

# COMUNE DI NAPOLI

## SERVIZIO P.R.M. PATRIMONIO COMUNALE



*Intervento di riqualificazione dell'Edificio in  
Piazza Dante n° 79 (ex Anagrafe) incluso nel  
"Patto per la città di Napoli".*

### DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

DENOMINAZIONE:

**STATO DI FATTO**

**ALL01**

DATA: **Aprile 2018**

SCALA: ---

#### ATTIVITA' DI SUPPORTO

#### IL DIRIGENTE P.R.M. PATRIMONIO

**ING. FRANCESCO CUCCARI**

#### IL R.U.P.

**ARCH. FABIO FERRIERO**



**INGEGNERIA E SVILUPPO S.r.l.**

Via Nazionale delle Puglie - p.co Violante, 283

80030 S. Vitaliano (NA) - Italia

tel.: +39.081.5198672 fax: +39.081.4620235

pec: info@pec.iesingegneria.com

e-mail: info@iesingegneria.com

## Sommario

1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2.	INDICAZIONI STORICHE	4
	- <i>Documentazione fotografica dello stato attuale</i>	6
3.	INDICAZIONI GENERALI	10
4.	INDICAZIONI COSTRUTTIVE	14
	- <i>Strutture portanti</i>	14
	- <i>Facciate</i>	14
	- <i>Coperture</i>	14
	- <i>Serramenti esterni e portone d'accesso</i>	15
	- <i>Partizioni interne</i>	15
	- <i>Pavimentazione atrio e scale</i>	15
	- <i>Ascensori e montacarichi</i>	15
	- <i>Impianti</i>	15
	- <i>Barriere architettoniche</i>	15
5.	INDICAZIONI PATRIMONIALI	16
	- <i>Provenienza - Servitù - ipoteche</i>	16
6.	INDICAZIONI URBANISTICHE	17
	- <i>Aspetti urbanistici, ambientali e vincolistici</i>	17
	- <i>Variante Piano Regolatore Generale</i>	17
	- <i>Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985</i>	19
	- <i>Piano di zonizzazione acustica</i>	20
	- <i>Decreto n° 84 del 23/05/2005</i>	22

- <i>Decreto n° 871 del 16/12/2010</i>	27
- <i>Conclusione sul regime urbanistico-vincolistico</i>	29
- <i>Concessioni / licenze edilizie</i>	29
- <i>Abitabilità - Agibilità</i>	29
- <i>Situazione locativa attuale</i>	29
- <i>Dati Catastali</i>	29
<b>7. PRIME INDICAZIONI GEOLOGICHE DELL'AREA</b>	<b>33</b>
- <i>Piazza Dante</i>	34
- <i>Cavità dell'area di Piazza Dante</i>	35
<b>8. INDICAZIONI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE</b>	<b>36</b>

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio, ex anagrafe, edificato a partire dagli anni 1665-1667, sorge nella Piazza Dante e confina con la chiesa di San Domenico Soriano nel centro di Napoli, nel quartiere Avvocata, in una zona di particolare importanza storica, turistica e commerciale, caratterizzata dalla presenza di palazzi d'epoca e di famosi monumenti storici quali: l'ex complesso di Santa Maria di Caravaggio, il Convitto Nazionale Vittorio Emanuele, Palazzo Ruffo Bagnara, Port'Alba, le Botteghe del Foro Carotino.

Il Borgo dell'Avvocata è uno dei quartieri del Centro Storico di Napoli, collegato grazie ai varchi aperti sul Corso Vittorio Emanuele, alle propaggini meridionali della collina del Vomero, ed è esteso per 1,222 kmq.

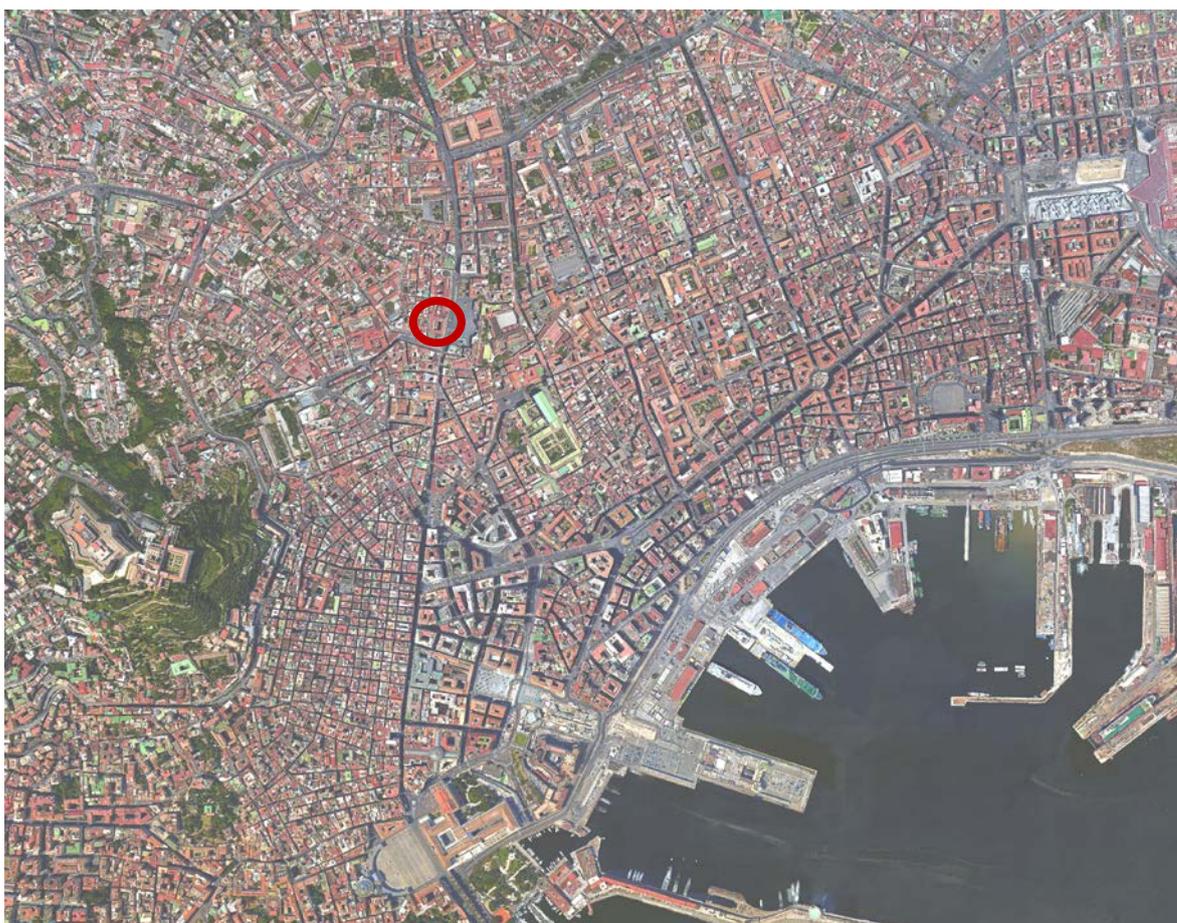


Figura 1 - Vista satellitare con individuazione dell'edificio "ex anagrafe"

## 2. INDICAZIONI STORICHE

L'edificio costituisce con l'annessa chiesa l'originario complesso conventuale di S. Domenico Soriano edificato a partire dal 1670 ad opera di Bonaventura Presti, al quale successe Francesco Antonio Picchiatti e, alla sua morte, nel 1688, Giuseppe Caracciolo. Il Convento venne ulteriormente ampliato nel corso del XVIII secolo su progetto di Nicolò Tagliacozzi Canale.



Figura 2 - Tavola storica di Napoli - mappa del Duca di Noja (1775)

Con la soppressione degli ordini monastici, il complesso venne adibito in parte a caserma, fino al 1850, in parte ad abitazioni.



**Figura 3 - Tavola storica di Napoli - mappa di W.B. Clarke (1835)**

Nell'ultimo secolo è stato destinato dal Comune a sede centrale dei Servizi Demografici, attraverso una serie di trasformazioni che ha previsto, tra l'altro, la tamponatura dei portici del chiostro; probabilmente a questo periodo risale la sopraelevazione del prospetto con la realizzazione del piano attico. È stata inoltre inserita una struttura intelaiata in calcestruzzo armato all'interno del chiostro che comporta una sostanziale modifica della percezione dello spazio. Nell'ultimo decennio è stato completamente ristrutturato il quarto piano, attraverso un adeguamento funzionale ad uffici che ha previsto l'inserimento di reti impiantistiche estremamente invasive.

- *Documentazione fotografica dello stato attuale*



Figura 4 – Vista dell'edificio da piazza Dante



Figura 5 – Alcune foto del porticato del Piano Terra



Figura 6 - Alcune foto della corte interna



Figura 7 - Alcune foto degli interni (Piano Terra-Ammezzato – Piano Primo)



Figura 8 - Alcune foto degli interni (Piano Secondo – Piano Terzo)

### 3. INDICAZIONI GENERALI

L'edificio si sviluppa intorno ad una corte, già chiostro del convento annesso alla Chiesa di S. Domenico Soriano, e si estende: sulla Piazza Dante e sulla retrostante Via S. Domenico Soriano per circa mt. 45,00 nonché sugli assi laterali per circa mt. 41 ,00 con superficie occupata complessivamente pari a mq. 1.845 circa.

