

REALIZZAZIONE DI UN'ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE DESTINATA A POLO MULTIFUNZIONALE ASSISTENZIALE PER LA CURA DI GIOVANI ED ADULTI AFFETTI DA DISABILITÀ, PER L'ASSISTENZA DIURNA PERSONE ANZIANE, PER L'ASSISTENZA ALLO STUDIO E ALLA FORMAZIONE DEI GIOVANI E A SOSTEGNO DELL'AUTONOMIA DI RAGAZZI DOWN E AUTISTICI DEL QUARTIERE, ASSISTENZA ALLE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ MEDIANTE LA PRESENZA DI UNA COMUNITÀ EDUCATIVA A DIMENSIONE FAMILIARE, NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO ISTITUTO SANTA GIOVANNA D'ARCO

**VERBALE DI VERIFICA AI FINI DELLA VALIDAZIONE DEL
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (PFTE)**

L'anno 2025 (*duemilaventicinque*), il giorno 26 (*ventisei*) del mese di Maggio in Napoli, il sottoscritto arch. [REDACTED] i

[REDACTED], incaricato della verifica ai fini della validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) relativo ai lavori di **Realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune destinata a polo multifunzionale assistenziale per la cura di giovani ed adulti affetti da disabilità, per l'assistenza diurna persone anziane, per l'assistenza allo studio e alla formazione dei giovani e a sostegno dell'autonomia di ragazzi down e autistici del quartiere, assistenza alle famiglie in difficoltà mediante la presenza di una comunità educativa a dimensione familiare, nel complesso immobiliare denominato istituto Santa Giovanna D'Arco** nella città di Napoli, ha proceduto alla verifica del PFTE delle opere in oggetto in contraddittorio con l' arch. [REDACTED]. [REDACTED] to all'Albo degli Architetti della Pro [REDACTED] dal [REDACTED] progettista responsabile e coordinatore del gruppo di progettazione.

1° PARTE: PREMESSE E RICOGNIZIONE DEI DATI:

- L'Ente denominato **"FONDAZIONE GRIMALDI – ENTE FILANTROPICO"** è proprietario del complesso immobiliare denominato **"Istituto Santa Giovanna D'Arco"**, sito in Napoli alla Piazzetta Rosario a Portamedina 22, quartiere Montecalvario.
- L'immobile è riportato nel catasto fabbricati urbani NCEU alla sezione MON, foglio 2, part.236, sub. 105, identificato con categoria B1. Esso ricade nella Zona A, Variante al PRG – Centro Storico, Zona Orientale, Zona Occidentale, approvata con DPRGC n.323/2004 – *"Insediamenti di interesse storico"*, ed è classificato, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come *"Unità edilizia speciale pre-ottocentesca a struttura modulare"*. Tav.14 – Vincoli e aree di interesse archeologico, l'immobile ricade inoltre in area di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle norme di attuazione. Il complesso immobiliare è inoltre individuato al foglio 14 della Tavola 8 – Specificazioni, della Variante tra le attrezzature di quartiere come immobile destinato a *istruzione, interesse comune e parcheggi*, nonché *attrezzature integrate con altre funzioni esistenti*, del quartiere Montecalvario, Municipalità 2;

Verifica per la Validazione del PFTE

- Il complesso è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del Dlgs 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) a seguito di Verifica di Interesse Culturale dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) con decreto del 15 marzo 2018 – n.399 del Registro dei Decreti;
- La Tav. 8 della citata Variante al PRG, denominata – Specificazioni – individua gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 e alla Legge Regionale n.14/1982 e ss.mm.ii;
- L'art. 56 delle norme di attuazione della Variante al PRG prevede *“per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 e al titolo II punto 1.4 della L.R. 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav.8), sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2 [...] Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari (e/o gli aventi titolo) dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso”*
- Il proponente / proprietario ha incaricato l' arch. [REDACTED] e per la redazione e coordinamento del PFTE e del Progetto esecutivo oltre alla Direzione Lavori.
- Con mandato del 24 ottobre 2024, il proponente ha individuato l' arch. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia al [REDACTED] in possesso dei requisiti richiesti quale **RUP** per la procedura relativa all'attuazione dell'opera oggetto di convenzione nell'ambito dell'intervento.
- In data 26.05.2025 è stato sottoscritto l'incarico con il quale il RUP ha conferito all' arch. [REDACTED] incarico di verifica ai fini della validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) relativo alla *“Realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune destinata a polo multifunzionale assistenziale per la cura di giovani ed adulti affetti da disabilità, per l'assistenza diurna persone anziane, per l'assistenza allo studio e alla formazione dei giovani e a sostegno dell'autonomia di ragazzi down e autistici del quartiere, assistenza alle famiglie in difficoltà mediante la presenza di una comunità educativa a dimensione familiare, nel complesso immobiliare denominato istituto Santa Giovanna D'Arco”* nella città di Napoli;
- I lavori previsti in progetto sono finanziati interamente con fondi del Proponente;
- Fermo restando la vigilanza da parte del Comune, il Proponente, nella sua funzione di Stazione Appaltante assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza privata per la realizzazione delle opere.

