

RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA:
VILLA REGINA
CASA ALBERGO ANZIANI PER ANZIANI

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione: Villa Regina

Sito in via Belvedere 145-147, Vomero Comune di Napoli

CATASTO: Sez. Urb. **AVV** Foglio **14** Particella **31** SUB 2 e 3

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **AVV** Foglio **14** Particella **31** Subalterno **3**

Sez. Urb. **AVV** Foglio **14** Particella **31** Subalterno **2**

Categoria **F/2a)**

Categoria **B/1a)**



Mappa catastale

1.1

COMMITTENTE

OGGETTO

Manutenzione straordinaria complesso denominato Villa Regina per adeguamento a Casa albergo anziani. Mediante Convenzione ai sensi dell'art. 56 comma 3 delle norme di attuazione della Variante Generale al P.r.g. relativa ad attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, individuate nella tavola 8 – specificazioni – Intervento denominato *Casa Albergo Anziani Villa Regina*.

PREMESSA

Il sottoscritto [REDAZIONE] scritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia, Sezione [REDAZIONE] per incarico ricevuto da [REDAZIONE], alla presentazione e redazione elaborati per l'autorizzazione all'esecuzione di opere dell'edificio Villa Regina destinato a Casa albergo anziani.

Riferimenti Normativi e Titolo Edilizio

Premessa normativa e finalità della relazione tecnica asseverata

Ai sensi dell'art. 21, comma 3, del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, che non consente interventi comportanti modifiche su parti dell'edificio abusivamente realizzate o prive di dimostrata legittimità urbanistico-edilizia, la presente Relazione Tecnica Asseverata è redatta al fine di ricostruire preventivamente lo stato legittimo dell'immobile denominato Villa Regina e verificare la regolarità delle porzioni interessate dalle opere progettate.

La relazione è finalizzata a:

- accertare i titoli edilizi originari e successivi dell'immobile;
- verificare la conformità tra stato dei luoghi, elaborati assentiti e dati catastali;
- individuare eventuali porzioni oggetto di abuso, sanatoria, demolizione o ripristino;
- circoscrivere gli interventi alle sole parti legittimamente esistenti;
- dimostrare la conformità urbanistico-edilizia necessaria alla presentazione del titolo edilizio.

La presente asseverazione costituisce pertanto presupposto tecnico indispensabile per la corretta presentazione della pratica edilizia.

SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Ai sensi dell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e alla disciplina urbanistico-edilizia applicabile, per l'intervento in oggetto il titolo edilizio appropriato risulta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

L'intervento comprende unitariamente:

- opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001, con interessamento di parti strutturali e prospetti;
- opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001;
- modifiche, ripristini e riordino dei prospetti nel rispetto dei caratteri architettonici originari.

Pertanto si ritiene corretto procedere mediante presentazione di SCIA edilizia, corredata da relazione tecnica asseverata ed elaborati progettuali.

DESCRIZIONE AREA

L'area oggetto di intervento è situata nel quartiere Vomero, in via Belvedere, identificata dalla particella 31 del foglio 129. Su tale area sorge un edificio storico di epoca rinascimentale, strutturato a corte, nonché un ulteriore edificio di epoca successiva, composto da un corpo edilizio rettangolare con portico annesso. Inoltre, è presente un edificio di forma ellittica, denominato *belvedere*, circondato dal giardino del sito.



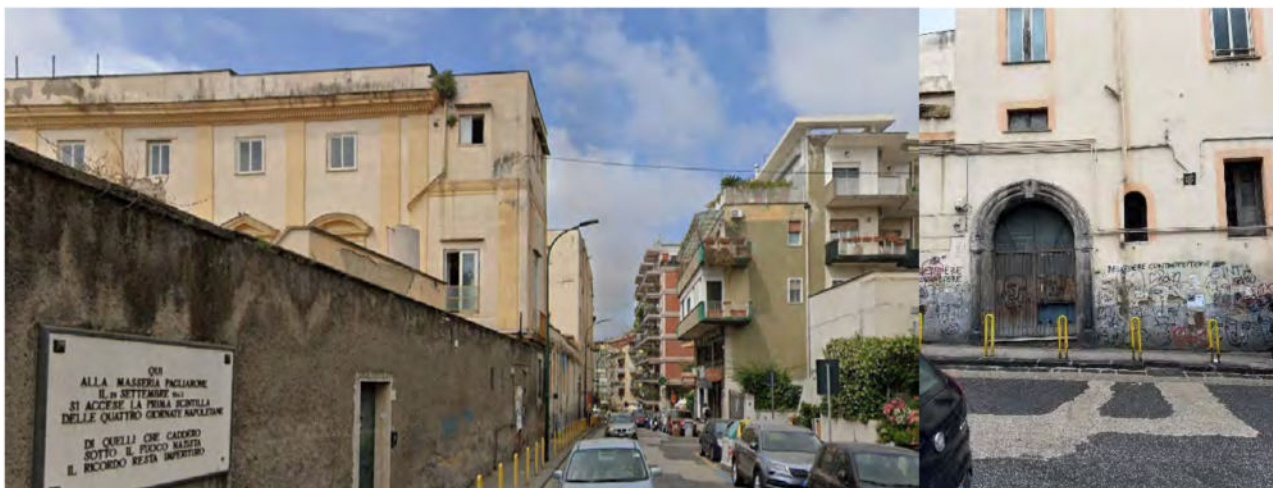
Inquadramento area da SIT (<https://sit.cittametropolitana.na.it/miniEditor.v1.3/>)