Il fabbricato si compone di sei livelli di cui cinque fuori terra ed uno seminterrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. 10.000.



Figura 9 - Vista satellitare dell'edificio (ex anagrafe)

La struttura, oggetto della presente relazione, non è riconducibile ad un'unica proprietà da cielo a terra, rinvenendosi talune proprietà aliene consistenti in alcune interruzioni nella maglia strutturale su entrambi i confini laterali nonché nei locali commerciali fronte strada con annesso piano ammezzato sovrastante.

La caratteristica tipologica, così come riportato anche nella variante generale al Piano Regolatore di Napoli, è definibile quale "struttura a vani ripetuta in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili".

Il piano seminterrato, riconducibile alla proprietà comunale, per complessivi mq. 116, comprende l'area con accesso dalla Via S. Domenico Soriano.

Le altezze interne variano con il variare dei livelli, in particolare il piano terreno, articolato intorno all'antico chiostro, presenta altezze superiori ai mt. 5,00.

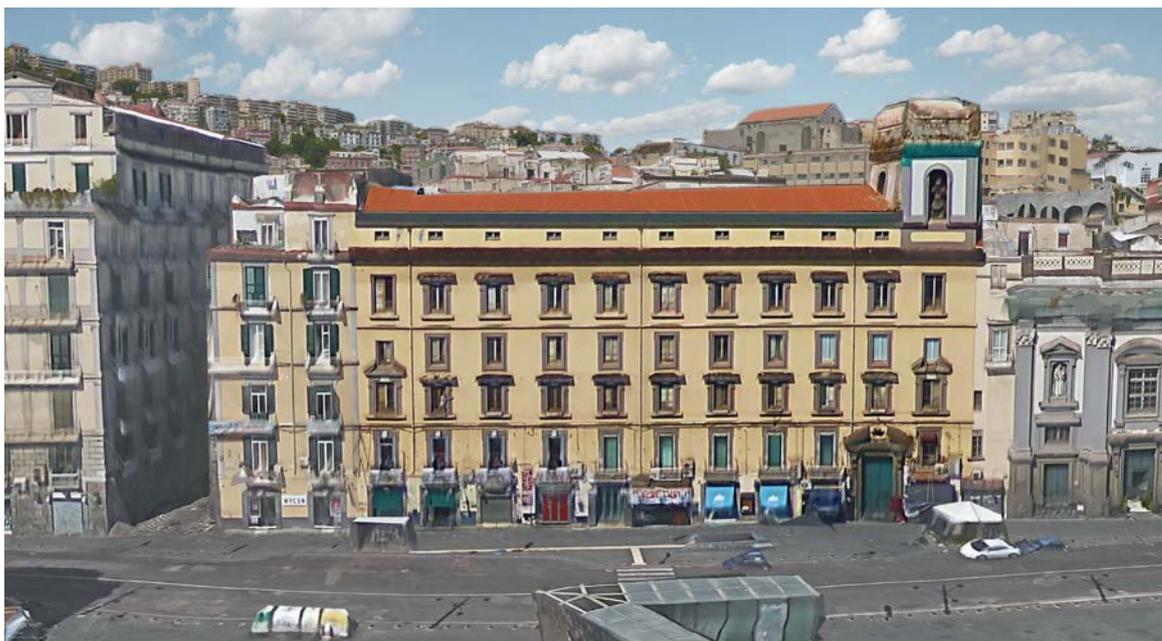
Gli accessi al fabbricato avvengono sia da Piazza Dante, civico n. 79, che nella parte posteriore dell'edificio dal civico n. 17/a di Via S. Domenico Soriano ad una quota intermedia tra il piano terra ed il piano primo.

L'edificio è servito da tre scale con un unico impianto d'ascensore posto sulla scala a destra dell'ingresso da Piazza Dante. Le altre scale si sviluppano sul corpo posteriore prospiciente la Via S. Domenico Soriano.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di tufo giallo napoletano, presumibilmente con nucleo interno in malta di calce ed altri inerti. Gli orizzontamenti sono costituiti da volte in muratura e da solai in parte con struttura principale in travi di legno, in parte in putrelle in ferro e tabelloni. La copertura è piana.

Il prospetto dell'edificio su piazza Dante, richiamante le strutture conventuali, presenta l'allineamento verticale delle bucatore, tutte le finestre con una sottolineatura delle fasce più esterne, dove le finestre del secondo, terzo e quarto livello presentano caratteristiche dimensionali e decorative differenti.

Particolare rilievo assume l'apparato decorativo del prospetto su piazza Dante con il portale in piperno modanato con timpano curvilineo spezzato. Le finestre presentano al terzo ed al quinto livello soglie, ornate, cornici rettilinee modanate in piperno; sulle fasce esterne, quelle del terzo sono decorate anche con timpani triangolari spezzati, sempre in piperno. Sul prospetto tra il quinto ed il sesto livello è inserito un cornicione modanato aggettante con mensole, sempre in piperno. Nel corpo scala è presente un monumento funebre con tarsie marmoree di pregevole fattura.



**Figura 10 – Vista del prospetto su Piazza dante**

Più scarno il prospetto su via S. Domenico Soriano, che si presenta con bucatore meno ricche per apparato decorativo.

I prospetti sul cortile interno, originariamente chiostro del convento, presentano aperture ad arco al primo livello e semplici finestre rettangolari allineate su fasce verticali. La struttura in calcestruzzo armato, inserita nel corso degli ultimi decenni all'interno del cortile risulta fatiscente e in stato di dissesto.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'edificio presenta diverse tipologie di pavimentazioni: la pavimentazione del chiostro e della corte interna sono in parte in basoli di pietra e parte in ceramica; quella del corpo scala è in lastre di marmo; mentre gli altri ambienti ai livelli bassi presentano pavimenti in cotto e graniglia; ai piani superiori, sono presenti pavimenti di ceramica di recente fattura.

Gli infissi sono in parte in legno, in parte in ferro e alluminio di recente fattura, mentre i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuri interni.

Il fabbricato; nonostante sia stato oggetto di trasformazioni radicali negli apparati distributivi e nell'organizzazione funzionale, conserva le caratteristiche del complesso conventuale seicentesco; in particolare esso si presenta particolarmente ricco sotto il profilo dell'apparato decorativo: oltre il portale, le soglie, ornate e cornici delle finestre sul prospetto su piazza Dante e su via San Domenico Soriano, notevole rilievo assume il

sepolcro funebre in tarsie marmoree di Diego Chiros y Mayorga, opera di Domenico Moisé e documentato già nel 1675.



Figura 11 – Vista del sepolcro funebre

## 4. INDICAZIONI COSTRUTTIVE



Figura 12 - Vista aerea con individuazione dell'edificio "ex anagrafe"

### - *Strutture portanti*

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo in discreto stato di conservazione. I solai sono in parte in muratura a volta, in parte piani con struttura sidero-laterizia in discreto stato di conservazione.

### - *Facciate*

La facciata principale prospiciente sulla Piazza Dante è stata oggetto di recente ristrutturazione, mentre quella posteriore richiede un intervento di risanamento.

### - *Coperture*

La copertura è costituita da un terrazzo ricoperto con guaina bituminosa impermeabilizzante di colore rosso.

- ***Serramenti esterni e portone d'accesso***

I serramenti esterni sono in legno così come il portone d'accesso principale, mentre l'accesso posteriore è protetto da una saracinesca. Lo stato di manutenzione è mediocre.

- ***Partizioni interne***

La maggior parte degli ambienti sono suddivisi da tramezzi in muratura.

- ***Pavimentazione atrio e scale***

La pavimentazione del chiostro e della corte interna sono in parte in basoli di pietra e parte in ceramica, il tutto si presenta in uno stato manutentivo pessimo. Le scale presentano una struttura in muratura con pedate in marmo. Il rivestimento delle pareti delle scale è in parte di marmo ed in parte in intonaco. La ringhiera è in metallo presumibilmente risalente all'epoca della costruzione. Lo stato di manutenzione delle finiture per la gran parte è mediocre.

- ***Ascensori e montacarichi***

Un ascensore, di tipo a fune, ubicato nella scala a destra del portone d'accesso, collega i vari piani. Non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa all'impianto.

- ***Impianti***

Gli impianti esistenti nell'edificio non sono a norma ad eccezione del piano quarto, che è fornito di:

- Impianto di climatizzazione autonomo (fan-coil);
- Impianto elettrico dotato di un moderno quadro di distribuzione;
- Impianto antincendio fornito di manichette, estintori e porte tagliafuoco;

- ***Barriere architettoniche***

L'immobile non è conforme alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, sia a causa delle dimensioni della cabina ascensore, sia perché l'accesso al vano scala e quindi all'ascensore, presenta alcuni gradini.

Il solo quarto piano è stato oggetto di una totale ristrutturazione e d'adeguamento alla normativa vigente.

## 5. INDICAZIONI PATRIMONIALI

### - *Provenienza - Servitù - ipoteche*

Dal libro dell'inventario del Comune di Napoli risulta che il complesso conventuale di S. Domenico Soriano fu ceduto dal Demanio dello Stato al Comune di Napoli con atto pubblico in data 28/11/1930, allo scopo di ospitare gli uffici comunali.