2° PARTE: ELENCO DEGLI ELABORATI:

Gli elaborati del complessivo Progetto di Fattibilità Tecnico Economica consegnati, sono quelli riportati nel seguente elenco:

Elenco Elaborati		
N.	CODICE	Descrizione
Documentazione		
1	RGT	Relazione Generale e Tecnica
2	D.R.	Dossier Render
3	Doc.FT	Documentazione Fotografica
4		Schema Convenzione
5	CRP	Cronoprogramma
6	CSA	Capitolato Speciale d'Appalto
7	CME	Computo Metrico Estimativo
8	EP	Elenco Prezzi
9	QE	Quadro Economico
Architettonico		
10	AR_01	Inquadramento Urbanistico
11	AR_St_01	Planimetria Piano Terra
12	AR_St_02	Planimetria Piano Primo
13	AR_St_03	Planimetria Piano Primo Ammezzato
14	AR_St_04	Planimetria Piano Secondo
15	AR_St_05	Planimetria Piano Terzo
16	AR_St_06	Planimetria Piano Quarto
17	AR_St_07	Planimetria Piano Quinto
18	AR_St_08	Planimetria Copertura
19	AR_St_09	Sezioni AA-BB
20	AR_Pr_01	Planimetria Piano Terra
21	Ar_Pr_02	Planimetria Piano Primo
22	Ar_Pr_03	Planimetria Piano Primo Ammezzato
23	Ar_Pr_04	Planimetria Piano Secondo
24	Ar_Pr_05	Planimetria Piano Terzo
25	Ar_Pr_06	Planimetria Piano Quarto
26	Ar_Pr_07	Planimetria Piano Quinto
27	Ar_Pr_08	Planimetria Copertura
28	Ar_Pr_08a	Sezioni AA
29	Ar_Pr_08b	Sezioni BB
30	Ar_Pr_09	Prospetti Corte Interna
31	Ar_Pr_10	Prospetti Cortili Interni
32	Ar_Pr_11	Prospetti/Sezione Giardino
Strutture		
33	ST.01	Pianta Piano Terra – Rilievo Strutturale
34	ST.02	Pianta Piano Primo – Rilievo Strutturale
35	ST.03	Pianta Piano Primo ammezzato – Rilievo Strutturale
36	ST.04	Pianta Piano Secondo – Rilievo Strutturale
37	ST.05	Pianta Piano Terzo – Rilievo Strutturale
38	ST.06	Pianta Piano Quarto – Rilievo Strutturale
39	ST.07	Pianta Piano Quinto – Rilievo Strutturale