1.2

LA DESTINAZIONE URBANISTICA COME SI EVINCE DAL CDU (ALLEGATO) PER LA PARTICELLA 31 DEL FOGLIO 129 OGGETTO DI INTERVENTO:

- TAVOLA ZONIZZAZIONE: nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- TAVOLA 7: Classificazione Tipologica: in parte come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma - art.73, in parte come Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92, in parte come Unità di spazio scoperto con giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art.114;
- TAVOLA 8: Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere: in parte come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, in parte come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- TAVOLA 14: perimetro delle aree di interesse archeologico;
- TAVOLA 12: vincoli geomorfologici: in parte come area a bassa instabilità, per la maggiore estensione come area stabile
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici: "Agnana Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 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).
- Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016

- ...* Crf con CDU Allegato e tavola inquadramento urbanistica



Posizione nel contesto urbano, via Belvedere

1.3

TITOLI

L'area oggetto dell'intervento è identificata nel **Foglio catastale n. 14, particella n. 31**. Il primo insediamento nell'area risale al **1579**, con la costruzione di una **villa rinascimentale di campagna**, dotata di giardino. Successivamente, l'area è stata oggetto di **Concessione Edilizia n. 1308 del 14/12/1960**.

Nel corso del tempo, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, tra cui lavori di riparazione per danni bellici e interventi di adeguamento funzionale per l'uso scolastico della struttura, che ha ospitato una scuola media.

Si segnala la pratica edilizia n. 51/73, relativa alla trasformazione interna e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, del piano terra e palestra. Quest'ultima in proroga con la licenza 63 del 16/7/1974 (grafico trovato in archivio della Soprintendenza di Napoli).

Ritiro licenza 23/7/1974 e Ritiro licenza di proroga 8/9/1975.

Nel 1993 sono stati eseguiti lavori di manutenzione sugli edifici scolastici ai sensi del D.L. 288/93, inclusa la sostituzione degli infissi.

Risultava pendente una richiesta di condono (nel SUB 2) per il passaggio pedonale coperto tra due edifici e per un piccolo ampliamento esterno (area verandata), identificata dalla pratica di condono n. 3899/2004. Per la quale è stata presentata formale rinuncia con CIL D per la demolizione nel SUB 2, PG/2025/0769758.

Contestualmente alla richiesta oggetto della presente relazione, sarà presentato accatastamento con nuova suddivisione catastale.

Si evidenzia che, a seguito della richiesta di accesso agli atti da parte degli organi competenti, non sono emersi ulteriori titoli edilizi. Come indicato nelle note ricevute dagli enti competenti, in particolare dal Comune di riferimento, **il fascicolo risulta indisponibile.**

VINCOLO INTERESSE STORICO

L'area è soggetta a vincolo di interesse storico-architettonico ex L. 1089 giusto decreto n. 1241 del 28/03/2012 e successivo decreto n. 468 del 24/10/2018, relativamente a tutto il sub 3 (ex sub 1 – fabbricato storico), ed al sub 2 “... *limitatamente all'edificio storico ed ai giardini su cui insiste il corpo a pianta ellittica denominato belvedere...*”. Decreti emessi dalla **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli.**





Immagini storiche Beni Culturali Standard (BCS)

1.4

CENNI STORICI

Il complesso edilizio oggi conosciuto come Villa Regina, con l'annesso giardino e *Belvedere* è una dimora storica situata nel quartiere Vomero di Napoli, in Via Belvedere.

Costruita nel **1579** per volere del Duca Capece Galeota della Regina, la villa fu concepita come residenza di campagna. Dopo aver abbandonato le sue cariche pubbliche, il duca vi si ritirò, seguendo l'esempio di Cincinnato, come ricordato da una lapide ancora presente nella villa.

Nel corso dei secoli, Villa Regina ha attraversato diverse trasformazioni e cambi di proprietà, adattandosi alle mutate esigenze storiche e sociali, riflettendo così l'evoluzione della sua funzione e del contesto in cui è inserita.

Nel 1933, un discendente del duca lasciò la villa in eredità alla Congregazione delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore, un istituto religioso impegnato nell'assistenza agli orfani di guerra. La villa divenne successivamente prima **Istituto del Buon Pastore** e poi **Casa delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore**.

Negli anni Sessanta, sullo stesso lotto, le suore costruirono un dormitorio, un edificio in cemento armato con annesso porticato di circa 310 mq. Nel frattempo, la villa ospitò la **Scuola Media Belvedere**. Tra il 1969 e il

1994 furono effettuati lavori di adeguamento e consolidamento statico per garantire la sicurezza e l'agibilità degli edifici scolastici.

Nel 2013, la scuola fu trasferita altrove e l'edificio fu temporaneamente occupato da alcune famiglie senza casa e da disoccupati. Nel 2016, la **Casa delle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore** vendette la proprietà a [REDACTED]

Per quanto riguarda la tutela dell'edificio, nel 2012 la **Soprintendenza** ha riconosciuto un **vincolo di interesse storico** sulla villa con il **decreto n. 1241**, che è stato successivamente **parzialmente abolito**. Nel 2018, con il **decreto n. 468**, si è proceduto alla **rettifica del vincolo**, dividendo la particella 31 in **sub 1** e **sub 2**, con il vincolo che ha interessato solo una parte della stessa.

