

Scheda Tecnica
del 20/03/2026

2° piano Lotto Unico

versione 20 marzo 2026

Edificio "O", piano 2°, **Lotto "unico"**, sito nel Complesso Immobiliare di Bagnoli, parco S. Laise, Viale della Liberazione n. 1, Napoli.

Superficie edificio lotto unico 2° piano **mq 1.336,00**

Piano Secondo				
Lotto unico	Vani e WC	Corridoio	Totale	Superficie virtualizzata corridoio il 60%
<u>Lotto unico</u> <u>Superficie</u>	1.008,00	328,00	1.336,00	
<u>superficie</u> <u>virtualizzata</u>	1.008,00	196,80	1.204,80	196,80

La Superficie virtuale dell'edificio "O" piano secondo, **Lotto unico**, assunta per il calcolo del canone di locazione base è di **mq 1.204,80**

Dati catastali.

L'edificio "O" è riportato in catasto: sez. Chiaia; Foglio 20; particella n. 213; **maggiore consistenza della sub 64**, classe 1, Consistenza 14.277,00; superficie catastale mq 35.147,00 rendita € 42.028,63.

1. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

La struttura in esame è costituita da tre piani fuori terra ed uno seminterrato; essa presenta una superficie lorda pari a circa S=1630 m² per ciascun piano ad esclusione del seminterrato la cui superficie è di circa 960m²; la forma in pianta dell'edificio a "C" con anima molto allungata e ali corte, infatti longitudinalmente (lungo l'anima della "C") il lato maggiore è di circa 106m, mentre trasversalmente il lato maggiore è di circa 24m; la tipologia strutturale dell'edificio è del tipo a telai (pilastri e travi) in cemento armato gettati in opera con solai intermedi e di copertura in latero cemento a singola e a doppia orditura di travetti.

Nelle figure seguenti si riportano pianta e carpenteria impalcato tipo.

Membrature metalliche delle strutture in c.a. costituite dalle rotaie che hanno appena accennato al rigonfiamento all'espulsione del copriferro.



Foto 1: Edificio O, vista frontale del manufatto



Foto 2: Edificio O, vista posteriore del manufatto

Fig. 1: Pianta edificio O

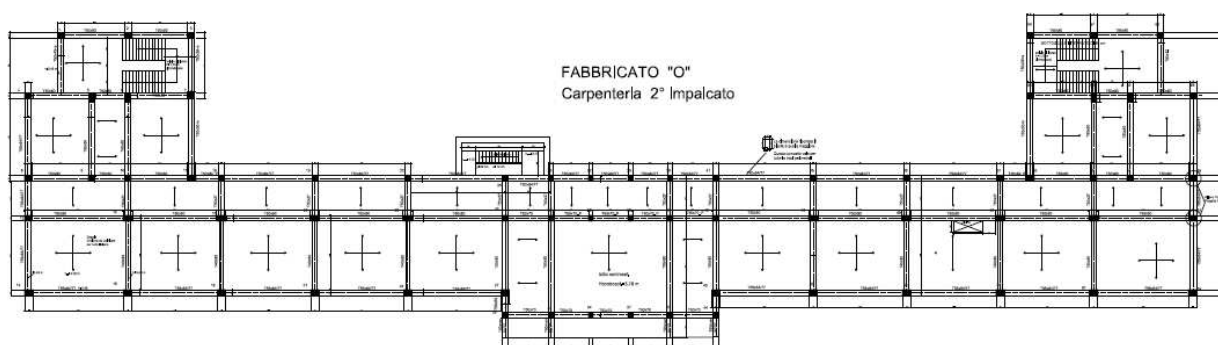


Fig. 2: Edificio O, Carpenteria impalcato tipo

Trattasi di uno degli edifici appartenenti all'insediamento originario del Complesso Immobiliare di Bagnoli senza aver mai subito interventi strutturali di manutenzione; esso presenta pertanto un'età di oltre 80 anni, ma tuttavia lo stato di conservazione è abbastanza buono con le membrature metalliche delle strutture in c.a. costituite in rotaie che hanno appena accennato al rigonfiamento all'espulsione del copriferro.



Norma Urbanistica.

Nota sintetica.

Piano Urbanistico di Attuazione di iniziativa privata, avente valore di Piano di Recupero e senza valore di permesso a costruire, presentato dalla FBNAI- ASP, ai sensi dell'art. 30 comma 3 delle norme di attuazione della variante al Prg per la zona Occidentale per l'area ex Nato a Bagnoli.