Dalla cessione rimaneva esclusa l'attigua chiesa di S. Maria dell'Avvocata (S. Domenico Soriano).

In seguito, per una più adeguata sistemazione degli uffici, con atto pubblico del 06/06/1936 Repertorio n. 13165 per Seg. Generale, si pervenne ad una permuta con il parroco della chiesa in virtù della quale il Comune cedeva tre locali al 2° piano, ubicati sulla verticale dei terranei ai civici nn. 78, 79, 80 di Piazza Dante, ricevendone in cambio "... *cinque ambienti al secondo piano, oltre alla sala d'ingresso ed accessori, sul corpo di fabbrica sporgente nel cortile, nonché un piccolo ambiente a destra dell'androne adibito a studio del parroco*".

Attualmente, dagli atti sopra elencati, sussiste la servitù di passaggio in favore della Chiesa Parrocchiale di San Domenico Soriano, in Piazza Dante n° 82, la quale dal vano scala dello stabile dell'ex anagrafe di Piazza Dante n° 79, ha accesso alla Casa canonica sita al 2° e 3° Piano, ed infine al 4° Piano vi è l'ingresso al Campanile della stessa Chiesa.

## 6. INDICAZIONI URBANISTICHE

### - *Aspetti urbanistici, ambientali e vincolistici*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli che incidono sulle aree in questione sono la variante generale al PRG di Napoli. Inoltre sul fabbricato sussiste un vincolo puntale emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.LGS 22 gennaio 2004, n. 42, con decreto n° 84 del 23/05/2005. A seguito di richiesta da parte del Comune di Napoli, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania in data 16 novembre 2010 con decreto n. 871, ha autorizzato l'alienazione del bene con delle specifiche prescrizione.

### - *Variante Piano Regolatore Generale*

Con D.P.G.R. (Decreto Presidente Giunta Regionale Campania) n. 323 dell'11 giugno 2004 è stata approvata la Variante Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, concernente: Centro Storico-Zona orientale e zona nord occidentale.

L'area ove ricade l'immobile è classificata come "**Zona A - Innesdimento d'interesse storico**" disciplinata dall'art. 103 riportato nella Parte Seconda delle Norme Tecniche d'Attuazione della stessa variante, e classificata come "Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare". Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'art. 102 commi 4, 5, 6 e 7, e precisamente:

- "4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:*
- a. La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguite nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;*
  - b. La conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;*
  - 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; dove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto*

*di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;*

- d. Il restauro o il ripristino di ambienti interni;*
  - e. La conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostri, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;*
  - f. Il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.*
- 5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.*
- 6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.*
- 7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.”*

**Il comma 6 dell'art. 103 espressamente recita:**

*“6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sotto elencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:*

*- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione, con annessi spazi espositivi e commerciali e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie.”*

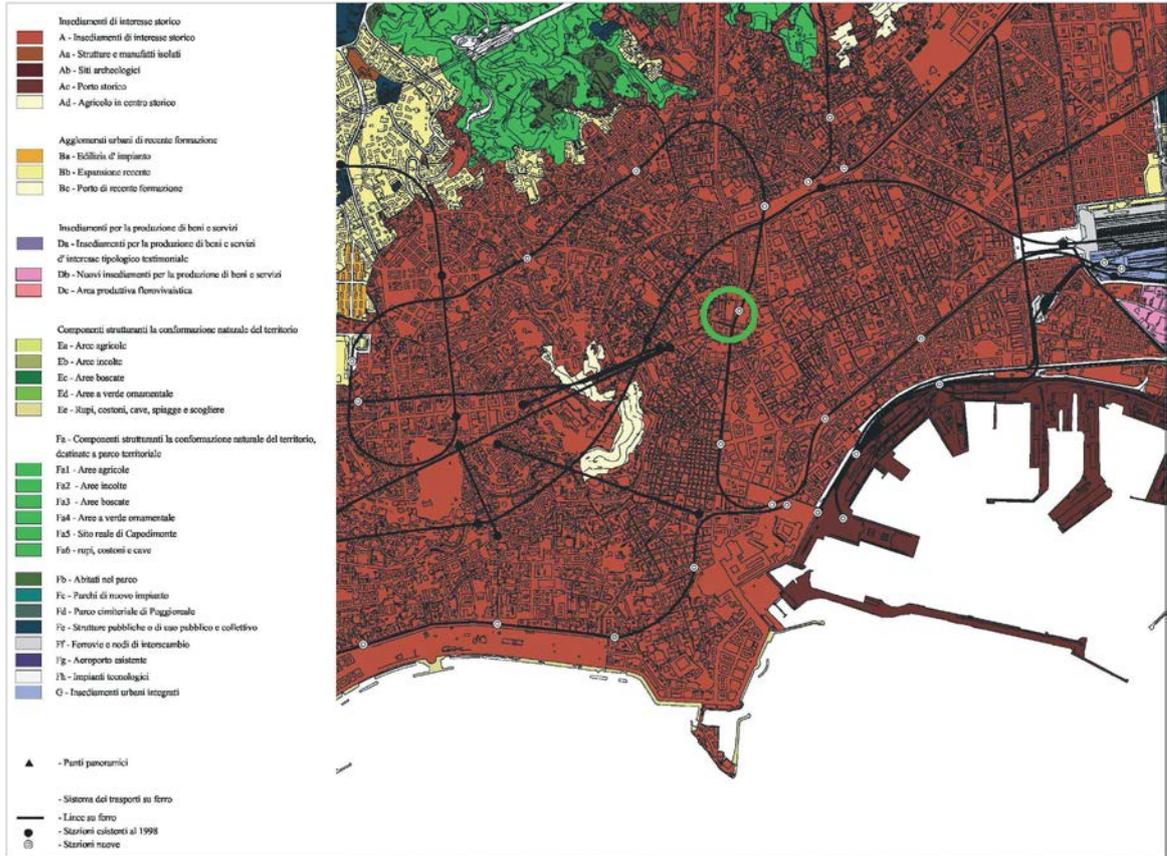


Figura 13 – Stralcio della Variante al PRG di Napoli

- **Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985**



Figura 14 – Stralcio Tav 14 – Vincoli e aree di interesse archeologico

- *Piano di zonizzazione acustica*

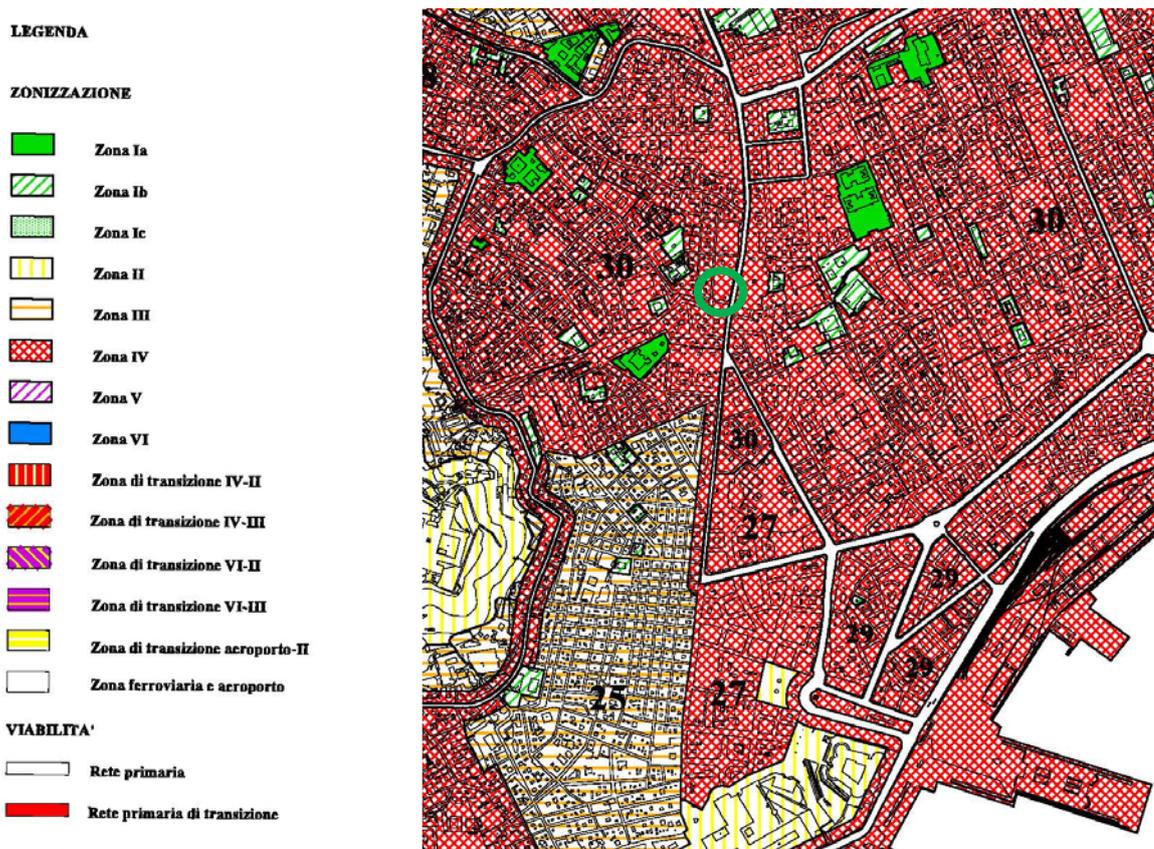


Figura 15 – Stralcio tavola zonizzazione acustica

Il Piano di zonizzazione acustica, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 204 del 21 dicembre 2001, integra il piano regolatore generale, in base alla legge n° 447 del 26 ottobre 1995. Il Piano di zonizzazione acustica (Pza) costituisce uno degli strumenti di riferimento per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma. Tale necessità nasce dalla circostanza che a Napoli, come negli altri contesti urbani e metropolitani del nostro Paese, l'aumento delle emissioni sonore legate alle attività produttive e alla motorizzazione di massa, la formazione di agglomerati urbani ad elevata densità di popolazione e le caratteristiche dei manufatti edilizi hanno determinato livelli di inquinamento acustico tali da far assumere al fenomeno carattere di emergenza.

