COMUNE DI NAPOLI

Deliberazione n. 143 del 29 settembre 2026

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: *Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto. Variazione al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137 CUP B67I20000250003.*

L'anno duemilaventisei, il giorno 29 del mese di settembre, presso la Sala dei Baroni di Castel Nuovo, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	**SINDACO**	**Assente**			
1) AMATO Vincenza	**PRESIDENTE**	**P**	**21) LANGE CONSIGLIO Salvatore**		**P**
2) ACAMPORA Gennaro		**P**	**22) LONGOBARDI Giorgio**		**Assente**
3) ANDREOZZI Rosario		**P**	**23) MAISTO Anna Maria**		**P**
4) BASSOLINO Antonio		**P**	**24) MARESCA Catello**		**Assente**
5) BORRELLI Rosaria		**Assente**	**25) MIGLIACCIO Carlo**		**Assente**
6) BORRIELLO Ciro		**P**	**26) MINOPOLI Roberto**		**P**
7) BRESCIA Domenico		**Assente**	**27) MUSTO Luigi**		**P**
8) CARBONE Luigi		**P**	**28) NUGNES Tommaso**		**P**
9) CECERE Claudio		**Assente**	**29) PAIPAIS Gennaro Demetrio**		**Assente**
10) CILENTI Massimo		**P**	**30) PALMIERI Domenico**		**P**
11) CLEMENTE Alessandra		**Assente**	**31) PALUMBO Rosario**		**Assente**
12) COLELLA Sergio		**P**	**32) PEPE Massimo**		**P**
13) D'ANGELO Bianca Maria		**Assente**	**33) RISPOLI Gennaro**		**P**
14) D'ANGELO Sergio		**P**	**34) SAGGESE Fiorella**		**Assente**
15) ESPOSITO Aniello		**Assente**	**35) SANNINO Pasquale**		**P**
16) ESPOSITO Gennaro		**Assente**	**36) SAVARESE d'Atri Walter**		**P**
17) ESPOSITO Pasquale		**P**	**37) SAVASTANO Iris**		**Assente**
18) FLOCCO Salvatore		**Assente**	**38) SIMEONE Gaetano**		**P**
19) FUCITO Fulvio		**P**	**39) SORRENTINO Flavia**		**Assente**
20) GUANGI Salvatore		**P**	**40) VITELLI Mariagrazia**		**P**

Partecipa il Vice Segretario Generale Maria Aprea.

La Presidente Amato introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 344 del 31/07/2026 avente ad oggetto: *Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto. Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137 CUP B67I20000250003.*

Il provvedimento è stato trasmesso Commissione Bilancio ed alla Commissione Urbanistica le quali, con i verbali rispettivamente n. 509 del 02/09/2026 e n. 496 del 03/09/2026, hanno rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio.

La Presidente Amato cede la parola all'Assessora Teresa Armato per la relazione introduttiva.

L'Assessora Teresa Armato relaziona.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano, la ratifica della Deliberazione di Giunta Comunale n. 344 del 31/07/2026, approvata dalla Giunta con i poteri del Consiglio, limitatamente alla variazione di Bilancio e, assistita dagli scrutatori – Gennaro Acampora, Ciro Borriello e Salvatore Guangi – con la **presenza in Aula di n. 24 Consiglieri**, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 24

Voti Favorevoli: n. 22 (la Presidente Amato e i Consiglieri: Acampora, Andreozzi, Bassolino, Borriello, Carbone, Cilenti, Colella, D'Angelo Sergio, Esposito Pasquale, Fucito, Maisto, Minopoli, Musto, Nugnes, Palmieri, Pepe, Rispoli, Sannino, Savarese d'Atri, Simeone e Vitelli)

Voti contrari: //

Astenuti: n. 2 (Consiglieri Guangi e Lange Consiglio)

in base all'esito dell'intervenuta votazione, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

RATIFICA

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 344 del 31/07/2026 avente ad oggetto: *Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai*

sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto. Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137 CUP B67I20000250003, limitatamente alla variazione di Bilancio.

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Deliberazione di Giunta Comunale 344 del 31/07/2026, approvata dalla Giunta con i poteri del Consiglio, composta da n. 30 pagine, nonché da allegati, costituenti parte integrante del provvedimento, composti da n. 83 pagine, così come pubblicata all'Albo Pretorio (allegato n. 1).

Si dà atto che il contenuto della relazione assessorile è riportato nel processo verbale della seduta, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione "Sedute consiliari", alla pagina della relativa seduta consiliare.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

La Responsabile dell'Area
Lucia Di Micco

Il Vice Segretario Generale
Maria Aprea

La Presidente del Consiglio Comunale
Vincenza Amato

Deliberazione di C. C. n. 143 del 29/09/2026 composta da n. 4 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 113.

Si attesta:
che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 12/10/2026 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Il Responsabile M Caccamo

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti per le procedure attuative:

Addì _____

La Responsabile dell'Area
Lucia Di Micco

_____

Attestazione di conformità
(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. _____ pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della Deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____

divenuta esecutiva in data _____;

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____ pagine progressivamente numerate:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;
sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

Il Funzionario Responsabile

_____

COMUNE DI NAPOLI

AREA: Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

SERVIZIO: Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

ASSESSORATO: Vicesindaco

(Deliberazione di Giunta coi poteri del Consiglio comunale)

SG: 0363 del 29/07/2026
RG: 0415 del 15/07/2026

Proposta di deliberazione n° 6 del 07/07/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 344

OGGETTO: Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

Il giorno 31/07/2026, nella casa comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale,

☐ in presenza ☐ in videoconferenza ☑ in modalità mista

Si dà atto che sono presenti i seguenti N° 9 Amministratori in carica:

SINDACO:	**P**	**A**
GAETANO MANFREDI	☐	☑
ASSESSORI(*):	**P**	**A**
LAURA LIETO *(Vicesindaco)*	☐	☑
PIER PAOLO BARETTA	☑	☐
ANTONIO DE IESU	☑	☐
TERESA ARMATO	☑	☐
EDOARDO COSENZA	☑	☐
VINCENZO SANTAGADA	☑	☐
MAURA STRIANO	☑	☐
CARLO PUCA	☑	☐
EMANUELA FERRANTE	☐	☑
CHIARA MARCIANI	☑	☐
VALERIO DI PIETRO	☑	☐

(*) I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica

Assume la Presidenza: PIER PAOLO BARETTA

Assiste il Segretario Generale: MONICA CINQUE

Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

LA GIUNTA su proposta del Vicesindaco LAURA LIETO con Delega Urbanistica

Premesso che:

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha varato un piano pluriennale (2021/2034) che dispone in favore delle Regioni, ai sensi dell'articolo 1, comma 134 della Legge 30 dicembre 2018, n.145 e s.m.i., l'assegnazione di contributi per investimenti per la progettazione e la realizzazione di opere pubbliche, per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la rigenerazione urbana e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati, nonché per investimenti di cui all'articolo 3, comma 18, lettera c) della Legge 24 dicembre 2003, n. 350;
- con Delibera di Giunta regionale n. 84/2021 sono stati approvati gli indirizzi regionali per la gestione del fondo MEF per la rigenerazione urbana, nell'ottica che le politiche abitative non siano più disgiunte dalla rigenerazione urbana, e la casa, inserita in un contesto più ampio, sia da considerarsi come una infrastruttura sociale, inclusiva e sostenibile nella quale è necessario co-abitare e con-vivere in condomini sostenibili e responsabili;
- con Delibera di Giunta regionale n. 340/2021 è stato adottato il Piano regionale per l'abitare sostenibile, la rigenerazione urbana e l'inclusione sociale, caratterizzato da elevata qualità ecologica, insediativa e ambientale, mettendo a sistema diversi fondi nazionali destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale e, in particolare, lo stesso fondo MEF di cui alla richiamata Legge n.145/2018;
- la Direzione Generale per il Governo del Territorio, con D.D. n.489 del 5 luglio 2023 ha emanato l'"Avviso per l'individuazione delle proposte di intervento da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n.145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i." – annualità 2024-2025.

Atteso che:

- il Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing, incardinato nell'Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare del Comune di Napoli, ha elaborato, su indicazione dell'Assessorato all'Urbanistica, la proposta progettuale da candidare in risposta all'Avviso regionale di cui innanzi, inoltrata a mezzo PEC in data 29 settembre 2023 ai competenti uffici della Regione Campania;
- con la proposta progettuale presentata, il Comune di Napoli ha scelto di candidare il recupero di un immobile esistente, di proprietà comunale, ubicato in via della Stadera 137, in un contesto urbano di particolare interesse, in ragione delle successive stratificazioni di usi e funzioni;
- l'intervento proposto intendeva recuperare il corpo di fabbrica fronte strada in muratura portante (tufo), demolendo e ricostruendo il vano scala/ascensore e migliorando la distribuzione esterna degli alloggi, attraverso l'ampliamento del ballatoio esistente, con realizzazione di logge di accesso agli appartamenti, che assolvessero alla duplice funzione di costituire un filtro verso l'esterno e di riservare uno spazio aperto di pertinenza per ogni singola unità abitativa. Per quanto attinente alla volumetria esistente sui fronti laterale e posteriore dell'immobile, si prevedeva la demolizione integrale dei corpi di fabbrica caratterizzati da un avanzato stato di degrado e la successiva ricostruzione, a parità di volume, di un manufatto edilizio autonomo dotato di proprio sistema di distribuzione verticale (vano scala con ascensore), garantendo contestualmente il mantenimento dell'impianto a corte dell'intero complesso edilizio;
- la realizzazione dell'intero programma abitativo (edificio da recuperare ed edificio di nuova costruzione su area oggetto di demolizione), prevedeva la suddivisone dello stesso in due lotti funzionali:
  - il *lotto I* da realizzare con le risorse a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii., oltre una quota di co-finanziamento comunale, relativo all'intervento di nuova costruzione, su area oggetto di demolizione dei manufatti attualmente esistenti, comprensivo della sistemazione delle aree esterne, degli spazi dedicati alla convivialità, delle aree a verde e di sosta, dei locali da destinare a servizi abitativi collaborativi e servizi urbani;

- il *lotto II* da realizzare con risorse a valere sull'Accordo di Programma sottoscritto dal Comune di Napoli con la Regione Campania il 15 aprile 2020, in fase di rimodulazione, relativo al recupero dell'edificio esistente sul fronte strada di via della Stadera;

- all'esito dell'istruttoria condotta dallo staff 94 Rigenerazione urbana e territoriale – Politiche Abitative e per la Qualità dell'Architettura, della Direzione Generale per il Governo del Territorio della Regione Campania, con D.D. n. 699 del 30 ottobre 2023 è stata approvata la graduatoria delle proposte ammissibili e non ammissibili, tra cui la proposta candidata dal Comune di Napoli per l'intervento denominato *Recupero di un immobile in via della Stadera 137* – CUP B67I20000250003;

- con D.D. Giunta Regionale della Campania n. 699 del 30 ottobre 2023 è stata disposta, tra l'altro, l'assegnazione in favore del Comune di Napoli del contributo a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024, per l'intervento in parola, per l'importo di 5 milioni di euro da indirizzare alla realizzazione del lotto I funzionale del richiamato intervento;

- con il successivo D.D. Giunta Regionale della Campania n. 746 del 16 novembre 2023, è stato, tra l'altro, approvato lo schema di Convenzione, regolante i rapporti tra la Regione Campania e il Beneficiario del contributo;

Considerato che con disposizione dell'Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare n. 26 del 16 luglio 2024 è stato conferito, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, l'incarico di Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in parola all'arch. Monica Michelino, in forza al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing, in possesso dei requisiti per lo svolgimento dell'incarico stesso a norma dell'Allegato I.2 – art. 4 al D.lgs. 36/2023.

Visto che in data 19 agosto 2024 è stata sottoscritta, tra la Regione Campania e il Comune di Napoli, la Convenzione, regolante i rapporti tra le parti.

Visto inoltre che:

- con Delibera di Giunta comunale n.360 del 9 settembre 2024, oltre a prendere atto del D.D. Giunta Regionale della Campania n. 699 del 30 ottobre 2023, si è approvato, in linea tecnica il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via della Stadera 137*, dell'importo complessivo di € 9.500.000,00, ed in linea economica il *lotto I* dell'intervento di complessivi € 5.300.000,00;

- il Quadro Economico dell'intervento – di seguito riportato – approvato con Delibera di Giunta comunale n.360 del 9 settembre 2024, ammontava a complessivi € 9.500.000,00, ed era suddiviso, come sopra detto, in n. 2 lotti funzionali: il lotto I di complessivi € 5.300.000,00 con copertura finanziaria per € 5.000.000,00 a valere sul contributo della Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024 e per € 300.000,00 quale co-finanziamento comunale; il lotto II di complessivi € 4.200.000,00 che avrebbe trovato copertura finanziaria a valere sull'Accordo di Programma sottoscritto il 15 aprile 2020, a seguito della definizione della procedura di riprogrammazione del medesimo AdP da parte della Regione Campania e del Ministro dell'Economia e delle Finanze:

DESCRIZIONE	LOTTO 1			LOTTO 2	Totale lotto 1 + lotto 2
	Fondi L. 145/2018	Cofinanziamento comunale	Totale lotto 1	Fondi A.d.P.	
A.1) LAVORI					
A.1a) LAVORI EDILI (OG1)	1.779.697,04 €	85.430,61 €	**1.865.127,65 €**	1.669.436,16 €	**3.534.563,81 €**
A.1b) IMPIANTI (OG11)	800.000,00 €	50.000,00 €	**850.000,00 €**	700.000,00 €	**1.550.000,00 €**
A.1c) DEMOLIZIONI (OG1)	330.000,00 €	- €	**330.000,00 €**	30.000,00 €	**360.000,00 €**

A.1d) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE	5.819,39 €	270,86 €	**6.090,26 €**	4.798,87 €	**10.889,13 €**
A.1e) ONERI DI SICUREZZA non soggetti a ribasso	87.465,49 €	4.071,04 €	**91.536,54 €**	72.127,05 €	**163.663,59 €**
Importo complessivo VOCE A LAVORI	**3.002.981,93 €**	**139.772,52 €**	**3.142.754,44 €**	**2.476.362,08 €**	**5.619.116,52 €**
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
B.1) Imprevisti	455.265,15 €	17.043,50 €	**472.308,65 €**	340.480,29 €	**812.788,94 €**
B.2) Espropri	5.000,00 €	- €	**5.000,00 €**	7.000,00 €	**12.000,00 €**
B.3) Rilievi, saggi e indagini	10.000,00 €	- €	**10.000,00 €**	50.000,00 €	**60.000,00 €**
B.4) Oneri smaltimento rifiuti	60.000,00 €	- €	**60.000,00 €**	60.000,00 €	**120.000,00 €**
B.5) Allacciamento pubblici servizi	5.000,00 €	- €	**5.000,00 €**	10.000,00 €	**15.000,00 €**
B.6) Accantonamento per transazioni	15.000,00 €	- €	**15.000,00 €**	50.000,00 €	**65.000,00 €**
B.7) SERVIZI					
B.7a) SERVIZI progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori	507.631,42 €	81.022,83 €	**588.654,25 €**	434.023,03 €	**1.022.677,28 €**
B.7b) SERVIZI verifica e validazione della progettazione	46.741,23 €	8.186,48 €	**54.927,71 €**	38.811,55 €	**93.739,26 €**
B.7c) SERVIZI collaudo statico - tecnico amministrativo e contabile	52.281,15 €	8.205,57 €	**60.486,72 €**	45.288,51 €	**105.775,23 €**
B.7d) SERVIZI: processi territoriali di partecipazione / analisi e gestione delle fragilità socio-economica e di relazioni di comunità.	30.000,00 €	- €	**30.000,00 €**	65.000,00 €	**95.000,00 €**
B.7e) SERVIZI di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri sicurezza e conferimento a discarica)	150.000,00 €	- €	**150.000,00 €**	- €	**150.000,00 €**
Importo complessivo SERVIZI	**786.653,81 €**	**97.414,87 €**	**884.068,68 €**	**583.123,09 €**	**1.467.191,77 €**
B.8) INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE					
B.8a) per Lavori	48.047,71 €	2.236,36 €	50.284,07 €	39.621,79 €	**89.905,86 €**
B.8b) per Servizi	6.293,23 €	779,32 €	7.072,55 €	4.664,98 €	**11.737,53 €**
Importo complessivo INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE	**54.340,94 €**	**3.015,68 €**	**57.356,62 €**	**44.286,78 €**	**101.643,40 €**
B.9) Spese per commissioni giudicatrici	- €	- €	**- €**	- €	**- €**
B.10) Spese per pubblicità gare	- €	- €	**- €**	- €	**- €**
B.11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche per collaudi	4.000,00 €	- €	**4.000,00 €**	12.000,00 €	**16.000,00 €**
B.12) Accantonamento revisione prezzi	10.000,00 €	- €	**10.000,00 €**	65.000,00 €	**75.000,00 €**
B.13) Compenso Collegio Consultivo Tecnico	15.014,91 €	698,86 €	**15.713,77 €**	12.381,81 €	**28.095,58 €**

B 14) Contributo ANAC	1.070,00 €		**1.070,00 €**	1.070,00 €	**2.140,00 €**
B.15) I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE					
B.15a) IVA su lavori (10% di A.1)	300.298,19 €	13.977,25 €	**314.275,44 €**	247.636,21 €	**561.911,65 €**
B.15b) IVA su imprevisti (10% di B.1)	45.526,52 €	1.704,35 €	**47.230,87 €**	34.048,03 €	**81.278,89 €**
B.15c) IVA su rilievi (22% di B.3)	2.200,00 €	- €	**2.200,00 €**	11.000,00 €	**13.200,00 €**
B.15d) IVA su oneri smaltimento (22% di B.4)	13.200,00 €	- €	**13.200,00 €**	13.200,00 €	**26.400,00 €**
B.15e) IVA su allacciamento pubblici servizi (22% di B.5)	1.100,00 €	- €	**1.100,00 €**	2.200,00 €	**3.300,00 €**
B.15f) CNPAIA 4% su servizi (4% di B.7a + B.7b + B.7c + B.7d)	25.466,15 €	3.896,59 €	**29.362,75 €**	23.324,92 €	**52.687,67 €**
B.15g) IVA su servizi (compreso 4% CNPAIA)	178.666,39 €	22.288,52 €	**200.954,91 €**	133.418,56 €	**334.373,48 €**
B.15h) IVA su accantonamento per transazioni	3.300,00 €	- €	**3.300,00 €**	11.000,00 €	**14.300,00 €**
B.15i) CNPAIA 4% su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	**- €**	- €	**- €**
B.15l) IVA su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	**- €**	- €	**- €**
B.15m) IVA su spese pubblicità	- €	- €	**- €**	- €	**- €**
B.15n) IVA su accertamenti laboratorio	880,00 €	- €	**880,00 €**	2.640,00 €	**3.520,00 €**
B.15o) IVA su accantonamento revisione prezzi	1.000,00 €	- €	**1.000,00 €**	6.500,00 €	**7.500,00 €**
B.15p) CNPAIA 4% su Collegio Consultivo Tecnico	600,60 €	27,95 €	**628,55 €**	495,27 €	**1.123,82 €**
B.15q) IVA su Collegio Consultivo Tecnico	3.435,41 €	159,90 €	**3.595,31 €**	2.832,96 €	**6.428,27 €**
Importo complessivo I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE	**575.673,26 €**	**42.054,57 €**	**617.727,83 €**	**488.295,95 €**	**1.106.023,79 €**
Importo complessivo VOCE B	**1.997.018,07 €**	**160.227,48 €**	**2.157.245,56 €**	**1.723.637,92 €**	**3.880.883,48 €**
IMPORTO COMPLESSIVO DELLA SPESA (A+B)	**5.000.000,00 €**	**300.000,00 €**	**5.300.000,00 €**	**4.200.000,00 €**	**9.500.000,00 €**

Considerato che il Comune di Napoli, al fine di snellire i tempi, rispettare le scadenze imposte dagli interventi finanziati con fondi PNRR ed efficientare le procedure amministrative nel rispetto dei principi di trasparenza, ha inteso disciplinare l'affidamento dei servizi connessi: alla *verifica della progettazione*, ai *servizi di ingegneria e architettura inerenti alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori*, nonché l'affidamento dell'*esecuzione dei lavori* attraverso la predisposizione di procedure di Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

Atteso che:

- in data 22 gennaio 2024, è stato stipulato il contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86790 con il Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, che ha indicata quale consorziata esecutrice la Minerva Restauri S.r.l., relativo al lotto ERP_4 afferente al Cluster 1 *"Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP"*;
- con determinazione n.2 del 16 ottobre 2024, IG 2485/2024, del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing – parzialmente rettificata con determinazione n. 1 del 13 febbraio 2025, IG 292/2025 – sono stati affidati, al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, a norma dell'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto, approvato con determinazione n. 9/2022, e giusta autorizzazione PG/2024/843719 del 2 ottobre 2024 del RUP dell'Accordo Quadro, nell'ambito delle *Capacity Building Activities*, gli *Interventi urgenti di rimozione di tutti i rifiuti e della vegetazione infestante, nonché opere a presidio di una porzione del*

fabbricato di via della Stadera 137 nell'ambito del contratto rep. n. 86790 del 22 gennaio 2024 per l'importo di € 163.878,21 (imp. 2025/2404706 e imp. 2025/804).

Atteso, inoltre, che:

- in data 2 luglio 2024 è stato stipulato il contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86863 con il RTP ARETHUSA S.R.L./GEOL. FRANCESCA COSENZA, relativo a servizi di architettura e ingegneria il CLUSTER 1 *"Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP"* - lotto 3 – ERP 3*;*
- con Determinazione Dirigenziale n.1 del 10/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing IG 2379 del 17 ottobre 2024 sono stati affidati al RTP ARETHUSA S.R.L./GEOL. FRANCESCA COSENZA i *Servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via Stadera 137 - lotto I,* nell'ambito del contratto rep. n. 86863 del 2 luglio 2024, per l'importo di € 596.433,02 (imp. 2026/1414 e imp. 2026/1415);
- con Determinazione Dirigenziale n.4 del 19/12/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing IG 3534 del 30 dicembre 2024 sono stati affidati gli interventi di *Capacity Building Activities* al RTP ARETHUSA S.R.L./GEOL. FRANCESCA COSENZA per eseguire saggi ed indagini propedeutici alla progettazione, nell'ambito del contratto rep. n. 86863 del 2 luglio 2024, per l'importo di € 26.750,41 (imp. 2026/600);
- con nota PG/2026/113303 del 26 gennaio 2026, il RUP ha disposto che il RTP affidatario desse inizio alle prestazioni professionali di Progettazione e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione relativamente alla redazione del PFTE del *lotto I* dell'intervento.

Rilevato che:

- in una prima fase di impostazione progettuale, sulla base degli elementi conoscitivi disponibili, era stata ipotizzata la possibilità di procedere al recupero funzionale del corpo prospiciente via della Stadera (lotto II), mediante interventi di riqualificazione edilizia ed adeguamento impiantistico, così come descritto nel DIP approvato con Delibera di Giunta comunale n.360 del 9 settembre 2024;
- con l'avvio delle attività di progettazione da parte del RTP ARETHUSA S.R.L./GEOL. FRANCESCA COSENZA è emerso un quadro di significativa obsolescenza del manufatto con limitate possibilità di conseguire standard elevati di efficienza energetica mediante interventi di retrofit, se confrontate con le prestazioni ottenibili mediante un intervento di nuova costruzione;
- la relazione sullo stato conservativo restituita dai progettisti, acquisita con nota PG/2026/344684 del 19/03/2026, evidenzia rilevanti criticità sotto il profilo tecnico-economico per l'ipotesi di recupero dell'organismo edilizio esistente, stimando per le sole opere di consolidamento statico un importo superiore al 50% della somma dei lavori afferente al Quadro Economico del lotto II;
- i costi connessi alle attività di messa in sicurezza preliminare, alle indagini conoscitive e diagnostiche, nonché alle successive lavorazioni di adeguamento architettonico e impiantistico sommati ai costi per le opere di consolidamento statico dell'organismo edilizio esistente prospiciente via della Stadera comporterebbero la determinazione di un fabbisogno finanziario complessivo ampiamente eccedente rispetto alle previsioni del Quadro Economico approvato, evidenziando una rilevante condizione di antieconomicità dell'intervento di recupero, con particolare riferimento al rapporto costi/benefici e alla complessiva sostenibilità finanziaria dell'operazione;
- sotto il profilo tecnico-funzionale, l'intervento di recupero risulterebbe condizionato dai limiti morfologici, tipologici e strutturali dell'edificato esistente, impedendo il pieno conseguimento degli standard prestazionali richiesti dalla normativa vigente e dagli obiettivi programmatici dell'intervento, in particolare in termini di: adeguamento sismico, efficientamento energetico spinto (NZEB o equivalenti), flessibilità distributiva e qualità abitativa, ottimizzazione della gestione e manutenzione nel ciclo di vita dell'opera;

- il Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing ha ritenuto opportuno attivare un'interlocuzione con la Soprintendenza competente, al fine di verificare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004, considerata la risalenza dell'impianto originario del complesso edilizio (1940). Con successiva nota prot. MIC/MIC_SABAP-NA/02/12/2025/0021912-P, acquisita al PG/2025/1126270 del 04/12/2025, il MIC ha attestato l'insussistenza dei predetti presupposti di tutela ai sensi del citato articolo.

Dato atto che:

- per la realizzazione del *lotto II* dell'intervento *Recupero di un immobile in via della Stadera 137*, la Regione Campania aveva già concesso in favore del Comune di Napoli altro finanziamento pari ad € 4.2000.000.00 a valere sui fondi di cui al richiamato Accordo di Programma sottoscritto il 15 aprile 2020 ed in fase di riprogrammazione*;*
- l'attuazione dell'Accordo di Programma da ultimo sottoscritto nel 2020, ha subito significativi rallentamenti a causa degli effetti derivanti dalla pandemia, sia in relazione al fermo o al consistente rallentamento delle attività lavorative di natura tecnica e amministrativa, sia per le conseguenze che tale evento ha determinato sul comparto edilizio, con particolare riferimento all'aumento generalizzato dei costi;
- Pertanto il Comune ha avviato un articolato e approfondito confronto con la Regione, finalizzato alla revisione delle soluzioni progettuali e dei quadri economici degli interventi compresi nell'AdP, tra i quali il lotto dell'intervento di che trattasi;
- l'esito di tale attività istruttoria ha condotto all'incremento della dotazione finanziaria complessiva per l'intervento in oggetto, con l'assegnazione di ulteriori risorse, per un importo complessivo di € 8.000.000,00 riferito al *lotto II*, concernente il corpo di fabbrica prospiciente via della Stadera;
- il nuovo importo stanziato per il lotto II, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, grazie ad una maggiore libertà progettuale, idonea a ottimizzare la distribuzione funzionale e gli standard abitativi, garantirebbe un incremento della capacità insediativa, con una previsione di circa n. 30 alloggi, rispetto ai n. 24 contemplati nel DIP approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 9 settembre 2024, oltre che il conseguimento di superiori livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza gestionale nel ciclo di vita dell'immobile, con complessiva razionalizzazione dei costi/benefici per l'Amministrazione.
- In data 9 giugno 2026 l'Assessora all'ambiente, alle politiche abitative e alle pari opportunità della regione Campania con nota acquisita al PG/2026/633335 ha autorizzato all'utilizzo delle risorse dell'AdP per procedere con l'intervento di che trattasi.

