



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"*.

*"Lavori di manutenzione straordinaria del blocco uffici al piano quarto
prospiciente la Corte C"
Palazzo San Giacomo - Piazza Municipio - Napoli*

PROGETTO ESECUTIVO

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
E QUADRO ECONOMICO**

ELABORATO 1

**DATA:
01/2022**

Comune di Napoli
Data: 04/02/2022, DISP/2022/0000747

IL PROGETTISTA:

Arch. Concetta Miragliuolo

IL R.U.P.:

Arch. Guglielmo Pescatore



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"

*Lavori di manutenzione straordinaria del blocco uffici al piano quarto
prospiciente la Corte C
Palazzo San Giacomo - Napoli*

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA



Comune di Napoli
Data: 04/02/2022, DISP/2022/0000747



COMUNE DI NAPOLI

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

...

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 il consolidamento dei solai degli ambienti interni, il rifacimento dell'impianto elettrico, la realizzazione di nuovi servizi igienici e la sostituzione degli infissi (fig. 1).



fig. 1

CRITERI E METODOLOGIE DELL'INTERVENTO

Il blocco uffici del quarto piano, dal punto di vista distributivo, è composto da 10 uffici, tutti prospettanti corte C ed un unico corridoio con gli accessi ai vari uffici.

Presenta una copertura piana, una configurazione alquanto regolare, una struttura intelaiata in c.c.a. con tamponamenti in muratura di tufo ed ha una superficie coperta di c.a. 350 mq (fig.2).



fig. 2

L'intervento progettato si rende necessario in quanto nell'ambito dei lavori di manutenzione della facciata prospiciente la corte C si è avuto modo di rilevare fenomeni di sfondellamento dei solai causati da fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche dal solaio di copertura che hanno accentuato la corrosione delle barre di armatura dei travetti in c.a. causando l'espulsione del copriferro ed il cedimento dei blocchi di laterizio interposti tra essi (fig.3,4). Tali fenomeni potrebbero avere conseguenze assai gravi per l'incolumità del personale presente negli uffici sottostanti in quanto potrebbe essere investito dalla caduta di porzioni significative di materiale.

Pertanto, alla luce di quanto emerso è stato previsto il rinforzo strutturale dei solai finalizzato al ripristino delle condizioni di sicurezza mediante aumento della sezione dei travetti, per le cui specifiche

si rimanda all'elaborato "Relazione tecnica strutturale generale di calcolo" a firma del progettista strutturale.



fig. 3



fig. 4



Le continue infiltrazioni hanno comportato, nel tempo, anche l'insorgere di estesi fenomeni di degrado agli ambienti interni con conseguente riduzione del comfort abitativo (fig.5).



fig. 5

Dai sopralluoghi effettuati è emersa inoltre la necessità di realizzare dei nuovi servizi igienici, atteso che ad oggi, nel blocco uffici oggetto della presente relazione, ne è presente solo uno posizionato sulla una delle due verande pensili prospicienti la corte D, in condizioni igieniche molto carenti (fig.6). Si procederà anche alla sostituzione degli infissi prospettanti la corte D, in pessimo stato di conservazione.



fig.6

L'impianto elettrico necessita di una revisione completa e un nuovo dimensionamento nel rispetto delle norme e pertanto si procederà al rifacimento delle linee elettriche, provvedendo al contempo alla sostituzione delle vecchie plafoniere esistenti con nuovi corpi illuminanti con tecnologia a led, nonché alla sostituzione delle prese elettriche.

Gli interventi manutentivi consisteranno principalmente

- consolidamento statico dei solai;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- realizzazione di nuovi servizi igienici;
- reintegrazione degli intonaci interni;
- rifacimento dei controsoffitti;
- tinteggiatura degli ambienti interni.

Gli interventi, il cui obiettivo è assicurare le condizioni ottimali di manutenzione, al fine di mantenerli funzionali all'uso cui sono adibiti, rispondere in maniera rapida ed adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti, evitare e prevenire, nei limiti del possibile, pericoli alla incolumità degli utenti o danni patrimoniali, seguiranno il criterio del minimo intervento, escludendo operazioni invasive e mantenendo i caratteri tipologici ed architettonici originari.



AREA PATRIMONIO

SERVIZIO TECNICO PATRIMONIO

QUADRO ECONOMICO RIBASSATO		
Voci di spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo lavori Lotti 1 e 2 con applicazione ribasso del 37,994%	€ 303 462,65
a.2	Importo costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	€ 15 460,05
TOT. LAVORI A		€ 318 922,70
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ 10 000,00
TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)		€ 328 922,70
C	Somme a disposizione della stazione appaltante	
c.1	Imprevisti Iva inclusa	€ 30 000,00
c.2	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ 2 200,00
c.4	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 31 892,27
TOTALE C		€ 64 092,27
C	TOTALE (A+B+C)	€ 393 014,97

Il tecnico
Arch. Concetta Miragliuolo