L'area ove ricade l'immobile è classificata come **“Zona di classe IV - Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in**

*prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzeria del binario più esterno. Nel caso di strade e/o ferrovie su viadotto queste fasce non sono applicabili se i due bordi dell'estradosso del viadotto si trovano ad una quota maggiore di 30 m rispetto al suolo. Aree portuali. Aree con limitata presenza di piccole industrie. Aree con presenza quasi esclusiva di attività terziarie e direzionali.”*

**- Decreto n°84 del 23/05/2005**

Sul predetto edificio ricade inoltre il vincolo storico attribuito con decreto n° 84 del 23/05/2005 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli Circoscrizione di Napoli 1 il 02/07/2005 con Num. Reg. Part. 11624 e Reg. Gen. 24085 - Repertorio n. 17641 del 23/05/2005.

**- Decreto n° 871 del 16/12/2010**

In data 16 novembre 2010 con decreto n. 871, la stessa Direzione Regionale ha autorizzato l'alienazione dell'ex Convento Domenico Soriano in Napoli alla Piazza Dante n. 79 (NCEU di Napoli Sez. AVV. Foglio 12 p.lla 1094, sub 16) con le seguenti prescrizioni:

- Rimozione del volume realizzato nel porticato al piano terra;
- Rimozione della tamponatura dei portici del chiostro;
- Rimozione delle reti impiantistiche estremamente invasive realizzate al quarto piano;
- Sostituzione degli attuali pavimenti in ceramica con pavimentazioni consoni all'architettura dei luoghi;
- Rimozione delle verande con pannellature in laminato plastico ed infissi in alluminio anodizzato;
- Rimozione della struttura in cemento armato nel cortile interno;
- Eliminazione di tutti i cavi esterni, delle pluviali in P.V.C. ed eternit con ramificazioni orizzontali che ingombrano e deturpano la facciata.

Qui di seguito vengono riportate in allegato i decreti ministeriali sopra indicati:

- Decreto n° 84 del 23/05/2005



## MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DELLA CAMPANIA

AECR. n. 84

23 MAG. 2005

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 5 Agosto 2004 conferito al Dr. Stefano De Caro;

Visto il D.D.G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la nota del 24/03/2005 ricevuta il 08/04/2005 con la quale l'Ente COMUNE DI NAPOLI ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico di Napoli e Provincia espresso con nota prot.11337, del 5/05/2005, pervenuta in data 10/05/2005;

Ritenuto che l'immobile

Denominato Fabbricato in Piazza Dante 79  
provincia di NAPOLI  
comune di NAPOLI  
sito in Piazza Dante  
numero civico 59  
località NAPOLI



Distinto al N.T.C. / N.C.E.U. al  
foglio 12 particella 1094 C.F. subalterno 16 C.F.

Confinante con  
foglio 12 particella 825 C.F.  
foglio 12 particella 1105 C.F.  
foglio 12 particella 1104 C.F.  
foglio 12 particella R C.F.

Confinante con altro elemento: Piazza Dante Vico San Domenico Soriano  
come dalla allegata planimetria catastale;

di proprietà del Comune COMUNE DI NAPOLI  
presenta interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42  
per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;



#### DECRETA

Il bene denominato Fabbricato in piazza Dante 79, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data, **23 MAG. 2005**



IL DIRETTORE REGIONALE  
Stefano De Caro



**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
**Soprintendenza per i Beni**  
**Architettonici ed il Paesaggio**  
**e per il Patrimonio Storico**  
**Artistico ed Etnoantropologico**  
**di Napoli e Provincia**



**NAPOLI – Edificio in Piazza Dante n° 79**

**Relazione Storico Artistica**

L'edificio costituisce con l'annessa chiesa l'originario complesso conventuale di S. Domenico Soriano edificato a partire dal 1670 ad opera di Bonaventura Presti, al quale successe Francesco Antonio Picchiatti e, alla sua morte nel 1688, Giuseppe Caracciolo. Il convento venne ulteriormente ampliato nel corso del XVIII secolo su progetto di Niccolò Tagliacozzi Canale. Con la soppressione degli ordini monastici, il complesso venne adibito in parte a caserma - fino al 1850 - in parte ad abitazioni. Nell'ultimo secolo è stato destinato dal Comune, unico proprietario, a sede centrale dei Servizi Demografici, attraverso una serie di trasformazioni che ha previsto, tra l'altro, la tamponatura dei portici del chiostro; probabilmente a questo periodo è ascrivibile la sopraelevazione del prospetto con la realizzazione del piano attico. E' stata inoltre inserita una struttura intelaiata in calcestruzzo armato all'interno del chiostro che ha comportato una sostanziale modifica della percezione dello spazio. Nell'ultimo decennio è stato completamente ristrutturato il quarto piano, attraverso un adeguamento funzionale ad uffici che ha previsto l'inserimento di reti impiantistiche estremamente invasive.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura in blocchi di tufo giallo napoletano, presumibilmente con nucleo interno in malta di calce e altri inerti. Gli orizzontamenti sono costituiti da volte in muratura e da solai in parte con struttura principale in travi di legno, in parte in putrelle in ferro e tavelloni. La copertura è piana.

Il prospetto dell'edificio su piazza Dante richiamante le strutture conventuali, presenta l'allineamento verticale delle bucaure, tutte finestre, con una sottolineatura delle fasce più esterne, dove le finestre del secondo, terzo e quarto livello presentano caratteristiche dimensionali e decorative differenti. Il fabbricato presenta un apparato decorativo che risale al periodo in cui era destinato a convento. Particolare rilievo assume l'apparato decorativo del prospetto su piazza Dante, con il portale in piperno modanato con timpano curvilineo spezzato. Le finestre presentano al terzo e al quinto livello soglie, ornici e cornici rettilinee modanate in piperno; sulle fasce esterne, quelle al terzo livello sono decorate anche con timpani triangolari spezzati, sempre in piperno. Sul prospetto, tra il quinto e sesto livello, è inserito un cornicione modanato aggettante con mensole, sempre in piperno. Nel corpo scala è presente un monumento funebre con tarsie marmoree di pregevole fattura.

Più scarso è il prospetto su via San Domenico Soriano, che si presenta con le bucaure meno ricche per apparato decorativo.

I prospetti sul cortile interno, originariamente chiostro del convento, presentano aperture ad arco al primo livello e semplici finestre rettangolari allineate su fasce verticali. La struttura in calcestruzzo armato, inserita nel corso degli ultimi decenni all'interno del cortile, è attualmente in fase di demolizione.

Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione del chiostro è in basoli di pietra; quella del corpo scala è in lastre di marmo, mentre gli altri ambienti ai livelli bassi presentano pavimenti in cotto e graniglia; ai piani superiori, sono presenti pavimenti di ceramica di recente fattura.

Gli infissi sono in parte in legno, in parte in ferro e alluminio di recente fattura, mentre i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuri interni.



Il fabbricato, nonostante sia stato oggetto di trasformazioni radicali negli apparati distributivi e nell'organizzazione funzionale, conserva le caratteristiche del complesso conventuale seicentesco; in particolare esso si presenta particolarmente ricco sotto il profilo dell'apparato decorativo: oltre il portale, le soglie, ornici e cornici delle finestre sul prospetto su piazza Dante e su via San Domenico Soriano, notevole rilievo assume il sepolcro funebre in tarsie marmoree di Diego Chiros y Mayorga, opera di Domenico Moisé e documentato già nel 1675.

Visto: IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Enrico Guglielmo)



IL RELATORE  
(arch. Anna Mattace Raso)

#### FONTI CARTOGRAFICHE

E. Dupérac, A. Lafréry, Quale e di quanta importanza è Bellezza sia la nobile Cita di Napole in Italia ..., Roma 1566.

A. Baratta, Fidelissima Urbis Neapolitanae ..., Napoli 1629.

G. Carafa Duca di Noja, Mappa Topografica della Città di Napoli e De' Suoi Contorni, Napoli 1775.

Schiavoni - Giambarba, Pianta Topografica del Comune di Napoli, 1872-1880.

Mappa Catastale del Comune di Napoli, Rilievo 1896-1897.

#### BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

R. Pane, Architettura dell'età barocca in Napoli, Napoli 1939.

G. Cantone, Napoli barocca, Napoli 1984.

G. A. Galante, Guida sacra della città di Napoli, a cura di N. Spinoso, ESI, Napoli 1985.

G. Pane - V. Valerio (a cura di); La città di Napoli tra vedutismo e cartografia. Piante e vedute dal XV al XIX Secolo, Grimaldi, Napoli 1987.