Visto che:

- il Responsabile Unico del Progetto, arch. Monica Michelino – in conformità a quanto previsto dall'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023 – ha redatto il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento "*Recupero di un immobile in via della Stadera 137*", rielaborato alla luce delle suesposte motivazioni che si compone dei seguenti elaborati:
  - Documento di Indirizzo alla Progettazione - DIP
  - ALL DIP 01_Planimetrie stato di fatto
  - ALL DIP 02_Documentazione fotografica
  - ALL DIP 03_Quadro tecnico economico
  - ALL DIP 04_Cronoprogramma
  - ALL DIP 05_Corrispettivi lotto II
- il Quadro Economico dell'intervento alla luce dell'incremento della dotazione finanziaria ammonta a complessivi € 13.300.000,00, come di seguito riportato, ed è suddiviso in n. 2 lotti funzionali:
  a. *lotto I* di complessivi € 5.300.000,00 con copertura finanziaria per € 5.000.000,00 a valere sul contributo della Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024 e per € 300.000,00 quale co-finanziamento comunale;
  b. *lotto II* di complessivi € 8.000.000,00 che trova copertura finanziaria a valere sull'Accordo di

Programma sottoscritto in data 15 aprile 2020, Modulo C, su somme confluite in avanzo vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 anno 1996 (Cap spesa 43345/1) il cui utilizzo è stato autorizzato dalla Regione Campania con nota prot. PG/2026/633335 del 9 giugno 2026, nelle more della definizione della procedura di riprogrammazione del medesimo Accordo di Programma da parte della Regione Campania e del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

DESCRIZIONE	**LOTTO 1**			**LOTTO 2**	**TOTALE**
	Fondi L. 145/2018	**Cofinanziamento comunale**	**Totale lotto 1**	**Fondi A.d.P.**	**LOTTO 1 + LOTTO 2**
A.1) LAVORI					
A.1a) LAVORI EDILI (OG1)	1.779.697,04 €	85.430,61 €	1.865.127,65 €	2.700.000,00 €	**4.565.127,65 €**
A.1b) IMPIANTI (OG11)	800.000,00 €	50.000,00 €	850.000,00 €	1.900.000,00 €	**2.750.000,00 €**
A.1c) DEMOLIZIONI (OG1)	330.000,00 €	- €	330.000,00 €	500.000,00 €	**830.000,00 €**
A.1d) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE	5.819,39 €	270,86 €	6.090,25 €	- €	**6.090,25 €**
A.1e) ONERI DI SICUREZZA non soggetti a ribasso	87.465,49 €	4.071,04 €	91.536,53 €	100.000,00 €	**191.536,53 €**
Importo complessivo VOCE A LAVORI	**3.002.981,92 €**	**139.772,51 €**	**3.142.754,43 €**	**5.200.000,00 €**	**8.342.754,43 €**
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
B.1) Imprevisti	439.706,60 €	17.173,40 €	456.880,00 €	102.858,69 €	**559.738,69 €**
B.2) Espropri - oneri trasferimento attività	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	50.000,00 €	**55.000,00 €**
B.3) Rilievi, saggi e indagini	21.083,24 €	- €	21.083,24 €	20.000,00 €	**41.083,24 €**
B.4) Oneri smaltimento rifiuti	60.000,00 €	- €	60.000,00 €	90.000,00 €	**150.000,00 €**
B.5) Allacciamento pubblici servizi	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	10.000,00 €	**15.000,00 €**
B.6) Accantonamento per transazioni	15.000,00 €	- €	15.000,00 €	120.000,00 €	**135.000,00 €**
B.7) SERVIZI					
B.7a) SERVIZI progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori	426.893,81 €	72.222,06 €	499.115,87 €	699.942,74 €	**1.199.058,61 €**
B.7b) SERVIZI verifica e validazione della progettazione	46.741,23 €	8.186,48 €	54.927,71 €	126.821,15 €	**181.748,86 €**
B.7c) SERVIZI collaudo statico - tecnico amministrativo e contabile	52.281,15 €	8.205,57 €	60.486,72 €	188.494,48 €	**248.981,20 €**
B.7d) SERVIZI: processi territoriali di partecipazione / analisi e gestione delle fragilità socio-economica e di relazioni di comunità.	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	65.000,00 €	**95.000,00 €**
B.7e) SERVIZI di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri sicurezza e conferimento a discarica)	136.627,41 €	- €	136.627,41 €	- €	**136.627,41 €**
Importo complessivo SERVIZI	**692.543,60 €**	**88.614,11 €**	**781.157,71 €**	**1.080.258,37 €**	**1.861.416,08 €**
B.8) INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE					

B.8a) per Lavori	48.047,71 €	2.236,36 €	50.284,07 €	83.200,00 €	**133.484,07 €**
B.8b) per Servizi	3.761,90 €	636,44 €	4.398,34 €	5.683,63 €	**10.081,97 €**
Importo complessivo INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE	**51.809,61 €**	**2.872,80 €**	**54.682,41 €**	**88.883,63 €**	**143.566,04 €**
B.9) Spese per commissioni giudicatrici	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.10) Spese per pubblicità gare	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche per collaudi	4.000,00 €	- €	4.000,00 €	12.000,00 €	**16.000,00 €**
B.12) Accantonamento revisione prezzi	10.000,00 €	- €	10.000,00 €	260.000,00 €	**270.000,00 €**
B.13) Compenso Collegio Consultivo Tecnico	15.014,91 €	698,86 €	15.713,77 €	48.750,00 €	**64.463,77 €**
B 14) Contributo ANAC	1.070,00 €	- €	1.070,00 €	1.070,00 €	**2.140,00 €**
B.15) I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE					
B.15a) IVA su lavori (10% di A.1)	300.298,19 €	13.977,25 €	314.275,44 €	520.000,00 €	834.275,44 €
B.15b) IVA su imprevisti (10% di B.1)	43.970,66 €	1.717,34 €	45.688,00 €	10.285,87 €	55.973,87 €
B.15.c.0) Cassa su rilievi (4% di B.3)	843,33 €	- €	843,33 €	800,00 €	1.643,33 €
B.15c) IVA su rilievi (22% di B.3 e B.15.c.0)	4.823,85 €	- €	4.823,85 €	4.576,00 €	9.399,85 €
B.15d) IVA su oneri smaltimento (22% di B.4)	13.200,00 €	- €	13.200,00 €	19.800,00 €	33.000,00 €
B.15e) IVA su allacciamento pubblici servizi (22% di B.5)	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	2.200,00 €	3.300,00 €
B.15f) CNPAIA 4% su servizi (4% di B.7a + B.7b + B.7c + B.7d)	22.236,65 €	3.544,56 €	25.781,21 €	43.210,33 €	68.991,54 €
B.15g) IVA su servizi 22% di (B.7+B.15f) (compreso 4% CNPAIA)	157.251,66 €	20.274,91 €	177.526,57 €	247.163,11 €	424.689,68 €
B.15h) IVA su accantonamento per transazioni	3.300,00 €	- €	3.300,00 €	26.400,00 €	29.700,00 €
B.15i) CNPAIA 4% su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15l) IVA su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15m) IVA su spese pubblicità	- €	- €	- €	- €	- €
B.15n) IVA su accertamenti laboratorio	880,00 €	- €	880,00 €	2.640,00 €	3.520,00 €
B.15o) IVA su accantonamento revisione prezzi	1.000,00 €	- €	1.000,00 €	26.000,00 €	27.000,00 €
B.15p) CNPAIA 4% su Collegio Consultivo Tecnico	600,60 €	27,95 €	628,55 €	1.950,00 €	2.578,55 €
B.15q) IVA su Collegio Consultivo Tecnico	3.435,41 €	159,90 €	3.595,31 €	11.154,00 €	14.749,31 €
Importo complessivo I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE	**552.940,35 €**	**39.701,91 €**	**592.642,26 €**	**916.179,31 €**	**1.508.821,57 €**
Importo complessivo VOCE B	**1.873.168,31 €**	**149.061,08 €**	**2.022.229,39 €**	**2.800.000,00 €**	**4.822.229,39 €**
IMPORTO COMPLESSIVO DELLA SPESA (A+B)	**4.876.150,23 €**	**288.833,59 €**	**5.164.983,82 €**	**8.000.000,00 €**	**13.164.983,82 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione	**102.439,88 €**	**11.166,41 €**	**113.606,29 €**	**- €**	**113.606,29 €**

lavori)					
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri di sicurezza e conferimento a discarica)	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (rilievi e indagini)	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**
IMPORTO COMPLESSIVO + ECONOMIE	**5.000.000,00 €**	**300.000,00 €**	**5.300.000,00 €**	**8.000.000,00 €**	**13.300.000,00 €**

Dato atto che:

- il **lotto I** dell'intervento di **€ 5.300.000,00** trova copertura finanziaria come di seguito:

  € 4.997.051,95, come sotto dettagliato, sul capitolo 258402 – codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054, "vincolo entrata capitolo 490871 – finanziamento Regione Campania su risorse L. 145/2018, art. 1, comma 134 e s-m-i – annualità 2024"

Pagato con Mandato di pagamento 2025/20408 (DL – CSE)	€ 7.966,69
Imp 2026/1414 (Progettazione – CSP – DL – CSE)	€ 529.842,66
Pagato con Mandato di pagamento 2026/65 del 07/01/2026 (CB Lavori)	€ 109.276,71
Pagato con Mandato di pagamento 2026/6871 del 27/03/2026 (Oneri di smaltimento)	€ 22.223,24
Imp 2025/2404706 (CB Lavori)	€ 29.430,21
Imp 2026/600 (Indagini)	€ 26.750,41
Disponibilità ad impegnare anno 2026	€ 2.271.562,03
Disponibilità ad impegnare anno 2027	€ 2.000.000,00
Totale	**€ 4.997.051,95**

  € 2.948,05, come di seguito dettagliato, sul capitolo 258402/3 – codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054, "Applicazione Avanzo Vincolato per progetto di recupero di un immobile in via della Stadera 137 finanziamento Regione Campania su risorse l.145/2018 art.1 comma134 e smi annualità 2024 - vincolo cap. 1/67 (origine avanzo 2024 da cap e. 490871"

Imp 2025/804 (CB Lavori)	€ 2.948,05

  € 58.623,67 sul capitolo 205208/1 – codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054

Imp 2026/1415 (Progettazione, CSP, DL, CSE)	€ 58.623,67

  € 241.376,33 confluiti in Avanzo Vincolato anno 2025 sul capitolo 205208/3 – codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054 - Applicazione Avanzo Vincolato per recupero di un immobile in via della Stadera 137 (origine avanzo da cap E 405200) vincolo cap e 1/186

- il **lotto II** dell'intervento di **€ 8.000.000,00** trova copertura finanziaria sulle risorse del Modulo C dell'Accordo di Programma 2020 confluite in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 anno 1996 (Cap spesa 43345/1) il cui utilizzo è stato autorizzato dalla Regione Campania con nota prot. PG/2026/633335 del 9 giugno 2026

Precisato che il Capitolo di Entrata 3550 ed il Capitolo spesa 43345/1, richiamati al punto precedente, sotto l'aspetto contabile risultano assegnati al Servizio Edilizia Residenziale Pubblica (1129) ma che con Disposizione del Direttore Generale n. 49 del 07/08/2025 e n. 70 del 07/11/2025 la competenza dell'intervento 03.a *(Recupero di un immobile in via Stadera 137)* è stata attribuita al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing;

Considerato che:

- in riferimento all'intervento denominato *Recupero di un immobile in via Stadera 137,* occorre procedere all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori per il lotto II per l'importo di € 699.942,74 oltre cassa ed IVA per complessivi € 888.087,35 (voci B.7a) – quota B.15f) – quota B.15g del QE sopra riportato) e che tali risorse, afferenti al Modulo C dell'Accordo di Programma 2020, sono confluite in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 anno 1996 (Cap spesa 43345/1);
- occorre procedere inoltre all'affidamento dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti lotti I e II per l'importo di € 181.748,86 oltre cassa ed IVA per complessivi € 230.602,96 (voci B.7b) - quota B.15.f) – quota B.15.g) del QE sopra riportato) la cui copertura finanziaria è la seguente:

  € 59.305,27, servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti lotto I – finanziamento regionale (L.145/2018), Cap. 258402 Es 2026

  € 10.387,01, servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti lotto I – cofinanziamento - confluiti in Avanzo Vincolato anno 2025 sul capitolo 205208/3

  € 160.910,68 - servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti Lotto II (tali risorse, afferenti al Modulo C dell'Accordo di Programma 2020 sono confluite in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 anno 1996 (Cap spesa 43345/1)

Viste:

- la Deliberazione n. 3 del 29/01/2026 con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;
- la Deliberazione n. 58 del 27/05/2026 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Rendiconto Gestione 2025.

Ritenuto che, per tutto quanto su esposto, si possa:

- **approvare** il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via della Stadera 137* dell'importo complessivo di €13.300.000,00*,* rielaborato, rispetto a quello approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 9 settembre 2024;
- **variare** – ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. – il Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, mediante applicazione, a norma del principio contabile 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011 e ss.mm.ii, di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione pari a € 1.059.385,04 come di seguito riportato:

  Parte entrata:
  Applicare quota dell'avanzo vincolato di amministrazione per l'importo complessivo di € 1.048.998,03, Annualità 2026 – (somma confluita in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 del 31/12/1996 - Cap spesa 43345/1 – Fondi regionali ordinari ERP, Delibera CIPE 22/12/1933), da destinare all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del PFTE e del progetto esecutivo, al CSP e CSE e alla DL nonché dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti **del lotto II** dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via Stadera 137*

  Parte spesa:
  Incrementare lo stanziamento del codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 di € 1.048.998,03, Annualità 2026, (Capitolo 43345 art. N.I. – da assegnare al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing- ARTU1054) per l'affidamento dei "servizi di ingegneria e architettura

inerenti alla redazione del PFTE e del progetto esecutivo, al CSP e CSE e alla DL nonché dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti **del lotto II** dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via Stadera 137.*

Parte entrata:

Applicare quota dell'avanzo vincolato di amministrazione per l'importo complessivo di **€ 10.387,01** (capitolo 205208, art. 3), somme riconfluite in avanzo vincolato anno 2025 – anno provenienza fondi capitolo di Entrata 405200 dal 2018 al 2022, da destinare all'affidamento dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti del **lotto I** dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via Stadera 137 ".

Parte spesa:

Incrementare lo stanziamento del codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 di **€ 10.387,01** (capitolo 205208, art. N.I.) – da assegnare al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing ARTU1054 per l'affidamento dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti del **lotto I** dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via Stadera 137 ".

Richiamati:

- la Delibera di Giunta regionale n.340/2021 con la quale è stato adottato il Piano regionale per l'abitare sostenibile;
- il D.D. n.489 del 5 luglio 2023, con il quale la Regione Campania ha emanato l'"Avviso per l'individuazione delle proposte di intervento;
- il D.D. n.699 del 30 ottobre 2023, con il quale è stata approvata la graduatoria delle proposte ammissibili e non ammissibili, ed è stata disposta l'assegnazione, tra l'altro, in favore del Comune di Napoli del contributo a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024;
- la Convenzione regolante i rapporti tra le parti, sottoscritta in data 19/08/2024 tra la Regione Campania e il Comune di Napoli;
- la Delibera di Giunta comunale n.360 del 9 settembre 2024, con la quale oltre a prendere atto del D.D. Giunta Regionale della Campania n. 699 del 30 ottobre 2023, si è approvato, in linea tecnica il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via della Stadera 137*, dell'importo complessivo di € 9.500.000,00, ed in linea economica il *lotto I* dell'intervento di complessivi € 5.300.000,00.

Visti:

- la Legge n.145/2018 e ss.mm.ii.;
- il D.lgs. n. 267/00;
- il D.lgs. n. 36/2023;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O., approvato per il triennio 2026 - 2028, alla Sezione 2 – VALORE PUBBLICO, PERFORMANCE E ANTICORRUZIONE - Sezione 2.4: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Precisato che:

- il presente provvedimento non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella suindicata sezione del P.I.A.O. e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli, né in altre pagine web del sito stesso o di altri siti istituzionali.

Attestato che:

- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett. a) del regolamento dei controlli interni dell'ente.

Ritenuto che
ricorrono i motivi di urgenza, secondo quanto disposto dall'art. 42 comma 4 e dall'art. 175 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000, atteso che la variazione di bilancio proposta è necessaria a garantire la regolare continuità delle attività in corso nel rispetto delle tempistiche imposte dal relativo finanziamento pena la perdita del finanziamento stesso;

Attestato che:

☐ *il presente documento non contiene dati personali;*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.*

ovvero

☑ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.*

Si attesta, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli articoli 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, è necessario richiedere che il presente provvedimento sia dichiarato immediatamente eseguibile, per la seguente motivazione:
Garantire la regolare continuità delle attività in corso nel rispetto delle tempistiche imposte dal relativo finanziamento pena la perdita del finanziamento stesso

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente:

1. Allegato 1 1054B_006_01 Documento di indirizzo alla progettazione_signed.pdf (n.67 pagine);
2. Allegato 2 1054B_006_02 Planimetrie stato di fatto_signed.pdf (n.4 pagine);
3. Allegato 3 1054B_006_03 Documentazione fotografica_signed.pdf (n.7 pagine);
4. Allegato 4 1054B_006_04 Quadro economico_signed.pdf (n.1 pagina);
5. Allegato 5 1054B_006_05 Cronoprogramma_signed.pdf (n.1 pagina);
6. Allegato 6 1054B_006_06 Corrispettivi Lotto II_signed.pdf (n.3 pagine);

Totale pagine allegati: 83

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigenza sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi qui di seguito sottoscrivono

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing
IVONNE DE NOTARIS
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Approvare il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via della Stadera 137* dell'importo complessivo di € 13.300.000,00, rielaborato, rispetto a quello approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 9 settembre 2024, costituito dagli elaborati riportati in parte narrativa ed allegati quale parte integrante alla presente deliberazione

2. Approvare il Quadro Economico dell'intervento, riportato in parte narrativa, dell'importo complessivo di € 13.300.000,00 di cui:

il **lotto I** dell'intervento di **€ 5.300.000,00** trova copertura finanziaria come di seguito:

€ 4.997.051,95, come sotto dettagliato, sul capitolo 258402 – codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054, "vincolo entrata capitolo 490871 – finanziamento Regione Campania su risorse L. 145/2018, art. 1, comma 134 e s-m-i – annualità 2024"

Pagato con Mandato di pagamento 2025/20408 (DL – CSE)	€ 7.966,69
Imp 2026/1414 (Progettazione – CSP – DL – CSE)	€ 529.842,66
Pagato con Mandato di pagamento 2026/65 del 07/01/2026 (CB Lavori)	€ 109.276,71
Pagato con Mandato di pagamento 2026/6871 del 27/03/2026 (Oneri di smaltimento)	€ 22.223,24
Imp 2025/2404706 (CB Lavori)	€ 29.430,21
Imp 2026/600 (Indagini)	€ 26.750,41
Disponibilità ad impegnare anno 2026	€ 2.271.562,03
Disponibilità ad impegnare anno 2027	€ 2.000.000,00
Totale	**€ 4.997.051,95**

€ 2.948,05, come di seguito dettagliato, sul capitolo 258402/3 – codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054, "Applicazione Avanzo Vincolato per progetto di recupero di un immobile in via della Stadera 137 finanziamento Regione Campania su risorse l.145/2018 art.1 comma134 e smi annualità 2024 - vincolo cap. 1/67 (origine avanzo 2024 da cap e. 490871**"**

Imp 2025/804 (CB Lavori)	€ 2.948,05

€ 58.623,67 sul capitolo 205208/1 – codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054

Imp 2026/1415 (Progettazione, CSP, DL, CSE)	€ 58.623,67

€ 241.376,33 confluiti in Avanzo Vincolato anno 2025 sul capitolo 205208/3 – codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 – Bilancio 2026/2028 – codice Macrostruttura ARTU 1053 – codice Servizio ARTU1054 - Applicazione Avanzo Vincolato per recupero di un immobile in via della Stadera 137 (origine avanzo da cap E 405200) vincolo cap e 1/186

il **lotto II** dell'intervento di **€ 8.000.000,00** trova copertura finanziaria sulle risorse del Modulo C dell'Accordo di Programma 2020 confluite in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 anno 1996 (Cap spesa 43345/1) il cui utilizzo è stato autorizzato dalla Regione Campania con nota prot. PG/2026/633335 del 9 giugno 2026

3. Demandare alla Dirigenza che sottoscrive il presente atto, gli atti consequenziali alla sua assunzione.

4. Con i poteri del Consiglio comunale, autorizzare con urgenza la variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio

2026, mediante utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo complessivo di € 1.059.385,04 come di seguito indicato:

Parte entrata:
Applicare quota dell'avanzo vincolato di amministrazione per l'importo complessivo di € 1.048.998,03, Annualità 2026 – (somma confluita in Avanzo Vincolato dal Capitolo di Entrata 3550 Accertamento n. 627 del 31/12/1996 - Cap spesa 43345/1 – Fondi regionali ordinari ERP, Delibera CIPE 22/12/1933), da destinare all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del PFTE e del progetto esecutivo, al CSP e CSE e alla DL nonché dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti **del lotto II** dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via Stadera 137*

Parte spesa:
Incrementare lo stanziamento del codice bilancio 08.02-2.02.01.09.001 di € 1.048.998,03, Annualità 2026, (Capitolo 43345 art. N.I. – da assegnare al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing- ARTU1054) per l'affidamento dei "servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del PFTE e del progetto esecutivo, al CSP e CSE e alla DL nonché dei servizi di verifica e supporto alla validazione dei progetti **del lotto II** dell'intervento denominato *Recupero di un immobile in via Stadera 137.*

Parte entrata:

Applicare quota dell'avanzo vincolato di amministrazione per l'importo complessivo di **€ 10.387,01** (capitolo 205208, art. 3), somme riconfluite in avanzo vincolato anno 2025 – anno provenienza fondi capitolo di Entrata 405200 dal 2018 al 2022, da destinare all'affidamento dei servizi di **verifica** e supporto alla validazione dei progetti del **lotto I** dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via Stadera 137 ".

Parte spesa:

Incrementare lo stanziamento del codice bilancio 08.01-2.02.01.09.999 di **€ 10.387,01** (capitolo 205208, art. N.I.) – da assegnare al Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing ARTU1054 per l'affidamento dei servizi di **verifica** e supporto alla validazione dei progetti del **lotto I** dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via Stadera 137 ".

5. Dare atto che il presente provvedimento è soggetto a ratifica da parte del Consiglio comunale, **per la parte relativa alla variazione di bilancio riportata al precedente punto 4,** nei termini previsti dagli artt. 42, comma 4 e 175, comma 4 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

(**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
(**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): *La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.*

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing
IVONNE DE NOTARIS
-firmato digitalmente-

Presa Visione: IL RESPONSABILE DELLA MACROAREA
Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare
IVONNE DE NOTARIS
-firmato digitalmente-

Il Vicesindaco

LAURA LIETO
-firmato digitalmente-

COMUNE DI NAPOLI

Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **6** DEL **07/07/2026** , AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 14/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale
Pubblica e Social Housing
IVONNE DE NOTARIS
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **6** DEL **07/07/2026** , AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 14/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale
Pubblica e Social Housing
IVONNE DE NOTARIS
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **6** DEL **07/07/2026,** AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

pervenuta all'Area Ragioneria in data 15/07/2026 e protocollata con il n RG/2026/0415
L'art. 1, commi 897-898, della Legge 145/2018, fissa limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato. Per quanto al Comune di Napoli questo limite, a seguito del risultato di amministrazione al 31.12.2025, è fissato per € **475.535.236,6 di cui:**

- **30.000.000,00 € ai sensi del D.L.96/2025 art.7 comma 8 "America.s Cup" per le annualità 25-26-27;**

- **270.086.339,71 € pari all'importo indicato alla lettera A) del prospetto riguardante il risultato di amministrazione al 31.12.2025 al netto della quota minima obbligatoria accantonata nel risultato di amministrazione per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e del Fondo Anticipazione Liquidità;**

- **175.448.896,89 € pari all'importo del disavanzo da recuperare iscritto nel primo esercizio nel Bilancio di Previsione 2026/2028**

Visto l'art 15, co. 3 del d.l. n. 77/2021 secondo il quale Gli enti di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 utilizzano le risorse ricevute per l'attuazione del PNRR e del PNC che a fine esercizio confluiscono nel risultato di amministrazione, in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 897 e 898, della legge 30 dicembre 2018, n. 145.

Totale applicato nel bilancio di previsione 2026, rilevante ex art. 1 commi 897/898 legge 145/2018	€ 61.055.494,21
Avanzo applicato con successive variazioni	169.729.571,13 €
Avanzo applicato con la presente proposta di variazione	1.059.385,04 €
TOTALE APPLICATO AGGIORNATO	€ **231.844.450,38**

Il Ragioniere Generale esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile:

FAVOREVOLE

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

Addì, 23/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE
CLAUDIA GARGIULO
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

PARERE PREVENTIVO DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 29.07.2026

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 07/07/2026, AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

L'anno 2026, il giorno 29 del mese di luglio si è riunito in modalità "a distanza" il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

Dott.sa Teresa del Prete	Presidente
Dott.sa Giulia Volpe	Componente
Dott.sa Luigi Crisci	Componente

per esprimere il proprio parere sulla proposta di Deliberazione di cui all'oggetto.

PREMESSO

- che il Comune di Napoli è ente in riequilibrio finanziario pluriennale, avendo aderito alla procedura di cui all'art. 243 bis del D. Lgs. n. 267/2000;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 29/01/2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 27/05/2026 è stato approvato il rendiconto della gestione finanziaria 2025.

CONSIDERATO

- che con la proposta in esame si intende approvare l'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato "Recupero di un immobile in via della Stadera 137" per l'importo complessivo di euro **13.300.000,00** e, contestualmente, variare

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

con i poteri del Consiglio Comunale il Bilancio 2026/2028 – esercizio 2026 – dell'importo di euro **1.059.385,04** al fine di assicurare la copertura finanziaria per l'affidamento dei servizi di ingegneria, architettura, direzione lavori e verifica della progettazione relativi ai Lotti I e II del medesimo intervento, mediante l'utilizzo di quote dell'avanzo vincolato di amministrazione.

RILEVATO

- che ricorrono i motivi di urgenza, secondo quanto disposto dall'art. 42 comma 4 e dall'art. 175 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000, atteso che la variazione di bilancio proposta è necessaria a garantire la regolare continuità delle attività in corso nel rispetto delle tempistiche imposte dal relativo finanziamento pena la perdita del finanziamento stesso.

TENUTO CONTO

- che l'art. 1, commi 897 - 898, della Legge n. 145/2018, fissa i limiti all'applicazione in bilancio del risultato di amministrazione vincolato, accantonato, destinato;
- che per l'Ente tale limite, a seguito dell'approvazione del risultato di amministrazione al 31.12.2025, è fissato per euro **475.535.236,60.**

VERIFICATO

- che per l'effetto della presente variazione, l'avanzo complessivamente applicato per l'esercizio 2026 ammonta a euro **231.844.450.38;**
- che l'operazione in analisi assicura il rispetto del suddetto limite, non comporta alterazioni degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 162, comma 6 e dell'art. 193, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, e rispetta i criteri del paragrafo 9.2 dell'Allegato n. 4/2 al D. Lgs. n. 118/2011.

VISTO

- gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta;
- il D. Lgs. n. 267/2000 ed in particolare il comma 4 dell'art. 42, l'art. 175 e 187;
- il D. Lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii e l'allegato n. 4/2 "Principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria", in particolare il paragrafo 9.2;
- l'art. 1, commi 897 – 898, della Legge n. 145/2018;
- l'art. 15 del regolamento di contabilità dell'Ente;
- la Legge n.145/2018 e ss.mm.ii. (Legge di Bilancio 2019);
- il D.lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);
- il parere di regolarità tecnica espresso dal dirigente del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

LETTO

- il parere di regolarità contabile espresso, dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

esprime per quanto di competenza, parere **FAVOREVOLE** sulla proposta di Deliberazione di G.C. n. **6** del **07/07/2026**, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

Napoli, lì

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Dott.sa Teresa del Prete
-firmato digitalmente-

Dott.sa Giulia Volpe
-firmato digitalmente-

Dott.sa Luigi Crisci
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **6** DEL **07/07/2026** , AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003

pervenuta alla Segreteria Generale in data 29/07/2026 e registrata con il SG 0363

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende approvare il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato "Recupero di un immobile in via della Stadera 137" dell'importo complessivo di € 13.300.000,00, rielaborato, rispetto a quello già approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 9 settembre 2024. Si approva, altresì, il nuovo quadro economico e per il reperimento delle risorse necessarie all'affidamento di servizi di ingegneria ed architettura connessi alla progettazione degli interventi si procede, con i poteri del Consiglio, ad una variazione al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, mediante utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione per un importo complessivo di € 1.059.385,04.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 9 settembre 2024 è stato approvato, in linea tecnica, il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137.
In una prima fase di impostazione progettuale, sulla base degli elementi conoscitivi disponibili, era stata ipotizzata la possibilità di procedere al recupero funzionale del corpo prospiciente via della Stadera (lotto II), mediante interventi di riqualificazione edilizia ed adeguamento impiantistico, così come descritto nel DIP approvato con la Deliberazione citata. Con l'avvio delle attività di progettazione è emerso un quadro di significativa obsolescenza del manufatto con limitate possibilità di conseguire standards elevati di efficienza energetica mediante interventi di retrofit, se confrontate con le prestazioni ottenibili mediante un intervento di nuova costruzione. Sono state evidenziate rilevanti criticità sotto il profilo tecnico-economico per l'ipotesi di recupero dell'organismo edilizio esistente, stimando per le sole opere di consolidamento statico un importo superiore al 50% della somma dei lavori afferente al Quadro Economico del lotto II.
La Regione per il lotto II ha successivamente concesso un incremento del finanziamento iniziale pari ad € 8.000.000,00 che nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, grazie ad una maggiore libertà progettuale, risulta utile a ottimizzare la distribuzione funzionale e gli standard abitativi, garantendo un incremento della capacità insediativa, con una previsione di circa 30 alloggi, rispetto ai 24 contemplati nel DIP approvato con D.G.C. 360/2024, oltre che il conseguimento di superiori

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza gestionale nel ciclo di vita dell'immobile, con complessiva razionalizzazione dei costi/benefici per l'Amministrazione.
Il Quadro Economico dell'intervento, alla luce dell'incremento della dotazione finanziaria, ammonta a complessivi € 13.300.000,00 ed è suddiviso in n. 2 lotti funzionali: - lotto I di complessivi € 5.300.000,00 con copertura finanziaria per € 5.000.000,00 a valere sul contributo della Legge 145/2018 annualità 2024 e per € 300.000,00 quale co-finanziamento comunale; - lotto II di complessivi € 8.000.000,00, che trova copertura finanziaria a valere su somme confluite in avanzo vincolato, il cui utilizzo è stato autorizzato dalla Regione Campania.
In riferimento all'intervento denominato "Recupero di un immobile in via Stadera 137", occorre procedere all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori per il lotto II e occorre procedere, inoltre, con l'affidamento dei servizi di verifica e di supporto alla validazione dei progetti lotti I e II. Per tali servizi è necessaria la variazione prevista in delibera per € 1.059.385,04.

 PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

 ULTERIORI PARERI PREVISTI DALLA DISCIPLINA LEGISLATIVA O INTERNA

PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI: *favorevole*

 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Si richiama la disciplina del Documento di indirizzo alla Progettazione contenuta nell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D. Lgs. n. 36/2023, nel quale, definitone il contenuto obbligatorio, viene previsto che *"Il documento di indirizzo alla progettazione, di seguito «DIP», da redigere in coerenza con il quadro esigenziale e con la soluzione individuata nel DOCFAP, ove redatto, indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione. Il DIP è redatto e approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna, che di progettazione esterna alla stazione appaltante; in quest'ultimo caso, il DIP dovrà essere parte della documentazione di gara per l'affidamento del contratto pubblico di servizi, in quanto costituisce parte integrante del "capitolato del servizio di progettazione".[…]".*

Per quanto attiene alla variazione di bilancio si ricorda che le variazioni di bilancio di competenza del Consiglio Comunale possono essere adottate dall'Organo esecutivo *"in via d'urgenza opportunamente motivata, salvo ratifica, a pena di decadenza, da parte dell'organo consiliare entro i sessanta giorni seguenti", come previsto dagli artt. 42, comma 4, e 175, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000.*

DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Circolare della Segreteria Generale - Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari istituzionali PG/2023/856522 sono state dettate indicazioni in materia di progettazione di lavori pubblici, con particolare riferimento all'assetto delle competenze. In tale

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

circolare si precisa che il DIP, "*redatto dal RUP ai sensi dell'art. 41, comma 3 […] ha un contenuto tecnico che, tuttavia, esprime scelte che non possono essere demandate alla dirigenza, quali, ad esempio, l'indicazione degli "obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire". La sua approvazione è, quindi, rimessa alla Giunta comunale."*

Art. 15 del Regolamento di contabilità, che disciplina le variazioni di bilancio e le successive comunicazioni.

CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica. Per quanto attiene alla variazione di Bilancio, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, si evidenzia che tali variazioni hanno quale presupposto l'urgenza del provvedimento che deve essere opportunamente motivata. Nella proposta in esame l'urgenza è motivata con la seguente affermazione "*la variazione di bilancio proposta è necessaria a garantire la regolare continuità delle attività in corso nel rispetto delle tempistiche imposte dal relativo finanziamento pena la perdita del finanziamento stesso*".
Ricordato che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, di economicità ed imparzialità dell'azione amministrativa.