Verifica per la Validazione del PFTE

40	ST.08	Collegamenti verticali – Rilievo Strutturale
41	ST.09	Dettagli Tipologici – Rilievo Strutturale
42	ST.10	Pianta Piano Terra – Progetto strutturale
43	ST.11	Pianta Piano Primo – Progetto strutturale
44	ST.12	Pianta Piano Primo ammezzato – Progetto strutturale
45	ST.13	Pianta Piano Secondo – Progetto strutturale
46	ST.14	Pianta Piano Terzo – Progetto strutturale
47	ST.15	Pianta Piano Quarto – Progetto strutturale
48	ST.16	Pianta Piano Quinto – Progetto strutturale
49	ST.17	Collegamenti Verticali – Scala B – Progetto Strutturale
50	ST.18	Collegamenti Verticali – Scala C– Progetto Strutturale
51	ST.19	Collegamenti Verticali – Scala D – Progetto Strutturale
52	ST.20	Collegamenti Verticali – Scala E – Progetto Strutturale
53	ST.21	Collegamenti Verticali – Scala F – Progetto Strutturale
54	ST.22	Nuovi Solai – Progetto Strutturale
55	ST.23	Dettaglio Tipologici – Progetto Strutturale
56	ST.24	Relazione Tecnica Descrittiva
57	ST.25	Relazione sulle indagini eseguite
58	ST.26	Fascicoli dei calcoli – Stato di Fatto
59	ST.27	Fascicoli dei calcoli – Progetto
60	ST.28	Fascicoli dei calcoli – Scale_ Tomo01
61	ST.29	Fascicoli dei calcoli – Scale_ Tomo02
62	ST.30	Relazione sui Materiali
63	ST.31	Relazione geotecnica_ Scale
64	ST.32	Relazione Fotografica
65	ST.33	Relazione geologica- sismica
66	ST.34	Computo Metrico Estimativo
IMPIANTI		
67	IM_IE_01	Distribuzione principale Piano Terra
68	IM_IE_02	Distribuzione principale Piano Primo
69	IM_IE_03	Distribuzione principale Piano Primo ammezzato
70	IM_IE_04	Distribuzione principale Piano Secondo
71	IM_IE_05	Distribuzione principale Piano Terzo
72	IM_IE_06	Distribuzione principale Piano Quarto
73	IM_IE_07	Distribuzione principale Piano Quarto amm./Quinto
74	IM_IE_08	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Terra
75	IM_IE_09	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Primo
76	IM_IE_10	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano ammezzato
77	IM_IE_11	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Secondo
78	IM_IE_12	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Terzo
79	IM_IE_13	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Quarto
80	IM_IE_14	Impianto di illuminazione, forza motrice e dati Piano Quarto amm./Quinto
81	IM_IE_15	Distribuzione degli impianti in copertura
82	IM_IE_16	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Terra
83	IM_IE_17	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Primo
84	IM_IE_18	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Primo ammezzato
85	IM_IE_19	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Secondo
86	IM_IE_20	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Terzo
87	IM_IE_21	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Quarto
88	IM_IE_22	Impianto di illuminazione di emergenza e sicurezza Piano Quarto amm./Quinto
89	IM_IE_23	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Terra
90	IM_IE_24	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Primo
91	IM_IE_25	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Primo ammezzato
92	IM_IE_26	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Secondo
93	IM_IE_27	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Terzo

Verifica per la Validazione del PFTE

94	IM_IE_28	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Quarto
95	IM_IE_29	Impianto di rilevazione fumi, TVCC e diffusione sonora Piano Quarto amm./Quinto
96	IM_IE_30	Impianto di messa a terra
97	IM_IE_31	Impianto di protezione scariche atmosferiche
98	IM_IT_01	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Terra
99	IM_IT_02	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Primo
100	IM_IT_03	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Primo ammezzato
101	IM_IT_04	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Secondo
102	IM_IT_05	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Terzo
103	IM_IT_06	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Quarto
104	IM_IT_07	Impianto di climatizzazione e estrazione forzata Piano Quarto amm./Quinto
105	IM_II_01	Impianto idrico di carico e scarico Piano Terra
106	IM_II_02	Impianto idrico di carico e scarico Piano Primo
107	IM_II_03	Impianto idrico di carico e scarico Piano Primo ammezzato
108	IM_II_04	Impianto idrico di carico e scarico Piano Secondo
109	IM_II_05	Impianto idrico di carico e scarico Piano Terzo
110	IM_II_06	Impianto idrico di carico e scarico Piano Quarto
111	IM_II_07	Impianto idrico di carico e scarico Piano Quarto amm./Quinto
1112	IM_II_08	Impianto idrico di carico e scarico copertura
ALLEGATI		
1	Scansione copia originale	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (con rilascio certificato)
2	Scansione copia originale	PROGETTO ASL (parere favorevole)
3	Scansione copia originale	PROGETTO SOPRINTENDENZA (parere favorevole)
4	Allegato F	INTEGRAZIONE S.A.B.A.P. N. PROT 12430-A
5	Tavole e documenti	ESAME PROGETTO VVF + N.O.F. (parere favorevole)