G. Alisio - A. Buccaro, Napoli Millenovecento. Dai Catasti del XIX secolo ad oggi: la Città, il suburbio, le presenze architettoniche, Electa Napoli, ivi 1999.



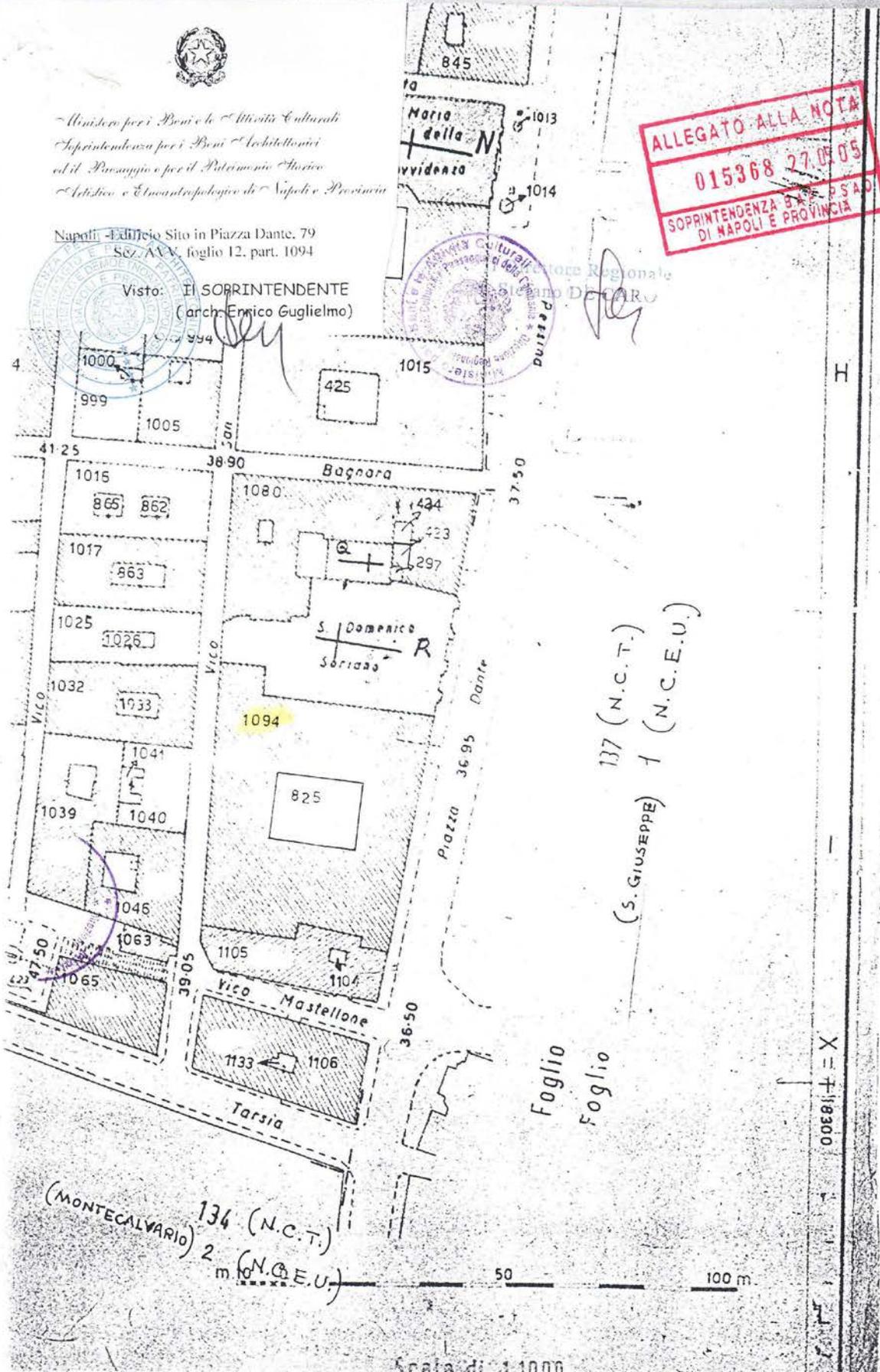


Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
 Soprintendenza per i Beni Architettonici  
 ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico  
 Artistico e Etnoantropologico di Napoli e Provincia

Napoli - Edificio Sito in Piazza Dante. 79  
 Sez. A.V.V. foglio 12, part. 1094

Visto: Il SORINTENDENTE  
 (arch. Enrico Guglielmo)

ALLEGATO ALLA NOTA  
 015368 27.05.05  
 SOPRINTENDENZA S. GIUSEPPE  
 DI NAPOLI E PROVINCIA



137 (N.C.T.)  
 (S. GIUSEPPE) 1 (N.C.E.U.)

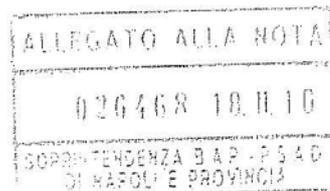
(MONTECALVARIO) 134 (N.C.T.)  
 2 (N.C.E.U.)

50 100 m.

Scala di 1:1000

X = +11300

- Decreto n° 871 del 16/12/2010



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
*Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania*

n. 871 del registro dei decreti

Napoli, 16 DIC 2010

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**VISTO** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n.156;

**VISTO** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni;

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233, novellato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91, recante il *Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*;

**VISTO** l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania conferito al dott. Gregorio Angelini con D.P.C.M. del 10 agosto 2009;

**VISTA** l'istanza presentata il 28.08.2010 dal Comune di Napoli, finalizzata ad ottenere l'autorizzazione alla alienazione dell'Ex Convento S. Domenico Soriano, Piazza Dante, 79, Napoli;

**CONSIDERATO** che con nota n. 14185 del 3.11.2010 questa Direzione Regionale ha comunicato alla Regione Campania la volontà dell'Ente proprietario a voler alienare ai beni appresso descritti;

**CONSTATATO** che l'ex Convento Domenico Soriano, sito nel Comune di Napoli, piazza Dante n. 79, risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio AVV/12, p.lla 1094, sub 16;

**VISTA** la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e provincia del 5.11.2010 prot. n. 15743, con cui si rilascia parere favorevole con prescrizioni in merito alla richiesta di autorizzazione all'alienazione della unità immobiliare sopra descritta;

**VISTA** la nota della Avvocatura Distrettuale dello Stato di Napoli, n. 120448 del 20.10.2010;

**VISTO** che l'immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico con DDR n.84 del 23.05.2005;

**VISTI** gli articoli nn. 55 e 55-bis del Decreto Legislativo 42/2004,

**A U T O R I Z Z A**

la alienazione dell'ex Convento Domenico Soriano, sito nel Comune di Napoli, piazza Dante n. 79, che risulta individuato nel N.C.E.U. al foglio AVV/12, p.lla 1094, sub 16, di proprietà del Comune di Napoli

Al fine di assicurare la conservazione, l'integrità del bene nonché di garantire il ripristino delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, si prescrive:

- Rimozione del volume realizzato nel porticato al piano terra;
- Rimozione della tamponatura dei portici del chiostro;
- Rimozione delle reti impiantistiche estremamente invasive realizzate al quarto piano;
- Sostituzione degli attuali pavimenti in ceramica con pavimentazioni consoni all'architettura dei luoghi;
- Rimozione delle verande con pannellature in laminato plastico ed infissi in alluminio anodizzato;
- Rimozione della struttura in cemento armato nel cortile interno;
- Eliminazione di tutti i cavi esterni, delle pluviali in P.V.C. ed eternit con ramificazioni orizzontali che ingombrano e deturpano la facciata.

L'intervento di rimessa in pristino dovrà essere preceduto dalla presentazione del relativo progetto definitivo, da sottoporre alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e provincia e dovrà essere realizzato entro il termine di tre anni dalla data dell'alienazione, alle condizioni del comma 2 dell'art. 55bis del D.Lvo 42/2004 e ss. mm. e ii;

Ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 2, l'acquirente dovrà comunicare alla soprintendenza l'ultimazione delle opere di rimessa in pristino.

Per effetto dell'alienazione le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il carattere storico artistico dell'immobile e tali da non recar danno alla conservazione e tali da non menomare il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esso espressi, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.

Ai sensi dell'art. 55 bis comma 1 del D.L. 42/2004 gli estremi della presente autorizzazione, nonché le prescrizioni e condizioni, ivi contenute, dovranno essere espressamente citati nell'atto di compravendita, del quale costituiscono obbligazione, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

A cura del Soprintendente per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e provincia il presente decreto verrà, quindi, trascritto nei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

IL DIRETTORE REGIONALE

Gregorio Angelini



- ***Conclusione sul regime urbanistico-vincolistico***

In riferimento al regime urbanistico e vincolistico appena analizzata, si può concludere che per il suddetto edificio, saranno possibili i soli interventi di restauro e di valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti. Il vincolo puntuale di interesse storico-artistico (*art. 10 comma 1 del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004*), dispone a sua volta il ripristino e la conservazione degli aspetti storici e artistici dell'edificio. Pertanto il presente studio sarà basato su interventi di conservazione e di riqualificazione dell'intero edificio volti alla conservazione, al recupero e alla ri-funzionalizzazione del manufatto architettonico secondo gli aspetti e le prescrizioni delle norme.