Approvazione – Delib. GC n. 225 del 26/05/2025. Avviso di approvazione – BURC n. 43 del 23/06/2025. Adozione PUA Delib. N. 423 del 04/12/2020. **Entrata in vigore del PdR il 24 giugno 2025.**

Il fabbricato “O” è soggetto a vincolo Monumentale della Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/04 e legge 241/90 e s.m.i. RD 257/1925 e del parere del Consiglio di stato n. 382/97. Napoli, Viale della Liberazione 1; N.C.E.U. sez. CHI, fg. 20, p.lla 213 subb. 4 a 9, 11-14, 17, 18, 20, 23-29, 58, 60, 64; Notifica del DCR 484 del 26.07.2024 D.Lgs. 42/2004.

L’edificio “O” è soggetto al decreto di interesse storico-artistico n. 484 del Registro dei Decreti emanato in data 02.08.2024 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania, ai sensi dell’art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004.

L’edificio identificato con la lettera “O ” del complesso immobiliare, “Parco San Laise” (ex area Nato) è inserito **nell’Ambito 8** della Variante Occidentale al P.G.R. del Comune di Napoli che richiede l’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Nelle more della approvazione del predetto P.U.A., il Comune di Napoli, giusta deliberazione di Giunta n.423 del 4.12.2020, ha adottato il suddetto Piano Urbanistico attuativo che contiene le destinazioni d’uso di ciascun edificio facente parte del citato complesso immobiliare (ex area Nato). **Approvazione – Delib. GC n. 225 del 26/05/2025, in vigore dal 24 giugno 2025.**

In base alla vigente normativa urbanistica (Norme tecniche di attuazione del PUA, Variante Occidentale e Masterplan adottato dalla Giunta del Comune di Napoli, con Delibera n.175 del 16 Marzo 2016 le destinazioni d’uso dell’edificio “O” rientrano nella categoria attrezzature di interesse generale, di rappresentanza e convegnistica (spazi per convegni, mostre e fiere): sede della Fondazione Campania Welfare, sportelli di Enti Pubblici e del privato sociale aperti al pubblico, sedi di rappresentanza di Enti pubblici e di organizzazioni del terzo settore (punti c, e, co. 3, art. 7), attrezzature a supporto delle funzioni di ospitalità universitaria delle sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2.;

Il fabbricato “O” è un edificio di interesse storico-testimoniale è sottoposto al vincolo dei beni culturali di cui al Dlgs. 42/2004.

La disciplina degli interventi, in attuazione dell’articolo 5 delle Norme della Variante (zona nAb), è fondata sulla distinzione tra edifici d’interesse storico-testimoniale ed edifici di recente costruzione privi di valore.

Per i manufatti di interesse storico-testimoniale, il Piano rende ammissibili gli interventi volti alla conservazione. La regolamentazione è basata sul riconoscimento dei caratteri tipologici che identificano la conformazione fisica degli immobili. Pertanto, nell’ambito della categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all’art. 3, punto c) del TU 380/2001, sono specificati gli interventi ammissibili secondo differenti modalità d’intervento.

Nell’approvando Piano urbanistico attuativo (**PUA**), nelle norme tecniche attuative **NTA** per l’edificio “O”, la **UMI 6.1** di riferimento, riporta:

sub-Umi 6.1: fabbricato “O”, ex scuola maschile *Fabbricato prospettante sulla piazza principale di notevole valore storico ed architettonico, originariamente destinato a scuola maschile e utilizzato come sede di comando (“ammiragliato”) durante la gestione militare. Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.*

Usi: sono consentite attrezzature di interesse generale, di rappresentanza e convegnistica (spazi per convegni, mostre e fiere): sede della Fondazione Campania Welfare, sportelli di Enti

Pubblici e del privato sociale aperti al pubblico, sedi di rappresentanza di Enti pubblici e di organizzazioni del terzo settore (punti c, e, co. 3, art. 7), attrezzature a supporto delle funzioni di ospitalità universitaria delle sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui all'art. 30 (restauro tipo B)

3. Per attrezzature pubbliche di cui all'art. 30 comma 7 delle Nta della Variante s'intendono: c) attrezzature di interesse generale: per la sanità e l'assistenza, lo sport e la cultura; e) sedi di organizzazioni del terzo settore con le funzioni conseguenti allo svolgimento dei servizi statutari delle stesse;