STATO DEI LUOGHI



Stralcio volo IGM del 1956 - strisciata XVIII fot. 2048

1.5

Come in precedenza riportato, la proprietà, nella sua consistenza originaria, risale alla fine del XVI sec., successivamente, a causa dei danni di guerra, fu necessario intervenire e realizzare nuovi spazi comuni all'interno della proprietà. L'impianto originario fu interessato dalla **Licenza Edilizia n. 1308 del 14/12/1960**, relativa alla costruzione di *"...un fabbricato ad un unico piano con annesso retrostante corpo di fabbrica di servizio ...destinato alle attività commerciali dell'istituto..."* (ludiche, ginniche, di ricreazione);

Si puntualizza, per completezza di trattazione, che non è stato possibile visionare i grafici relativi depositati presso l'ente comunale, poiché, a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, il Comune di Napoli, con nota n. 118558 del 07/02/25 ha comunicato il mancato rinvenimento del fascicolo di cui a detto titolo, pur rimarcando l'esistenza del titolo.

Prima della licenza del 1960 si vedono chiaramente le consistenze degli edifici storici, il palazzo con corte e il *belvedere* di forma ellittica dallo Stralcio volo IGM del 1956.

Ulteriori consistenti modificazioni sono state intraprese nel corso del fitto scolastico a partire dal 1969 per adeguamenti della struttura con nuove aperture, tramezzi e impianti. Prat. Edil. 51/73 Trasformazione interna e manutenzione ordinaria e straordinaria. 1993 lavori manutenzione edifici scolastici D.L. 288/93 e sostituzione infissi, nella documentazione emerge la sostituzione di piattabanda e modifica altezza davanzali.

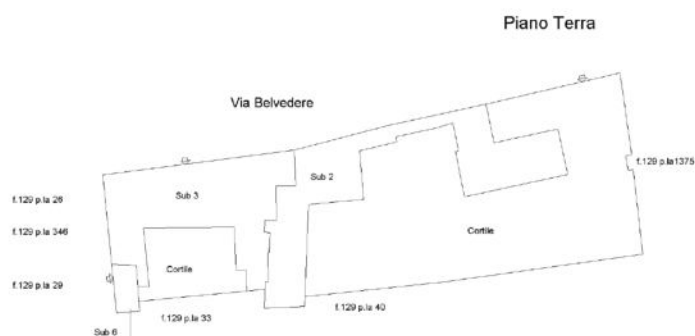
VERIFICA DELLA CONSISTENZA CATASTALE

Tra il 1991 ed il 2005 sono state eseguite diverse variazioni catastali, che hanno infine portato alla costituzione dei seguenti subalterni:

- sub 1 relativo al fabbricato principale
- sub 2 relativo alla parte residua del corpo principale ed alla porzione in aggiunta

Nel 2013 fu eseguito ulteriore aggiornamento catastale per Diversa distribuzione spazi interni

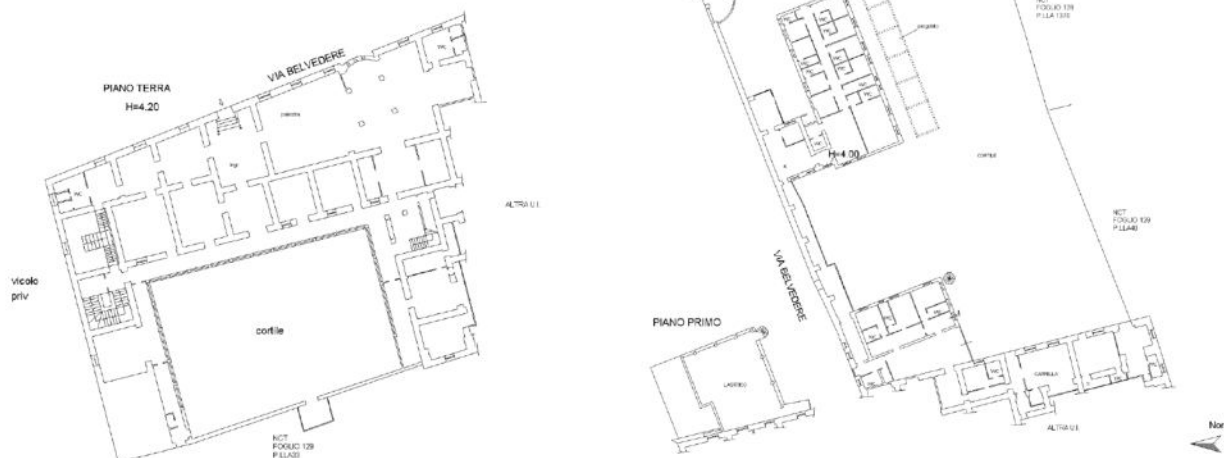
Nel 2017 risale l'ultima variazione che ha portato alla consistenza attuale: in quella fase il sub 1 si è trasformato nel sub 3.