Addì, 31/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta
Il Funzionario, Diego Giannino
Il Dirigente, Maria Aprea

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **6** DEL **07/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:
Approvazione dell'aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato Recupero di un immobile in via della Stadera 137, per l'importo pari ad € 13.300.000,00 redatto ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, dal Responsabile Unico del Progetto.
Con i poteri del Consiglio Comunale: Variazione, ai sensi dell'art. 42, comma 4 e dell'art. 175 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., al Bilancio di previsione 2026/2028 – Esercizio 2026, per l'utilizzo di una quota dell'avanzo vincolato di amministrazione, a norma del punto 9.2 dell'Allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011, come modificato e integrato dal D.lgs. 126/2014, per l'importo di € 1.059.385,04, da destinare all'intervento Recupero di un immobile in via della Stadera 137
CUP B67I20000250003
Assume il numero progressivo annuale **344**

la proposta di deliberazione è corredata:

☑ degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 83 pagine;

☑ del parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 0 pagine;

☑ del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 2 pagine;

☑ delle osservazioni del Segretario Generale previste dall'art. 13 comma 1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, per un totale di n. 3 pagine;

☑ del parere del Collegio dei Revisori dei Conti, per un totale di n. 3 pagine;

☑ Approvata con voti UNANIMI
ovvero
☐ Approvata con … voti favorevoli, ….contrari e ….astenuti

☑ con separata votazione, ai sensi di legge, viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Deliberazione di Giunta comunale n 344 è composta da pagine 15**.**
Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Assessore PIER PAOLO BARETTA
-firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 05/08/2026 e per i quindici giorni successivi.

La stessa è comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi art. 125 del D. Lgs. 267/2000, nonchè ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 05/08/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

COMUNE DI NAPOLI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

☐ è divenuta esecutiva il giorno ……... ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

☑ con separata votazione, ai sensi di legge, è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

Addì, 05/08/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

Documento di Indirizzo alla Progettazione

STADERA 1.3.7.

Recupero e riqualificazione a fini abitativi dell'immobile in via Stadera 137

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(ai sensi art. 15 D.lgs. 36/2023)
Arch. Monica Michelino

1 PREMESSA....3
1.1. Oggetto....4
1.2. Inquadramento amministrativo ed evoluzione del progetto....5
2 DOCFAP....10
2.1. Soluzione zero....10
2.2. Soluzione alternativa progettuale 1....11
2.3. Soluzione alternativa progettuale 2....18
2.4. Soluzione alternativa progettuale 3....24
3 STATO DEI LUOGHI....26
3.1. Caratteristiche dell'area d'intervento....26
3.2. Riferimenti catastali....28
3.3. Inquadramento urbanistico....28
3.4. Immobile oggetto di intervento....29
4 ESIGENZE ED OBIETTIVI GENERALI....31
4.1. Contenuto requisiti bando regionale, linee guida regionali di riferimento per le attività di progettazione e sostenibilità dell'intervento....33
4.2. Proposta progettuale....39
4.3. Suddivisione in lotti....46
5 REQUISITI TECNICI E NORMATIVI DI RIFERIMENTO....47
5.1. Riferimenti normativi....47
5.2. Pareri o autorizzazioni da acquisire....48
5.3. Ulteriori prescrizioni....49
6 LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE ED ULTERIORI ASPETTI AMMINISTRATIVI....50
6.1. Le figure professionali da prevedere per l'elaborazione del progetto....50
6.2. Livelli progettuali e relativi elaborati....50
6.3. Progetto di fattibilità tecnico-economica....52
6.4. Progetto esecutivo....53
6.5. Prescrizioni operative....54
7 STIMA ECONOMICA DELL'INTERVENTO....54
7.1. Categorie SOA....57
7.2. Categorie ai sensi del DM 17/06/16 per la determinazione delle parcelle professionali....58
7.3. Coperture finanziarie....58
8 DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DA PORRE A BASE DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ TECNICHE....58
8.1. Affidamento attività tecniche (servizi di ingegneria e architettura)....58
8.2. Altre attività tecniche....60
9 AFFIDAMENTO DEI LAVORI - ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI....62
10 DEFINIZIONE DEI TERMINI PER LE FASI DI INTERVENTO....63
10.1. Definizione delle fasi della progettazione e tempi....63
10.2. Penali e clausola risolutiva espressa....65
10.3. Recesso anticipato....66
10.4. Controlli intermedi delle attività....66
10.5. Termini per l'esecuzione dei lavori....67
11 ALLEGATI....67

1 PREMESSA

L'Amministrazione comunale è impegnata nell'implementazione di azioni a breve, medio e lungo termine, che possano costituire concrete opportunità per mitigare la grave carenza di alloggi sociali (Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing). Tali azioni si concretizzano anche attraverso l'elaborazione di progetti di intervento per l'incremento/recupero di alloggi ERP/ERS, che prevedano il coinvolgimento di attori locali e potenziali beneficiari, secondo una filosofia innovativa di co-housing capace di tenere insieme esigenze abitative e forme di fragilità sociale diverse.

Nel corso dell'annualità 2023 è stata pertanto predisposta una proposta progettuale per il recupero e la riqualificazione a fini abitativi di un immobile comunale sito in via Stadera 137, candidata all'Avviso pubblico "per l'individuazione delle proposte di intervento da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n.145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i.", emanato dalla Regione Campania con D.D. n.489 del 05/07/2023.

All'esito dell'istruttoria condotta dagli uffici della Regione Campania, con D.D. n. 696 del 30/10/2023, è stata approvata la graduatoria delle proposte ammissibili e non ammissibili, tra le quali rientra la proposta candidata dal Comune di Napoli, denominata "Stadera 1.3.7.", per un importo del co-finanziamento richiesto pari ad euro 5.000.000,00.

Stadera 1.3.7., pertanto, è un progetto che nasce dall'esigenza di rispondere alla sempre più pressante emergenza abitativa nell'ambito del territorio comunale di Napoli che, insieme alla sua vasta area periferica, ha raggiunto negli ultimi anni una densità abitativa di circa 8500 abitanti/kmq, rendendo sempre più difficile l'individuazione di nuove aree disponibili ai fini abitativi. Questa emergenza ha trovato riscontro anche all'interno delle normative regionale vigenti con riferimento tanto alla Legge Regionale 10 agosto 2022, n.13, recante "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia e di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", quanto alla Legge Regionale n.5 del 29 Aprile 2024, che modifica la Legge Regionale n.16 del 2004: entrambe le norme, focalizzano infatti l'attenzione dei soggetti attuatori (EELL e privati) sulla necessità di ridurre il consumo di suolo, recuperare il patrimonio esistente, incentivare la rinaturalizzazione di aree edificate e/o cementificate, nonché ottimizzare in chiave ecologica gli edifici che versano in condizioni di degrado e che anche attraverso interventi mirati al recupero, possono contribuire a far fronte all'attuale emergenza abitativa.

Inoltre, il progetto Stadera 1.3.7 si ispira alla cultura riformista del co-housing proponendo una politica di condivisione di esigenze sociali diverse nell'ambito dei medesimi spazi abitativi, fornendo una risposta innovativa al persistente bisogno di casa per un gran numero di persone che a Napoli non sono in grado, per motivi socio-economici, di accedere al mercato degli alloggi: il nuovo edificio dovrà essere progettato per

accogliere diversi gruppi vulnerabili che potranno condividere spazi e programmi di accompagnamento sociale, nel corso della loro permanenza nella struttura abitativa. Ad intervento concluso, si immagina infatti di poter strutturare una micro-comunità di condomini che veda insieme convivere realtà sociali molteplici, al fine di evitare le storiche ghettizzazioni che nascono dal separare nettamente alloggi popolari rispetto ad alloggi sociali, ed al contempo attivare – in alcuni spazi della struttura - concrete opportunità di crescita economica e culturale, sia per i condomini portatori di particolari fragilità socio-economiche (nuclei monoparentali, disabili, anziani, stranieri, etc.), sia per la comunità territoriale nel suo insieme.

Parallelamente, l'intervento intende affrontare le sfide attuali del cambiamento climatico e della sostenibilità energetica, e pertanto particolare cura dovrà essere destinata alle telematiche ad esse correlate.

1.1. Oggetto

Il presente documento si propone di fornire le specifiche tecniche per procedere agli affidamenti necessari alla realizzazione dell'intervento denominato "Stadera 1.3.7.", attraverso l'implementazione delle fasi tecnico-amministrative di seguito illustrate:

a) Affidamento di servizi di ingegneria e architettura inerenti alle seguenti attività tecniche:

I. Rilievi, indagini e verifica statica ed eventuali ulteriori indagini che dovessero rendersi necessarie;

II. Progetto di fattibilità tecnico-economica, progetto esecutivo e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione;

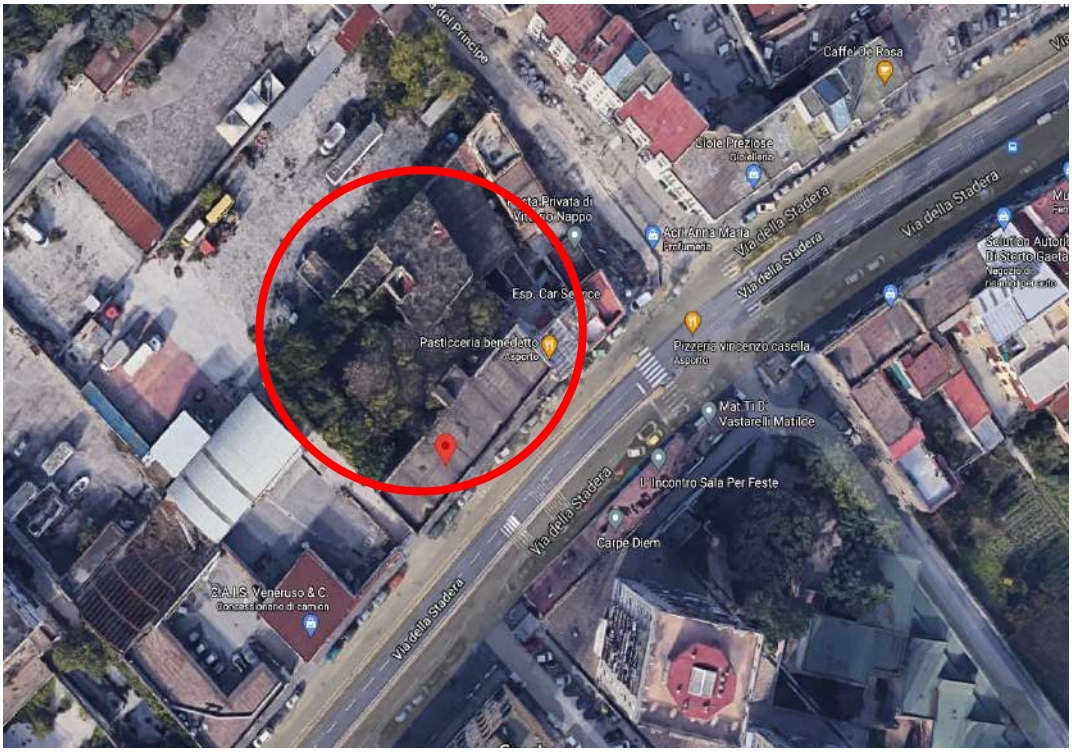
III. Direzione lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione.

b) Affidamento degli incarichi di collaudo, analisi e indagini specialistiche e altre consulenze specialistiche;

c) Affidamento servizi specialistici a supporto della progettazione, con particolare riguardo ai seguenti aspetti: attivazione di processi territoriali di partecipazione e co-progettazione condotti da esperti di fragilità socio-economica e di relazioni di comunità, volti ad integrare la proposta progettuale di assetto fisico della struttura con le esigenze abitative relative a specifici target di abitanti potenziali, provvedendo anche a identificare una varietà di funzioni per la sostenibilità economica del progetto; valutazione ex ante del modello abitativo proposto e connesso monitoraggio di impatto, ai fini della replicabilità dello stesso sul territorio comunale; elaborazione di un ottimale modello gestionale del condominio sociale da strutturare, al fine di dare concreta attuazione a quanto disposto con il DD Regione Campania n.473 del 26/06/2023, relativamente all'attivazione del Sistema-Servizi, anche al fine di poter individuare, ad intervento realizzato, un soggetto (o una compagine di soggetti) che possa dare concretezza al progetto sociale dell'abitare di

comunità.

d) Affidamento dell'esecuzione dei lavori per l'intervento in oggetto, come di seguito descritto.



Ortofoto dell'immobile oggetto di intervento

1.2. Inquadramento amministrativo ed evoluzione del progetto

Si riporta una sintesi cronologica degli atti preordinati all'intervento di riqualificazione e recupero dell'immobile di via della Stadera, 137:

- in data 10 aprile 2007 è stato sottoscritto, dal Ministero delle Infrastrutture, la Regione Campania, il Comune di Napoli e IACP Napoli (oggi ACER), l'Accordo di Programma per la realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio;
- il suddetto Accordo di Programma prevedeva in origine la realizzazione di 190 alloggi, di cui 124 di nuova edificazione e 66 quali riqualificazione e recupero di immobili di proprietà comunale, nel centro storico e in periferia, ed ha subito nel corso degli anni alcune rimodulazioni con la conseguente riduzione del numero di alloggi da sottoporre ad interventi di recupero (delibera di Giunta Comunale n.4255 del 22.12.2007);

- nell'Accordo gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli sono così localizzati: via Napoli a Ponticelli, 25 - via della Stadera, 137 – vicolo Grazie a Soprammuro, 25 – via SS. Giovanni e Paolo, 32;
- l'incarico di procedere con la redazione dei progetti definitivi per la riqualificazione e recupero degli immobili sopra individuati fu affidato alla società Romeo Gestione S.p.A., in forza del contratto rep. n. 75489 del 15.12.2005, che ha predisposto il solo livello progettuale definitivo (approvato con D.G.C. n. 2078 del 16.12.2010), ad oggi inadeguato ad assolvere le funzioni previste per l'immobile;
- alla data di cessazione del rapporto contrattuale tra il Comune di Napoli e la Romeo Gestioni S.p.A. rimaneva incompiuta la fase esecutiva del progetto in questione;
- non si è dato successivamente corso agli interventi previsti dal richiamato Accordo di Programma del 10 aprile 2007, ma permanendo il bisogno di dover procedere alla realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale, si è avviato una intensa attività di confronto tra il Comune di Napoli e la Regione Campania, al fine di pervenire a una riformulazione di un programma complessivo di intervento per l'incremento del patrimonio abitativo ed il recupero di alcune aree della città, potendo disporre dalle risorse ancora disponibili a valere sull'Accordo di Programma del 10.04.2007, da utilizzare in sinergia con le risorse residue di un precedente Accordo di Programma sottoscritto il 03.08.1994;
- con D.G.C. n.367 del 30.07.2019 è stata quindi approvata la proposta di rimodulazione dei due precedenti Accordi, facendo confluire le risorse residue in un unitario Programma di attività;
- nell'ambito della predetta rimodulazione veniva riconfermato, tra gli altri, l'intervento di riqualificazione e recupero dell'immobile di via della Stadera, 137, il cui quadro economico, allegato al richiamato progetto definitivo, risultava però largamente sottostimato, anche alla luce del lungo lasso di tempo trascorso, nonché inadeguato agli intervenuti indirizzi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- con D.G.C. n. 7 del 17.01.2020 è stato quindi approvato lo schema di "Accordo di programma per la approvazione e la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Programmi di Recupero Urbano nel Comune di Napoli", così come approvato dalla Regione Campania con D.G.R. n.623 del 04.12.2019;
- in data 15.04.2020 è stato infine sottoscritto tra Regione Campania e Comune di Napoli l'Accordo di Programma per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel Comune di Napoli nel quale sono confluiti i precedenti due AdP;

- in ragione del lungo lasso di tempo trascorso, dell'ambizioso programma di riqualificazione che si intende portare avanti e delle risorse economiche effettivamente disponibili, il Comune ha valutato la necessità di procedere ad una revisione della proposta progettuale precedentemente elaborata per il complesso immobiliare sito in via Stadera 137, configurando l'intervento secondo una articolazione in due lotti funzionali e prevedendo, per uno di essi, l'individuazione di un distinto canale di finanziamento:
- Lotto I, relativo ai corpi di fabbrica ubicati lungo l'unico fronte laterale e sul fronte posteriore, gravati da importanti problematiche strutturali, per il quale si è reso necessario individuare una appropriata copertura finanziaria;
- Lotto II, afferente al corpo di fabbrica prospiciente via Stadera a valere sulle risorse del richiamato AdP per un totale di € 4.2000.000,00.
- pertanto, dando seguito alle intenzioni di reperire una ulteriore fonte di finanziamento, il Comune di Napoli ha predisposto un'idea progettuale in risposta all'Avviso pubblico "per l'individuazione delle proposte di intervento da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n.145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i.", emanato dalla Regione Campania con D.D. n.489 del 05/07/2023. Tale idea progettuale ha dovuto necessariamente discostarsi dal precedente progetto redatto dalla Romeo Gestioni S.p.A., in virtù – come già detto - dell'attuale stato di conservazione del compendio immobiliare, nonché dell'evoluzione del contesto insediativo e dell'inadeguatezza del citato progetto, in relazione alle caratteristiche progettuali richieste dal bando di concorso.

La proposta progettuale candidata ha ipotizzato, per una significativa porzione del compendio immobiliare (Lotto I), un intervento di demolizione e successiva ricostruzione con riferimento agli edifici ubicati sul fronte laterale e su quello posteriore, interessati da rilevanti criticità di natura strutturale. Per il corpo di fabbrica insistente sul fronte principale del compendio, con affaccio su via Stadera (Lotto II), sono stati invece programmati interventi di ripristino, recupero funzionale e manutenzione, da realizzarsi mediante le risorse previste nell'ambito del richiamato Accordo di Programma;

- all'esito dell'istruttoria condotta dagli uffici della Regione Campania, con Decreto Direttoriale Regione Campania n. 699 del 30/10/2023 è stata disposta l'assegnazione a favore del Comune di Napoli del contributo a valere sulla L. n. 145/2018 e ss. mm. ii, art. 1, comma 134, per un importo complessivo pari a € 5.000.000,00 da destinare alla realizzazione del Lotto I dell'intervento proposto;
- con Delibera di Giunta comunale n.360 del 09/09/2024, si è preso atto del D.D. Giunta Regionale della Campania n. 699 del 30 ottobre 2023, con il quale è stata disposta l'assegnazione in favore del Comune di Napoli del contributo a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024, per

l'intervento denominato "*Recupero di un immobile in via della Stadera, 137*", per l'importo di 5 milioni di euro, da indirizzare alla realizzazione del I Lotto funzionale del richiamato intervento. Altresì, si è approvato in linea tecnica il Documento di Indirizzo alla Progettazione dell'intervento denominato "*Recupero di un immobile in via della Stadera, 137*" dell'importo complessivo di € 9.500.000,00, ed in linea economica il *I Lotto* dell'intervento di complessivi € 5.300.000,00, finanziato per € 5.000.000,00 a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii., art. 1, comma 134 – annualità 2024 e per € 300.000,00 co-finanziato con fondi del Bilancio comunale, dando atto che – ad intervenuta definizione della procedura di riprogrammazione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 15 aprile 2020, da parte della Regione Campania e del Ministro dell'Economia e delle Finanze, si sarebbe proceduto all'approvazione in linea economica del *II Lotto* dell'intervento;

- con determinazione n.1 del 10/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing – IG 2379 del 17/10/2024- sono stati affidati al RTP Arethusa S.r.l.(mandataria)/geol. Francesca Cosenza (mandante) i servizi di ingegneria e architettura circa la redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori dell'intervento denominato "Recupero di un immobile in via della Stadera 137 - I lotto" relativi al primo contratto applicativo del contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86863 del 2 luglio 2024 - CLUSTER 1 - Lotto 3 – ERP_3 - CIG: 9868029B22;
- con determinazione n.2 del 16/10/2024 IG 2485 del 25/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing – parzialmente rettificata con determinazione n. 1 del 13/02/2025 IG 292 del 25/02/2025 – sono stati attivati e affidati, al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, consorziata esecutrice Minerva Restauri S.r.l., a norma dell'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto, approvato con determinazione n. 9/2022, e giusta autorizzazione PG/2024/843719 del 2 ottobre 2024 n. 86790/2024 - della Capacity Building Activities, fino alla concorrenza di €147.698,99, gli interventi urgenti di rimozione di tutti i rifiuti e della vegetazione infestante, nonché per l'esecuzione di opere a presidio di una porzione del fabbricato di via della Stadera, 137, ricompreso nel Lotto ERP_4 afferente al Cluster 1 "Nuova Realizzazione e riqualificazione immobili ERP";
- a mezzo pec, con PG/2024/1053777 del 4 dicembre 2024 è stato trasmesso l'ordine di attivazione al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori aggiudicatario del Lotto ERP_4 - CLUSTER 1 dell'Accordo Quadro, per l'intervento di smaltimento e conferimento amianto, bonifica e messa in sicurezza del sito;
- con Determinazione Dirigenziale n.4 del 19/12/2024 IG 3534 del 30 dicembre 2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing sono stati affidati gli interventi di Capacity

Building Activities al RTP ARETHUSA S.R.L./GEOL. FRANCESCA COSENZA per eseguire saggi ed indagini propedeutici alla progettazione;

- in data 7 aprile 2025 con nota PG/2025/324306 il RUP ha inviato al RTP Arethusa Srl - geol. Francesca Cosenza, affidatario dei servizi di ingegneria, l'Ordine di Servizio n. 1 di avvio parziale delle prestazioni;
- in data 9 aprile 2025 al rep. 8913 è stato registrato il contratto applicativo avente ad oggetto i *Servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori dell'intervento denominato "Recupero di un immobile in via Stadera 137"* - contraente RTP Arethusa Srl - geol. Francesca Cosenza (CIG AQ 9868029B22 – CIG contratto applicativo B358D855B8);
- in data 9 aprile 2025 al rep. 8914, è stato registrato il contratto applicativo avente ad oggetto l'affidamento di Capacity Building Activities per *Esecuzione di saggi e indagini propedeutici alla progettazione del Lotto I del fabbricato di via Stadera 137* - contraente RTP Arethusa Srl - geol. Francesca Cosenza (CIG AQ 9868029B22 – CIG contratto applicativo B4E2E55B0E);
- in data 22 aprile 2025 al rep. 9854 è stato registrato il contratto applicativo avente ad oggetto l'affidamento di Capacity Building Activities per l'esecuzione di *Interventi urgenti di rimozione rifiuti e vegetazione infestante nonché di esecuzione di opere a presidio di una porzione del fabbricato in via Stadera 137* - contraente Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Società Cooperativa Consortile Stabile (CIG AQ 94714095F6 – CIG contratto applicativo B370327A97);
- in data 5 maggio 2025 si è dato inizio agli *Interventi urgenti di rimozione rifiuti e vegetazione infestante nonché di esecuzione di opere a presidio di una porzione del fabbricato in via Stadera 137,* ultimati in data 29 luglio 2025.

Prima di dare avvio alla progettazione, il Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing ha ritenuto opportuno attivare preliminarmente un'interlocuzione con la Soprintendenza competente, al fine di verificare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, considerata la risalenza dell'impianto originario del complesso edilizio (1940). Con riscontro fornito dal MiC con nota prot. MIC|MIC_SABAP-NA|02/12/2025|0021912-P, acquisita al PG/2025/1126270 del 04/12/2025, si è esclusa la riconducibilità dell'immobile tra i beni di interesse culturale e si è acquisita una determinazione definitiva e giuridicamente efficace circa l'assenza di vincolo, garantendo la piena legittimità ai fini del prosieguo dell'iter progettuale. Frattanto, l'attuazione degli AdP, da ultimo sottoscritti nel 2020, ha subito significativi rallentamenti a causa degli effetti derivanti dalla pandemia, sia in relazione

al fermo o al consistente rallentamento delle attività lavorative di natura tecnica e amministrativa, sia per le conseguenze che tale evento ha determinato sul comparto edilizio, con particolare riferimento all'aumento generalizzato dei costi.

Tale situazione ha reso necessario procedere alla revisione dei quadri economici degli interventi programmati, evidenziando, per molti di essi, l'impossibilità di garantire la totale copertura finanziaria inizialmente prevista. Pertanto il Comune ha avviato un articolato e approfondito confronto con la Regione, finalizzato alla revisione delle soluzioni progettuali e dei relativi quadri economici.

L'esito di tale attività istruttoria ha condotto all'incremento della dotazione finanziaria complessiva, con l'assegnazione di ulteriori risorse per un importo complessivo di € 8.000.000,00 riferito al Lotto II, concernente il corpo di fabbrica prospiciente via Stadera, a valere sull'Accordo di Programma sottoscritto in data 15 aprile 2020, mediante applicazione dell'avanzo vincolato autorizzata dalla Regione Campania con nota prot. PG/2026/633335 del 09/06/2026, nelle more della definizione della procedura di riprogrammazione del medesimo Accordo da parte della Regione e del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

2 DOCFAP

2.1. Soluzione zero

La soluzione denominata "soluzione zero" consiste nella possibilità di non operare alcun intervento sull'immobile in oggetto. Come già detto in precedenza, tale immobile però si presenta in uno stato di avanzato abbandono, in particolare per i corpi di fabbrica posteriori e laterale, con affaccio diretto sulla corte interna che si presenta ad oggi come uno spazio occupato da resti del corpo di fabbrica parzialmente crollato, con commistione di rifiuti di vario tipo e presenza di vegetazione infestante composta da arbusti ed alberi ad alto fusto. Tali condizioni rappresentano in concreto un potenziale terreno fertile per l'insorgere di condizioni ad alto rischio igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'immobile fronte strada, ovvero il fabbricato per il quale si propone la conservazione delle attuali caratteristiche morfologiche-edilizie, al netto di eventuali diverse considerazioni progettuali suffragate da opportune valutazioni che possano portare a soluzioni alternative, le condizioni di degrado si configurano principalmente nel completo deterioramento degli strati di intonaco, nel cedimento di alcuni balconi, nel crollo dei collegamenti verticali originali, nel danneggiamento della compagine muraria, anche causato dalla crescita di vegetazione infestante. Nel corso di anni recenti è stata, inoltre, realizzata la

chiusura con blocchi in laterizio delle aperture al piano terra ed ai piani superiori, per scongiurare l'intrusione di individui.

Sull'immobile sono però evidenti alcuni interventi, operati in passato, di consolidamento e contenimento al ribaltamento dei maschi murari, mentre non risulta attualmente possibile la verifica dello stato manutentivo dei solai interpiano e del lastrico di copertura.

Considerando, inoltre, la presenza di due attività commerciali al piano terra, attualmente in funzione, può dirsi non idonea l'astensione dall'operare un qualsiasi tipo di intervento che possa quantomeno arrestare il processo di deterioramento prima descritto.

Va considerato, inoltre, che tutto quanto operato in merito all'attivazione e conclusione delle procedure espropriative poste in essere in passato, comprese le attività di definizione di contenziosi in casi di richiesta di retrocessione e ricorsi al TAR, nonché gli oneri derivati dall'acquisizione delle aree, risulterebbe vano e protrarrebbe uno stato di inerzia che non ha contribuito ad adempiere a tutto quanto previsto negli atti programmatici susseguitisi nei decenni precedenti.

In una giudiziosa lettura del quadro esigenziale che si configura oggi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, inoltre, non può considerarsi perseguibile l'astensione dall'intervenire in maniera concreta su parti del tessuto urbano incoerenti e indecorosi, fonti di ulteriore degrado.

Tale valutazione suggerisce, quindi, di determinare approcci efficaci che possano, non soltanto mettere in sicurezza l'immobile sulla base di quanto in precedenza esposto, ma anche restituire alla città la riqualificazione di una porzione di quartiere attraverso scelte progettuali strategiche ed in armonia con gli obiettivi di recupero e le politiche di riqualificazione urbana al servizio dei cittadini, anche in considerazione del limitrofo PUA in fase di perfezionamento delle modalità attuative.

2.2. Soluzione alternativa progettuale 1

La soluzione progettuale redatta dalla Romeo Gestione S.p.a., di seguito denominata "Progetto Romeo", prevedeva il restauro, il miglioramento strutturale e l'adeguamento funzionale e tecnologico dei tre corpi di fabbrica costituenti l'immobile. La ristrutturazione prevista per l'intero immobile, comprendeva infatti la realizzazione di due casse scale, con relativi ascensori, per servire i tre blocchi. Inoltre si prevedeva il recupero del piano terra, destinando una parte della superficie coperta a negozi ed a depositi, ed una parte a parcheggio per 9 auto e motorini. La sistemazione degli ambienti era stata concepita per ospitare complessivamente n.18 alloggi temporanei, n.4 locali commerciali, depositi, parcheggio per 10 auto, oltre ad un cortile comune, così suddivisi:

- alloggi mq 1182,85
- negozi mq 176,85
- depositi mq 152,90
- parcheggio mq 237,00
- cortile e androne mq 582,40
- vani scala mq 42,10

In merito alla composizione degli alloggi, questi si differenziavano in due tipologie di abitazioni, una con zona giorno, angolo cottura, bagno ed una camera da letto, ed un'altra dotata di due camere da letto. Tre di tali alloggi erano stati predisposti per accogliere persone diversamente abili.

Per quanto concerne le condizioni statiche, il progetto prevedeva un consolidamento globale delle strutture murarie.

Nel complesso, l'alternativa progettuale 1, consisteva in una massiva operazione di manutenzione straordinaria, assimilabile perlopiù ad una ristrutturazione edilizia, in quanto le lavorazioni previste non prevedevano una riconfigurazione più razionale dei corpi di fabbrica, limitando l'intervento ad un miglioramento ed alla ottimizzazione di spazi già esistenti.