Per quanto riguarda la verifica preventiva di interesse archeologico, il presente studio non rientra nell'ambito di applicabilità ai sensi del c.1 ultimo capoverso dell'art. 25 del DLgs 50/2016, in quanto il progetto è volto alla conservazione degli aspetti e dei caratteri esistenti del fabbricato e non prevederà alcuno scavo a quote diverse da quelle impegnate dai manufatti esistenti.

- ***Concessioni / licenze edilizie***

Il fabbricato, ex Monastero, fu edificato nel '600 e inseguito utilizzato come Caserma sino al 1850 e, pertanto, è privo di concessione edilizia. Oggi è parzialmente utilizzato dagli uffici anagrafici del Comune di Napoli.

- ***Abitabilità - Agibilità***

Non è stato rinvenuto alcun dato e/o riferimento riguardo alla certificazione relativa all'agibilità e/o al collaudo del fabbricato. Inoltre si chiarisce che secondo la normativa vigente per le costruzioni edificate prima del 1934 non occorre presentare la segnalazione certificata di agibilità, purché ultimate prima dell'entrata in vigore del RD n.1265/34 smi, la quale quest'ultima ne pone l'obbligo di richiederlo da quella data.

- ***Situazione locativa attuale***

L'edificio è ancora parzialmente utilizzato da alcuni uffici comunali. In sintesi si va ad analizzare la destinazione dei singoli piani:

Piano Terra: *Parzialmente utilizzato da deposito e guardiola*

Piano Terra - Ammezzato:	<i>Del tutto inutilizzato</i>
Piano Primo:	<i>Del tutto inutilizzato</i>
Piano Secondo:	<i>Utilizzato dall'archivio civico</i>
Piano Terzo:	<i>Del tutto inutilizzato</i>
Piano Quarto:	<i>Utilizzato da uffici comunali</i>

**- *Dati Catastali***

Il palazzo è riportato nel N.C.E.U. di Napoli, alla partita 14516, sezione Avvocata, foglio 12, particella 1094, sub 16, zona censuaria 7, categoria B/4, classe U, consistenza m<sup>3</sup> 20'160, rendita €48.935,38 (L.94.752.000), in ditta Comune di Napoli.

Di seguito si riportano le schede catastali dell'edificio:

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0030157 del 13/01/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli  
Piazza Dante Alighieri

civ. 79

Identificativi Catastali:  
Sezione: AVV  
Foglio: 12  
Particella: 1094  
Subalterno: 102

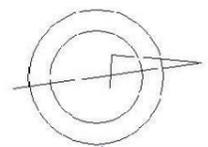
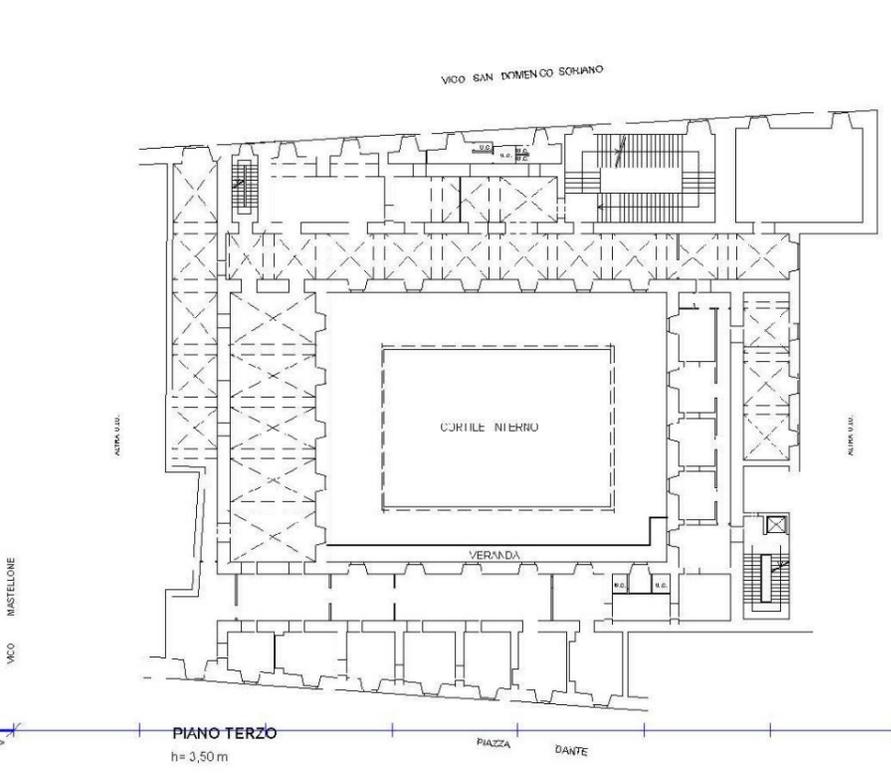
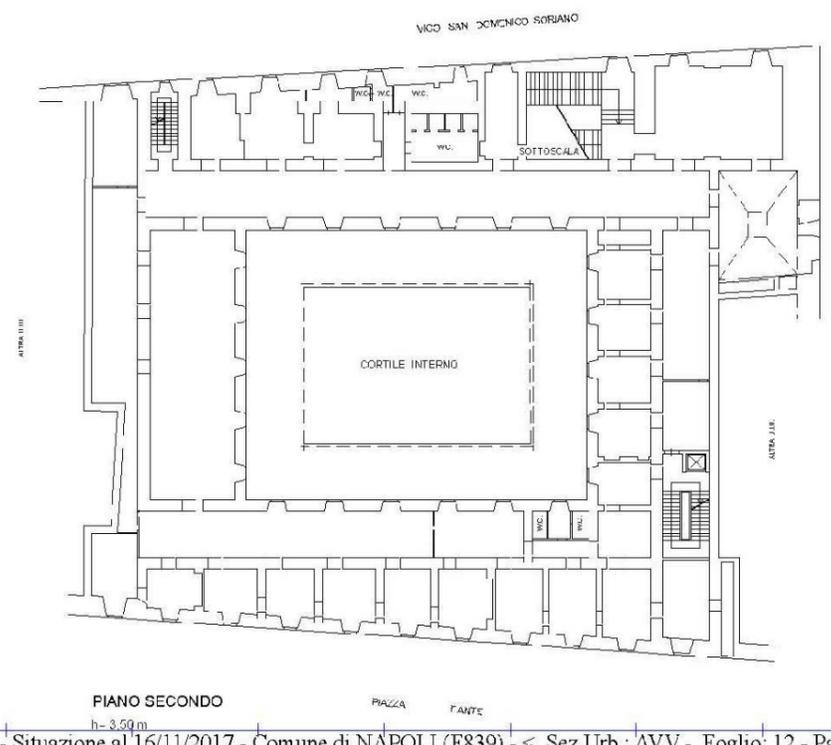
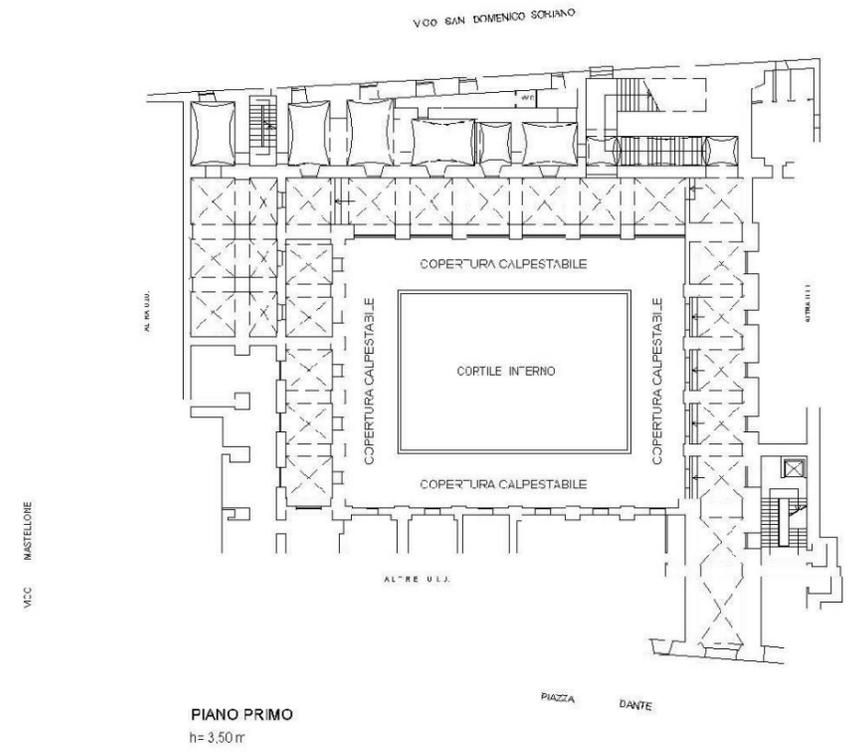
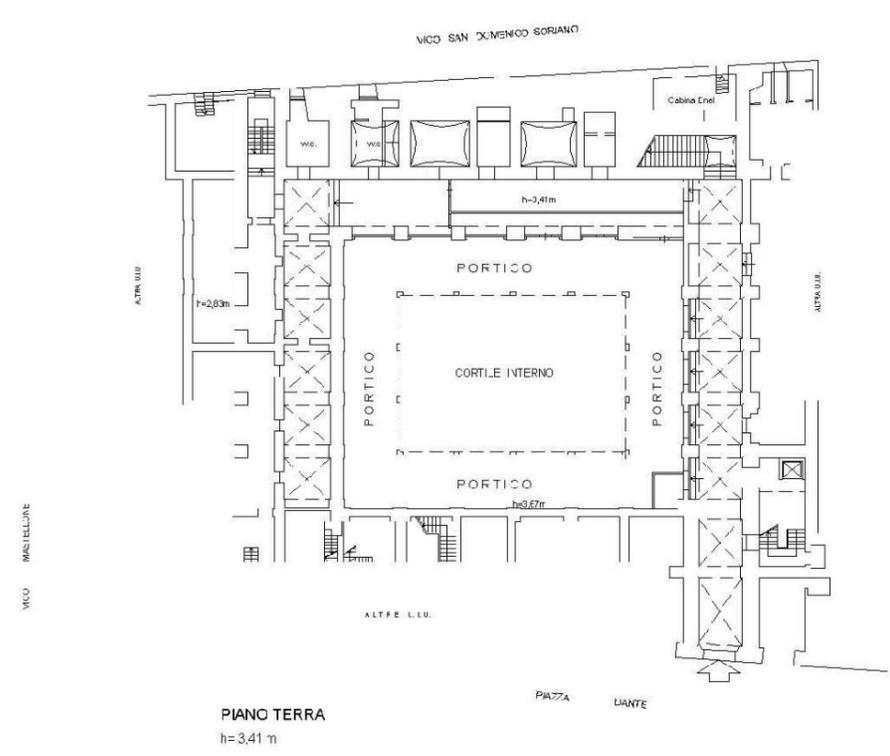
Compilata da:  
Patrizi Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 10273