Stralcio Elaborato planimetrico (vedi allegato)

1.6

Come si evince dalla ricostruzione catastale storica, lo stato dei luoghi delle consistenze corrisponde a quanto risulta in atti. Tuttavia, a seguito di un rilievo dettagliato, emergono alcune difformità geometriche nella rappresentazione grafica, in particolare nella pianta dell'immobile. Le difformità riguardano principalmente errori di rappresentazione grafica, tra cui la giacenza dei pilastri a supporto della cupola, le aperture, la giacenza stessa delle murature in alcuni punti. Queste, causate da un'interpretazione approssimativa della muratura storica e da rilievi sommari nel corso degli anni. Tali incongruenze saranno corrette e riportate nel nuovo accatastamento. Vedi allegati planimetrie catastali sub 2 e sub 3.



Elaborato Planimetrico 2013 (vedi allegato completo), 1° stralcio SUB 3 ex SUB 1 e 2° stralcio SUB 2

1.7

Invece risultano illegittime e sono oggetto di demolizione (CIL D) due piccole porzioni di fabbricato situate nelle aree esterne, per le quali risulta pendente un'istanza di condono.

La parte ha rinunciato a tale istanza per procedere alla demolizione, al fine di riportare l'immobile allo stato legittimo presentando formalmente modello CIL D all'ente antiabusivismo.

Inquadramento storico-architettonico e criteri di intervento

Dal rilievo dei prospetti e dall'analisi comparata nelle tavole allegate dello stato di fatto il disallineamento orizzontale di alcune aperture risulta riconducibile al differente andamento altimetrico del fabbricato, con variazione di quota riscontrabile al Livello 1, in corrispondenza della parte centrale dell'impianto planimetrico a corte, configurato con andamento assimilabile a corpo edilizio a "C".

Si evidenzia inoltre che numerose aperture risultano tamponate o alterate nel tempo per esigenze funzionali connesse al precedente utilizzo scolastico dell'immobile. Dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso la Soprintendenza emergono altresì interventi autorizzati di modifica, tra cui la sostituzione di piattebande e altre opere di adattamento edilizio, che giustificano parte delle attuali disomogeneità dei prospetti.

Le tracce murarie delle aperture originarie risultano ancora chiaramente leggibili e documentabili; le stesse potranno costituire oggetto di ripristino, previo approfondimento mediante saggi stratigrafici e costruttivi da eseguirsi nel corso delle lavorazioni di restauro, al fine di verificare la corretta configurazione storica dell'organismo edilizio.

Trattandosi di struttura risalente al XVI secolo, risulta tecnicamente complesso disporre di riferimenti assoluti e continui circa l'assetto originario; in tale contesto, ogni ricostruzione dovrà fondarsi esclusivamente su elementi materiali oggettivamente riscontrabili, evitando ipotesi non suffragate da evidenze.

A supporto della consistenza storica dei volumi e del numero dei livelli, assumono rilievo i fotogrammi aerofotogrammetrici IGM del volo del 1956, quest'ultimo caratterizzato da una buona definizione e qualità dell'immagine, dalla quale è desumibile la configurazione planivolumetrica dell'immobile in epoca antecedente ai successivi interventi edilizi. La documentazione reperita attesta inoltre i danni bellici subiti dal complesso e i conseguenti lavori di riparazione e adattamento.

Ulteriori trasformazioni risultano introdotte con successiva licenza edilizia degli anni '60, mediante inserimento al piano terra di nuovi spazi di distribuzione e servizi, nonché con la realizzazione di un distinto corpo di fabbrica in cemento armato, oggi fisicamente e tipologicamente separabile dalla villa storica.

Tale manufatto in cemento armato non costituisce oggetto del presente intervento, se non ai fini del necessario aggiornamento catastale, atteso che l'attuale suddivisione in subalterni non rispecchia la reale consistenza architettonica del complesso, frammentando una manica storica della villa lungo un muro portante coincidente con porzione soggetta a tutela.

Per quanto sopra, a seguito degli interventi oggetto della presente SCIA, comprensivi della contestuale demolizione dell'abuso edilizio costituito dalla veranda, appare opportuno procedere a una più coerente ridefinizione catastale del compendio, prevedendo:

- un'unità immobiliare comprendente l'intero organismo storico a corte con relative pertinenze e giardino, in coerenza con le indicazioni di tutela della Soprintendenza;
- separata individuazione del corpo edilizio in cemento armato con relativo portico, estraneo al progetto di rifunzionalizzazione a casa albergo anziani oggetto di Conferenza di Servizi.

Tale impostazione consentirà il riallineamento tra stato di fatto, tutela architettonica, consistenza edilizia e rappresentazione catastale del complesso immobiliare.

PRECISAZIONI

Fondamentale ai fini della corretta ricostruzione storico-architettonica del complesso risulta il confronto sistematico con le tavole grafiche, gli elaborati progettuali e la documentazione allegata, di cui si invita a prendere puntuale visione in quanto parte integrante del presente inquadramento tecnico.

Si evidenzia, altresì, che le attività di accesso agli atti esperite presso i diversi Enti competenti non hanno, nella maggior parte dei casi, prodotto riscontri documentali completi o utilmente consultabili. L'unico archivio dal quale è stato possibile reperire materiale significativo, comprensivo di descrizioni degli interventi eseguiti

nel tempo e relativi elaborati grafici riferiti all'immobile, è risultato quello della Soprintendenza, con particolare riferimento al fascicolo denominato "111-1557 Ist. del Buon Pastore".

