacomo degli Spagnoli. L'accesso principale di quest'ultima, opera dell'architetto napoletano del Cinquecento, Ferdinando Manlio, coincide oggi con il portale posto sulla destra del fronte principale del Palazzo prospiciente piazza Municipio.

A lavori ultimati il palazzo rappresentava l'edificio napoletano più grande mai costruito, secondo solo a palazzo Reale. Contava, infatti, 816 stanze, 40 corridoi, sei cortili e sei ingressi minori, coprendo una superficie di circa 215.000 palmi quadrati (un ettaro e mezzo).

L'edificio si compone (oltre che del livello sottotetto/copertura) di quattro piani fuori terra e di due piani ammezzati (posti tra il piano terra ed il primo e tra il piano terzo ed il quarto) nei quali convivono funzioni e proprietà eterogenee. Infatti, oltre agli uffici dell'amministrazione comunale, il piano terra ed ammezzato è in parte occupato dal Banco di Napoli (corte B), mentre nei locali al piano terra

prospicienti piazza Municipio, via Imbriani e via San Giacomo sono presenti attività commerciali. Il complesso ingloba, inoltre, la chiesa di San Giacomo degli Spagnoli, di proprietà dell'Arciconfraternita del Santissimo Sacramento dei Nobili Spagnoli e contiene ulteriori locali di proprietà di altri soggetti privati.

Il complesso di Palazzo San Giacomo, nella sua configurazione originaria nasce come edificio in muratura di tufo giallo napoletano.

Nel corso degli anni, ed a partire dall'inizio del secolo scorso, esigenze di spazi sempre maggiori ed accorpamento di funzioni amministrative, hanno reso pressante l'esigenza di sopraelevare la costruzione che, oltre ai tre livelli in muratura originari, oggi presenta circa 3.800 mq di superfici al piano quarto. Questa sopraelevazione è caratterizzata da due differenti modalità costruttive. Una porzione centrale del braccio destro delle corti A e B è realizzata ancora in muratura di tufo e riprende la geometria delle pareti portanti inferiori, invece, la parte del piano 4° che insiste sul braccio di via Imbriani e quella del corpo che insiste sulla navata laterale della basilica di San Giacomo, sono realizzate in elementi in calcestruzzo armato, poggianti su cordoli in c.c.a.

I lavori di cui trattasi riguardano la facciata, gli ambienti interni e la copertura del blocco a nord della corte C e parte della facciata ad est, fino al blocco ascensori (fig. 1).

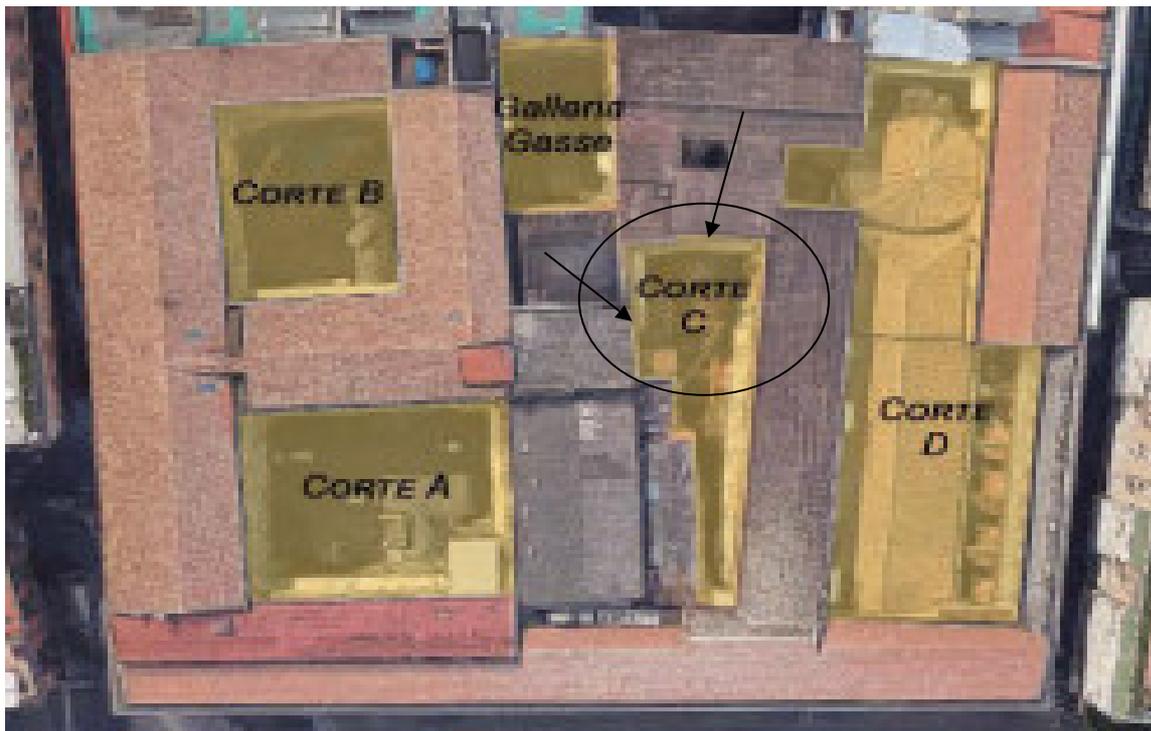


fig. 1

CRITERI E METODOLOGIE DELL'INTERVENTO

La corte C, prospiciente il transetto della chiesa di San Giacomo, di cui sono visibili la cupola e gli archi rampanti della navata laterale presenta, allo stato attuale, prospetti tra loro disomogenei, caratterizzati da irregolarità nella disposizione delle aperture e molteplici superfetazioni, nonché il vistoso e degradato corpo ascensore che parte dal piano terra nel lato destro del vestibolo (fig. 2).