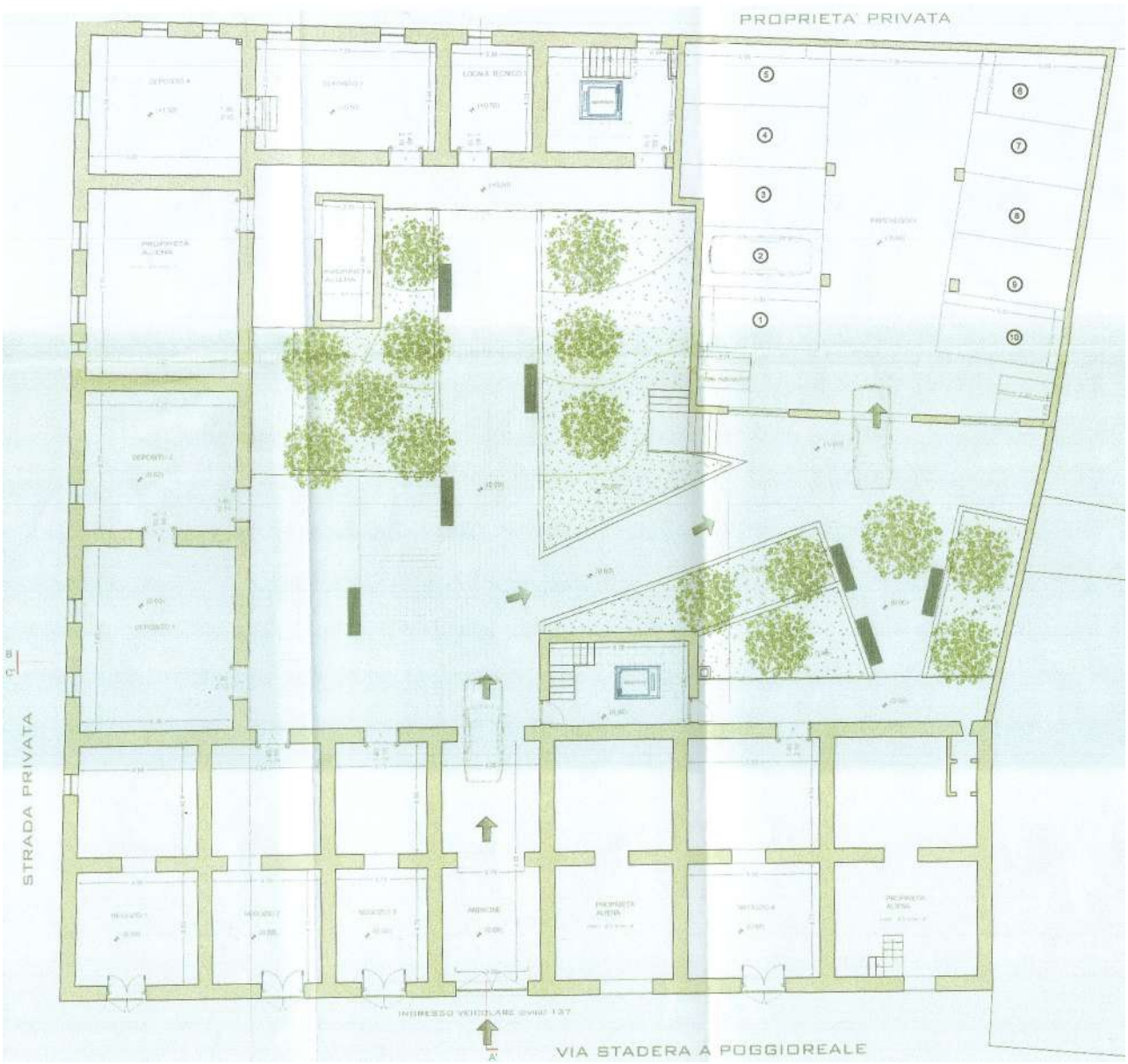
Ad oggi, sia dal punto di vista funzionale ed impiantistico, sia dal punto di vista normativo, considerando il sempre maggiore incremento dell'emergenza abitativa e l'accoglimento delle attuali direttive in materia di transizione ecologica, il "progetto Romeo" risulta superato tanto dal punto di vista normativo, quanto per l'obsolescenza delle soluzioni progettuali proposte. Inoltre, il differimento nell'attivazione di interventi sull'area, protrattosi per decenni, ha generato un peggioramento dello stato manutentivo complessivo dell'immobile, conducendo ad una concreta modifica dell'impianto dovuto a cedimenti, crolli e deterioramento delle facciate e dei corpi aggettanti sulla corte interna.

Sempre in relazione alla attuale emergenza abitativa, inoltre, è doveroso massimizzare il numero di alloggi recuperabili attraverso l'intervento da realizzare, differenziando altresì la dimensione degli stessi affinché possano essere idonei ad ospitare nuclei familiari piccoli, medi e grandi.

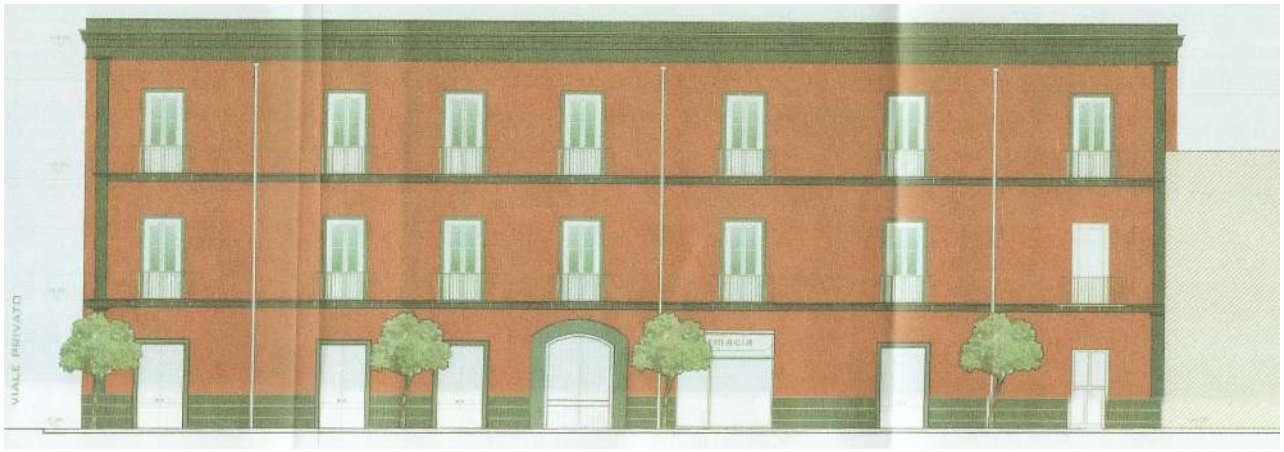
Rilevano, altresì, gli intervenuti indirizzi normativi regionali, dettagliatamente descritti nel D.D. Regione Campania n.473 del 26/06/2023 e relativo allegato, che inducano al radicale ripensamento delle destinazioni da dare ai locali posti al piano terra (fronte strada e fronte corte), per assolvere ai numerosi compiti assegnati al fine di ottenere un efficace sistema servizi a supporto delle funzioni abitative.

Infine, il progetto sopra descritto non prevedeva l'adozione di soluzioni in favore della rinaturalizzazione dei suoli e della mitigazione dell'effetto isola di calore, raggiungibile attraverso l'impiego di materiali e tecniche

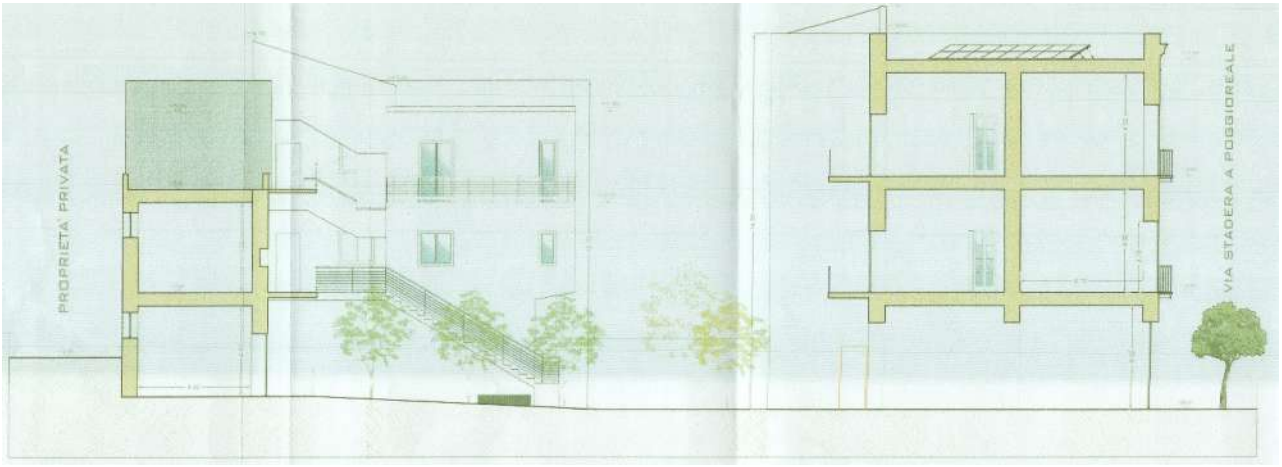
per la realizzazione delle superfici permeabili e drenanti, tanto in copertura, quanto all'interno della corte, così come imposto dalle attuali norme in materia di efficientamento energetico ed impatto ambientale, risultando pertanto inadeguato ai fini del rispetto di quanto stabilito secondo i Criteri Ambientali Minimi (CAM) prescritti dalla vigente normativa. Ne deriva la necessità di contemplare nuove e differenti soluzioni progettuali che risultino idonee, non soltanto per scelta di appropriate soluzioni tecniche e specifici materiali , ma che tengano in considerazione i criteri di sostenibilità dell'opera e delle funzioni ad essa connesse ed il suo ciclo vita.



Pianta piano terra - progetto definitivo "Progetto Romeo"



Prospetto su Via della Stadera - progetto definitivo "Progetto Romeo"



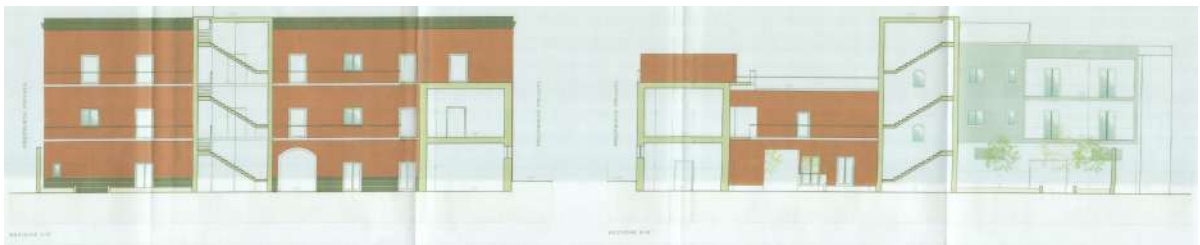
Sezione A-A' - progetto definitivo "Progetto Romeo"



Pianta piano primo - progetto definitivo "Progetto Romeo"



Pianta piano secondo - progetto definitivo "Progetto Romeo"



Sezione B-B' e C-C' - progetto definitivo "Progetto Romeo"

2.3. Soluzione alternativa progettuale 2

La soluzione progettuale n.2, sviluppata nel DIP approvato in linea tecnica con delibera di Giunta comunale n.360 del 09/09/2024 prevedeva a partire dall'idea progettuale candidata al bando regionale del 2023, l'ipotesi di demolire il corpo di più recente impianto in cemento armato, quello postico, danneggiato in più punti e anche quello crollato ed inaccessibile sul lato sud-est; di contro, per l'edificio originario in muratura portante (tufo) prospiciente via della Stadera, si prospettava un intervento di recupero, demolendo e ricostruendo il vano scala e migliorando la distribuzione degli alloggi.

Per ciascun alloggio era prevista una loggia di accesso, che assolvesse alla duplice funzione di costituire un filtro verso l'esterno e uno spazio aperto di pertinenza per ogni singola unità abitativa.

Tuttavia, la soluzione progettuale n.2 ha reso necessaria una profonda conoscenza dello stato conservativo dell'immobile, al fine di poter valutare attentamente se, **il recupero funzionale del corpo principale prospiciente via della Stadera,** fosse realmente una soluzione attuabile per il conseguimento degli obiettivi definiti sotto il profilo prestazionale ed economico.

Al fine di disporre di un quadro conoscitivo esaustivo in ordine allo stato di fatto del complesso edilizio, l' Amministrazione ha provveduto a conferire apposito incarico ai progettisti competenti, demandando agli stessi l'espletamento di un'approfondita attività conoscitiva, finalizzata alla caratterizzazione strutturale e geotecnica dell'organismo edilizio.

La complessità intrinseca dell'edificio, costruito nei primi del '900 e frutto di successivi interventi di ampliamento, ristrutturazione e messa in sicurezza, richiederebbe un attento rilievo per valutazione del comportamento statico e dinamico del fabbricato soprattutto mediante lo studio dei particolari costruttivi legati ai fenomeni come i meccanismi locali di collasso che non possono essere direttamente analizzati mediante un modello numerico. **A tal fine, ad un modello numerico FEM globale del fabbricato, impiegato per la valutazione dello stato tensionale delle pareti verticali e per l'esecuzione delle verifiche di sicurezza, è stata affiancata la valutazione dei più probabili meccanismi di collasso anche detti meccanismi locali (ribaltamento delle facciate).** Questo approccio risulta d'altronde conforme a quanto specificato nella circolare n°7/2019, esplicativa del D.M.17/01/2018 attualmente in vigore.

Pertanto per la valutazione della sicurezza del fabbricato, i progettisti hanno proceduto mediante:

- Individuazione, analisi e valutazione dei meccanismi locali di collasso;
- Modellazione ed analisi globale sul fabbricato: modello numerico FEM, verifiche di sicurezza nei confronti di azioni statiche e sismiche secondo D.M.17/01/2018 (verifiche a pressoflessione nel piano e fuori piano, verifiche a taglio dei pannelli murari).

I metodi di analisi adottati per lo studio del comportamento strutturale sono stati i seguenti:

- Analisi statica lineare, metodo classico per lo studio dei meccanismi locali di collasso;
- Analisi dinamica lineare;
- Analisi statica non lineare;

A fronte dello studio condotto secondo le modalità sopra riportate si è concluso che:

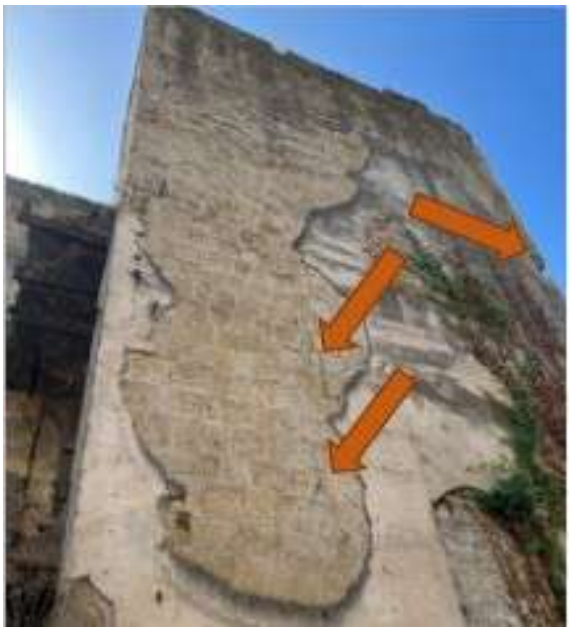
- dal punto di vista dei carichi statici, la struttura presenta una condizione di sostanziale equilibrio. Tale condizione, oltre a quanto desunto dalle verifiche, è determinata sostanzialmente dalla presenza delle tamponature dei vani che limitano in maniera significativa, i fenomeni di criticità nelle travi di collegamento; gli altri apprestamenti realizzati sull'immobile nel corso del tempo, attenuano oltremodo il manifestarsi di dissesti per carichi verticali;
- dal punto di vista delle azioni orizzontali, le strutture risultano totalmente deficitarie ed in modo particolare sotto l'azione sismica allo stato limite ultimo (SLU). In presenza di sisma si rivelerebbero tutte le vulnerabilità intrinseche. Le deficienze si manifesterebbero sia nei riguardi delle azioni di taglio sia nei confronti di sollecitazioni di flessione e pressoflessione. I risultati ottenuti in termini di resistenza sono confermati anche dai risultati delle verifiche allo SLE, eseguite considerando la domanda di spostamenti in caso di sisma frequente e di sisma severo. Le suddette criticità sotto le azioni sismiche risultano comunque prevedibili in funzione dello schema strutturale originariamente concepito per resistere solo ai carichi gravitazionali, con assenza di murature e opere adatte a simulare un comportamento "scatolare" in grado di opporsi ad azioni orizzontali;
- dal punto di vista dei meccanismi locali i risultati sono congruenti con quanto effettivamente rilevato e appurato nel 2007, quando, con misure di somma urgenza, si pose rimedio a fenomeni di dissesto che pregiudicarono la stabilità dell'intero edificio. Si ribadisce che, d'altra parte, a causa del tempo intercorso, considerati gli ulteriori ammaloramenti, cedimenti e crolli parziali che hanno oltremodo indebolito l'organismo strutturale, le opere di messa in sicurezza verosimilmente, **possano non ritenersi più adeguate allo scopo, configurandosi oggi solo come un "palliativo" che nel corso di questi anni hanno sicuramente ben contribuito ad incrementare quelle riserve di resistenza che gli edifici naturalmente posseggono, restituendo in effetti la configurazione geometrica modellata in assenza di queste.**

In definitiva, l'analisi preliminare della sicurezza delle strutture effettuata, ha evidenziato importanti carenze, in particolar modo nei confronti dei meccanismi locali di collasso. Questa evenienza è purtroppo dirimente rispetto a tutte le altre possibili analisi e verifiche, poiché non consente di considerare il

comportamento scatolare e quindi globale del fabbricato, pregiudicando fortemente la valutazione della sicurezza già in prima battuta.









Pertanto, data la condizione in cui versa l'immobile, l'analisi di vulnerabilità sismica del fabbricato (propedeutica in caso di recupero), restituirebbe una struttura inadeguata a sopportare i carichi statici e sismici di progetto, tale da necessitare interventi di consolidamento impattanti, lunghi e fortemente interferenti con la destinazione funzionale cui la trasformazione dell'immobile ambisce, e da influenzare anche le scelte architettoniche.

I progettisti hanno predisposto una tabella contenente una quantificazione dell'eventuale intervento di recupero.

Gli interventi di consolidamento strutturale previsti sono da effettuarsi su tutto l'immobile: pareti perimetrali, muri di spina, impalcati, copertura, scale.

DATI DELL'IMMOBILE SU VIA STADERA	
LIVELLI FUORI TERRA	3
SUPERFICIE	1.792 mq
VOLUME	6.500 mq

ATTIVITA' CONOSCITIVA -VERIFICA DI VULNERABILITA' SISMICA		
ANALISI PARAMETRICA DELLA SPESA		
1	**RILIEVO DEL FABBRICATO**	**€ a corpo**
	L'attività richiede il rilievo con strumentazione tipo laser scanner dell'intero edificio, la restituzione grafica attraverso la nuvola di punti e la modellazione dell'immobile	19.000
2	**SAGGIO IN FONDAZIONE**	**€ a corpo**
	Si prevedono per circa 5 saggi	5.000

3	**MARTINETTI PIATTI SINGOLI/DOPPI**	**€ a corpo**
	Si prevedono prove sulle murature perimetrali e di spina n. 6	18.000
4	**PROVE ENDOSCOPICHE**	**€ a corpo**
	Si prevedono n. 6 prove per gli orizzontamenti e n. 5 prove per gli elementi verticali	3.000
	TOTALE	**45.000 €**

MESSA IN SICUREZZA		
ANALISI PARAMETRICA DELLA SPESA		
1	**PUNTELLAMENTI ESTERNI**	**€ a corpo**
	Si sono stimati i due prospetti lunghi e quello libero sul lato sud-ovest	35.000
2	**PUNTELLAMENTI INTERNI**	**€ a corpo**
	Si sono considerati sistemi per solai e per pareti	185.000
3	**RETE ESTERNA**	**€ a corpo**
	Apposta sul prospetto interno e sud-ovest	5.000
	TOTALE	**225.000 €**

INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE					
ANALISI PARAMETRICA DELLA SPESA					
1	**RINFORZO MURATURA - BETONCINO ARMATO**	**mq**	**€/mq**	**€**	
	Si considerano tutte le pareti, sia perimetrali che di spina	1600	450	720.000,00 €	
					720.000,00 €
2	**RINFORZO SOLAIO**	**mq**	**€/mq**	**€**	
	Si considerano gli impalcati interpiano e la copertura	1400	350	490.000,00 €	
					490.000,00 €
3	**CASSEFORMI**	**mq**	**€/mq**	**€**	
	Si considerano per tutte le murature, perimetrali e di spina	1600	40	64.000,00 €	
					64.000,00 €
4	**RETE RIBALTAMENTO PER TRAMEZZI**	**mq**	**€/mq**	**€**	
	Si è stimata una percentuale di tramezzi in funzione della consistenza dell'edificio	300	150	45.000,00 €	
					45.000,00 €
7	**RIPRISTINI - FINTURE**	**% del totale**		**€**	
	Si è stimata una percentuale sul volume totale	90%		1.187.100,00 €	
					1.187.100,00 €
8	**TRASPORTO A RIFIUTO**	**mc**	**€/mc**	**€**	
	Si è stimato circa il 10% di materiale da portare a rifiuto sull'intero volume	600	60	36.000,00 €	
					36.000,00 €
Totale					**1.319.000,00 €**
Oneri della sicurezza [5%]					**65.950,00 €**

L'ipotesi di recupero dell'organismo edilizio esistente presenta rilevanti criticità sotto il profilo tecnico-economico. In particolare, l'importo stimato per le sole opere di consolidamento statico risulta superiore al 50% dell'importo lavori complessivo afferente al Quadro Economico del Lotto II, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 09/09/2024, pari ad € 2.476.362,08.
A tale incidenza devono essere necessariamente sommati i costi connessi alle attività di messa in sicurezza preliminare, alle indagini conoscitive e diagnostiche finalizzate alla caratterizzazione dello stato conservativo dell'immobile, nonchè alle successive lavorazioni di adeguamento architettonico e impiantistico, indispensabili per garantire la conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza strutturale, efficienza energetica, accessibilità e igiene edilizia.

La sommatoria di tali voci determina un fabbisogno finanziario complessivo che eccede significativamente le previsioni del Quadro Economico approvato, evidenziando una sostanziale antieconomicità dell'intervento di recupero, in termini di rapporto costi/benefici e di sostenibilità finanziaria dell'operazione.

Sotto il profilo tecnico-funzionale, inoltre, l'intervento di recupero risulta condizionato dai limiti morfologici, tipologici e strutturali dell'edificato esistente, i quali impediscono il pieno conseguimento degli standard prestazionali richiesti dalla normativa vigente e dagli obiettivi programmatici dell'intervento, in particolare in termini di:

- adeguamento sismico;
- efficientamento energetico spinto (NZEB o equivalenti);
- flessibilità distributiva e qualità abitativa;
- ottimizzazione della gestione e manutenzione nel ciclo di vita dell'opera.

Alla luce dell'incremento della dotazione finanziaria complessiva, con l'assegnazione di ulteriori risorse per un totale di € 8.000.000,00 riferito al Lotto II a valere sugli Accordi di Programma, risulta maggiormente coerente con i principi di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa optare per l'ipotesi alternativa di demolizione e ricostruzione.
Tale ipotesi, suffragata anche dall' insussistenza dei presupposti di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 come specificato dal riscontro fornito dal MiC con nota prot. MIC|MIC_SABAP-NA|02/12/2025|0021912-P, acquisita al PG/2025/1126270 del 04/12/2025, garantirebbe infatti:

- una maggiore libertà progettuale, idonea a ottimizzare la distribuzione funzionale e gli standard abitativi;

- un incremento della capacità insediativa, con una previsione di circa n. 30 alloggi, rispetto ai n. 24 contemplati nel DIP approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 09/09/2024;
- la piena conformità alle normative vigenti in ambito energetico, sismico e impiantistico;
- una maggiore certezza dei tempi e dei costi di realizzazione, riducendo il rischio tecnico ed economico connesso a interventi su strutture esistenti fortemente degradate;
- il conseguimento di superiori livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza gestionale nel ciclo di vita dell'immobile;
- una complessiva razionalizzazione dei costi/benefici a favore dell'Amministrazione, anche in prospettiva di manutenzione e gestione futura.

Pertanto, a seguito di quanto descritto, si analizzerà e descriverà la soluzione progettuale n.3 con ipotesi di demolizione e ricostruzione.

2.4. Soluzione alternativa progettuale 3

La soluzione progettuale n.3 consiste nella demolizione e ricostruzione dell'intero complesso edilizio che risponda alle esigenze abitative di gruppi vulnerabili come richiamato in premessa, con caratteristiche tecniche conformi alle normative vigenti in materia di edilizia pubblica e sociale, con un impianto distributivo che risponda in maniera esaustiva agli intervenuti indirizzi normativi regionali, i cui contenuti saranno meglio esplicitati più avanti, sia dal punto di vista formale e compositivo, sia in merito alle funzioni da attribuire agli ambienti, al fine di costituire il modello abitativo autonomo e ben integrato nel tessuto urbano, obiettivo della presente iniziativa di rigenerazione urbana.

Pertanto, tutto quanto successivamente descritto, costituisce l'insieme dei contenuti di indirizzo alla progettazione per la realizzazione della presente alternativa progettuale.

Dal punto di vista metodologico generale, si richiede che la progettazione risponda pienamente al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 24 novembre 2025, recante "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 3 dicembre 2025 ed entrato in vigore dal 2 febbraio 2026, in sostituzione del precedente DM 23 giugno 2022.

In questa prospettiva la **valutazione del ciclo di vita degli edifici** (LCA) deve, sin dalla fase di ideazione, accompagnare tutte le scelte progettuali e dei materiali, ricorrendo a metodologie di valutazione Life Cycle Assessment (LCA) finalizzate a ricercare soluzioni progettuali sostenibili, flessibili e riciclabili. La sostenibilità,

non riguarda soltanto accorgimenti progettuali e tecnologie di efficientamento energetico, ma tocca vari aspetti della sfera ambientale, economica e sociale connessi all'edificio.

L'obiettivo è quello di ridurre il più possibile l'impatto degli edifici sull'ambiente, usando le risorse in modo efficiente e circolare, dalla fase di composizione fino all'utilizzo, gestione e smaltimento o riciclo contenendo le emissioni di carbonio attraverso infrastrutture verdi e materiali da costruzione organici (come i biomateriali ed il legno di origine sostenibile).

3 STATO DEI LUOGHI

3.1. Caratteristiche dell'area d'intervento

L'immobile oggetto d'intervento è ubicato a Napoli in via della Stadera n.137, in un contesto urbano di particolare interesse. Via della Stadera a Poggioreale si trova in prossimità della convergenza di via S. Maria del Pianto con via Nuova Poggioreale e via delle Puglie, tra i quartieri S. Pietro a Patierno, Poggioreale e Ponticelli. Essa è stata per lunghissimi anni uno degli assi viari principali per entrare a Napoli, limite ultimo della città nel versante orientale, nonché punto doganale: all'altezza del civico 219 di tale strada è infatti ancora oggi presente una pietra di marmo bianca, testimonianza della funzione assolta, quale pietra miliare di delimitazione dei confini del Comune di Napoli.



Immagine storica di via Stadera

Nel dopoguerra, proprio nell'area limitrofa al lotto d'intervento, fu ultimato un quartiere di edilizia popolare – Rione Cesare Battisti – il primo rione popolare con una nuova tipologia edilizia, rispetto a quelli prebellici, che presenta tutti i caratteri dell'architettura razionalista.



Immagini attuali e storiche del Rione Cesare Battisti

Negli anni '50 furono invece realizzate tre torri residenziali nell'area antistante l'immobile oggetto di intervento, una delle quali crollò a causa del terremoto del 23 novembre 1980, causando la morte di 52 persone.



Torri residenziali di via Stadera

Il contesto urbano è quindi denso di storia e conserva nell'impianto urbanistico le tracce visibili di una periferia napoletana agricola, industriale, di attraversamento, di espansione urbana e di ricostruzione, di recente oggetto di grande attenzione per la localizzazione di funzioni residenziali e terziarie, attraverso la riqualificazione di grandi aree dismesse.

3.2. Riferimenti catastali

In riferimento al lotto d'intervento, l'area di sedime degli immobili e della corte interna è censita al N.C.T. al foglio 59 particelle 35, 36 e 37 ed identificati al N.C.E.U. al foglio VIC/1 particella 25.



Mappa catastale

Sono escluse dall'intervento alcune unità immobiliari di proprietà aliena per le quali si rimanda a successivi approfondimenti.

3.3. Inquadramento urbanistico

L'intera area oggetto di intervento è urbanisticamente inquadrata come segue:

- ricade, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come area stabile;
- non ricade nel perimetro delle zone vincolate dal d.lgs. n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici ("Agnano Camaldoli" D.M. 06.11.1995) e "Posillipo" D.M. 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n.782 del 13.11.2003), né nella

perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004);

- non risultano decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- ricade nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- gli immobili oggetto di intervento, ad eccezione del terzo corpo di fabbrica di più recente realizzazione sono soggetti alla parte seconda del d.lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 12, comma 1, dello stesso;
- il sito ricade in zona sismica di categoria 2 "zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";
- il sito ha coordinate geografiche (WGS82): Latitudine 40.87414465 e Longitudine 14.30343690.



Stralcio PRG

3.4. Immobile oggetto di intervento

L'immobile oggetto di intervento è sito in via della Stadera, nel quartiere Poggioreale con accesso dal civico n. 137 .

La consistenza immobiliare esistente si compone sostanzialmente di tre corpi di fabbrica principali (cfr. Allegato 01 – Planimetria stato di fatto):

- il primo corpo di fabbrica è a tre livelli fuori terra ed è prospiciente su via della Stadera. Sono presenti al piano terra sei locali commerciali direttamente accessibili dalla pubblica strada, due di questi, di proprietà aliena, sono attualmente in esercizio. La struttura portante è in muratura di tufo;

- il secondo corpo di fabbrica (in origine probabilmente collegato al primo corpo sul fronte anteriore) è accessibile dal cortile interno ed è prospiciente sull'area di proprietà privata. La struttura portante è in muratura di tufo e rappresenta una porzione del primitivo edificio a corte;
- il terzo corpo di fabbrica, databile alla fine degli anni '70 (probabile ricostruzione di porzioni di edificio crollate), è a tre livelli fuori terra ed ha anch'esso accesso dal cortile interno. La struttura portante è in calcestruzzo armato ordinario.

Tutti i corpi di fabbrica sono disabitati da oltre 40 anni, e nel tempo sono stati oggetto di vandalizzazioni: sono stati divelti tutti gli infissi, le ringhiere, ecc.. Attualmente molti vani sono stati murati e risultano pertanto inaccessibili, la consistenza immobiliare si presenta in pessime condizioni manutentive (cfr. Allegato 02 – Documentazione fotografica). A tal proposito si rileva, in corrispondenza del portone di ingresso al civico 137, la presenza di un intervento di messa in sicurezza, realizzato mediante profili metallici posti in contrasto con la muratura di facciata, presumibilmente allo scopo di bloccare cinematismi di ribaltamento della stessa.