In assenza di ulteriori fonti amministrative complete, tale documentazione assume pertanto valore centrale quale principale base conoscitiva e comparativa per la lettura delle trasformazioni edilizie intervenute nel tempo, nonché per l'impostazione metodologica delle odierne scelte progettuali e conservative.



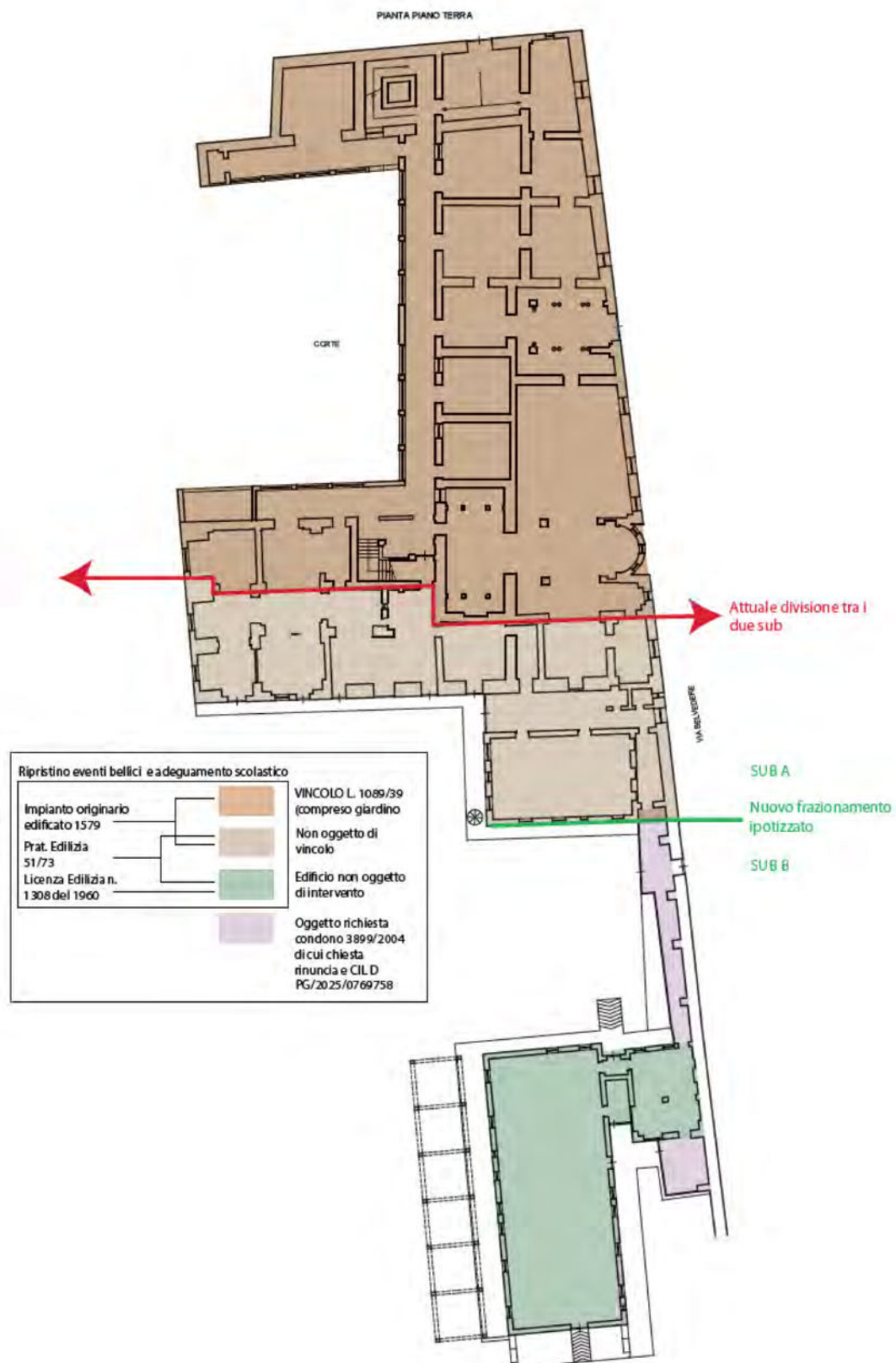
IGM 1956 post-intervento riparazione danni bellici e foto attuale non si evidenziano cambiamenti nei sistemi di copertura nelle volumetrie e coperture piane

1.8



Foto prospetto principale anni 60' post-intervento riparazione danni bellici e foto attuale si evidenzia il cambio infissi nelle opere di adeguamento scolastico

1.9



SCHEDA ILLUSTRATIVA: INTERVENTI CHE HANNO INTERESSATO LA STRUTTURA

DESCRIZIONE

Il complesso di Villa Regina si trova su un lotto ben delimitato, con una netta separazione rispetto all'ambiente circostante grazie alla presenza di una cortina muraria che funge da recinzione. La cortina muraria è l'elemento principale di delimitazione del sito, ma dal punto di vista architettonico non risulta particolarmente elaborata, se non per la caratterizzazione data dall'essedra di ingresso carrabile su Via Belvedere, fungendo da filtro tra l'area pubblica esterna e quella privata interna.