fig. 2

Durante l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria alla facciata del blocco prospiciente la navata laterale della chiesa¹ è emersa la chiara necessità di prevedere analogo intervento anche alle restanti facciate prospettanti la Corte C, in quanto anch'esse versano in uno stato di degrado causato dall'invecchiamento naturale delle malte, dalla mancata manutenzione e dall'azione disgregante degli agenti atmosferici, presentando rigonfiamenti, distacchi di intonaco e di parti di cornicione dovuti alla presenza di umidità (fig.3) generata anche dall'occlusione delle condotte pluviali che hanno determinato zone di ristagno d'acqua e detriti, con conseguente proliferazione di vegetazione infestante.

Considerato pertanto, i potenziali rischi di distacchi si è valutata la necessità di procedere alla messa in sicurezza delle facciate e alla riqualificazione dei lastrici di copertura.

Occorrerà, dunque, provvedere alla ripresa degli intonaci ed al risanamento deli cornicioni marcapiano, riportandoli alla loro originaria funzione di protezione delle facciate dalle acque dilavanti.

¹ Autorizzazione Soprintendenza A.B.A.P. Prot. 1281-P del 02/02/2021

Si è rilevato, inoltre, che l'ammaloramento del manto di copertura, imputabile a carenze manutentive, ha comportato nel tempo l'insorgere di estesi episodi di degrado connessi all'infiltrazione di acqua meteorica negli ambienti sottoposti. Questi ultimi, inoltre, risultano soggetti a frequenti fenomeni di allagamento imputabili alla cattiva tenuta degli infissi lignei fortemente deteriorati (vetri rotti, sistemi di chiusura difettosi o bloccati, fenomeni di marcescenza, attacchi biotici, etc.) e che, pertanto, possono rappresentare un effettivo pericolo per la sicurezza degli utilizzatori.



fig. 3



fig. 4

Gli interventi manutentivi, in analogia con quanto previsto per la facciata del blocco impostato sulla navata laterale della chiesa, consisteranno principalmente nella:

- rimozione delle parti di intonaco incoerente e a rischio caduta;
- rimozione abachini e membrane impermeabilizzanti degradate ;
- rimozione della vegetazione infestante;
- disostruzione delle condotte pluviali;
- ripresa e risanamento del paramento murario esterno in presenza di lacune;
- reintegrazione degli intonaci;
- ripristino dei cornicioni e delle mostre delle finestre degradate secondo le sagome già esistenti;
- posa in opera dei nuovi abachini in corrispondenza dei cornicioni marcapiano;
- restauro delle mensole in materiale lapideo;
- rifacimento impermeabilizzazione tetto di copertura.

Gli interventi² seguiranno il criterio del minimo intervento, escludendo operazioni invasive e mantenendo i caratteri tipologici e architettonici originari. In particolare, gli aggetti di gronda saranno trattati con il criterio del restauro conservativo seguendo la stessa forma e lo stesso oggetto. Le cornici modanate degli infissi saranno consolidate e le eventuali parti mancanti saranno ricostruite con malta analoga a quella esistente. Analogamente, gli interventi di integrazione delle murature saranno realizzati col metodo del cuci-scuci utilizzando materiali per dimensione e forma simili agli originali.

Per gli intonaci sarà utilizzata malta composta da leganti tradizionali e sabbia.

Gli infissi esterni saranno oggetto di manutenzione mediante idonee operazioni di pulitura, stuccatura, revisione, necessarie per garantirne un buon funzionamento ed una buona tenuta, migliorandone quindi le caratteristiche prestazionali, evitando operazioni invasive che ne possano danneggiare la superficie.

Una volta smontati si procederà ad effettuare preventivamente operazione di pulitura, tramite abrasivatura delle superfici e scartavetratura finale leggera, piccole stuccature e infine applicazione di adatta finitura, mantenendo i cromatismi come esistenti.

Qualora gli interventi di ripristino si rivelassero non più possibili si procederà alla loro sostituzione.

Gli interventi interni saranno limitati al ripristino delle finiture dei paramenti murari e dei controsoffitti danneggiati dalle infiltrazioni di acque meteoriche.

Con il presente intervento manutentivo non si procederà né alla rimozione dei compressori esterni presenti sulla facciata, né alla demolizione delle verande con il conseguente ripristino della facciata (fig.5), in quanto detti interventi sono inseriti nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo al *“Restauro e Riqualificazione della sede istituzionale denominata Palazzo San Giacomo”*.



fig. 5

² Autorizzazione Soprintendenza A.B.A.P. Prot. 868 -P del 25/01/2022



AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

QUADRO ECONOMICO RIBASSATO		
Voci di spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo lavori ribassato	€ 161 348,39
a.2	Importo costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	€ 17 831,25
TOT. LAVORI A		€ 179 179,64
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ 10 000,00
TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)		€ 189 179,64
C	Somme a disposizione della stazione appaltante	
c.1	Imprevisti	€ 24 000,00
c.2	I.V.A. su imprevisti	€ 2 400,00
c.3	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ 2 200,00
c.4	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 17 917,96
TOTALE C		€ 46 517,96
TOTALE (A+B+C)		€ 235 697,60

Il tecnico

Arch. Concetta Miragliuolo