

Relazione illustrativa

oggetto: immobile in Napoli alla via Risorgimento n. 69 Lotto A Sc. A piano terra int. A già destinato a scuola;

- illustrazione del progetto di recupero di ex plesso scolastico in disuso, di proprietà privata, con ipotesi di trasformazione in struttura collettiva con finalità sociali - **Casa albergo per anziani.**

La presente relazione mira ad illustrare un progetto di recupero di una porzione di edificio, già destinato a scuola comunale ed attualmente in totale stato di abbandono, che insiste al piano terra di un edificio privato per civili abitazioni.

L'immobile insiste in Napoli alla via Risorgimento n. 69 Lotto A Sc. A piano terra int. A all'interno di un parco privato interamente destinato a civili abitazioni ed attività connesse, che fino a qualche anno fa ospitava i locali di una scuola pubblica comunale, e sul quale gravano - dal punto di vista dello strumento di previsione urbanistica - ancora le specificazioni come attrezzature di quartiere (unità esistente - istruzione), con previsione obbligata di immobile destinato ad istruzione, uso comune, parcheggi.

Per questo motivo, non essendo possibile un ripristino della naturale ed originaria destinazione (gli immobili erano stati edificati per essere destinati a civili abitazioni, e solo per esigenze collettive adattato a scuola attraverso una forzosa trasformazione degli ambienti) l'attuale proprietà propone - visto lo stato attuale di degrado scaturito dal prolungato inutilizzo dei cespiti - una riconversione dell'immobile in Casa Albergo per Anziani come disciplinato dalla L. R. 11/2007 , nel rispetto dei criteri di collettività e uso comune delle strutture.

Ciò consentirebbe, oltre il soddisfacimento dei parametri imposti dalla vigente previsione urbanistica, anche la possibilità di convenzionamento con l'Amministrazione concedente, in modo da determinare il requisito di struttura ad uso collettivo e finalità sociali, oltre che salvaguardare l'interesse privato della proprietà dello stabile, che vedrebbe così valorizzato un bene immobile, altrimenti destinato all'abbandono e al degrado, preservandone la potenziale redditività.

Dal punto di vista tecnico l'immobile, meglio rappresentato sulla tavola grafica allegata alla presente, che come detto è costituito dal terraneo di un edificio a più piani in elevazione per civili abitazioni, ben si presta alle previsioni del presente progetto essendo di per sé già suddiviso in aule (vani) e dunque geometricamente predisposto ad un uso civile, tanto residenziale quanto collettivo, pertanto, in relazione all'intervento edilizio, non necessita di lavori particolarmente gravosi, se non quelli tesi al soddisfacimento dei requisiti per le case di ospitalità per anziani

STUDIO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

autosufficienti di cui alla Legge Regionale 11/2007 e Regolamento della Regione Campania del 7 aprile 2014 n. 4.

Dal punto di vista dell'intervento edilizio, il progetto di riqualificazione così come concepito, si limita alla mera manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni (vedi grafico) al fine di realizzare tutti gli spazi necessari alla gestione dell'attività di ospitalità.

Dunque è prevista la creazione di camere per gli ospiti, spazi per le attività comuni (soggiorno, sala tv, sala lettura, tisaneria, palestra), disimpegni, wc e servizi, vani e servizi per il personale.

Dal punto di vista della ricettività, in osservanza alla L.R. 11/2007 la struttura si compone di 12 camere per gli ospiti, tutte doppie (e dunque per un numero massimo di ospiti pari a 24 unità), suddivise in due moduli con servizi per le attività in comune.

Il primo composto da 7 camere (parte bassa del disegno in corrispondenza della sala TV e disimpegni) il secondo da 5 camere (parte alta del disegno).

Tutte le camere sono dotate di due posti letti, fornite di wc esclusivo, ed arredate in modo conforme alla normativa vigente.

Gli spazi multivalenti comuni ai due moduli sono costituiti da soggiorno-pranzo, sala TV, sala lettura, tisaneria, oltre ai vani per i servizi e per il personale e per la gestione delle attività (due camere per il personale notturno, wc, sala medica, ufficio direzione e amministrazione, preparazione pasti con annesso deposito vettovaglie e lavaggio, lavanderia, reception e disimpegni vari).

Il tutto finalizzato alla erogazione dei servizi alberghieri per ospiti ultrasessantacinquenni autonomi che non necessitano di prestazioni sanitarie complesse. Sono inclusi nei servizi offerti la somministrazione dei pasti, attività di supporto alle funzioni quotidiane di base (diurne e notturne) assistenza tutelare, attività sociali con laboratori ricreativi, abilitativi, attività fisica di base (ginnastica dolce).

La struttura è inoltre dotata di spazi esterni già destinati al parcheggio, oltre che di un giardino esterno di pertinenza esclusiva per eventuali attività all'esterno (palestra per attività fisica dolce) nella stagione estiva.

Tanto mi era dovuto.

Napoli 25/07/2018

Il tecnico

geom. Francesco Romano