Data: 16/11/2017 - n.1  
Totale schede: 2 - n.1  
Ultima planimetria in atti

n.1  
Scala 1: 500



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0030157 del 13/01/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli  
Piazza Dante Alighieri

civ. 79

Identificativi Catastali:  
Sezione: AVV  
Foglio: 12  
Particella: 1094  
Subalterno: 102

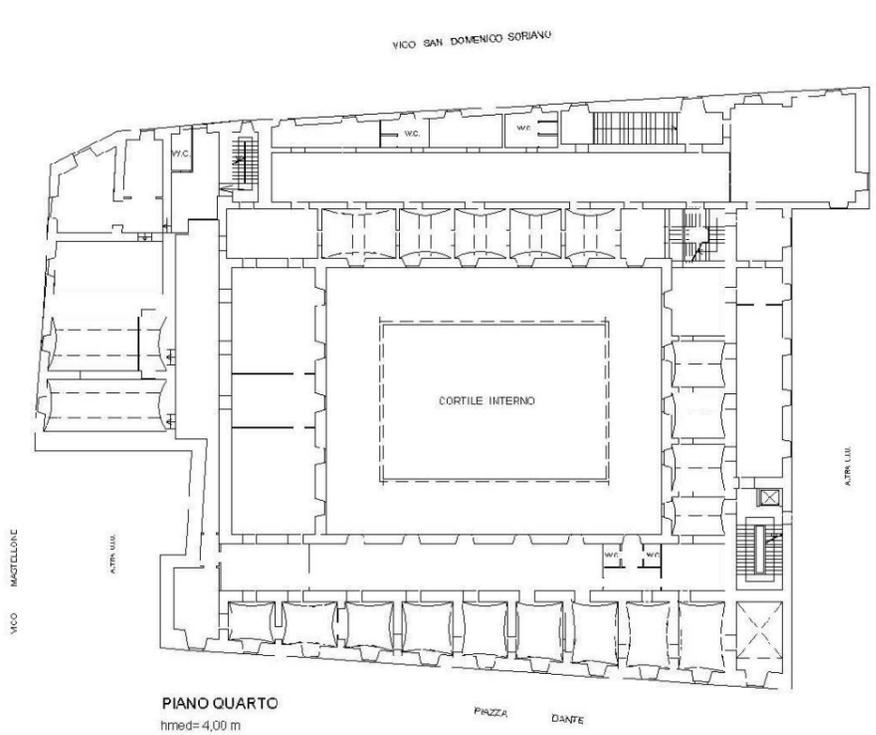
Compilata da:  
Patrizi Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

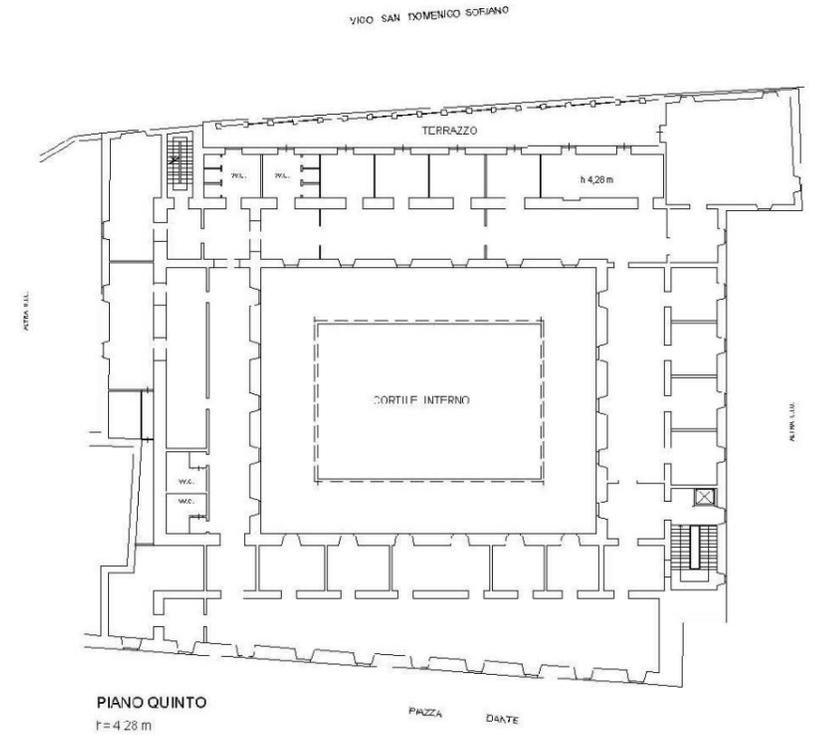
N. 10273

Data: 16/11/2017 - n.2 Scala 1: 500  
T319466 - Richiedente:  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

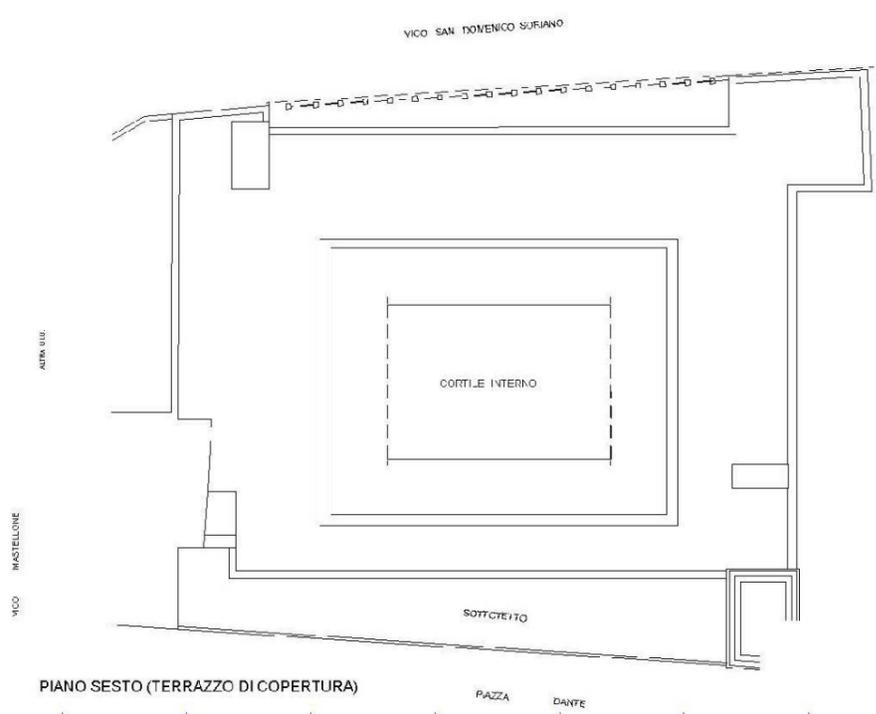
n.2 Scala 1: 500



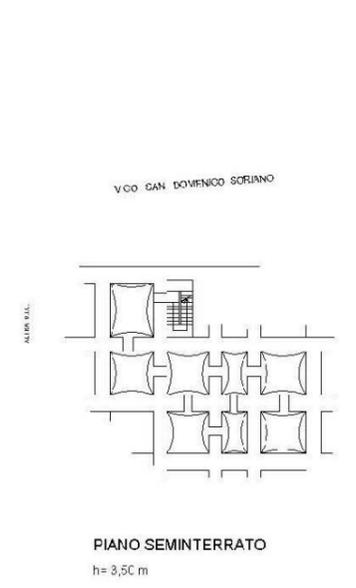
PIANO QUARTO  
hmed=4,00 m



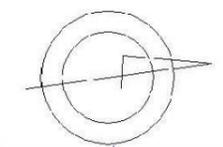
PIANO QUINTO  
h=4,28 m



PIANO SESTO (TERRAZZO DI COPERTURA)



PIANO SEMINTERRATO  
h=3,50 m



## 7. PRIME INDICAZIONI GEOLOGICHE DELL'AREA

Nel presente paragrafo sono descritte in sintesi Le prime indicazione geologiche dell'area in oggetto, i quali troveranno una più completa elaborazione nell'**Allegato 02 – Indicazioni geologiche**.