3° PARTE: VERIFICHE EFFETTUATE SULLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

La verifica ha accertato in particolare:

- La completezza dello schema di convenzione da sottoscrivere con il Comune di Napoli;
- L'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed approvazioni acquisite;
- La completezza, la coerenza e l'adeguatezza della progettazione (elaborate progettuali grafici, descrittivi e tecnico – economici);
- La coerenza e completezza del Quadro economico in tutti i suoi aspetti;
- La congruenza tra tavole grafiche e relazioni tecniche;
- Il controllo incrociato tra gli elaborati;
- L'affidabilità e funzionalità tecnica dell'intervento, anche in relazione allo stato di fatto;
- La verifica dei presupposti per assicurare la qualità nel tempo delle opere da realizzare;
- La soddisfazione delle esigenze di funzionalità dell'opera;
- La possibilità di ultimazione dell'opera entro i termini previsti;
- L'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati;
- La corrispondenza del computo metrico estimativo agli elaborati grafici e descrittivi ed alle prescrizioni capitolari;

Le verifiche sono state condotte sulla documentazione progettuale consegnata in forma digitale con riferimento ai seguenti aspetti del controllo:

a) Affidabilità, per la quale sono state accertate:

- L'applicazione delle norme specifiche e delle regole tecniche di riferimento adottate per la redazione del progetto;
- La coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, storiche, strutturali, impiantistiche;

b) Completezza ed adeguatezza, per la quale sono state accertate:

- La corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- La completezza documentale mediante il controllo dell'esistenza degli elaborati esaminati;
- L'eshaustività del progetto in funzione del quadro esigenziale;
- L'eshaustività delle informazioni tecniche ed amministrative contenute nei singoli elaborati;

c) Leggibilità, coerenza e ripercorribilità, per la quale sono state accertate:

- La leggibilità degli elaborati con riguardo alla utilizzazione dei linguaggi convenzionali di elaborazione;
- La comprensibilità delle informazioni contenute negli elaborati e della ripercorribilità delle

Verifica per la Validazione del PFTE

principali calcolazioni effettuate;

- La coerenza delle informazioni tra i diversi elaborati;

d) **Compatibilità**, per la quale sono state accertate:

- La rispondenza della soluzione progettuale alle normative assunte a riferimento ed alle eventuali prescrizioni, in relazione agli aspetti di seguito indicati:
 - Restauro;
 - Impianti tecnici e tecnologici;
 - Adeguamenti funzionali;
 - Arredi e attrezzature;
 - Inserimento ambientale;
 - Funzionalità e fruibilità;
 - Stabilità delle strutture;
 - Sicurezza delle persone connessa agli impianti tecnologici;
 - Igiene, salute e benessere delle persone;
 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
 - Sicurezza dei fruitori;
 - Coerenza dei tempi e dei costi;

4° PARTE: VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI:

I documenti progettuali del **PFTE** esaminato presentano le seguenti rispondenze alla normativa vigente:

- a) Per le **relazioni generali** è stato verificato ed accertato che i contenuti sono coerenti con la descrizione capitolare e grafica;
- b) Per gli **elaborati grafici**, è stato verificato ed accertato che ogni elemento, identificabile sui grafici, è stato descritto in termini geometrici;
- c) Per i **capitolati** e i **documenti prestazionali** è stato verificato che ogni elemento, identificabile sugli elaborati grafici, è adeguatamente qualificato all'interno della documentazione prestazione e capitolare;
- d) Per la documentazione di stima economica è stato verificato ed accertato che:
 - I prezzi unitari assunti come riferimento sono dedotti:
 - Dal listino ufficiale del Tariffario della Regione Campania;
 - Da nuovi prezzi determinati a seguito di analisi sviluppate che fanno riferimento ai tariffari Regionali;
 - I prezzi unitari assunti a base del computo metrico sono coerenti con i prezzi unitari assunti come riferimento;
 - Gli elementi di computo metrico estimativo comprendono tutte le opere previste nella

Verifica per la Validazione del PFTE

documentazione prestazionale e capitolare e corrispondono agli elaborati grafici e descrittivi;