Art. 30. Restauro - tipo B

Questa categoria d'intervento specifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo in 38 relazione agli edifici contrassegnati con le lettere A, G, C, D, E (ed E2), F, L, M, P, O, Q: dormitori, edifici scolastici e di servizio, caratterizzati da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotati da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, ballatoi e simili. 2. Sono consentiti gli interventi di restauro e valorizzazione elencati nei punti che seguono: - la conservazione dell'impianto distributivo fondato sulla iterazione in sequenza di ambienti simili; - la conservazione e il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali d'impianto: scale, androni, atri, corridoi, ballatoi, porticati e simili; è consentita la parziale modifica dei corridoi interni, nel caso della realizzazione delle opere di adeguamento funzionale di cui al successivo comma 6. - il restauro o il ripristino dei fronti come specificato all'art. 29 (Restauro tipo A). Limitatamente agli edifici L e P è consentita, nell'ambito dei profili di cui alla tavola EP8 e nel rispetto delle partiture di facciata, la riconfigurazione delle aperture al piano terra che prospettano sul viale principale, al fine di rendere direttamente accessibili i locali a destinazione commerciale. - il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio; - la conservazione e il ripristino, ovvero, nel caso non più presenti nella conformazione originaria, la riconfigurazione del sistema degli spazi liberi di pertinenza e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, nel rispetto degli indirizzi contenuti nella tavola EP6. È prevista la realizzazione di scalee sul viale per gli edifici M e Q e di rampe di accesso per gli edifici L e P. - Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati. - la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto agli orientamenti espressi nei commi precedenti (scale di sicurezza, verande e chiusure di loggiati, ecc.). - l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme. a) nel rispetto degli orientamenti sopra definiti, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni: b) modifiche degli ambienti seriali (ad esclusione quindi degli spazi rappresentativi, come gli atri e i vani scala ovvero degli ambienti in cui siano presenti elementi decorativi), per la realizzazione di servizi o per altri scopi strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste; in particolare, limitatamente al piano terra, è consentito l'accesso diretto ai locali fronte-strada, con conseguente frazionamento, nel rispetto delle maglie modulari indicate nella tavola EP6. c) inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, nel rispetto della struttura modulare di cui al precedente punto, rispettando, per gli edifici D, E, L, M, P, Q, le "zone di compatibilità" individuate nella tavola EP6. d) limitatamente agli edifici di maggiore dimensione, contrassegnati con le lettere D, E, L, M, O, P, Q: frazionamento dei fabbricati, compatibilmente con la struttura modulare e a Piano di Recupero dell'area ex NATO Norme tecniche di attuazione 2022 39 condizione che le opere edilizie non interferiscano con gli atri, con i vani scala, con le bucatore, con gli elementi strutturali e gli eventuali apparati decorativi; il frazionamento può essere effettuato rendendo comuni gli elementi distributivi interni (corridoi, che potrebbero diventare di

pertinenza condominiale) oppure sezionando gli stessi in corrispondenza dei corpi-scala, preesistenti o di nuovo inserimento. e) inserimento di soppalchi, a condizione che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50; che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; f) introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti

Edificio “O”

Descrizione generale dell'edificio

Le strutture in esame sono costituite prevalentemente da una struttura a forma **C allungata** con tipologia prevalente del tipo a telaio unidirezionale in c.a. I tre livelli: seminterrato, terra e primo piano, risultano collegati da una struttura, presumibilmente realizzati in tempi successivi in quanto non presente nei grafici originari, del tipo in muratura di tufo. I solai, avvolte del tipo anche a doppia orditura, sono costituiti da travetti in c.a. con interposti elementi di alleggerimento in laterizio.

Sulla base dei rilievi e degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti, è possibile evidenziare per la struttura in c.a. dell'edificio i seguenti aspetti principali:

- La struttura presenta una forma in pianta quasi rettangolare allungata, ed è costituita da una maglia spaziale di telai con pilastri e travi sia emergenti che a spessore i cui campi prevalenti hanno una dimensione 8,5x6,8m (con tutte travi emergenti sui lati su cui poggia il solaio a doppia orditura) e 8,5x3,6m (con travi emergenti nella direzione lunga su cui poggia il solaio ad ununica orditura e travi a spessore in quella corta);
- Le membrature principali, quali, pilastri, travi e solai, non manifestano lesioni né particolari segni di sofferenza statica;
- Lo stato di conservazione delle principali membrature, quali pilastri, travi e solai, va monitorato in quanto su alcune di esse vi sono delle fessure riconducibili al rigonfiamento del cls per effetto del processo di ossidazione delle armature. Tuttavia lo stato di degrado riscontrato è compatibile con l'età delle strutture, essendo il manufatto in esame appartenente all'insediamento originario del 1939.

L'edificio negli anni è stato interessato da interventi di consolidamento delle fondazioni che hanno interessato solo parzialmente il corpo di fabbrica di che trattasi (ala EST). L'edificio risulta essere stato interessato da un esteso Piano di Caratterizzazione Materico che ha permesso di riportare il tipo e l'entità delle indagini effettuate, in ambito di conoscenza “medio” associabile ad LC 2.

Lo stesso è stato poi analizzato per quanto riguarda gli aspetti statici che per quanto attiene il suo comportamento in termini di risposta/capacità sismica.

Dalle analisi statica è risultato che l'edificio, in termini di CAPACITA' RESISTIVA ALLE AZIONI GRAVITAZIONALI, risulta più che **idoneo** e quindi capace di resistere alle ordinarie azioni derivanti dal naturale uso per il quale lo stesso è stato concepito: destinazioni uffici e deposito al piano interrato/seminterrato.