La geologia dell'area è legata a quei movimenti orogenetici verificatisi tra il Mesozoico e il Miocene che hanno determinato l'attuale assetto strutturale dell'intera catena appenninica meridionale

L'agglomerato urbano si sviluppa prevalentemente su terreni la cui genesi è legata all'attività vulcanica dei Campi Flegrei ad occidente, mentre ad oriente si rinvengono prodotti prevalentemente del Somma-Vesuvio.

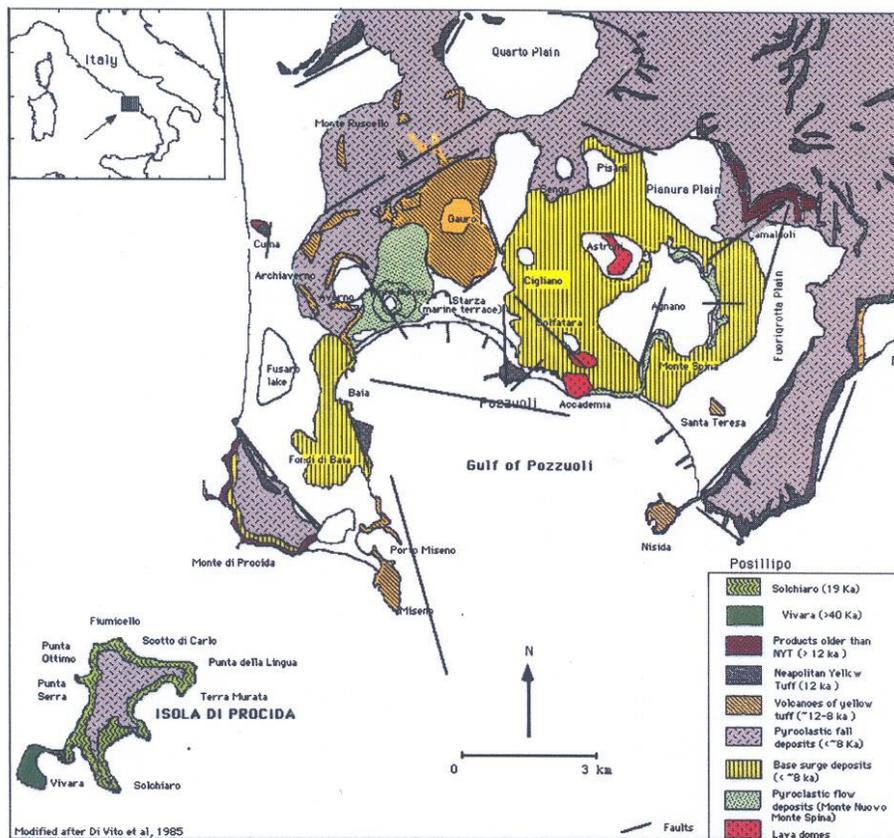


Figura 16 – Carta geologica

L'ossatura principale del sottosuolo della città di Napoli è costituita dalla formazione del Tufo Giallo Napoletano (12.000 a.b.p.) sia nella sua facies lapidea "TUFO GIALLO NAPOLETANO" sia nella sua facies incoerente grigia definita "POZZOLANA"; Il passaggio verso facies incoerenti è molto ben sviluppato nelle aree a nord ed a nord est della zona urbana di Napoli (Miano, Secondigliano, Marano, Chiaiano) dove si concentrano un gran numero di cave per l'estrazione del tufo e della pozzolana.

Gli spessori di questa formazione variano con gradualità da valori massimi, rinvenibili in sondaggi, di 120-100 m a 15-10 m nella zona orientale di Napoli.

Al suo tetto si rinviene una copertura di depositi piroclastici (< 12.000 - 4.000 a.b.p.) incoerenti, eterometrici, con granulometria da grossolana a sabbiosa (Pomici, Pozzolane, Sabbie) stratificati e separati da paleosuoli.

Lo spessore di questa coltre varia da alcune decine di metri nella zona dei Camaldoli, alla decina di metri nel centro storico a qualche metro nella zona di Volla.

I terreni affioranti, in estrema sintesi, sono riconducibili alle seguenti tipologie: materiali piroclastici sciolti (pomici, pozzolane, sabbie) in sede o rimaneggiati, intercalati a depositi torbosi e di ambiente marino costiero; tufi litoidi (Tufo Giallo Napoletano).

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici della città è da evidenziare la loro marcata articolazione: aree collinari, fino alla quota massima di 454 metri raggiunti ai Camaldoli, che degradano verso le aree pianeggianti ubicate lungo la costa; il passaggio fra queste due zone è a luoghi improvvisi per la presenza della formazione lapidea del tufo giallo.

#### **- *Piazza Dante***

Nell'area ove è ubicato l'immobile che ricade nella nota piazza Dante compresa nel territorio della II Municipalità del comune di Napoli sono stati individuati e caratterizzati due litotipi:

Litotipo 1 – Materiale di riporto ed accumulo antropico, scavato di cava

Litotipo 2 – Depositi eluviali, colluviali e torrentizi, detriti di versante e cumuli di frana, caratterizzati da alto grado di rimaneggiamento.

Il tetto del tufo nell'area oggetto dell'intervento si rinviene ad una profondità di 10 - 25m dal piano campagna.

Quest'area si sviluppa prevalentemente nella cosiddetta conca di Neapolis. Presenta morfologia subpianeggiante che risale verso le colline del Vomero e di Capodimonte, con pendenze generalmente inferiori al 20%. L'area è interessata da numerosissime cave superficiali e sotterranee i cui segni sono oggi quasi completamente obliterati dall'urbanizzazione. In tali aree si osserva una stratigrafia relativamente regolare, con tufo giallo presente a profondità variabile tra i 15m e 40m, al di sotto di riporti e depositi rimaneggiati. Il tufo, caratterizzato da numerose cavità, è presente in facies litoide, gialla e molto subordinatamente in facies semilitoide.

La falda idrica è rilevabile a profondità variabile tra 5 e i 35m.

Le cavità sono molto frequenti con accessi prevalentemente a raso da pozzi.

**- *Cavità dell'area di Piazza Dante***

Il sottosuolo della città di Napoli è stato per secoli sfruttato da un'intensa attività di estrazione di materiali da costruzione (tufo, lapillo, pozzolana...), il cui risultato è la presenza di numerosi reticoli caveali in vaste aree della città.

La notevole urbanizzazione del territorio comunale ha determinato forti livelli di interazione tra la parte edificata in elevazione ed il sottosuolo, per cui è possibile affermare che in vaste zone della città ogni immobile è interessato dalla presenza nel rispettivo sottosuolo di un reticolo caveale.

In particolare nell'area di piazza Dante e precisamente al di sotto dell'immobile comunale ubicato al civico 78 è stata censita la cavità C0001 che risulta essere stata parzialmente riempita dalla Metropolitana SPA a seguito dei lavori di realizzazione della stazione di Piazza Dante.

**Si raccomanda assolutamente,** in fase di progettazione, di effettuare opportuni saggi al fine di verificare la presenza di pozzi nelle aree oggetto di interventi.

## **8. INDICAZIONI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE**

Il fabbricato, data la situazione di parziale abbandono ed inutilizzo di alcuni piani dell'edificio, quest'ultimo dal punto di vista energetico si presenta con la totale mancanza di un impianto di riscaldamento / raffreddamento sia centralizzato che autonomo.

Il solo quarto piano, come già visto nei paragrafi precedenti è stato interessato negli ultimi decenni da lavori di ristrutturazione, è munito di un impianto autonomo di riscaldamento.

Sulla base delle considerazioni appena fatte si è proceduti a formulare un preventivo calcolo delle prestazioni energetiche dell'edificio (APE), che in seguito si riporta copia:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2018



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E2 uffici e assimilabili**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Riqualificazione

### Dati identificativi



Regione: CAMPANIA  
 Comune: NAPOLI  
 Indirizzo: Piazza Dante, 79  
 Piano: T-1-2-3  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 40°51'14" Long: 14°15'2"

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1670  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 4 680.61  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 30 133.45  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	NAPOLI (NA) - F839				Sezione			Foglio	12	Particella	1094
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\	a	\
Altri subalterni	16										

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**G**

---

**EP<sub>gl,nren</sub>**

72.8340 kWh/m<sup>2</sup>anno

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

**Se nuovi:**

B (20.10)

**Se esistenti:**

D



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2018



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4483.61 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 72.83 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	33475.78 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.45 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 13.72 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2018



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	30 133.45	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	7 578.71	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.25	
EP <sub>H,nd</sub>	52.022	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.05	-
Y <sub>IE</sub>	0.5791	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	$\eta_H$	0.00	70.97
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	1960		Elettricità	1.60	0.27	$\eta_W$	0.45	1.87
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2018



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input checked="" type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Comune di Napoli	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Comune di Napoli, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 03/04/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2018



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.