Tutti i locali presentano pessime condizioni manutentive delle finiture e degli impianti e gravi carenze igieniche. Gli edifici si presentano quasi totalmente privi di intonaco esterno, con pochi elementi architettonici riconoscibili. La maggior parte delle superfici della facciata mostrano la muratura di tufo e non sono presenti elementi decorativi. Si distinguono solo sulla facciata principale su via Stadera due lesene sulle fasce laterali e la sagoma del cornicione aggettante.

La facciata su via Stadera è scandita regolarmente da balconi nei piani alti; al piano terra le aperture sono completamente nascoste dalle murature degli ingressi dei vecchi esercizi commerciali presenti sulla strada.

La corte interna si estende su di una superficie di circa 450 mq, la superficie totale dei tre edifici è pari a circa 2750 mq.

In merito al **regime patrimoniale** del compendio immobiliare, il Comune ha acquisto tale bene attraverso espropriazione per pubblica utilità gestita dal Commissariato Straordinario di Governo di cui al Titolo III della Legge 219/81 e s.m.i. nella fase di ricostruzione, post terremoto del 1980. Atteso il lungo lasso di tempo trascorso ed il passaggio di gestione dal Commissariato Straordinario di Governo al Comune, è necessario, nonché determinante ai fini della corretta definizione della proposta progettuale, condurre un'accurata indagine patrimoniale, per tutti i subalterni ricompresi nell'intervento, verificandone l'effettiva proprietà ed eventualmente attivando idonea procedura espropriativa.

Come già accennato in precedenza, inoltre, si evidenzia la presenza di unità immobiliari di proprietà privata consistenti in tre locali, di cui due al piano terra ed un al piano primo, nei quali hanno sede due attività

commerciali, rispettivamente una farmacia ed una pasticceria. Tali unità sono state in passato oggetto di richieste di retrocessione delle procedure espropriative, conclusesi definitivamente a favore dei soggetti privati. Sarà quindi indispensabile gestire il rapporto con i due proprietari privati, tanto in fase di progettazione, quanto in fase di esecuzione dell'intervento.

4 ESIGENZE ED OBIETTIVI GENERALI

Il Comune ha come obbiettivo prioritario rendere tale intervento un progetto pilota di co-housing attraverso il quale sperimentare nuove frontiere dell'abitare di comunità, e nuove forme di collaborazione pubblico-privato, attente alla sostenibilità socio-economica delle attività da insediare, ispirandosi alle pratiche più innovative di economia circolare.

Tale iniziativa si inserisce nel più ampio programma di attività dell'Amministrazione comunale, impegnata a rilanciare l'attenzione sulle politiche abitative per la città, al fine di offrire concrete risposte alle attuali emergenze del settore.

La metodologia operativa utilizzata dall'Amministrazione si esplica attraverso una combinazione di interventi di riqualificazione fisica degli spazi e di attivazione, ascolto e inclusione delle comunità di abitanti, dei soggetti attivi sul territorio e delle organizzazioni del terzo settore. Si punta, in questa direzione, anche alla costituzione di forme di collaborazione volte alla creazione e diffusione di micro-esperimenti di economia civile all'interno dei quartieri, correlati al resto della città.

Dovranno pertanto essere attivati processi di partecipazione e concertazione, tanto in fase di progettazione dell'intervento, quanto in fase di realizzazione e gestione, coinvolgendo gli abitanti del quartiere nonché potenziali soggetti del terzo settore che si attiveranno per la gestione dei servizi abitativi collaborativi, dei servizi urbani e dei servizi commerciali.

Sarà necessario attivare servizi specialistici a supporto della progettazione, con particolare riguardo ai seguenti aspetti: attivazione di processi territoriali di partecipazione e co-progettazione condotti da esperti di fragilità socio-economica e di relazioni di comunità, volti a integrare la proposta progettuale di assetto fisico della struttura con le esigenze abitative relative a specifici target di abitanti potenziali, provvedendo anche a identificare una varietà di funzioni e spazi per la sostenibilità economica del progetto; valutazione ex ante del modello abitativo proposto e connesso monitoraggio di impatto, ai fini della replicabilità dello stesso sul territorio comunale; elaborazione di un ottimale modello gestionale del condominio sociale da strutturare, al fine di dare concreta attuazione a quanto disposto con il DD Regione Campania n.473 del 26/06/2023, relativamente all'attivazione del Sistema-Servizi, anche al fine di poter individuare, ad

intervento realizzato, un soggetto (o una compagine di soggetti) che possa dare concretezza al progetto sociale dell'abitare di comunità.

Il progetto dovrà essere elaborato nell'ottica della "sharing economy", che vede da una parte l'aggregazione di bisogni/domande e dall'altra la condivisione delle risorse attivate/attivabili, al fine di innescare reciproci vantaggi sul piano economico, relazionale e di socializzazione. In fase gestionale si dovrà quindi concretizzare, un virtuoso esempio di "peer economy" (economia collaborativa), con l'attivazione di una comunità di abitanti, autosufficiente, che si fonda su di una solida rete sociale, nella quale le persone condividono lavoro, tempo e risorse, creando così una community di utenti, dove non c'è una distinzione netta tra consumatori e produttori, e tutti possono partecipare alle attività per rendere sostenibile l'economia interna del condominio sociale, attivando forme di interazioni positive tra i soggetti coinvolti, creando reti di solidarietà che possano concretamente migliorare la qualità di vita ed il benessere delle persone che versano in condizioni di solitudine e fragilità, promuovendo rapporti di buon vicinato, a contrasto all'emarginazione (organizzando servizi per anziani e persone fragili , quali spesa solidale, piccoli servizi domestici, cura del verde comune, piccole manutenzioni degli edifici, etc.).

Da quanto detto risulta dunque evidente la necessità di attivare procedure partecipative atte allo sviluppo di strategie progettuali che incontrino le necessità dei destinatari delle opere in oggetto, nonché intercettino le fragilità sociali proprie del territorio strettamente connesso all'area di intervento, al fine di proporre opportune soluzioni abitative tese alla valorizzazione ed integrazione del capitale umano.

Risulta in questo senso utile il ricorso a una varietà di metodi per l'identificazione dell'utenza potenziale del progetto, dal censimento e/o campionatura alle pratiche di ascolto di realtà sociali attive sul territorio di riferimento (dalle ASL alle scuole, dalle ONG alle imprese sociali, solo per fare qualche esempio).

Sono , inoltre, raccomandate modalità di coinvolgimento diretto a gruppi di abitanti potenziali del progetto di co-housing.

Tali strategie faranno capo ad azioni predeterminate e programmate a partire dall'individuazione dei partners di progetto per la fase di gestione; la definizione delle modalità di raccordo tra i servizi sociali ed i partners stessi; la presentazione e condivisione del progetto alle famiglie individuate come utenti (famiglie nucleari, nuclei monoparentali, famiglie allargate, con presenza di giovani, anziani, studenti, lavoratori temporanei); il coinvolgimento di persone del vicinato, appartenenti a nuclei familiari già residenti nelle immediate vicinanze, che assumeranno il ruolo di "rete sociale di supporto" al fine dell'integrazione delle nuove famiglie da insediare all'interno del quartiere.

Data la particolare modalità abitativa, nonché l'innovativa gestione dell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, i futuri soggetti assegnatari, se non già presenti negli elenchi degli aventi titolo, potranno essere individuati con uno specifico bando "sperimentale" che sarà appositamente studiato, di concerto con la Regione, a valle della fase di censimento e alle pratiche di ascolto di cui sopra.

Le attività da implementare, inoltre, dovranno essere oggetto di monitoraggio nel corso degli anni, attraverso la verifica con i partners degli obiettivi conseguiti rispetto all'avvio del progetto e la prosecuzione delle attività, anche per rimodulare e riformulare azioni e programmi di intervento. In riferimento al progetto di gestione e monitoraggio, dovranno essere individuati i principali indicatori di verifica, tra cui figurano, solo a titolo esemplificativo, il numero di persone/nuclei partecipanti, il numero di servizi attivati, la qualità delle relazioni instaurate, la richiesta di replicabilità del progetto, le forme di sostenibilità economica (anche delineando modelli di relazione pubblico-privato) che nel tempo assicurino l'autonomia della struttura dal punto di vista gestionale e manutentivo.

In questa prospettiva, di particolare interesse sarà la progettazione dei locali al piano terra e al piano delle coperture, fruibili sia dall'interno della corte che dal fronte strada , che potranno essere adibiti ad attività di carattere socio-economico, suddivisi tra Servizi Urbani, Servizi Abitativi Collaborativi e laboratori artigianali con Servizi Commerciali annessi, come ad esempio piccole botteghe per la vendita al dettaglio di prodotti gastronomici derivanti dalla coltivazione diretta di ortaggi, praticata sul piano delle coperture adibita ad orti tematici.

4.1. Contenuto requisiti bando regionale, linee guida regionali di riferimento per le attività di progettazione e sostenibilità dell'intervento

Come già accennato in precedenza, il progetto dovrà tenere conto di quanto richiesto dalla Regione Campania, con particolare riguardo a quanto contenuto nell'Avviso pubblico "per l'individuazione delle proposte di intervento da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n.145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i.", emanato dalla Regione Campania con D.D. n.489 del 05/07/2023.

Si riportano pertanto di seguito, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alcune delle caratteristiche progettuali da osservare ai fini della redazione del progetto. Resta ferma la necessaria disamina dei contenuti del bando sopra richiamato per la completa conoscenza dei requisiti obbligatori da rispettare, nonché più in generale gli indirizzi dettati dalla Regione con D.D. n. 473 del 26.06.2023 e DGR n.87 del 22 febbraio 2024, quale riferimento per la realizzazione di un efficace housing di comunità.

Negli interventi di nuova edificazione (demolizione e ricostruzione), la soluzione progettuale da predisporre deve essere adeguata alle moderne esigenze dell'abitare, sia nell'impostazione tipologica/formale, che nella distribuzione ed esposizione degli alloggi e, a norma dell'art.6 alla D.D. n. 473 del 26.06.2023 e dell'art.3 del DGR n.87 del 22 febbraio 2024, deve essere estesa alle quattro dimensioni tecnico/progettuali ivi previsti, relativi a: Insediamento/Quartiere, Edificio, Alloggio e Sistema Servizi; quest'ultimo dovrà avere una superficie non inferiore al 10% della superficie abitabile (Sua), computata in aggiunta alla stessa.

Tutti gli alloggi dovranno avere un adeguato spazio esterno: loggia, balcone o giardino di pertinenza, la cui superficie complessiva deve essere superiore al 5% della superficie utile dell'alloggio. Questo spazio deve essere accessibile anche a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali, deve essere fruibile per pranzare all'aperto e svolgere attività quotidiane e deve essere considerato come un vero e proprio "prolungamento" della casa verso l'esterno.

I balconi e le logge principali dovranno essere previsti in corrispondenza della zona giorno (soggiorno e/o cucina) e dovranno avere profondità di almeno 160 cm per contenere un'area destinata al pranzo e al gioco dei bambini. Gli altri balconi e logge potranno avere dimensioni inferiori. In ogni caso saranno da evitare logge o balconi esposti a nord. Nel caso di alloggi dotati di più di un balcone è ammessa l'esposizione a nord dei balconi secondari non prospicienti la zona giorno.

Dal punto di vista architettonico saranno da privilegiare soluzioni dei prospetti che prevedano logge esterne, anche continue, con sistemi frangisole flessibili per schermare gli ambienti interni sui lati maggiormente esposti all'irraggiamento solare.

Agli interventi di recupero/sostituzione edilizia va associata obbligatoriamente la realizzazione del Sistema Servizi di cui all'art. 6 dell'Allegato A al D.D. n. 473 del 26.06.2023. Ed è proprio attraverso il Sistema Servizi che il progetto potrà sperimentare un innovativo modello di co-housing flessibile e innovativo, che sappia armonizzare gli spazi privati dell'abitare con gli spazi comuni aperti ai condomini ed al quartiere.

La superficie complessiva degli alloggi sarà calcolata in applicazione di quanto previsto dal D.D. n.473 del 26.06.2023 e dal DGR n.87 del 22 febbraio 2024, come segue:

- per gli interventi di nuova costruzione si intende la superficie utile aumentata del 60% della superficie accessoria e del 2,5% della superficie esterna: SC = S.U.A. + 60% S.A. + 2,5% S.E.

Si richiede inoltre massima attenzione nella progettazione delle unità abitative: dovranno infatti essere esaminate ed approfondite tecniche costruttive e soluzioni formali che possano garantire una adeguata flessibilità modulare nell'organizzazione planimetrica degli alloggi, e conseguente loro dimensionamento, al fine di poter offrire soluzioni versatili al modificarsi della composizione dei nuclei familiari da ospitare. È

infatti evidente che la composizione delle famiglie può variare nel tempo, in relazione al contesto socioeconomico e pertanto l'alloggio deve essere in grado di adeguarsi al mutare delle esigenze. A tale proposito, si richiamano gli indirizzi regionali di settore (DGR n.87 del 22 febbraio 2024), che suggeriscono di adottare soluzioni abitative flessibili e modulari: *"La progettazione, quindi, deve essere orientata verso soluzioni abitative adeguate alle diverse tipologie di utenza che è possibile prevedere – giovani, anziani, studenti, lavoratori temporanei, single o in coppia, famiglie nucleari, nuclei monoparentali, famiglie allargate, etc. – con una particolare attenzione alla possibilità di evoluzione degli spazi della casa nel tempo, in funzione sia del mutare delle esigenze degli utenti, sia dei vincoli dettati dal programma di sviluppo…".*

Per assicurare tale flessibilità, le singole cellule abitative - compatibilmente con i limiti funzionali e tecnico-costruttivi imposti dalle normative vigenti in materia urbanistica, di sicurezza strutturale ed antincendio - dovranno essere progettate per possedere effettive caratteristiche di modularità, costituite, almeno in parte, da elementi costruttivi facilmente rimovibili o sostituibili, messi in opera preferibilmente a secco, ponendo particolare attenzione alle tramezzature divisorie tra unità abitative contigue, avendo cura di evitare di alloggiare all'interno di queste impianti idro-sanitari, elettrici o elementi tecnici fissi al fine di scongiurare, nell'ipotesi della modifica di essi per un accorpamento di alloggi confinanti, interventi onerosi o impedimenti per realizzare una diversa distribuzione spaziale.

In tale ottica dovranno ad esempio essere progettati con particolare cura i locali del piano terra, adibiti a funzioni sociali ed economiche, nonché pertinenziali agli alloggi stessi; per questi ultimi risulta di fondamentale importanza la possibilità di modificare le dimensioni degli ambienti attraverso, ad esempio, la realizzazione di pareti divisorie modulari con proprietà termo-acustiche isolanti, che possano essere aperte o chiuse all'occorrenza in base alle effettive esigenze relative al tipo di servizio erogato ed alle relative caratteristiche dimensionali da questo derivanti. Si riportano di seguito alcune soluzioni a titolo meramente esemplificativo.



Esempi per la progettazione del piano terra

In sintesi, si richiede ai progettisti di elaborare una soluzione progettuale che contempli, nei limiti di quanto descritto ed in riferimento agli spazi destinati alle attività del sistema servizi ed alla configurazione degli alloggi, tenendo conto pertanto dei relativi punti fissi (predisposizioni impiantistiche, collocazione delle aperture, ecc…), una prima soluzione di riferimento ed, al contempo, differenti soluzioni ad essa correlate, da poter adottare in caso di mutate esigenze funzionali. L'adempimento di tale richiesta della Stazione Appaltante consentirebbe la piena e continuativa fruizione del bene oggetto di intervento senza che le modifiche dettate dalle circostanze contingenti rappresentino un onere consistente per l'Ente, anche qualora si configuri la necessità di assegnare le unità abitative a nuclei familiari di consistenze diverse da quelle inizialmente considerate secondo principi di dinamismo/adattabilità/trasformabilità dello spazio interno dell'alloggio, senza che tali modifiche implichino variazione volumetriche e morfologiche dell'impianto edilizio.

In linea generale, tanto minore sarà il costo delle opere necessarie alla riconfigurazione degli spazi e tanto maggiore l'incertezza sulle caratteristiche della domanda abitativa futura, tanto più conveniente sarà la flessibilità nel tempo prevista, in termini economici e di benefici per la collettività.

Per quel che riguarda, invece, la progettazione dei locali destinati ad assolvere le funzioni del Sistema Servizi, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un insieme di spazi sociali, ad uso pubblico, strettamente integrativi all'abitare, utili a incrementare occasioni di incontro e di coesione con spazi ricreativi e culturali per giovani, famiglie e anziani, aperti anche al quartiere. Il Sistema Servizi deve:

a) avere una superficie coperta non inferiore al 10% della superficie abitabile (Sua) ed in aggiunta a quest'ultima;

b) collocarsi in relazione agli spazi pertinenziali esterni:

- al piano terra degli edifici residenziali e al cortile (se presente);
- sulle coperture degli edifici con nuovi usi collettivi del tetto giardino;

c) migliorare la vita comune e prevedere servizi e attività, aperte al quartiere, gestite attivamente anche dai futuri condomini, al fine di configurare uno spazio pubblico collettivo, luogo di aggregazione tra condomini, abitanti del quartiere e quanti fruiranno dei servizi che si andranno ad attivare;

d) avere la seguente articolazione per offrire spazi destinati ad attività a scala condominiale ed urbana:

- servizi abitativi collaborativi autogestiti dai condomini, quali: locali polifunzionale di aggregazione per anziani, giovani e bambini; living room, cineforum, hobby room, verde condominiale (orto e giardino), lavanderia condominiale, etc, ovvero servizi che qualifichino l'abitare in comunità;
- servizi urbani gestiti da associazioni, cooperative o imprese sociali, con il diretto coinvolgimento dei condomini: spazi/laboratorio artistici ed artigianali, per attività di formazione, ricreative/culturali, di aggregazione (musica, teatro, comunicazione, emeroteca, biblioteca, sale registrazione, etc.).;
- il cortile, come luogo d'incontro principale, spazio sociale di aggregazione, rappresenterà un elemento essenziale per offrire servizi a tutti coloro che abitano il condominio, attraverso la realizzazione di attrezzature ricreative e culturali per il tempo libero. A tal fine è opportuno individuare un'area giochi per i bambini, un'area attrezzata con panchine e tavolini, orti tematici, giardini.
- servizi commerciali gestiti da associazioni, cooperative o imprese sociali, con il diretto coinvolgimento di alcuni condomini (fasce fragili da avviare all'inserimento lavorativo): piccole attività produttive/artigianali nonché piccolo ristorante/caffè utile anche per promuovere attività culturali.

La riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali deve essere orientata a migliorare il benessere ambientale con *Nature Based Solutions*, soprattutto per quanto attiene l'incremento delle aree verdi.

Per l'intervento in esame si dovrà inoltre garantire l'applicazione dei vari criteri di cui D.M. 24/11/2025 "criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, esecuzione di lavori, inclusi gli interventi di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento".

Ad ogni modo la proposta progettuale dovrà tenere conto di tutto quanto necessario per dare concreta attuazione ai criteri di miglioramento, mitigazione e compensazione ambientale. Le misure da adottare dovranno, pertanto, individuare le tecniche migliori in funzione del minore impatto sull'ambiente a parità di risultato tecnico-funzionale e naturalistico, sia in fase di realizzazione dell'opera, che di esercizio della stessa.

Saranno da prediligere scelte che consentano il riutilizzo dei materiali provenienti da scavi e rinterri e, ove possibile, sistemi di riutilizzo degli inerti tramite macinazione, vagliatura, selezione granulometrica e separazione frazione metallica da quelle indesiderate.

In ogni caso sarà preferibile l'impiego di materiali sostenibili sia dal punto di vista della filiera produttiva, sia per la possibilità del reimpiego e per la loro durabilità, valutando le caratteristiche di resistenza agli agenti atmosferici, il degrado endogeno e la semplice sostituibilità delle parti usurate.

Elemento di valutazione nella selezione dei materiali risiederà anche nella reperibilità di questi secondo le aree di produzione o eventualmente di stoccaggio in aree ragionevolmente distanti dal sito di intervento.

Il consumo di acqua anche in fase di cantiere dovrà essere ponderato e dovrà essere posta attenzione anche alle modalità di gestione e deposito dei materiali, al fine di non apportare danno alla qualità dell'aria e del suolo.

In applicazione alle generali normative le diverse attività che contribuiranno alla realizzazione dell'intero intervento e del suo ciclo di vita dovranno contribuire alla tutela dell'ecosistema, ispirandosi ai principi del DNSH.

Infine è opportuno evidenziare che la qualità abitativa complessiva che saprà esprimere il progetto da sviluppare, anche in relazione alla effettiva capacità di rispondere ai bisogni e ai desideri dell'utenza, non dipenderà solo dalle caratteristiche tecniche dei "prodotti edilizi" utilizzati, ma anche dalle loro relazioni con la sfera sociale e culturale, a partire dalla condivisione con tutti gli attori coinvolti nel processo edilizio. Tale qualità va quindi definita nelle sue caratteristiche, prestazioni, idoneità all'uso e dai processi che ne sono a monte, in questo caso a livello di scelte da prendere in sede progettuale, in base ai bisogni impliciti ed espliciti rilevabili. Essa comprende una serie di fattori che devono connotare ogni livello del progetto e della

realizzazione in relazione al benessere psico-fisico degli utenti, all'economicità di gestione, alla possibilità di usufruire gli spazi, alla facilità e all'economicità di manutenzione e all'ispezionabilità degli impianti.

4.2. Proposta progettuale

Il progetto "Stadera 1.3.7.", si attuerà attraverso la demolizione e ricostruzione di un edificio a corte esistente, costituito da corpi di fabbrica aventi diverse datazioni, per realizzare un condominio solidale (secondo gli indirizzi dettati dalla Regione Campania), che possa essere progetto pilota di una nuova modalità di progettare la qualità dell'abitare che contempli l'inclusione economica, sociale e nuove forme di vita comunitaria.

L'intervento prevede la creazione di **circa 30 alloggi sociali** modularizzabili, progettati seguendo principi di sostenibilità e flessibilità tipologica, in modo da poter accogliere – nel tempo – diverse tipologie di famiglie. Gli alloggi avranno pertanto metrature differenziate (in ottemperanza al D.D.R. Campania n. 473 del 26 giugno 2023 e alla D.G.R. n. 87 del 22 febbraio 2024) a composizione variabile e su una maglia costruttiva indicativamente di 4.00 x 4.00 m, tale per cui il numero degli spazi strettamente residenziali possa aumentare o diminuire a seconda della diversa composizione sociale degli abitanti, mantenendo i requisiti minimi degli spazi interni.

Per quanto concerne il corpo prospiciente via della Stadera, una fase a cui prestare molta attenzione è la gestione della sicurezza e della stabilità durante demolizione e separazione dall'organismo edilizio in adiacenza, accertandosi, preventivamente, della presenza o meno di un giunto tecnico.

Dal punto di vista strutturale, nel progetto dovranno essere previste e dettagliate una serie di opere provvisionali, verifiche e procedure tecniche preventive, perché i due edifici, pur formalmente distinti, lavorano come un unico sistema strutturale. Gli aspetti fondamentali quindi sono di seguito descritti:

1. Rilievo strutturale approfondito preliminare alle demolizioni, ovvero rilievo geometrico completo, rilievo del quadro fessurativo, verifica delle murature in comune o accostate, individuazione di eventuali ammorsamenti, archi contrastanti, solai inseriti nella muratura confinante, spinte reciproche, fondazioni eventualmente condivise, canne fumarie o cavedi comuni, carichi trasferiti accidentalmente all'edificio vicino. La verifica che l'equilibrio statico attuale, dipenda o meno dall'aderenza reciproca;

2. Piano di demolizione strutturale sequenziale poiché nel progetto andrà previsto l'ordine delle lavorazioni, la modalità di taglio, la demolizione manuale o controllata, eventuale divieto di mezzi demolitori pesanti,

fasi progressive di alleggerimento e tutto quanto previsto per assicurare il più possibile la mitigazione dell'impatto del cantiere sull'edificio adiacente, non oggetto dei lavori;

3. Opere provvisionali e puntellamenti da effettuarsi prima delle demolizioni, in particolare per il muro in aderenza si raccomanda la valutazione e l'eventuale sviluppo progettuale di una parete di sostegno temporanea e/o qualsiasi altra soluzione che assicuri la stabilità dell'edificio in aderenza, sia in fase di cantiere, sia a lavori ultimati;

4. Verifica della fondazione e rischio cedimenti in quanto le opere di demolizione potrebbero alterare le pressioni nel terreno, provocare rotazioni, generare cedimenti differenziali nel fabbricato adiacente.

Per tutti questi aspetti sopra descritti, il progetto dovrà prevedere indagini geotecniche, saggi sulle fondazioni, eventuali opere di sottofondazione e consolidamento del terreno; inoltre, al progetto strutturale dovrà essere allegata la relazione sulle interferenze con i corpi di fabbrica in adiacenza e/o a confine, verifiche temporanee di cantiere, dettagli delle opere provvisionali, cronoprogramma delle demolizioni e tutto quanto necessario a definire idoneamente la fase transitoria di demolizione.

- **Il Progetto: Principi Insediativi e Criteri Generali**

La proposta progettuale per l'intervento di riqualificazione edilizia e urbanistica da realizzare in via Stadera 137 nasce da un approccio integrato ed olistico. L'obiettivo primario è coniugare l'elevata qualità architettonica e la sostenibilità ambientale con i tre pilastri fondamentali del Social Housing moderno applicati anche all'Edilizia Residenziale Pubblica:

- modularità,
- flessibilità tipologica
- valorizzazione delle relazioni interpersonali.

Flessibilità Abitativa e Riferimenti Normativi

Il modulo abitativo sarà concepito come una struttura intrinsecamente dinamica e reversibile. L'adozione di un sistema modulare flessibile risponde in modo puntuale alla necessità di adattare, nel tempo e con interventi minimi, la cellula immobiliare al mutare delle esigenze dei nuclei familiari e della comunità di inquilini. L'intero impianto distributivo e volumetrico è sviluppato in stretta ottemperanza alle disposizioni regionali vigenti, con specifico riferimento al D.D.R. Campania n. 473 del 26 giugno 2023 *(Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale)* e alla D.G.R. Campania n. 87 del 22 febbraio 2024 *(Linee guida per l'Edilizia Residenziale Sociale).*

Morfologia Urbana e Reinterpretazione della Corte

L'impianto spaziale si rifà tipologicamente al modello insediativo tradizionale a corte, storicamente caratterizzato da un sistema distributivo orizzontale a ballatoio. Tale archetipo dovrà essere reinterpretato in chiave contemporanea mediante l'introduzione di specifiche soluzioni spaziali e geometriche:

- **La 'Promenade':** una attenta progettazione della sezione trasversale dei ballatoi – specialmente in corrispondenza delle soglie di accesso agli alloggi – consentirà di trasformare i semplici percorsi orizzontali in veri e propri spazi di transizione e socializzazione, ampliando la larghezza utile per favorire l'interazione del buon vicinato.
- **Connessione Altimetrica Integrata (Piazza Multipiano):** l'impianto dovrà garantire un collegamento verticale (corpo scala in acciaio o cemento armato) per unire la quota zero del cortile con il sistema distributivo superiore. Questo elemento strutturale si innesterà direttamente sulla copertura piana attrezzata del **volume servizi** (situato a nord-ovest), per poi proseguire e raccordarsi con il ballatoio del primo piano, posto alla medesima altezza. In tal modo, lo spazio pubblico della corte si estenderà verso l'alto in modo fluido, configurando una vera e propria "piazza multipiano" articolata su livelli sovrapposti, visivamente aperti e tra loro interconnessi.
- **Filtri di Privacy Visiva ed Ambientale:** si realizzeranno mediante l'inserimento di asole strutturali e tagli geometrici lungo i camminamenti distributivi del ballatoio, prospicienti gli affacci degli alloggi, finalizzati a ospitare schermature verticali verdi. Queste barriere naturali tuteleranno la privacy degli ambienti domestici interni senza penalizzare l'irraggiamento solare diretto né la ventilazione naturale incrociata.
- **Doppio Affaccio:** le unità abitative saranno dotate di doppio affaccio, mantenendo una relazione diretta con la corte e garantendo al contempo una maggiore qualità e privacy degli spazi interni. La tipologia consentirà di migliorare significativamente i requisiti di aerazione, ventilazione e illuminazione naturale, assicurando ambienti più salubri e performanti.

➢ **Inquadramento Spaziale e Articolazione dei Volumi**

L'intervento volumetrico prevede l'articolazione di due corpi di fabbrica principali, il Lotto I e il Lotto II (fronte strada su via Stadera). Tali blocchi risulteranno strutturalmente e funzionalmente indipendenti ma integrati morfologicamente sul piano distributivo orizzontale mediante i ballatoi. Si prevede un terzo corpo di fabbrica interno alla corte, ad un unico livello, la cui copertura possa corrispondere alla quota del primo ballatoio, destinato ad attività collettive e locali comuni.

Tale impianto permetterà la **configurazione di circa 30 alloggi** sociali, ripartiti secondo le sottomodulazioni di maglia in unità con tagli variabili (indicativamente a partire da moduli minimi fino a tagli superiori a tre e quattro vani), assicurando un mix tipologico equilibrato tra alloggi small e alloggi large.

Nota di conformità geometrica: *Il posizionamento planivolumetrico complessivo dei fabbricati dovrà garantire il pieno e rigoroso rispetto delle distanze minime dai confini, nonché delle disposizioni in materia di luci e vedute stabilite dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dai limiti inderogabili fissati dal D.M. 1444/1968.*

- **Mix Funzionale e Programma d'Uso degli Spazi**

L'organismo edilizio dovrà essere concepito secondo un principio di stratificazione funzionale verticale, finalizzato a separare in modo logico la dimensione comunitaria e commerciale (collocata al piano terra), l'ambito strettamente residenziale privato (sviluppato lungo i piani intermedi) e la dimensione ecologica e comunitaria (insediata sulle coperture).