Oggi Villa Regina si erge come uno degli esempi più significativi di architettura rinascimentale a Napoli, un'autentica testimonianza delle trasformazioni storiche e urbanistiche della collina del Vomero. Nonostante gli interventi di ampliamento e restauro che si sono susseguiti nel corso del tempo, la villa conserva ancora gli elementi architettonici originali che ne attestano l'antica origine. Tra questi spiccano il colonnato che impreziosisce l'ingresso principale, i due scaloni monumentali con soffitti a volta e gradini in pietra naturale di origine vulcanica, risalenti all'epoca della sua costruzione. In uno dei prospetti interni della villa spiccano le finestre a timpano e le paraste, tipici dell'architettura rinascimentale, che conferiscono maestosità e coesione stilistica all'edificio. Allo stesso modo, la corte, caratterizzata dal loggiato, completa l'armonia dell'insieme, integrando gli spazi interni con l'ambiente esterno.

Tuttavia, gli adeguamenti scolastici e la fase di occupazione abusiva della struttura hanno modificato la configurazione originaria, che ha subito numerosi rimaneggiamenti nel tempo. Infatti, l'importanza architettonica risiede principalmente nella struttura stessa, più che nella conservazione degli elementi di pregio, che sono stati quasi completamente persi a causa delle varie modifiche.

Il complesso oggetto della presente relazione tecnica si compone di tre edifici e di un giardino storico:

Edificio A, dimora storica a corte; **Edificio B**, con pianta ellittica, il Belvedere; **Edificio C**, a pianta longitudinale, sviluppato su un unico piano e dotato di un portico annesso in cemento armato.



Vista aerea

1.11

Edificio A

L'edificio principale, **EDIFICIO A**, è la dimora storica; edificio principale a corte nel complesso presenta le tecniche costruttive delle epoche in cui è stato realizzato e rimaneggiato, con strutture portanti verticali in muratura di tufo, ed orizzontali miste in legno e laterocemento.

Allo stato attuale, l'intero complesso monumentale è in stato di abbandono e degrado per la mancata manutenzione nel corso degli anni, ed ha subito anche evidenti atti di vandalismo: la struttura di conseguenza non ospita alcuna attività e necessita di interventi di recupero urgenti.

Si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, per una superficie complessiva di circa 4000 mq. È caratterizzato da una planimetria a "U" con una corte interna panoramica sul golfo di Napoli, definita da un ampio e luminoso loggiato su cui affacciano gli ambienti del piano terra. L'ingresso principale si trova in via Belvedere n.145 ed è posto in una posizione centrale dell'edificio. Vi sono poi altri due ingressi secondari: uno su vicoletto Belvedere n.5 e l'altro su via Belvedere n.139.











EDIFICIO B (non oggetto di intervento)

Il secondo edificio, **EDIFICIO B**, è il *belvedere*, di forma ellittica, con una superficie complessiva di circa 40 mq interni, risalente alla stessa epoca della dimora storica, realizzato in muratura portante e sviluppato su un solo piano. Distaccato dalla villa, è immerso nel giardino storico, con una porzione annessa che conduce al tetto in muratura, anch'esso di origine antica. L'edificio, attualmente in stato di rudere e ricoperto da vegetazione, richiede un intervento di recupero e consolidamento.



EDIFICIO C (non oggetto di intervento)

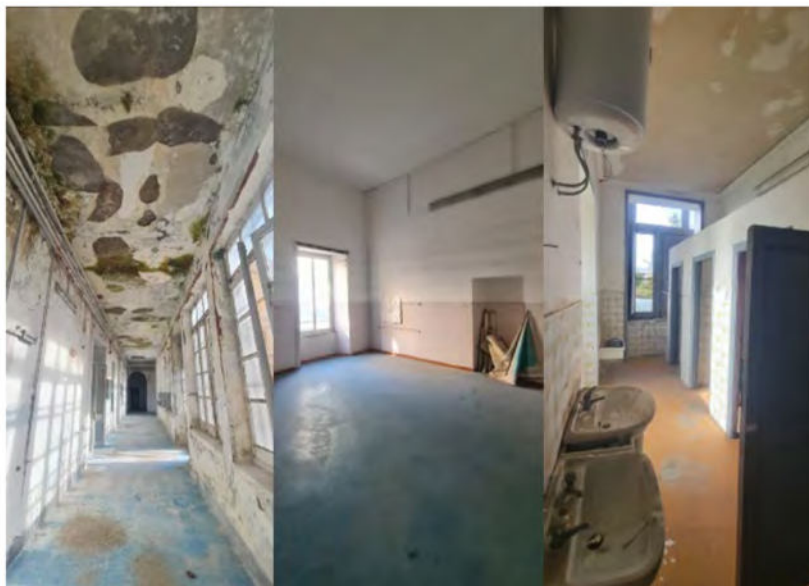
Il terzo, **EDIFICIO C**, è un edificio in c.a. che si sviluppa su un unico livello; è costituito da due ambienti a pianta rettangolare per una superficie complessiva di circa 310,00 mq e da un portico in c.a. Si accede ad esso da via Belvedere n.131 - 137 dove c'è un varco pedonale e carrabile con accesso diretto in una piccola area di parcheggio.



STATO DEGLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

L'**Edificio A**, la *dimora storica*, presenta una configurazione tipica di un istituto scolastico, con una distribuzione funzionale degli spazi che si articola attorno a un corridoio centrale, il quale separa le zone rivolte verso via Belvedere da quelle con vista sul mare a sud-est. Al primo piano, sul lato sud-ovest, si accede a un loggiato, mentre al secondo piano si trova un ampio terrazzo panoramico di circa 70 mq, con una spettacolare vista sul golfo di Napoli.