- I metodi di misura delle opere siano usuali o standard;
- Le misure delle opere computate siano corrette, operando anche a campione o per categorie prevalenti;
- I totali calcolati sono corretti;
- Il computo metrico estimativo, la relazione generale e il quadro economico riassuntivo individuano, per le opere da realizzare, le seguenti classi e categorie:
 - Opere edili: OG2
 - Opere impiantistiche: OG11
 - Opere strutturali: OS2

e) Per il **quadro economico**, di seguito riportato, è stato verificato ed accertato che è stato redatto conformemente alla normativa vigente tra le parti private;

QUADRO ECONOMICO			
Restauro e Risanamento Conservativo per la realizzazione di un'attrezzatura comune, "destinata a polo multifunzionale assistenziale per la cura di giovani ed adulti affetti da disabilità, ... comunità educativa a dimensione familiare", nel complesso immobiliare denominato Istituto S. Giovanna d'Arco ai sensi art. 56 N.T.A. P.R.G. Comune di Napoli			
QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO			
A.1	LAVORI	Mano dop	€ 12.016.019,42
a1.1	Opere edili (OG2)	€ 2.348.097,5	€ 5.874.649,78
a1.2	Opere strutturali (OS2)	€ 977.374,83	€ 2.677.739,25
a1.3	Opere impiantistiche (OG11)	€ 568.381,75	€ 3.463.630,39
	di cui manodopera (incidenza A.1)	€ 3.893.854,09	
	di cui sicurezza (incidenza A.1)		€ 120.160,19
A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 240.320,39
A	IMPORTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI (Sommano A.1+A.2)		€ 12.256.339,81
B.1	Indagini e prove		€ 35.000,00
B.2	Imprevisti	3,2%	€ 384.512,62
B.3	Smaltimento rifiuti IVA inclusa		€ 145.907,51
B.4	Spese tecniche		€ 1.500.000,00
B.5	IVA sui lavori (A.1+A.2)	10%	€ 1.225.633,98
B.6	IVA su imprevisti (B.3)	10%	€ 38.451,26
B.7	IVA su indagini (B.1)	22%	€ 7.700,00
B.8	C.N.P.A.I.A. su spese tecniche (B.6+B.7)	4%	€ 60.000,00
B.9	IVA su spese tecniche (B.6+B.7+B.11)	22%	€ 343.200,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE (Sommano B.1+B.2+B.3+B.4+B.5+B.6+B.7+B.8+B.9)		€ 3.740.405,37
TOTALE GENERALE A)+B)			€ 15.996.745,18

Verifica per la Validazione del PFTE

Sulla base delle verifiche effettuate e sopra riassunte:

il sottoscritto arch. [REDACTED]

- iscritto al [REDACTED]
- incaricato della verifica ai fini della validazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) relativo ai lavori di *“Realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune destinata a polo multifunzionale assistenziale per la cura di giovani ed adulti affetti da disabilità, per l'assistenza diurna persone anziane, per l'assistenza allo studio e alla formazione dei giovani e a sostegno dell'autonomia di ragazzi down e autistici del quartiere, assistenza alle famiglie in difficoltà mediante la presenza di una comunità educativa a dimensione familiare, nel complesso immobiliare denominato Istituto Santa Giovanna D'Arco”* nella città di Napoli
- non è intervenuto in alcun modo nelle attività di progettazione e non interverrà nelle attività di direzione lavori, di coordinamento per la sicurezza e di collaudo delle opere in oggetto;

DICHIARA

che la verifica del **Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE)** relativo ai lavori di **Realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune destinata a polo multifunzionale assistenziale per la cura di giovani ed adulti affetti da disabilità, per l'assistenza diurna persone anziane, per l'assistenza allo studio e alla formazione dei giovani e a sostegno dell'autonomia di ragazzi down e autistici del quartiere, assistenza alle famiglie in difficoltà mediante la presenza di una comunità educativa a dimensione familiare, nel complesso immobiliare denominato Istituto Santa Giovanna D'Arco** nella città di Napoli, ha dato **ESITO POSITIVO**

Napoli, 24.10.2025

Il progettista capogruppo
[REDACTED]

Il tecnico verificatore
[REDACTED]

Visto:
Il RUP
[REDACTED]