Piano Terra: Servizi Urbani, Condominiali Integrati e Locali Tecnici

Il piano terra dovrà configurarsi come la cerniera di connessione tra il nuovo insediamento e la realtà di quartiere. Gli spazi interni ed esterni potranno essere ripartiti secondo le seguenti destinazioni d'uso funzionali:

• Locali Commerciali / Artigianali (Fronte Strada): Spazi dotati di flessibilità d'uso e doppio affaccio (strada/corte interna), destinabili a laboratori artigianali e affidabili a imprese sociali o cooperative del Terzo Settore per favorire l'inserimento lavorativo di soggetti vulnerabili;

• Hub Sociale Condominiale: Spazi polifunzionali interni attrezzati per attività quali aule didattiche e di formazione professionale, sale per eventi e mostre temporanee, cineforum, ludoteche, sale prove musicali e di registrazione, emeroteche, fumetterie collettive, ecc.

Al fine di garantire l'efficienza gestionale e manutentiva del complesso, il piano terra ospiterà in posizione strategica i locali tecnici primari (centrali idriche, cabine elettriche, alloggiamenti per i sottosistemi di pompaggio e nodi di scambio termico). Tali locali dovranno essere facilmente accessibili sia dall'esterno che dalle aree comuni di servizio, agevolando le operazioni di ispezione ordinaria e straordinaria senza interferire con i flussi residenziali o commerciali della corte.

Sistema dei Collegamenti Verticali

Il sistema di collegamento verticale (atto a garantire la piena accessibilità), prevederà la realizzazione di uno o due corpi scale ed ascensori, opportunamente disposti in corrispondenza dei nodi di snodo tra gli edifici.

Sistema della Corte e Spazi Esterni

La grande corte interna e gli spazi esterni saranno concepiti come un'infrastruttura verde permeabile, trattati prevalentemente con finiture arboree e materiali drenanti per l'abbattimento del coefficiente di deflusso idrico. Al loro interno possono trovare spazio, **in previsione**, diverse aree specializzate:

- **Giardino attrezzato:** Fornito di alberature schermanti, aiuole fiorite ed elementi di arredo urbano per la socializzazione intergenerazionale e il gioco protetto dei bambini.
- **Eventuali Dehors commerciali:** Aree esterne di pertinenza dei locali a destinazione bar/ristorazione, aperte alla fruizione sia dei residenti che degli abitanti del quartiere.
- **Aree dedicate alla sosta delle biciclette:** ubicate strategicamente all'interno degli spazi esterni condominiali mitigandone l'impatto.
- **Area ecologica comunitaria:** Spazio recintato e mitigato da schermature / barriere a verde, per la raccolta differenziata dei rifiuti, dotata di una compostiera di comunità atta alla trasformazione dei rifiuti organici in compost biologico utilizzabile negli orti.

Piani Tipo: Tagli Dimensionali delle Unità Abitative

Le unità residenziali private si svilupperanno dal primo piano fino ai livelli superiori, impostate sulla griglia spaziale a orditura fissa composta da sottomoduli volumetrici standardizzati. Nel rispetto delle direttive regionali, i tagli dimensionali interni utili all'assegnazione degli alloggi sono suddivisi nelle seguenti categorie prestazionali:

- **Monolocale / Bilocale 'Small':** superficie utile netta compresa tra 28 mq e 45 mq.
- **Bilocale 'Large':** superficie utile netta compresa tra 45 mq e 50 mq.
- **Trilocale 'Small':** superficie utile netta compresa tra 50 mq e 65 mq.
- **Trilocale 'Large' o Quadrilocale:** superficie utile netta compresa tra 65 mq e 75 mq.
- **Quadrilocale 'Small':** superficie utile netta compresa tra 75 mq e 95 mq.
- **Quadrilocale 'Large' (Edilizia Agevolata pubblici contributi):** fino a un limite massimo invalicabile di 110 mq.

Copertura: Benessere Sociale e Mitigazione Ambientale

Il lastrico solare sarà integralmente sottratto alla logica del vuoto tecnico e trasformato in un tetto-giardino bioclimatico e tecnologico a servizio esclusivo della comunità. Al suo interno si prevede l'articolazione delle seguenti sotto-funzioni:

- **Orto Condominiale Tematico:** Una porzione di copertura è predisposta per la coltivazione orizzontale di specie ortofrutticole biologiche, gestita in forma partecipata dagli stessi inquilini, creando un presidio ad alta valenza terapeutica e aggregativa.
- **Zona Convivium ed Spazio Evocativo:** Aree pavimentate attrezzate per la sosta collettiva, ombreggiate da pergolati leggeri e integrate da un sistema di lavanderia e asciugatura comune all'aperto. Tale configurazione evoca in chiave contemporanea le storiche dinamiche di vicinato e mutuo soccorso tipiche della tradizione popolare locale.
- **Infrastruttura Energetica Attiva:** Sulla copertura (in base alla migliore esposizione eliotermica) è localizzato il campo fotovoltaico. L'energia prodotta alimenta direttamente le pompe di calore centralizzate preposte alla climatizzazione invernale, estiva e alla produzione di acqua calda sanitaria

➢ **<u>Aspetti Tecnico-Funzionali e Prestazionali</u>**

Ottimizzazione della Cellula Abitativa e Accessibilità Universale

La progettazione esecutiva degli ambienti interni dovrà uniformarsi a stringenti criteri di razionalizzazione ed economia costruttiva. I divisori d'ambito interni agli alloggi dovranno essere preferibilmente realizzati mediante sistemi costruttivi a secco (orditure metalliche con lastre in gesso rivestito o fibrocemento ad alte prestazioni acustiche e termiche), garantendo la reversibilità e modificabilità del layout interno con costi operativi minimi. A tal fine, per garantire la piena riconfigurabilità delle partizioni interne, la progettazione dovrà prevedere una collocazione strategica delle dorsali e dei punti di diramazione impiantistici, evitando l'attraversamento delle pareti soggette a possibili modifiche.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità tipologica e spaziale, particolare rilevanza assume l'accessibilità universale delle cellule edilizie. Il layout complessivo dei locali bagno sarà dimensionato e ingegnerizzato fin dalle prime fasi di progettazione per consentire una conversione rapida e agevole dei servizi igienici in strutture pienamente fruibili da soggetti diversamente abili o a ridotta capacità motoria. Tale flessibilità d'uso potrà essere attuta attraverso una corretta predisposizione delle soluzioni impiantistiche sotto traccia prevedendo gli spazi di manovra e accostamento per sedia a ruote. Questo approccio permetterà l'adeguamento funzionale dei bagni mediante semplici interventi di riallestimento e sostituzione dei

sanitari, senza rendere necessarie modifiche strutturali o demolizioni importanti, garantendo la permanenza degli inquilini al mutare delle loro condizioni di salute.

Il blocco dei servizi igienici e delle cucine sarà raggruppato e posizionato in esatta adiacenza a cavedi tecnici verticali dedicati, ispezionabili ed indipendenti per ciascun fabbricato. Detta configurazione assicurerà la flessibilità nel tempo dell'infrastruttura tecnologica e garantendo la massima efficienza manutentiva senza interferire con le orditure strutturali dell'edificio. Tutti gli arredi fissi e i moduli cucina dovranno rispettare gli standard antropometrici minimi per assicurare un'effettiva ed ergonomica arredabilità dei vani.

Sostenibilità Energetica e Invarianza Idraulica

I nuovi manufatti dovranno obbligatoriamente raggiungere lo standard di Edifici a Energia Quasi Zero (NZEB), implementando soluzioni passive (isolamento a cappotto continuo, infissi a taglio termico con vetrate basso-emissive/ selettive, schermature solari, ecc.) per minimizzare il fabbisogno energetico primario, nonchè il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Per quanto concerne il pacchetto tecnologico del tetto verde, i progettisti dovranno prestare massima attenzione al dimensionamento dei manti di impermeabilizzazione antiradice, degli strati filtranti e dei moduli di accumulo e drenaggio idrico, scongiurando qualsiasi fenomeno di infiltrazione ed ottimizzando l'effetto di ritenzione delle acque piovane ai fini dell'invarianza idraulica e del contrasto all'effetto isola di calore urbano.

- **<u>Mitigazione delle Criticità in Fase di Cantiere</u>**

In considerazione della densità del tessuto urbano consolidato circostante e della prossimità ad arterie viarie fortemente trafficate, la pianificazione delle fasi di demolizione e scavo costituisce un vincolo cogente e dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni d'intervento:

- **Manufatti interni al lotto in grave stato di dissesto:** Le strutture preesistenti destinate alla demolizione presentano crolli localizzati dei solai e precarietà strutturale diffusa. Le operazioni dovranno essere precedute da puntellamenti provvisionali di messa in sicurezza, procedendo per fasi successive dall'alto verso il basso per scongiurare l'innesco di pericolosi crolli progressivi.
- **Opere di sostegno dei terrapieni (Confine Nord-Est):** Le attività di scavo per portare l'area di sedime alla quota stradale non potranno prescindere dalla preventiva progettazione ed esecuzione di adeguate opere di sostegno del terreno (quali paratie di micropali o berlinesi ancorate), da realizzarsi prima di intraprendere gli scavi fondali dei nuovi edifici.
- **Contesto urbano e viabilità:** L'operatività del cantiere in adiacenza a via Stadera impone l'adozione di sistemi di bagnatura costante delle macerie e barriere antipolvere tese a minimizzare la dispersione di

particolato atmosferico, oltre a una rigida pianificazione logistica dei mezzi pesanti per non compromettere il flusso del trasporto pubblico e privato.

4.3. Suddivisione in lotti

Per ciò che attiene, invece, la suddivisione dell'intervento in due lotti funzionali sono stati individuati:

- un primo lotto (Lotto I) da realizzare con le risorse a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii. ed un cofinanziamento comunale, relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica esistenti sui fronti laterale e posteriore del compendio edilizio, comprensivo della sistemazione delle aree esterne, degli spazi dedicati alla convivialità, delle aree a verde, dei locali da destinare a servizi abitativi collaborativi e servizi urbani (Sistema servizi);
- un secondo lotto (Lotto II) da realizzare con le risorse a valere sull'Accordo di Programma, sottoscritto dal Comune di Napoli con la Regione Campania il 15/04/2020, in fase di rimodulazione, relativo alla demolizione e ricostruzione del corpo prospiciente via della Stadera.

L'esigenza di suddividere l'intervento in due lotti, nasce dalla necessità di rendere ben distinti gli immobili e le aree oggetto di ognuno dei due finanziamenti, in virtù del divieto di utilizzare un doppio finanziamento per il medesimo intervento. La realizzazione dell'intervento nel suo complesso, richiederà infatti contabilità separate per i servizi e le opere a farsi.

5 REQUISITI TECNICI E NORMATIVI DI RIFERIMENTO

5.1. Riferimenti normativi

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi è obbligatorio osservare tutte le seguenti norme:

- normativa in vigore per l'espletamento delle procedure d'appalto;
- norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio;
- norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- norme in materia di impianti tecnologici da installare;
- norme in materia di risparmio energetico;
- norme in materia di prevenzione incendi;
- norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità per i soggetti disabili;
- norme in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- norme tecniche CEI - UNI – CNR applicabili.

Si sottolinea che le norme citate nel presente documento sono da considerarsi un elenco indicativo e non esaustivo e da integrare a cura dei progettisti.

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto secondo le indicazioni del D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 (di seguito, Codice dei Contratti Pubblici) al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal prezzario regionale della Regione Campania per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno opportune analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

Si elencano, a titolo indicativo e non esaustivo, le principali regole e riferimenti normativi di riferimento:

- D. lgs. 31 marzo 2023, n.36 e previgente Codice degli Appalti;
- la "Qualità urbana degli interventi di Housing sociale" di cui all'all. B della DGR 572/2010;
- l'applicazione delle specifiche di cui ai Criteri Ambientali Minimi del D.M. del 24 novembre 2025;
- il Protocollo Itaca sintetico di cui alla DGR n. 145/2011 per gli interventi edilizi;
- NTC 2018 – Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018
- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

- D.D. n. 473 del 26.06.2023 -*Disciplina regionale inerente alle caratteristiche progettuali ed i limiti di costo degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);*
- D.M. 17 giugno 2016*, recante "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi del'art.24, comma 8, del decreto legislativo n.50 del 2016;*
- L. 3 agosto 2007, n. 123, recante "*Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia*";
- D.lgs. 25 luglio 2006, n. 257*, recante "Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro";*
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";*
- D.M. 2 maggio 2001*, recante "Criteri per l'individuazione e l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI)";*
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503*, recante "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";*
- Decreto Ministeriale14 giugno 1989, n. 236 recante le "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".*

La progettazione dell'intervento dovrà essere redatta nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti vigenti, ivi comprese le leggi regionali e la normativa speciale di settore. I sistemi costruttivi da adottare dovranno essere tali da consentire di contenere i futuri costi di gestione e di manutenzione delle strutture.

5.2. Pareri o autorizzazioni da acquisire

Il progetto dovrà rispettare tutti gli eventuali vincoli di tutela presenti sul territorio, con particolare riferimento a quelli di tipo urbanistico, paesaggistico, monumentale, archeologico, idrogeologico, si ricorda a tale proposito che l'area in cui andranno realizzati gli interventi è sottoposta alla disciplina della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con D.P.G.R. (Decreto Presidente Giunta Regionale Campania) n. 323 dell'11 giugno 2004. Per i differenti livelli progettuali, ai fini della rispettiva approvazione, bisognerà acquisire pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi tanto dai Servizi interni all'Ente, quanto dalle diverse amministrazioni competenti, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici.

5.3. Ulteriori prescrizioni

A seguito dell'assegnazione del finanziamento, la Regione Campania ha trasmesso alcune osservazioni in merito ad aspetti progettuali e soluzioni da adottare, che dovranno essere recepite nell'elaborazione del PFTE e nella fase di progettazione esecutiva.

Pertanto si riportano di seguito le necessarie integrazioni e le caratteristiche progettuali da rispettare, segnalate in funzione di quanto contenuto nella prima proposta progettuale:

1. il **dimensionamento dei balconi** in corrispondenza della zona giorno all'interno degli alloggi dovrà avere profondità minima di 1,60 m;
2. dovrà essere verificato il rispetto dei **rapporti aeroilluminanti** per tutti gli ambienti, al netto di eventuali lumi ingredienti aperti sul fondo limitrofo;
3. l'attuazione degli interventi di **rigenerazione degli spazi pubblici pertinenziali esterni** all'edificio previsti dal bando, non potrà ritenersi limitata alla sola predisposizione di alcune aree della corte interna all'edificio ed alla realizzazione di superfici verdi in copertura (tetto-giardino) ma, tali spazi, potranno essere realizzati in un'area collocata nelle immediate vicinanze ed agevolmente accessibile dagli abitanti del quartiere in attuazione dell'art. 5A comma 2 dell'Avviso (Allegato a D.D. Regione Campania n.481 del 05/07/2023). Così come previsto all'art. 5A comma 10 "nel caso in cui gli spazi pertinenziali siano troppo esigui o inesistenti, la riqualificazione può estendersi all'ambito urbano inteso come "quartiere/rione" di riferimento. È quindi possibile, ad esempio, proporre piccoli parchi pubblici d'ambito, purché immediatamente fruibili dai residenti degli alloggi interessati e, nel caso di area non contigua, è altresì opportuno prevedere la riqualificazione della viabilità esistente capace di connettere le parti, restituendo una riconoscibilità complessiva all'intervento". ...;
4. la collocazione di stalli per le auto pertinenziali agli alloggi non dovrà costituire eventuale fattore di rischio e/o disagio nella fruizione delle aree comuni all'interno della corte e quelle di accesso al fabbricato;
5. sarà opportuno fornire una planimetria con **elementi di dettaglio** su tutti gli aspetti di carattere ambientale e di rigenerazione degli spazi pubblici esterni all'edificio comprensiva dell'area parcheggio;
6. sarà necessaria la predisposizione di una "**Relazione tecnica e relativi elaborati di applicazione CAM**", (Relazione CAM), in cui il progettista indichi, per ogni criterio, le scelte progettuali inerenti le modalità di applicazione, integrazione di materiali, componenti e tecnologie adottati e nei quali sia evidenziato il rispetto dei criteri contenuti nell'Allegato 1 di cui al DM 24 novembre 2025 del

Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, pubblicato sulla GU n. 281 del 3 dicembre 2025 .

Resta ferma la necessaria osservanza di tutto quanto contenuto all'interno del suddetto bando, e delle già citate normative di settore, per la definizione di una idonea e coerente soluzione progettuale.

6 LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE ED ULTERIORI ASPETTI AMMINISTRATIVI

6.1. Le figure professionali da prevedere per l'elaborazione del progetto

Dato il carattere interdisciplinare del presente progetto sarà necessario coinvolgere nel gruppo di progettazione diverse figure professionali.

Le figure professionali sicuramente necessarie (unità minime stimate) sono:

- Architetto;
- Progettista delle strutture;
- Progettista degli impianti;
- Geologo;
- Tecnico competente in acustica ambientale;
- Progettista antincendio iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art.16 del D.lgs. n.139/2006 s.m.i.;
- Coordinatore per la sicurezza in possesso dei requisiti di cui all'art.98 del D.lgs. n.81/2008 s.m.i;
- Esperti in processi territoriali di partecipazione;
- Esperti di fragilità socio-economica e di relazioni di comunità.

6.2. Livelli progettuali e relativi elaborati

La progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, in:

a) progetto di fattibilità tecnica ed economica;

b) progetto esecutivo.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo, in conformità a quanto stabilito dall'art. 41 del D.lgs. n. 36/2023, dovranno assicurare:

a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;

b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché

il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza delle costruzioni;

c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;

d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;

e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;

f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;

g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni (BIM) di cui all'articolo 43 del D.lgs. 36/2023;

h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.

Le prestazioni relative alla progettazione di dettaglio delle opere e alle attività connesse alla loro realizzazione saranno affidate ad operatori economici qualificati in servizi di architettura e ingegneria.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo, nonché il Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione saranno affidate al medesimo soggetto, onde garantire omogeneità e coerenza al procedimento. Al progettista selezionato saranno altresì affidate le attività di Direzione Lavori e di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione, sempre in relazione al perseguimento della maggiore coerenza possibile nell'attuazione dell'intervento.

Il Progettista incaricato dovrà produrre tutti gli elaborati previsti a norma di legge, nonché la documentazione per l'acquisizione di tutti i pareri, visti, autorizzazioni e nulla osta comunque necessari alla appaltabilità dell'opera, ivi compresa la documentazione necessaria allo svolgimento della conferenza dei servizi e quanto previsto ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico.

6.3. Progetto di fattibilità tecnico-economica

Il PFTE dovrà essere redatto conformemente a quanto stabilito dagli art. 6-21 della Sezione II dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023.

Durante la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica saranno svolte adeguate indagini e studi conoscitivi (morfologia, geologia, geotecnica, idrologia, idraulica, sismica, unità ecosistemiche, evoluzione storica, uso del suolo, destinazioni urbanistiche, valori paesistici, architettonici, storico culturali, archeologia preventiva, vincoli normativi, ecc.) anche avvalendosi di tecnologie di rilievo digitale finalizzate alla definizione di modelli informativi dell'esistente.

Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento è, a mero titolo esemplificativo, composto dai seguenti elaborati:

a. relazione generale;
b. piano particellare di esproprio delle aree da espropriare o da acquisire (ove necessario);
c. relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
d. relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
e. relazione di sostenibilità dell'opera;
f. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
g. modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
h. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
i. computo estimativo dell'opera;
j. quadro economico di progetto;
k. cronoprogramma;
l. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
m. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;

n. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;

o. capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice.

6.4. Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto, conformemente a quanto stabilito dagli art. 22-33 della Sezione III dell'Allegato I.7 al D.lgs. 36/2023, in coerenza a quanto stabilito nel precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico economica, determinando in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico economica. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento architettonico, strutturale e impiantistico sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Il progetto esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento è, a mero titolo esemplificativo, composto dai seguenti documenti:

a) relazione generale;

b) relazioni specialistiche;

c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;

d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;

e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

g) quadro di incidenza della manodopera;

h) cronoprogramma;

i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;

l) computo metrico estimativo e quadro economico;

m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

n) piano particellare di esproprio aggiornato;

o) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;

p) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

6.5. Prescrizioni operative

Nel corso della redazione del progetto verranno previste riunioni di coordinamento ogni qualvolta si riscontri la necessità di affrontare congiuntamente specifiche tematiche del progetto, ivi comprese le eventuali proposte di variazioni progettuali rispetto alle indicazioni di massima del presente Documento. Alle riunioni potranno essere invitati soggetti istituzionali e non, il cui contributo dovesse di volta in volta essere ritenuto utile al fine della definizione degli aspetti progettuali.

7 STIMA ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Nella tabella sottostante vengono riportati i costi d'intervento stimati dalla Stazione Appaltante:

STADERA 1.3.7.	**IMPORTO QUADRO ECONOMICO**
Intervento di nuova costruzione (Lotto 1)	5.300.000,00
Intervento di recupero (Lotto2)	8.000.000,00
TOTALE	**13.300.00,00**

Come descritto nei paragrafi precedenti, il progetto "Stadera 1.3.7.", si attuerà attraverso la demolizione e ricostruzione di un edificio a corte esistente, costituito da corpi di fabbrica risalenti a diverse epoche, per realizzare un condominio solidale.

Si riporta di seguito il Quadro Economico complessivo relativo ad entrambi i lotti di intervento e ai relativi servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla progettazione di fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva, incluso le indagini preliminari e il rilievo, al coordinamento per sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione, controllo tecnico e contabile dei lavori, finalizzate all'adeguamento sismico.

Inoltre, si riportano gli importi delle economie da ribasso derivanti dalle determinazioni dirigenziali relative ai seguenti affidamenti:

- Determinazione Dirigenziale n. 1 del 16/10/2024 per l'affidamento al RTP Arethusa S.r.l. (mandataria) e geol. Francesca Cosenza (mandante), dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori, relativi al primo

contratto applicativo del contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86863 del 2 luglio 2024 - CLUSTER 1 - Lotto 3 – ERP_3 - CIG: 9868029B22;

- Determinazione Dirigenziale n. 2 del 16/10/2024 per l'affidamento degli interventi di Capacity Building Activities al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, consorziata esecutrice Minerva Restauri S.r.l., per l'importo di € 131.909,97, oltre IVA al 22% ed assunzione del relativo impegno di spesa di complessivi € 160.930,16, per il primo contratto applicativo del contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86790/2024;
- **Determinazione dirigenziale n. 1 del 13/02/2025 di rettifica importo affidamento** di cui alla determinazione n. 2 del 16/10/2024 - IG 2485 del 25/10/2024 avente ad oggetto "*Attivazione – a norma dell'art. 10 del CSA, approvato con determinazione n. 9/2022, e giusta autorizzazione PG/2024/843719 del 2 ottobre 2024 del RUP dell'Accordo Quadro rep. n. 86790/2024 – della Capacity Building Activities, per gli interventi urgenti di rimozione di tutti i rifiuti e della vegetazione infestante, nonché per l'esecuzione di opere a presidio di una porzione del fabbricato di via della Stadera, 137, ricompreso nel Lotto ERP_4 afferente al Cluster 1 "Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP"*.

DESCRIZIONE			LOTTO 1	LOTTO 2	TOTALE
	Fondi L. 145/2018	Cofinanziamento comunale	Totale lotto 1	Fondi A.d.P.	LOTTO 1 + LOTTO 2
A.1) LAVORI					
A.1a) LAVORI EDILI (OG1)	1.779.697,04 €	85.430,61 €	1.865.127,65 €	2.700.000,00 €	**4.565.127,65 €**
A.1b) IMPIANTI (OG11)	800.000,00 €	50.000,00 €	850.000,00 €	1.900.000,00 €	**2.750.000,00 €**
A.1c) DEMOLIZIONI (OG1)	330.000,00 €	- €	330.000,00 €	500.000,00 €	**830.000,00 €**
A.1d) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE	5.819,39 €	270,86 €	6.090,25 €	- €	**6.090,25 €**
A.1e) ONERI DI SICUREZZA non soggetti a ribasso	87.465,49 €	4.071,04 €	91.536,53 €	100.000,00 €	**191.536,53 €**
Importo complessivo VOCE A LAVORI	**3.002.981,92 €**	**139.772,51 €**	**3.142.754,43 €**	**5.200.000,00 €**	**8.342.754,43 €**
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
B.1) Imprevisti	439.706,60 €	17.173,40 €	456.880,00 €	102.858,69 €	**559.738,69 €**
B.2) Espropri - oneri trasferimento attività	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	50.000,00 €	**55.000,00 €**
B.3) Rilievi, saggi e indagini	21.083,24 €	- €	21.083,24 €	20.000,00 €	**41.083,24 €**
B.4) Oneri smaltimento rifiuti	60.000,00 €	- €	60.000,00 €	90.000,00 €	**150.000,00 €**
B.5) Allacciamento pubblici servizi	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	10.000,00 €	**15.000,00 €**
B.6) Accantonamento per transazioni	15.000,00 €	- €	15.000,00 €	120.000,00 €	**135.000,00 €**
B.7) SERVIZI					
B.7a) SERVIZI progettazione, coordinamento della sicurezza	426.893,81 €	72.222,06 €	499.115,87 €	699.942,74 €	**1.199.058,61 €**

in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori					
B.7b) SERVIZI verifica e validazione della progettazione	46.741,23 €	8.186,48 €	54.927,71 €	126.821,15 €	**181.748,86 €**
B.7c) SERVIZI collaudo statico - tecnico amministrativo e contabile	52.281,15 €	8.205,57 €	60.486,72 €	188.494,48 €	**248.981,20 €**
B.7d) SERVIZI: processi territoriali di partecipazione / analisi e gestione delle fragilità socio-economica e di relazioni di comunità.	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	65.000,00 €	**95.000,00 €**
B.7e) SERVIZI di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri sicurezza e conferimento a discarica)	136.627,41 €	- €	136.627,41 €	- €	**136.627,41 €**
Importo complessivo SERVIZI	**692.543,60 €**	**88.614,11 €**	**781.157,71 €**	**1.080.258,37 €**	**1.861.416,08 €**
B.8) INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE					
B.8a) per Lavori	48.047,71 €	2.236,36 €	50.284,07 €	83.200,00 €	**133.484,07 €**
B.8b) per Servizi	3.761,90 €	636,44 €	4.398,34 €	5.683,63 €	**10.081,97 €**
Importo complessivo INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE	**51.809,61 €**	**2.872,80 €**	**54.682,41 €**	**88.883,63 €**	**143.566,04 €**
B.9) Spese per commissioni giudicatrici	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.10) Spese per pubblicità gare	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche per collaudi	4.000,00 €	- €	4.000,00 €	12.000,00 €	**16.000,00 €**
B.12) Accantonamento revisione prezzi	10.000,00 €	- €	10.000,00 €	260.000,00 €	**270.000,00 €**
B.13) Compenso Collegio Consultivo Tecnico	15.014,91 €	698,86 €	15.713,77 €	48.750,00 €	**64.463,77 €**
B 14) Contributo ANAC	1.070,00 €	- €	1.070,00 €	1.070,00 €	**2.140,00 €**
B.15) I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE					
B.15a) IVA su lavori (10% di A.1)	300.298,19 €	13.977,25 €	314.275,44 €	520.000,00 €	834.275,44 €
B.15b) IVA su imprevisti (10% di B.1)	43.970,66 €	1.717,34 €	45.688,00 €	10.285,87 €	55.973,87 €
B.15.c.0) Cassa su rilievi (4% di B.3)	843,33 €	- €	843,33 €	800,00 €	1.643,33 €
B.15c) IVA su rilievi (22% di B.3 e B.15.c.0)	4.823,85 €	- €	4.823,85 €	4.576,00 €	9.399,85 €
B.15d) IVA su oneri smaltimento (22% di B.4)	13.200,00 €	- €	13.200,00 €	19.800,00 €	33.000,00 €
B.15e) IVA su allacciamento pubblici servizi (22% di B.5)	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	2.200,00 €	3.300,00 €
B.15f) CNPAIA 4% su servizi (4% di B.7a + B.7b + B.7c + B.7d)	22.236,65 €	3.544,56 €	25.781,21 €	43.210,33 €	68.991,54 €
B.15g) IVA su servizi 22% di (B.7+B.15f) (compreso 4% CNPAIA)	157.251,66 €	20.274,91 €	177.526,57 €	247.163,11 €	424.689,68 €
B.15h) IVA su accantonamento per transazioni	3.300,00 €	- €	3.300,00 €	26.400,00 €	29.700,00 €
B.15i) CNPAIA 4% su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15l) IVA su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15m) IVA su spese pubblicità	- €	- €	- €	- €	- €
B.15n) IVA su accertamenti laboratorio	880,00 €	- €	880,00 €	2.640,00 €	3.520,00 €
B.15o) IVA su accantonamento revisione prezzi	1.000,00 €	- €	1.000,00 €	26.000,00 €	27.000,00 €
B.15p) CNPAIA 4% su Collegio Consultivo Tecnico	600,60 €	27,95 €	628,55 €	1.950,00 €	2.578,55 €
B.15q) IVA su Collegio Consultivo Tecnico	3.435,41 €	159,90 €	3.595,31 €	11.154,00 €	14.749,31 €
Importo complessivo I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE	**552.940,35 €**	**39.701,91 €**	**592.642,26 €**	**916.179,31 €**	**1.508.821,57 €**
Importo complessivo VOCE B	**1.873.168,31 €**	**149.061,08 €**	**2.022.229,39 €**	**2.800.000,00 €**	**4.822.229,39 €**
IMPORTO COMPLESSIVO DELLA SPESA (A+B)	**4.876.150,23 €**	**288.833,59 €**	**5.164.983,82 €**	**8.000.000,00 €**	**13.164.983,82 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione,	**102.439,88 €**	**11.166,41 €**	**113.606,29 €**	**- €**	**113.606,29 €**

coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori)					
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri di sicurezza e conferimento a discarica)	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (rilievi e indagini)	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**
IMPORTO COMPLESSIVO + ECONOMIE	**5.000.000,00 €**	**300.000,00 €**	**5.300.000,00 €**	**8.000.000,00 €**	**13.300.000,00 €**

Si precisa che:

- L'importo dei lavori è stato stimato sulla base di una stima parametrica che ha tenuto conto di interventi analoghi realizzati negli ultimi anni e la stima definitiva dei costi concorrenti alla realizzazione dell'intervento andrà valutata secondo le normative vigenti e il prezzario vigente della Regione Campania.
- L'importo relativo ai compensi per i servizi di ingegneria e architettura è stato calcolato ai sensi del decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016 "Approvazione delle Tabelle dei corrispettivi commisurati a livello qualitativo delle prestazioni di progettazione" come modificato dal D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1° luglio 2023 (in seguito: D.M. 17.06.2016) oltre oneri previdenziali e fiscali.