Dal punto di vista **strutturale**, l'edificio non mostra segni di degrado gravi, eccetto per il loggiato, che presenta danni al solaio a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante. Il manto di impermeabilizzazione dei tetti, bituminoso, è visibile e in condizioni precarie, con ondulazioni, microfessure e perdita di adesione, soprattutto nelle zone vicine ai pluviali. Le infiltrazioni si concentrano in alcune aree del secondo piano, dove l'umidità ha danneggiato il soffitto. La pavimentazione del loggiato, ormai dissestata, non assicura più una corretta impermeabilizzazione, compromettendo l'integrità dei solai sottostanti. Inoltre, le facciate esterne mostrano segni di degrado come distacchi di intonaco e scoloriture dovute all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità.



Servizi igienici obsoleti a servizio delle aule. Pavimenti in pvc logori. Ammaloramento del solaio del loggiato.

Gli **infissi** in legno e ferro presenti nel loggiato, nelle scale e al piano terra sono gravemente deteriorati, con segni di ruggine, mentre quelli in alluminio, obsoleti e privi di taglio termico, non garantiscono una buona efficienza energetica. Gli impianti di **riscaldamento** a circuito ad acqua sono ancora presenti, ma mancano impianti di **raffrescamento**, con evidente impatto sul comfort degli ambienti. Le **tramezzature** interne, in laterizio, delimitano le ex aule e i corridoi, mentre le **pavimentazioni** in PVC colorato sono visibilmente usurate. In generale, l'edificio soffre di evidenti segni di **degrado** derivanti dall'abbandono e dall'occupazione avvenuta nel 2013, che hanno accentuato i danni preesistenti.

Nonostante ciò, la struttura mantiene un valore storico significativo e un potenziale di recupero che, se opportunamente gestito, potrà restituire all'edificio una nuova vita, rendendolo funzionale e sicuro, rispettando le sue caratteristiche originali.



Infissi con struttura in ferro arrugginito

L'edificio C (non oggetto di intervento), è stato edificato negli anni Sessanta con licenza edilizia 1308 del 14/12/1960; originariamente adibito a dormitorio, non presenta segni di degrado strutturale.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Gli interventi previsti per il recupero e la ristrutturazione degli edifici comprendono una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza e l'efficienza energetica, rispettando al contempo le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici. Le principali aree di intervento sono la distribuzione degli spazi, la riqualificazione delle finiture, l'adeguamento impiantistico, la sicurezza, l'accessibilità e l'efficienza energetica.

Con riferimento al **D.M. 5 luglio 1975** e ai requisiti igienico-sanitari dei locali, dall'esame degli elaborati grafici allegati si rileva che gli ambienti risultano conformi sia sotto il profilo delle consistenze dimensionali, sia con riguardo ai **rapporti aeroilluminanti** prescritti.

In particolare, per i livelli superiori, ciascun vano risulta dotato di apertura finestrata e/o balcone con infissi di rilevante sviluppo verticale, in molti casi pressoché a tutta altezza, tali da garantire una superficie finestrata apribile ampiamente idonea al rispetto del rapporto minimo richiesto, pari a **1/8 della superficie di pavimento**. Analogamente, gli ambienti ubicati al piano terra affacciati sulla corte interna risultano dotati di aperture dirette di adeguata ampiezza, idonee a garantire sufficiente aerazione e illuminazione naturale; gli ambienti prospicienti la pubblica via presentano invece finestre con davanzale posto a quota più elevata, anch'esse conformi ai parametri previsti dalla normativa vigente.

Distribuzione degli Spazi:

Gli spazi saranno riorganizzati per ottimizzare l'uso delle superfici, gli alloggi saranno configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, al fine di garantire un elevato livello di comfort e la possibilità di adattamento alle diverse esigenze dell'utenza. Si prevede inoltre l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, per favorire la socializzazione e l'integrazione. Questi interventi non solo rispondono alle esigenze funzionali degli utenti, ma mirano anche a garantire un ambiente confortevole e stimolante.

Riqualificazione delle Finiture:

Le pavimentazioni, gli intonaci e le pitturazioni interne verranno completamente rinnovati, utilizzando materiali moderni ma compatibili con le caratteristiche storiche degli edifici. I serramenti e le porte saranno adeguati con l'installazione di infissi di nuova generazione, migliorando l'isolamento termico e acustico. Questi interventi contribuiranno a rendere gli spazi più moderni e accoglienti, senza compromettere l'integrità storica.

Adeguamento Impiantistico:

Gli impianti elettrici e idraulici saranno aggiornati per rispettare le normative vigenti, garantendo al contempo la funzionalità di tutte le unità abitative. In particolare, verranno installati impianti di climatizzazione e riscaldamento centralizzati, che assicurano il comfort termico durante tutto l'anno. Questi sistemi saranno progettati in modo da ottimizzare l'efficienza energetica e ridurre al minimo i consumi.