7.1. Categorie SOA

La stima parametrica dell'importo dei lavori a base di gara comprensivo di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, effettuata sulla base del confronto con interventi analoghi, è riportato nella tabella seguente:

CATEGORIE SOA E CLASSIFICA	IMPORTO LAVORI	IMPORTO ONERI SICUREZZA (NON SOGGETTI A RIBASSO)
OG1 Lavori edili	5.395.127,65	191.536,53
OG1 – Demolizioni	830.000,00	
OG1 - Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale	6.090,25	
OG11 – Impianti	2.750.000,00	
TOTALE lavori	**8.151.217,90**	**191.536,53**

7.2. Categorie ai sensi del DM 17/06/16 per la determinazione delle parcelle professionali

Per la determinazione delle parcelle professionali relative ai servizi di ingegneria e architettura, si identificano le seguenti categorie delle opere del DM 17/06/2016 relativamente alla progettazione integrale, la Direzione Lavori e il Coordinamento per la Sicurezza:

CATEGORIA LAVORI	CATEGORIE PAR-CELLA	LOTTO 1	LOTTO 2	TOTALE LOTTO 1+LOTTO 2
		IMPORTO	IMPORTO	
OG1	E06	1.733.216,15	2.275.000,00	**4.008.216,15**
	S03	559.538,28	975.000,00	**1.534.538,28**
OG11	IA01	283.333,34	520.000,00	**803.333,34**
	IA02	283.333,33	650.000,00	**933.333,33**
	IA03	283.333,33	780.000,00	**1.063.333,33**
TOTALI		**3.142.754,43**	**5.200.000,00**	**8.342.754,43**

7.3. Coperture finanziarie

La copertura finanziaria dell'intervento è assicurata dalle risorse della Legge n.145/2018 art.1, comma, 134, e s.m.i. per un importo complessivo di 5.000.000,00 milioni di euro, dalle risorse dell'Accordo di Programma in fase di rimodulazione per un importo di euro 8.000.000,00 e da cofinanziamento comunale per un importo di € 300.000,00.

8 DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DA PORRE A BASE DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ TECNICHE

8.1. Affidamento attività tecniche (servizi di ingegneria e architettura)

Il Comune di Napoli, al fine di snellire i tempi, rispettare le scadenze imposte dagli interventi in relazione ai finanziati a copertura degli stessi ed efficientare le procedure amministrative nel rispetto dei principi di trasparenza, ha inteso disciplinare l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla progettazione, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e la direzione dei lavori attraverso la predisposizione di una procedura di "Accordo Quadro" ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 50/2016. Si è ritenuto opportuno ricorrere allo strumento dell'Accordo Quadro di cui all'art. 54, comma 3 del Codice degli Appalti poiché è l'istituto che meglio coniuga le esigenze di flessibilità e tempestività, anche

in relazione alle esigenze contingenti e alle effettive disponibilità finanziarie, sulla base delle quali si procederà alla stipulazione dei relativi contratti applicativi.

Con determina dirigenziale del Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio E1135/2023/48 del 27.06.2023, si è proceduto ad indire una gara con procedura aperta da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sul rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del citato decreto, per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura inerenti alla progettazione, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e la direzione dei lavori, di progetti connessi alla realizzazione di interventi di competenza del Comune di Napoli, suddivisi in 32 Lotti, e raggruppati in sette cluster per un importo complessivo di € 100.000.000,00 oltre oneri previdenziali e assistenziali, al netto dell'IVA. Con il citato provvedimento sono stati inoltre approvati il bando, il disciplinare e tutti gli atti di gara.

L'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura per l'intervento di "Stadera 1.3.7." ricade all'interno del Lotto 3 – ERP_3 (CIG: 9868029B22) afferente al Cluster 1 "Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP".

Con Determina dirigenziale n. 1085E/2024/05 del 23.01.2024 è stata approvata la proposta di aggiudicazione del Lotto 3 – ERP_3 afferente al Cluster 1 "Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP", di cui al verbale di gara n. 6 del 18.01.2024 in favore del costituendo RTP ARETHUSA SRL C.F. e P.IVA 03726321213, con sede legale in Casoria (NA), c.a.p. 80026, indirizzo Via G. Rossini n. 14 (mandataria), che ha ottenuto il punteggio complessivo di 86,433, proponendo un ribasso del 16,00 % sul valore massimo stimato del Lotto.

Con Determina dirigenziale n. 1 del 10/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing sono stati affidati alla RTP Arethusa S.r.l. (mandataria) e geol. Francesca Cosenza (mandante), i servizi di ingegneria e architettura inerenti alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione dei lavori del *I lotto* dell'intervento per il primo contratto applicativo del contratto generale di Accordo Quadro rep. n. 86863 del 2 luglio 2024 - CLUSTER 1 - Lotto 3 – ERP_3 - CIG: 9868029B22, per complessivi € 596.433,02.

L'importo dei corrispettivi dei servizi attinenti l'architettura e l'ingegneria per la progettazione di fattibilità tecnico economica ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed incarico opzionale di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori ed aggiornamento catastale di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, esecutiva, nonché per la

esecuzione dei rilievi, indagini, saggi, analisi e quanto altro necessario alla perfetta conoscenza dello stato di conservazione dei luoghi e della loro storia, sono determinati separatamente, seppur in capo al medesimo affidatario.

L'importo complessivo a base d'asta dell'affidamento è pari € 1.329.690,23, suddiviso come di seguito indicato.

Si riporta di seguito la tabella con le parcelle aggiornate in seguito all'aumento dell'importo complessivo dell'intervento per il lotto 2.

FASE	OGGETTO		LOTTO 1A			LOTTO 1 B			LOTTO 2			TOTALE
			COMPENSO	SPESE	TOTALE	COMPEN-SO	SPESE	TOTALE	COMPEN-SO	SPESE	TOTALE	
ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE	1.1	Rilievi, saggi e indagini	21.083,24	-	**21.083,24**	-	-	**-**	20.000	-	**20.000**	**41.093,24**
PROGETTAZIONE	2.1	Progetto Fattibilità Tecnico-Economica	212.159,33	6.364,78	**218.524,11**	34.696,75	1.040,90	**35.737,65**	242.428,11	12.121,41	**254.549,52**	**508.811,28**
	2.2	Progetto esecutivo	83.291,21	2.498,74	**85.789,95**	13.230,78	396,92	**13.627,70**	108.086,06	5.404,30	**113.490,36**	**212.908,01**
	2.3	Coordinamento Sicurezza Progettazione	23.622,29	708,67	**24.330,96**	3.761,94	112,86	**3.874,80**	36.600,62	1.830,03	**38.430,65**	**66.636,41**
ESECUZIONE	3.1	Direzione lavori	120.086,18	3.602,59	**123.688,77**	18.423,55	552,71	**18.976,26**	187.995,79	9.399,79	**197.395,58**	**340.060,61**
	3.2	CSE	53.687,03	1.610,61	**55.297,64**	8.549,91	256,50	**8.806,41**	91.501,55	4.575,08	**96.076,63**	**160.180,68**
IMPORTO TOTALE DELL'APPALTO (1+2+3+4)			**513.929,28**	**14.785,39**	**528.714,67**	**78.662,93**	**2.359,89**	**81.022,82**	**686.612,13**	**33.330,61**	**719.942,74**	**1.329.690,23**

8.2. Altre attività tecniche

Le altre attività tecniche che risultano necessarie all'attuazione dell'intervento sono:

Attività di verifica e validazione

Di seguito si riporta la quantificazione dei compensi mediante l'applicazione del DM 17 giugno 2016.

	LOTTO 1					LOTTO 2		
	Lotto 1A		Lotto 1B		TOTALE LOTTO 1	COMPENSO	SPESE	TOTALE LOTTO 2
	COMPENSO	SPESE	COMPENSO	SPESE				
VERIFICA PFTE E PE	44.004,69	1.320,14	7.707,19	231,22	**53.263,23**	**117.121,99**	**5.856,10**	**122.978,09**
VALIDAZIONE	1.375,14	41,25	240,85	7,23	**1.664,47**	**3.660,06**	**183,00**	**3.843,06**
TOTALE	**45.379,84**	**1.361,40**	**7.948,04**	**238,44**	**54.927,71**	**120.782,05**	**6.039,10**	**126.821,15**

Attività di collaudo statico e tecnico-amministrativo

Di seguito si riporta la quantificazione dei compensi mediante l'applicazione del DM 17 giugno 2016

	LOTTO 1					LOTTO 2		
	Lotto 1A		Lotto 1B		TOTALE			
	COMPENSO	SPESE	COMPENSO	SPESE		COMPENSO	SPESE	TOTALE
collaudo TECNICO – AMMINISTRATIVO (E6)	11.830,95	354,93	1.995,84	59,88	**14.241,59**	35.140,40	1757,02	**36.897,42**
collaudo TECNICO – AMMINISTRATIVO (S03)	6.132,53	183,98	1.111,00	33,33	**7.460,84**	18.028,40	901,42	**18.929,82**
collaudo TECNICO – AMMINISTRATIVO (IA01)	6.023,81	180,71	796,33	23,89	**7.024,74**	21.453,56	1072,678	**22.526,24**
collaudo TECNICO – AMMINISTRATIVO (IA02)	6.826,99	204,81	902,51	27,08	**7.961,39**	28.750,13	1437,507	**30.187,64**
collaudo TECNICO – AMMINISTRATIVO (IA03)	9.236,52	277,10	1.221,04	36,63	**10.771,29**	44.667,91	2233,396	**46.901,31**
collaudo STATICO (S03)	10.707,60	321,23	1.939,85	58,20	**13.026,87**	31.478,15	1573,908	**33.052,06**
TOTALE	50.758,40	1.522,76	7.966,57	239,01	**60.486,72**	179.518,55	8.975,93	**188.494,48**

Collegio Consultivo Tecnico

Il compenso per i membri del Collegio Consultivo Tecnico è stato fissato in € 64.463,77.

Servizi per l'attivazione di processi territoriali di partecipazione

Il compenso per tali servizi è stato preventivato in € 30.000,00 sulla base di precedenti analoghe esperienze dell'Ente.

Servizi per l'attivazione di analisi e programmi finalizzati alla gestione delle fragilità socio-economica e di relazioni di comunità

Il compenso per tali servizi è stato preventivato in € 65.000,00 sulla base di precedenti analoghe esperienze dell'Ente.

Servizi di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compr. oneri sicurezza e conferimento a discarica)

Con Determina dirigenziale n. 2 del 16/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing sono stati attivati, a norma dell'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto, approvato con determinazione n. 9/2022, e giusta autorizzazione PG/2024/843719 del 2 ottobre 2024 a firma del RUP dell'Accordo Quadro rep. n. 86790/2024, e affidati gli interventi di Capacity Building Activities al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, consorziata esecutrice Minerva Restauri S.r.l., fino alla concorrenza di € 147.698,99.

Con Determina dirigenziale n. 1 del 13/02/2025 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing è stata rettificata la determinazione n. 2 del 16/10/2024 - IG 2485 del 25/10/2024, limitatamente all'importo dell'affidamento delle attività di Capacity Building, per gli interventi urgenti di rimozione di tutti i rifiuti e della vegetazione infestante, nonché di esecuzione di opere a presidio.

9 AFFIDAMENTO DEI LAVORI - ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Analogamente alle motivazioni riportate per i servizi di ingegneria e architettura, anche per l'esecuzione dei lavori il Comune di Napoli, ha optato per il ricorso allo strumento dell'"Accordo Quadro" ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 50/2016, individuando, in modo non esaustivo 38 interventi già previsti negli strumenti di programmazione, divisi in 4 cluster funzionali e 23 lotti.

La scelta di suddividere l'appalto in lotti funzionali per i lavori ai sensi dell'art. 51 del Codice degli Appalti è finalizzata anche a consentire la più ampia partecipazione delle imprese alle rispettive procedure, nel rispetto dei principi di libera concorrenza e non discriminazione, bilanciando la tutela della concorrenza con le esigenze della Stazione Appaltante che, per perseguire l'interesse pubblico e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza, deve garantire la qualità delle prestazioni e la corretta esecuzione dell'appalto.

L'affidamento dei lavori per l'intervento di "Stadera 1.3.7." ricade all'interno del Lotto – ERP_afferente al Cluster 1 "Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP".

Con Determina dirigenziale E1135/2023 n. 7 del 10/03/2023 viene approvata la proposta di aggiudicazione del Lotto ERP_4 afferente al Cluster 1 "Nuova realizzazione e riqualificazione immobili ERP", di cui al verbale di gara n. 4 del 29/12/2022 in favore dell'impresa CONSORZIO LEONARDO SERVIZI E LAVORI SOCIETA'

COOPERATIVA CONS, con sede legale in Via Degli Orafi, 2 – 51100, Pistoia (PT) P.I. 01535090474 che ha ottenuto il punteggio complessivo di 91,725, proponendo un ribasso del 10,69% sul valore massimo stimato del Lotto .

Con Determina dirigenziale n. 2 del 16/10/2024 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing sono stati attivati, a norma dell'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto, approvato con determinazione n. 9/2022, e giusta autorizzazione PG/2024/843719 del 2 ottobre 2024 a firma del RUP dell'Accordo Quadro rep. n. 86790/2024, e affidati gli interventi di Capacity Building Activities al Consorzio Leonardo Servizi e Lavori società Cooperativa Consortile Stabile, consorziata esecutrice Minerva Restauri S.r.l., fino alla concorrenza di € 147.698,99.

Con Determina dirigenziale n. 2 del 13/02/2025 del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing è stata rettificata la determinazione n. 2 del 16/10/2024 - IG 2485 del 25/10/2024, limitatamente all'importo dell'affidamento delle attività di Capacity Building, per gli interventi urgenti di rimozione di tutti i rifiuti e della vegetazione infestante, nonché di esecuzione di opere a presidio.

10 DEFINIZIONE DEI TERMINI PER LE FASI DI INTERVENTO

10.1. Definizione delle fasi della progettazione e tempi

Per l'intera fase progettuale (esecuzioni indagini, elaborazione PFTE e progetto esecutivo) si prevede un tempo complessivo, dalla fase di stipula del contratto fino alla validazione del progetto esecutivo, di **250** gg. naturali e consecutivi, fatti salvi le scadenze intermedie previste e i ritardi dovuti a cause non prevedibili; in tale arco temporale si prevede che vengano eseguite anche le attività connesse alla fase di rilievo dello stato dei luoghi, analisi, valutazione e studio delle patologie di degrado inerenti le superfici murarie; si intendono incluse le valutazioni di carattere strutturale e statico necessarie alla determinazione degli interventi di progetto tesi alla valorizzazione e riqualificazione, nonché recupero del patrimonio esistente.

La fase di progettazione degli interventi potrà comunque avere inizio sin dalla fase di stipula del contratto di appalto, per poter essere successivamente dettagliata nella fase definitiva sulla base degli esiti delle indagini eseguite.

Conclusa la fase di redazione del PFTE, il progettista dovrà attendere gli esiti della Conferenza dei Servizi ex articolo 14 e successivi della L. 241/90, onde acquisire i necessari pareri ed atti di assenso vincolanti prima di procedere alla definizione della progettazione esecutiva.

Per le suddette due fasi, di rilievo e progettazione per il Lotto II dell'intervento (essendo già stato redatto e consegnato il PFTE del Lotto I), si prevede la seguente suddivisione temporale:

1. Entro i primi 5 giorni naturali e consecutivi dall'ordine di servizio di avvio delle prestazioni, il progettista dovrà completare il piano di indagini per eventuali approvazioni;
2. A seguito dell'eventuale approvazione del piano di indagini, il tempo per l'esecuzione delle indagini è di **60** giorni naturali e consecutivi;
3. Entro **60** giorni naturali e consecutivi dall'ordine di servizio di avvio della progettazione, il progettista dovrà provvedere alla consegna al RUP di tutti gli elaborati progettuali relativi al PFTE contenenti tutti gli elementi previsti per il livello progettuale, come da elenco elaborati, riportato in questo documento, al fine della presentazione agli enti competenti per l'ottenimento delle approvazioni necessarie. La documentazione progettuale dovrà essere consegnata in numero 1 copia cartacea debitamente sottoscritte, in copia digitale in formato pdf sottoscritta con firma elettronica e in copia digitale nei formati originari modificabili (.dwg, .doc, .xls etc.).
4. L'Amministrazione attiverà quindi una Conferenza dei servizi propedeutica alla approvazione del PFTE: tempi stimati 45 giorni;
5. Entro i successivi 10 giorni dal termine della CdS, naturali e consecutivi, il progettista incaricato produrrà tutti gli aggiornamenti e le modifiche necessarie, in accordo con le richieste del RUP, al PTFE esaminato in Conferenza dei Servizi attraverso il recepimento delle eventuali prescrizioni; il numero di copie cartacee sottoscritte, di copie digitali in formato pdf sottoscritte con firma elettronica e di copie digitali nei formati originari modificabili (.dwg, .doc, .xls etc.) verrà stabilito di volta in volta secondo le necessità espresse dal RUP.
6. Verifica e validazione del PFTE: tempo stimato 30 giorni
    a. Fermo restando l'obbligo di partecipazione e piena collaborazione alle riunioni e attività di verifica della progettazione, anche nel corso delle attività progettuali (verifica in progress), entro 5 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione del verbale di verifica intermedio al soggetto incaricato della progettazione e delle eventuali prescrizioni ad esse allegate, il soggetto incaricato della progettazione dovrà consegnare al RUP la sola documentazione progettuale modificata e integrata in ossequio alle prescrizioni di cui sopra, in numero 2 copie cartacee debitamente sottoscritte, in copie digitali in formato pdf sottoscritte con firma elettronica e in copie digitali nei formati originari modificabili (.dwg, .doc, .xls etc.);
    b. Entro 5 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione del verbale di verifica finale al soggetto incaricato della progettazione, il soggetto incaricato della progettazione dovrà consegnare al RUP tutta la documentazione progettuale in versione finale, in numero 2 copie cartacee debitamente

sottoscritte, in copie digitali in formato pdf sottoscritte con firma elettronica e in copia digitale nei formati originari modificabili (.dwg, .doc, .xls etc.), unitamente ad una dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 che:

i. gli elaborati cartacei sottoscritti e i digitali con firma elettronica sono corrispondenti agli elaborati che hanno ottenuto le approvazioni nelle consegne precedenti
ii. che gli elaborati modificabili allegati alla consegna sono quelli da cui sono stati generati gli elaborati cartacei e digitali firmati sopramenzionati sub (i).

7. A seguito dell'approvazione del PFTE, entro **45** giorni naturali e consecutivi dall'ordine di servizio di avvio della progettazione esecutiva, il progettista dovrà provvedere alla consegna al RUP di tutti gli elaborati progettuali relativi al progetto esecutivo contenenti tutti gli elementi previsti per il livello progettuale, come da elenco elaborati, riportato in questo documento, al fine della presentazione agli enti competenti per l'ottenimento delle approvazioni necessarie. La documentazione progettuale dovrà essere consegnata in numero 1 copia cartacea debitamente sottoscritte, in copia digitale in formato pdf sottoscritta con firma elettronica e in copia digitale nei formati originari modificabili (.dwg, .doc, .xls etc.).
8. Verifica e validazione del progetto esecutivo: tempo stimato 30 giorni.

10.2. Penali e clausola risolutiva espressa

Nel caso di mancato rispetto del termine complessivo e dei singoli termini intermedi per le consegne, per ogni giorno naturale di ritardo sarà applicata la penale nella misura massima dell'1‰ (uno per mille) e comunque in misura complessiva non superiore al 10% dell'importo contrattuale. Qualora i ritardi siano tali da comportare un importo superiore a detta percentuale il contratto di incarico si avrà per risolto di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, fermo restando il risarcimento per maggior danno subito.

La Stazione appaltante potrà inoltre avvalersi della clausola risolutiva espressa, fatto salvo il diritto al risarcimento per maggior danno, in tutti i casi in cui, per motivi imputabili al soggetto incaricato (quali a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo, la scarsa diligenza nell'ottemperamento delle prescrizioni del RUP e/o degli enti competenti al rilascio delle dovute necessarie autorizzazioni, ovvero errori materiali nella progettazione, ovvero mancato rispetto della normativa applicabile), gli elaborati non ottenessero le necessarie approvazioni ovvero tali approvazioni fossero ottenute con un ritardo rispetto al cronoprogramma infra indicato.

10.3. Recesso anticipato

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di avvalersi della facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art.2237, comma 1, del codice civile ed utilizzare, con le modalità ritenute più opportune, il lavoro effettivamente svolto fino al momento del recesso.

10.4. Controlli intermedi delle attività

Al fine di assicurare ogni sforzo possibile per la celere realizzazione del progetto, secondo le tempistiche date, si ritiene necessario, con riferimento alle modalità di esecuzione delle attività di progettazione, prevedere nell'incarico da conferirsi al progettista dei controlli intermedi, allo scopo di:

i. consentire il continuo monitoraggio dello stato di avanzamento della progettazione;
ii. identificare tempestivamente le possibili cause che possano influire negativamente sulla progettazione proponendo le adeguate azioni correttive;
iii. identificare tempestivamente la necessità di acquisire ulteriori informazioni, indicazioni tecniche o amministrative, pareri, rispetto a quanto già in possesso del progettista;
iv. verificare, in conformità a quanto stabilito all'interno del presente documento, le disposizioni progettuali con gli Organi/Strutture interne alla Stazione Appaltante o comunque coinvolte nell'ambito della realizzazione degli interventi previsti;
v. agevolare la redazione del progetto seguendone lo sviluppo "passo a passo" e assicurando un continuo confronto con il professionista.

Andrà previsto l'obbligo, per il soggetto incaricato della progettazione, di effettuare incontri o sopralluoghi, con cadenza periodica, laddove richiesto anche settimanale, presso qualsiasi luogo che verrà indicato dal RUP, alla presenza di quest'ultimo o del/dei referente/i tecnico/i all'uopo indicato/i. In occasione di tali incontri l'incaricato dovrà produrre la documentazione progettuale "in progress" in formato elettronico e cartaceo anche per consentire la valutazione da parte del RUP, o del referente tecnico da lui incaricato, del corretto avanzamento delle attività progettuali in relazione al termine di consegna intermedio e finale.

Il RUP potrà, a suo insindacabile giudizio e senza che questo possa giustificare la richiesta di ulteriori compensi da parte del soggetto incaricato della progettazione, disporre una frequenza più ravvicinata degli incontri o l'esecuzione di specifici incontri al fine di far fronte a particolari problematiche progettuali, tecniche o amministrative, oltre che pianificare incontri mirati con i soggetti incaricati della verifica "in progress" della progettazione di cui trattasi.

10.5. Termini per l'esecuzione dei lavori

Il progetto esecutivo, una volta verificato e validato, sarà posto a base dell'affidamento del contratto di esecuzione di lavori e forniture. Per i lavori a farsi sono stati previsti le seguenti tempistiche:

1. Esecuzione lavori 730 gg
2. Collaudo lavori 90 gg

l'incentivo viene erogato con un acconto all'avvio dei lavori pari al 40% o al 50% del totale del contributo spettante, a seconda della tipologia e della dimensione dell'intervento, e un saldo a fine lavori.

11 ALLEGATI

ALL DIP 01_Planimetrie stato di fatto

ALL DIP 02_Documentazione fotografica

ALL DIP 03_Quadro Tecnico Economico

ALL DIP 04_Cronoprogramma

ALL DIP 05_Corrispettivi Lotto II

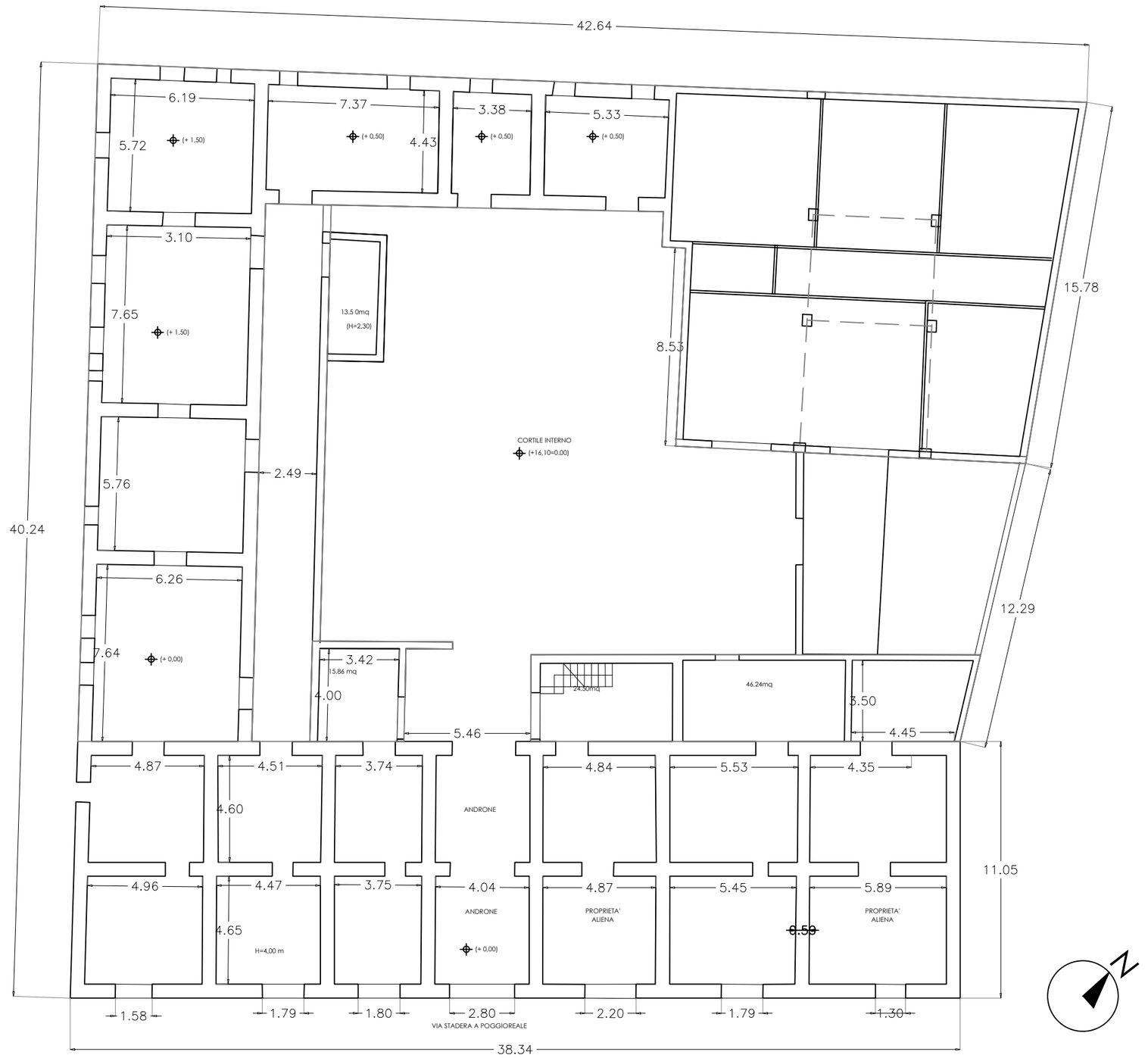
COMUNE DI NAPOLI

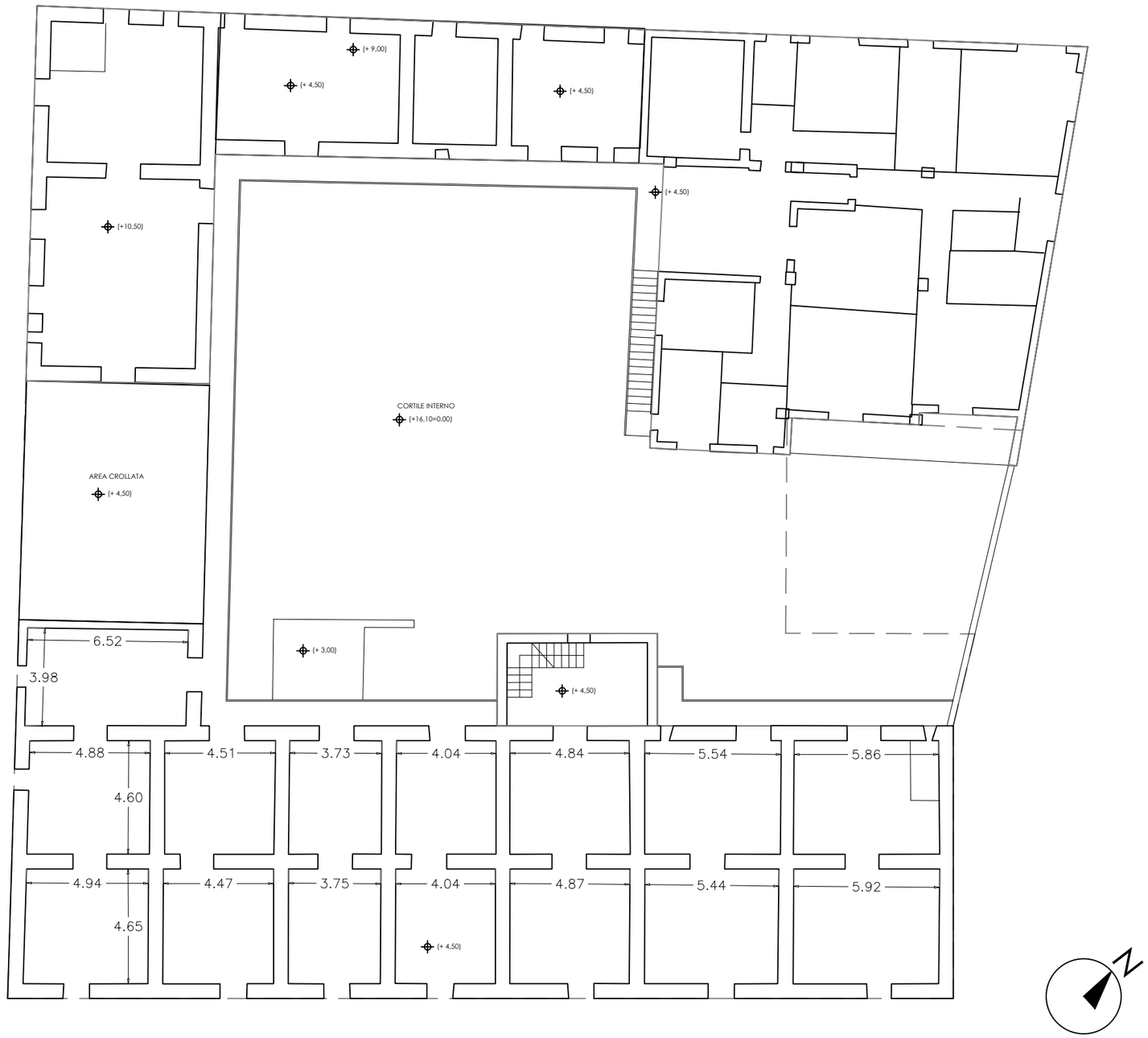
ALL DIP 01_PLANIMETRIE STATO DI FATTO

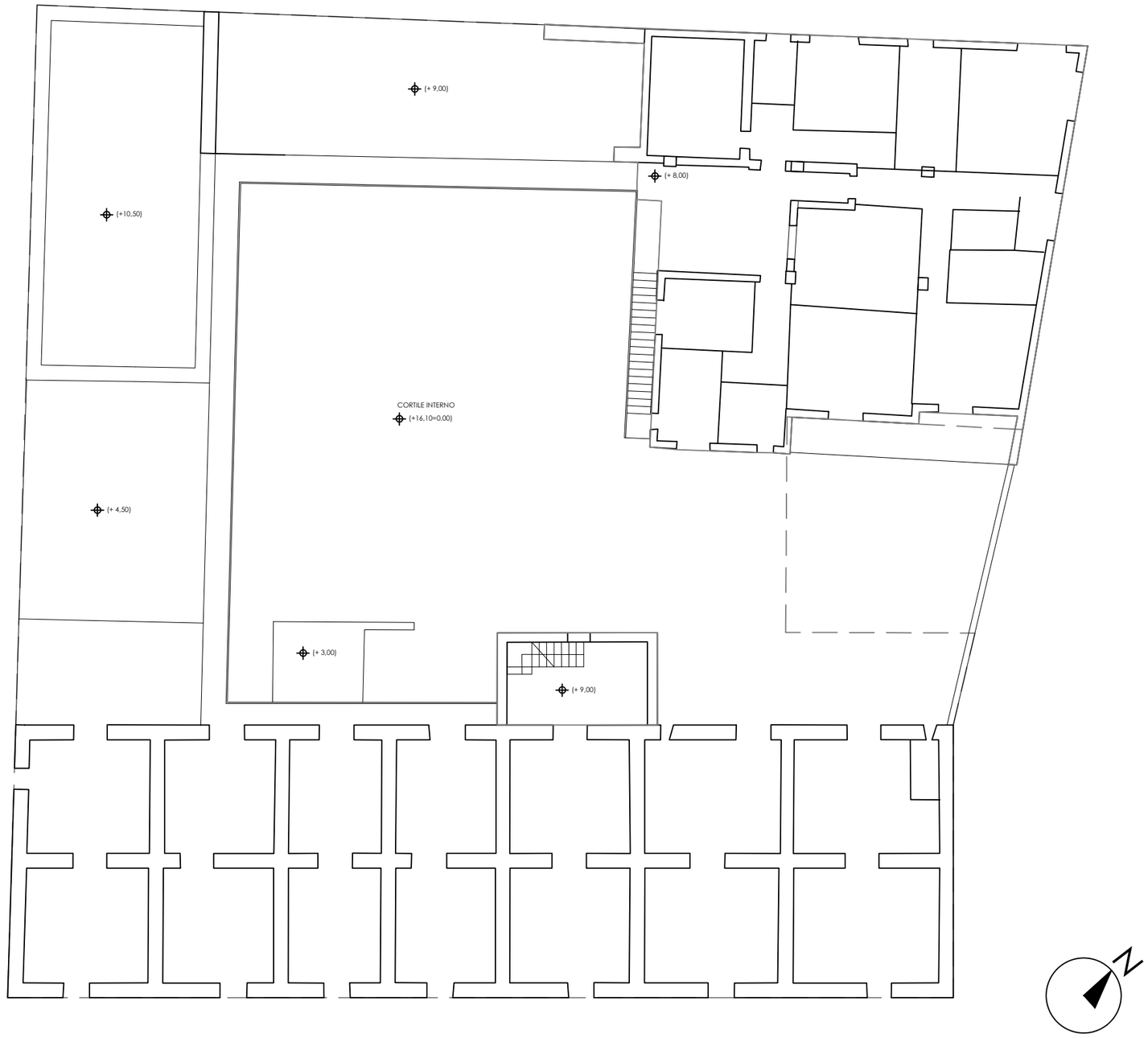
STADERA 1.3.7.

Recupero e riqualificazione a fini abitativi dell'immobile in via Stadera 137

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(ai sensi art. 15 D.lgs. 36/2023)
Arch. Monica Michelino


42.64
6.19
7.37
3.38
5.33
5.72
(+ 1,50)
(+ 0,50)
4.43
(+ 0,50)
(+ 0,50)
3.10
15.78
7.65
(+ 1,50)
13.5 0mq
(H=2,30)
8.53
CORTILE INTERNO
(+16,10=0,00)
2.49
5.76
40.24
6.26
12.29
7.64
(+ 0,00)
3.42
15.86 mq
4.00
24.50mq
46.24mq
3.50
5.46
4.45
4.87
4.51
3.74
4.84
5.53
4.35
4.60
ANDRONE
11.05
4.96
4.47
3.75
4.04
4.87
5.45
5.89
ANDRONE
PROPRIETA' ALIENA
PROPRIETA' ALIENA
4.65
H=4.00 m
(+ 0,00)
6.59
1.58
1.79
1.80
2.80
2.20
1.79
1.30
VIA STADERA A POGGIOREALE
38.34
N


(+ 9,00)
(+ 4,50)
(+ 4,50)
(+ 4,50)
(+10,50)
CORTILE INTERNO
(+16,10=0,00)
AREA CROLLATA
(+ 4,50)
6.52
3.98
(+ 3,00)
(+ 4,50)
4.88
4.51
3.73
4.04
4.84
5.54
5.86
4.60
4.94
4.47
3.75
4.04
4.87
5.44
5.92
4.65
(+ 4,50)
N


(+ 9,00)
(+ 8,00)
(+10,50)
CORTILE INTERNO
(+16,10=0.00)
(+ 4,50)
(+ 3,00)
(+ 9,00)
N

COMUNE DI NAPOLI

ALL DIP 02_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STADERA 1.3.7.

Recupero e riqualificazione a fini abitativi dell'immobile in via Stadera 137

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(ai sensi art. 15 D.lgs. 36/2023)
Arch. Monica Michelino

COMUNE DI NAPOLI

GRAFICI RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO TERRA

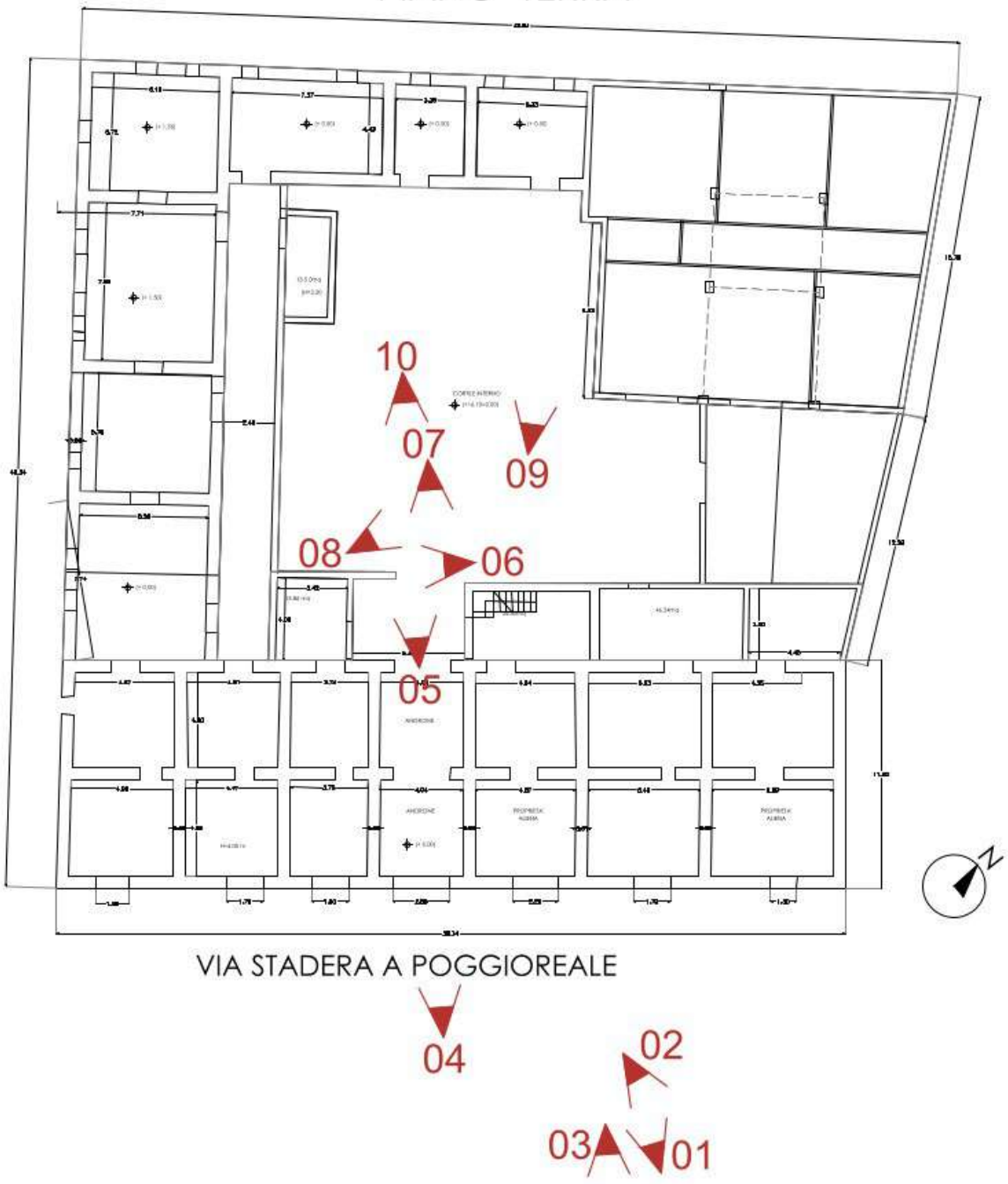




Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



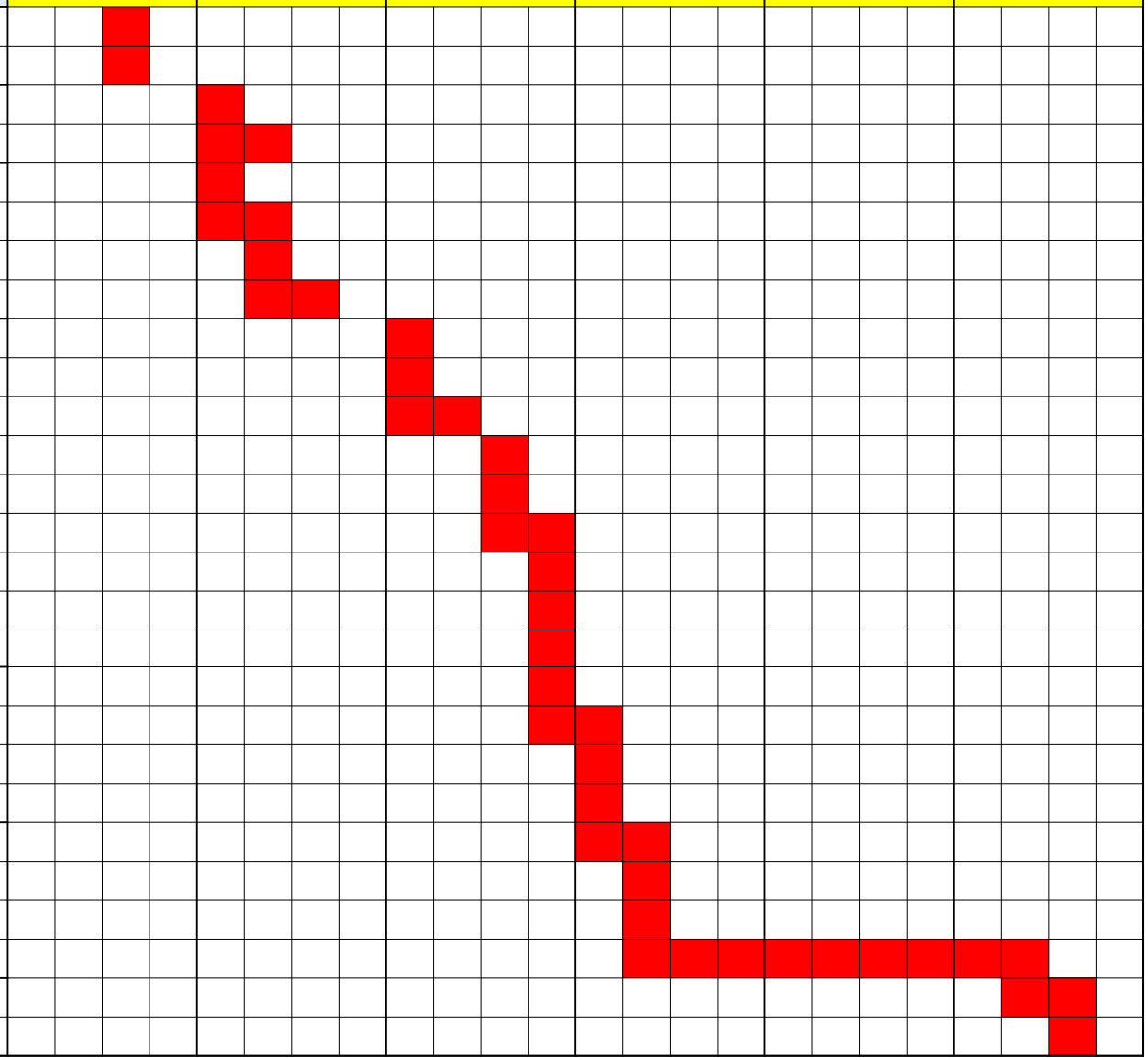
Foto 10

DESCRIZIONE	LOTTO 1			LOTTO 2	TOTALE
	Fondi L. 145/2018	Cofinanziamento comunale	Totale lotto 1	Fondi A.d.P.	LOTTO 1 + LOTTO 2
A.1) LAVORI					
A.1a) LAVORI EDILI (OG1)	1.779.697,04 €	85.430,61 €	1.865.127,65 €	2.700.000,00 €	**4.565.127,65 €**
A.1b) IMPIANTI (OG11)	800.000,00 €	50.000,00 €	850.000,00 €	1.900.000,00 €	**2.750.000,00 €**
A.1c) DEMOLIZIONI (OG1)	330.000,00 €	- €	330.000,00 €	500.000,00 €	**830.000,00 €**
A.1d) OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE	5.819,39 €	270,86 €	6.090,25 €	- €	**6.090,25 €**
A.1e) ONERI DI SICUREZZA non soggetti a ribasso	87.465,49 €	4.071,04 €	91.536,53 €	100.000,00 €	**191.536,53 €**
Importo complessivo VOCE A LAVORI	**3.002.981,92 €**	**139.772,51 €**	**3.142.754,43 €**	**5.200.000,00 €**	**8.342.754,43 €**
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
B.1) Imprevisti	439.706,60 €	17.173,40 €	456.880,00 €	102.858,69 €	**559.738,69 €**
B.2) Espropri - oneri trasferimento attività	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	50.000,00 €	**55.000,00 €**
B.3) Rilievi, saggi e indagini	21.083,24 €	- €	21.083,24 €	20.000,00 €	**41.083,24 €**
B.4) Oneri smaltimento rifiuti	60.000,00 €	- €	60.000,00 €	90.000,00 €	**150.000,00 €**
B.5) Allacciamento pubblici servizi	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	10.000,00 €	**15.000,00 €**
B.6) Accantonamento per transazioni	15.000,00 €	- €	15.000,00 €	120.000,00 €	**135.000,00 €**
B.7) SERVIZI					
B.7a) SERVIZI progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori	426.893,81 €	72.222,06 €	499.115,87 €	699.942,74 €	**1.199.058,61 €**
B.7b) SERVIZI verifica e validazione della progettazione	46.741,23 €	8.186,48 €	54.927,71 €	126.821,15 €	**181.748,86 €**
B.7c) SERVIZI collaudo statico - tecnico amministrativo e contabile	52.281,15 €	8.205,57 €	60.486,72 €	188.494,48 €	**248.981,20 €**
B.7d) SERVIZI: processi territoriali di partecipazione / analisi e gestione delle fragilità socio-economica e di relazioni di comunità.	30.000,00 €	- €	30.000,00 €	65.000,00 €	**95.000,00 €**
B.7e) SERVIZI di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri sicurezza e conferimento a discarica)	136.627,41 €	- €	136.627,41 €	- €	**136.627,41 €**
Importo complessivo SERVIZI	**692.543,60 €**	**88.614,11 €**	**781.157,71 €**	**1.080.258,37 €**	**1.861.416,08 €**
B.8) INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE					
B.8a) per Lavori	48.047,71 €	2.236,36 €	50.284,07 €	83.200,00 €	**133.484,07 €**
B.8b) per Servizi	3.761,90 €	636,44 €	4.398,34 €	5.683,63 €	**10.081,97 €**
Importo complessivo INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE	**51.809,61 €**	**2.872,80 €**	**54.682,41 €**	**88.883,63 €**	**143.566,04 €**
B.9) Spese per commissioni giudicatrici	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.10) Spese per pubblicità gare	- €	- €	- €	- €	**- €**
B.11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche per collaudi	4.000,00 €	- €	4.000,00 €	12.000,00 €	**16.000,00 €**
B.12) Accantonamento revisione prezzi	10.000,00 €	- €	10.000,00 €	260.000,00 €	**270.000,00 €**
B.13) Compenso Collegio Consultivo Tecnico	15.014,91 €	698,86 €	15.713,77 €	48.750,00 €	**64.463,77 €**
B 14) Contributo ANAC	1.070,00 €	- €	1.070,00 €	1.070,00 €	**2.140,00 €**
B.15) I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE					
B.15a) IVA su lavori (10% di A.1)	300.298,19 €	13.977,25 €	314.275,44 €	520.000,00 €	834.275,44 €
B.15b) IVA su imprevisti (10% di B.1)	43.970,66 €	1.717,34 €	45.688,00 €	10.285,87 €	55.973,87 €
B.15.c.0) Cassa su rilievi (4% di B.3)	843,33 €	- €	843,33 €	800,00 €	1.643,33 €
B.15c) IVA su rilievi (22% di B.3 e B.15.c.0)	4.823,85 €	- €	4.823,85 €	4.576,00 €	9.399,85 €
B.15d) IVA su oneri smaltimento (22% di B.4)	13.200,00 €	- €	13.200,00 €	19.800,00 €	33.000,00 €
B.15e) IVA su allacciamento pubblici servizi (22% di B.5)	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	2.200,00 €	3.300,00 €
B.15f) CNPAIA 4% su servizi (4% di B.7a + B.7b + B.7c + B.7d)	22.236,65 €	3.544,56 €	25.781,21 €	43.210,33 €	68.991,54 €
B.15g) IVA su servizi 22% di (B.7+B.15f) (compreso 4% CNPAIA)	157.251,66 €	20.274,91 €	177.526,57 €	247.163,11 €	424.689,68 €
B.15h) IVA su accantonamento per transazioni	3.300,00 €	- €	3.300,00 €	26.400,00 €	29.700,00 €
B.15i) CNPAIA 4% su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15l) IVA su spese commissioni aggiudicatrici	- €	- €	- €	- €	- €
B.15m) IVA su spese pubblicità	- €	- €	- €	- €	- €
B.15n) IVA su accertamenti laboratorio	880,00 €	- €	880,00 €	2.640,00 €	3.520,00 €
B.15o) IVA su accantonamento revisione prezzi	1.000,00 €	- €	1.000,00 €	26.000,00 €	27.000,00 €
B.15p) CNPAIA 4% su Collegio Consultivo Tecnico	600,60 €	27,95 €	628,55 €	1.950,00 €	2.578,55 €
B.15q) IVA su Collegio Consultivo Tecnico	3.435,41 €	159,90 €	3.595,31 €	11.154,00 €	14.749,31 €
Importo complessivo I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE	**552.940,35 €**	**39.701,91 €**	**592.642,26 €**	**916.179,31 €**	**1.508.821,57 €**
Importo complessivo VOCE B	**1.873.168,31 €**	**149.061,08 €**	**2.022.229,39 €**	**2.800.000,00 €**	**4.822.229,39 €**
IMPORTO COMPLESSIVO DELLA SPESA (A+B)	**4.876.150,23 €**	**288.833,59 €**	**5.164.983,82 €**	**8.000.000,00 €**	**13.164.983,82 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori)	**102.439,88 €**	**11.166,41 €**	**113.606,29 €**	**- €**	**113.606,29 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (servizi di pulizia, sfalcio, rimozione rifiuti, messa in sicurezza (compresi oneri di sicurezza e conferimento a discarica)	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**	**- €**	**16.314,57 €**
ECONOMIA DA RIBASSO (rilievi e indagini)	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**	**- €**	**5.095,32 €**
IMPORTO COMPLESSIVO + ECONOMIE	**5.000.000,00 €**	**300.000,00 €**	**5.300.000,00 €**	**8.000.000,00 €**	**13.300.000,00 €**

STADERA 1.3.7

CRONOPROGRAMMA

Data inizio	Durata	Data fine prevista	Fase	Attività
16/07/2024	1	17/07/2024	DIP	Nomina del RUP
09/08/2024	30	08/09/2024		Elaborazione ed approvazione DIP
08/02/2025	30	10/03/2025	AFFIDAMENTO SERVIZI INGEGNERIA	Impegno di spesa e sottoscrizione ODA
10/03/2025	30	09/04/2025		Stipula contratto
21/02/2025	30	23/03/2025	LAVORI URGENTI	Impegno di spesa e sottoscrizione ODA
23/03/2025	30	22/04/2025		Stipula contratto
05/05/2025	1	06/05/2025		Avvio lavori
06/05/2025	84	29/07/2025		Ultimazione lavori
26/01/2026	1	27/01/2026	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA (PFTE) lotto 1	OdS RUP
27/01/2026	52	20/03/2026		Esecuzione rilievi e indagini e consegna elaborati
20/03/2026	100	28/06/2026		Redazione PFTE e consegna elaborati
26/07/2026	1	27/07/2026	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA (PFTE) lotto 2	OdS RUP
27/07/2026	60	25/09/2026		Redazione PFTE e consegna elaborati
25/09/2026	45	09/11/2026	PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA (PFTE) lotti 1-2	Ottenimento di autorizzazioni in conferenza dei servizi
09/11/2026	10	19/11/2026		Consegna eventuali integrazioni e recepimento prescrizioni CdS
19/11/2026	30	19/12/2026		Verifica PFTE
19/12/2026	10	29/12/2026		Approvazione in Giunta del PFTE
29/12/2026	1	30/12/2026	PROGETTO ESECUTIVO lotti 1-2	OdS RUP
30/12/2026	45	13/02/2027		Redazione PE e consegna elaborati
13/02/2027	30	15/03/2027		Verifica e Validazione del PE
15/03/2027	10	25/03/2027		Approvazione del PE
25/03/2027	30	24/04/2027	ESECUZIONE LAVORI lotti 1-2	Impegno di spesa e sottoscrizione ODA
24/04/2027	30	24/05/2027		Stipula contratto
24/05/2027	1	25/05/2027		Avvio lavori
25/05/2027	730	24/05/2029		Ultimazione lavori
24/05/2029	90	22/08/2029	COLLAUDI E FUNZIONALITA'	Collaudi (statico, impiantistico e tecnico-amministrativo)
22/08/2029	7	29/08/2029		Riconsegna delle aree/piena funzionalità



Codice Prestazione	Prestazione	ID Opera	Categoria	Costo V	CP_Netto		
PFTE							
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	350,55 €		
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	1.394,46 €		
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	729,87 €		
QbI.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	469,77 €		
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	350,55 €		
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	1.394,46 €		
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	469,77 €		
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	729,87 €		
QbII.20	Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	701,10 €		
QbII.20	Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	2.788,92 €		
QbII.20	Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	1.430,83 €		
QbII.20	Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	939,55 €		
QbII.20	Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	1.459,74 €		
QbI.18 - QbII.25	Piano di monitoraggio ambientale	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.261,97 €		
QbI.18 - QbII.25	Piano di monitoraggio ambientale	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	5.020,06 €		
QbI.18 - QbII.25	Piano di monitoraggio ambientale	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	2.861,65 €		
QbI.18 - QbII.25	Piano di monitoraggio ambientale	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	1.691,18 €		
QbI.18 - QbII.25	Piano di monitoraggio ambientale	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	2.627,52 €		
QbI.03 - QbII.04	Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili. - Piano particellare d'esproprio	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	2.103,29 €		
QbI.03 - QbII.04	Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili. - Piano particellare d'esproprio	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	4.292,48 €		
QbI.03 - QbII.04	Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili. - Piano particellare d'esproprio	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	8.366,76 €		
QbI.03 - QbII.04	Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili. - Piano particellare d'esproprio	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	4.379,21 €		
QbI.03 - QbII.04	Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili. - Piano particellare d'esproprio	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	2.818,64 €		
QbI.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	2.278,56 €		
QbI.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	9.063,99 €		
QbI.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	4.650,18 €		
QbI.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	3.053,53 €		
QbI.15 - QbII.18	Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982). - Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	4.744,14 €		
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	350,55 €		
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	1.394,46 €		
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	469,77 €		
QbI.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	729,87 €		
QbI.21	Prime indicazioni piano di manutenzione	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	469,77 €		
QbI.21	Prime indicazioni piano di manutenzione	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	1.394,46 €		
QbI.21	Prime indicazioni piano di manutenzione	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbI.21	Prime indicazioni piano di manutenzione	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	350,55 €		
QbI.21	Prime indicazioni piano di manutenzione	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	729,87 €		
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.051,64 €		
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	4.183,38 €		
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	2.146,24 €		
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	1.409,32 €		
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	2.189,60 €		
QbI.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	3.154,93 €		
QbI.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	12.550,14 €		
QbI.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	6.438,71 €		
QbI.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	4.227,96 €		
QbI.06 - QbII.09	Relazione geotecnica	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	6.568,81 €		
QbI.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impiant	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	8.763,71 €		
QbI.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impiant	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	19.316,14 €		
QbI.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impiant	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	44.622,73 €		
QbI.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impiant	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	18.246,69 €		
QbI.01 - Qb.II.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici. - Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impiant	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	11.744,33 €		
QbII.02	Rilievi dei manufatti	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.402,19 €		
QbII.02	Rilievi dei manufatti	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	5.577,84 €		
QbII.02	Rilievi dei manufatti	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	2.861,65 €		
QbII.02	Rilievi dei manufatti	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	1.879,09 €		
QbII.02	Rilievi dei manufatti	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	2.919,47 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					242.428,11 €	**12.121,41 €**	**254.549,52 €**

PROGETTAZIONE ESECUTIVA							
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della q	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.752,74 €		
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della q	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	5.577,84 €		
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della q	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	2.146,24 €		
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della q	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	2.348,87 €		
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della q	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	3.649,34 €		
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.752,74 €		
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	18.127,98 €		
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	9.300,36 €		
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	2.348,87 €		
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	3.649,34 €		
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.051,64 €		
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	2.788,92 €		
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	1.788,53 €		
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	1.409,32 €		
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	2.189,60 €		
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	5.258,22 €		
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	9.761,22 €		
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	8.584,95 €		
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	7.046,60 €		
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	10.948,02 €		
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	701,10 €		
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	2.788,92 €		
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	939,55 €		
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	1.459,74 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					108.086,06 €	**5.404,30 €**	**113.490,36 €**

CSP							
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	3.505,48 €		
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	13.944,60 €		
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	7.154,13 €		
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	4.697,73 €		
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	7.298,68 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					36.600,62 €	**1.830,03 €**	**38.430,65 €**

DL							
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	1.638,11 €		
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	14.894,23 €		
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	6.383,63 €		
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	2.601,60 €		
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	4.463,14 €		
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	11.217,54 €		
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	44.622,73 €		
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	27.185,68 €		
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	15.032,74 €		
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	23.355,77 €		
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	3.505,48 €		
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	13.944,60 €		
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	7.154,13 €		
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	4.697,73 €		
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	7.298,68 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					187.995,79 €	**9.399,79 €**	**197.395,58 €**

CSE							
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	8.763,71 €		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	34.861,51 €		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	17.885,31 €		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	11.744,33 €		
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	18.246,69 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					91.501,55 €	**4.575,08 €**	**96.076,63 €**

COLLAUDI							
QdI.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	2.103,29 €		
QdI.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	8.366,76 €		
QdI.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	4.292,48 €		
QdI.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	2.818,64 €		
QdI.05	Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica[1]	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	4.379,21 €		
QdI.03	Collaudo statico (Capitolo 9, d.m. 14/01/2008)	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	31.478,15 €		
QdI.01	Collaudo tecnico amministrativo	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	6.730,53 €		
QdI.01	Collaudo tecnico amministrativo	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	26.773,64 €		
QdI.01	Collaudo tecnico amministrativo	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	13.735,92 €		
QdI.01	Collaudo tecnico amministrativo	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	9.019,65 €		
QdI.01	Collaudo tecnico amministrativo	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	14.013,46 €		
QdI.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37)	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	26.275,24 €		
QdI.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37)	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	12.619,74 €		
QdI.04	Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37)	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	16.911,84 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					179.518,55 €	**8.975,93 €**	**188.494,48 €**

VERIFICHE E VALIDAZIONE							
QbIII.11	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	350,55 €		
QbIII.11	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	715,41 €		
QbIII.11	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	1.394,46 €		
QbIII.11	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	469,77 €		
QbIII.11	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	729,87 €		
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	4.557,13 €		
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	18.127,98 €		
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	9.300,36 €		
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	6.107,05 €		
QbIII.09	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	9.488,28 €		
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	IA.01	IMPIANTI	520.000,00 €	6.660,42 €		
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	E.06	EDILIZIA	2.275.000,00 €	26.494,75 €		
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	S.03	STRUTTURE	975.000,00 €	13.592,84 €		
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	IA.02	IMPIANTI	650.000,00 €	8.925,69 €		
QbI.20 - QbII.27	Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare. - Supporto RUP: verifica della progettazione definitiva	IA.03	IMPIANTI	780.000,00 €	13.867,49 €	Spese (5%)	CP +spese (5%)
					120.782,05 €	**6.039,10 €**	**126.821,15 €**
					117.121,99 €	**5.856,10 €**	**122.978,09 €**
					3.660,06 €	**183,00 €**	**3.843,06 €**