Opere di Sicurezza:

Per garantire la sicurezza degli utenti, gli impianti antincendio verranno adeguati, includendo rilevatori di fumo, sistemi di allarme e la realizzazione di uscite di emergenza conformi alle normative. Saranno inoltre previsti percorsi di evacuazione sicuri e facilmente accessibili. Un sistema di videosorveglianza sarà installato nelle aree comuni e nelle zone esterne per monitorare costantemente la sicurezza.



Accessibilità:

L'accessibilità sarà una priorità, con la creazione di percorsi senza barriere architettoniche e l'installazione di ascensori per favorire l'accesso alle persone con disabilità. Questi interventi garantiranno che l'intero complesso sia fruibile da tutti, in linea con le normative sull'accessibilità.

Nuovo accesso carrabile:

Per garantire un accesso diretto e pienamente fruibile da persone con disabilità, mezzi di soccorso e veicoli autorizzati, la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo varco carrabile. Tale apertura insiste su un accesso già esistente, che verrà adeguatamente ampliato e riconfigurato per consentire il transito carrabile — e non più soltanto pedonale — su via Belvedere.

Efficienza Energetica:

Per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sono previsti impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile, contribuendo a ridurre l'impatto ambientale e i consumi. Inoltre, verranno utilizzati materiali eco-compatibili e a basso impatto ambientale per le rifiniture e le strutture. Il progetto prevede anche l'adozione di soluzioni tecnologiche avanzate per il risparmio energetico, come infissi ad alta efficienza, impianti di climatizzazione centralizzati e sistemi di controllo domotico.

Interventi Specifici per gli Edifici

Il piano terra ospiterà spazi collettivi per gli anziani, come una caffetteria, sale lettura, una cucina comune e una sala per attività motorie. Al primo e secondo piano, saranno realizzati alloggi di due tipologie. La corte interna sarà arricchita con arredi per lo svago e il relax. Gli interventi principali riguarderanno il risanamento del solaio del loggiato, la sostituzione del manto impermeabilizzante e il restauro delle facciate. Gli infissi esistenti saranno restaurati o sostituiti, mentre verranno realizzate nuove tramezzature e controsoffittature in cartongesso.

Le pitturazioni esterne saranno restaurate. Sarà rinnovato anche il sistema di copertura, con la sostituzione del manto impermeabilizzante e il rinforzo dei sistemi di drenaggio.

Nuovi Impianti Tecnici:

Per quanto riguarda gli impianti, verranno rimossi e sostituiti quelli esistenti, adottando nuove soluzioni tecnologiche che rispondano alle esigenze di efficientamento energetico. In particolare, verrà installato un impianto fotovoltaico da 90-100 kW sulla copertura dell'edificio e un sistema VRV per la climatizzazione, che include unità interne ed esterne a espansione diretta, con recupero di calore. L'acqua calda sanitaria sarà prodotta tramite accumulatori con serpentine.

Il sistema domotico consentirà il controllo degli accessi alle strutture, mentre sensori di apertura delle finestre interromperanno automaticamente il condizionamento in caso di apertura per evitare sprechi energetici. Inoltre, tutti gli ambienti saranno dotati di sensori di fumo per garantire la sicurezza degli occupanti.

In sintesi, il progetto prevede un ampio intervento di recupero che non solo migliorerà la funzionalità degli edifici, ma ne valorizzerà anche il patrimonio storico, rendendoli al contempo moderni e efficienti sotto il profilo energetico e della sicurezza.

CONCLUSIONI

Il progetto di riqualificazione e rifunionalizzazione del complesso di Villa Regina, rappresenta un intervento strategico volto alla valorizzazione di un importante patrimonio storico-architettonico. L'intervento assume particolare rilevanza non solo per la città, ma anche per la popolazione anziana, rispondendo alla crescente domanda di spazi abitativi dedicati. Anche gli spazi all'aperto rivestono un ruolo essenziale, soprattutto in considerazione dell'elevata densità urbana di Napoli, offrendo aree di respiro e fruibilità fondamentali. Il recupero di un edificio storico inutilizzato offre l'opportunità di preservare e riattivare un bene architettonico di valore, restituendo alla comunità un patrimonio culturale di grande significato.

Il progetto prevede la trasformazione dell'intero complesso in un Casa albergo anziani, mantenendo inalterate le caratteristiche stilistiche e gli elementi distintivi dell'impianto rinascimentale. La nuova destinazione d'uso sarà perfettamente integrata con l'architettura della villa, rispettando le peculiarità storiche e contestuali dell'edificio, senza compromettere l'armonia con il contesto urbano circostante.

L'obiettivo del progetto è quello di combinare la funzionalità contemporanea di una casa albergo anziani con il rispetto per la tradizione architettonica, creando ambienti confortevoli, sicuri e funzionali, che rispondano alle esigenze degli ospiti della struttura, pur mantenendo l'autenticità e il valore storico dell'edificio, nel pieno rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti. Il progetto coinvolgerà tutti e tre gli edifici del complesso: Villa Regina, il Belvedere e l'edificio in cemento armato, nonché il giardino storico che ne arricchisce il contesto. Per una visione dettagliata dell'organizzazione degli spazi e degli interventi previsti, si rimanda alle tavole di progetto e alle schede di sintesi allegate, che forniscono informazioni relative al dimensionamento degli ambienti, al numero di alloggi, alla capacità ricettiva, agli spazi collettivi e ad altri dettagli tecnici pertinenti.

Napoli, 30.05.2026

Il tecnico