Le risultanze rilevate in termini di risposta sismica, precisando che trattasi di edifici realizzati in epoca antecedente a qualsiasi normativa sismica in vigore nel territorio nazionale, risultano evidenziare particolarità sulla vulnerabilità. Infatti per le verifiche globali si evidenzia che il così detto Indice di Rischio Sismico (rapporto Capacità Residua della Struttura/Domanda al Sisma richiesta secondo NTC 2008) si attesta su un valore inferiore all'unità (Iss<1,00).

Per una migliore lettura di quanto brevemente sopra descritto, si riporta di seguito una tabella che riassume lo stato attuale dell'edificio nonché il risultato di tutte le analisi per esso sviluppate.

Valutazione sul comportamento STATICO della struttura	
Tipo di struttura	Edificio pluripiano del tipo a telaio bidirezionale in c.a. e nucleo scala centrale del tipo in muratura
Anno di costruzione	39-40
Interventi	Negli anni risulta essere stati effettuati interventi di consolidamento delle fondazioni interessanti la sola ala est dello stesso
Verifica Pilastri e travi (FC=1,2)	Soddisfatta
Idoneità Statica	Assicurabile con interventi di manutenzione ordinaria e non di consolidamento
Prescrizione 1	Lo stato di degrado rilevato richiede un monitoraggio nel tempo dello stesso, in quanto diversi elementi strutturali presentano segni di degrado, seppur non estremamente avanzato ed in linea con l'età di costruzione.
Prescrizione 2	Ricostruzione coprifermo con ripristino di parti degradate o in via di deterioramento degli elementi in c.a.. Eliminazione stato di degrado manifestatosi su alcuni elementi strutturali in muratura
Classi	
Valutazione sul comportamento SISMICO della struttura	
Caratterizzazione sismica di sito	Effettuata: Tipologia B
Vita Nominale	Tipo costruzione 2: Opere ordinarie, ponti, opere infrastrutturali e dighe di dimensioni contenute o di importanza normale
Classe d'uso	Classe II: Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali. Industrie con attività non pericolose per l'ambiente. Ponti, opere infrastrutturali, reti viarie non ricadenti in Classe d'uso III o in

FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

	Classe d'uso IV, reti ferroviarie la cui interruzione non provochi situazioni di emergenza. Dighe il cui collasso non provochi conseguenze rilevanti.
Livello di conoscenza c.a.	LC2
Tipo di analisi opere in c.a.	Analisi Dinamica Lineare
Indice di rischio sismico strutture in c.a.	Allo SLV – I _{ss} = 13% (non adeguato)

Descrizione dell'area oggetto della locazione indicata come Lotto unico piano 2°.

Lotto unico” piano 2°, si accede da una scala interna dal lato posteriore sia a dx che a sx dell'edificio, privo di impianto ascensore. Sono presenti 20 ampi vani oltre a locali WC, corridoio e piccolo spazio di soppalco.

Individuazione - Stima del Canone

Valori OMI

Valori OMI	min	max	media
Commerciale	6,90 €	13,70 €	<u>10,30 €</u>
Terziario	4,90 €	9,90 €	<u>7,40 €</u>

Considerato che i locali dell'edificio “O”, piano 2° richiedono lavori di riqualificazione degli spazi ed adeguamento funzionale all'uso, nonché la necessità di realizzare gli ascensori alle due lati del fabbricato, con fermata ad ogni singolo piano, individua il prezzo euro-mq-mese di **€/mq-mese 4,00** quale prezzo base di offerta, invece del prezzo di €/mq-mese 7,40.

La riduzione di €/mq-mese 3,40 del prezzo medio valori OMI è stata operata per compensare i costi dei lavori di riqualificazione e di adeguamento funzionale, compreso la realizzazione degli ascensori ai piani posti ai due lati in prossimità della scale.

La Fondazione ha stimato la spesa per i lavori in € 710.000,00 e ne riconosce mediante la riduzione del canone 431.000,00 con contratto di validità anni 12.

Valore annuo del canone a base di offerta **€ 58.000,00.**

Le opere di eliminazione prescrizioni strutturali manutentive dell'edificio sono state eseguite dalla Fondazione, da cui seguirà nuova Certificazione per la idoneità statica dell'edificio.

<u>Canone di locazione Piano Secondo</u>	superficie complessiva	Superficie Virtuale	Canone di locazione €/mq mese 4,00	<u>Canone anno mesi 12</u>	Oneri condominiali il 10% del canone annuo	Canone annuo + oneri condominiali	Contributo Fondazione sui lavori
<u>Piano secondo</u>	1.336,00	1.204,80	4.819,20 €	<u>57.830,40 €</u>	5.783,04 €	63.613,44 €	<u>Compensati nel minor valore del canone</u>
				<u>58.000,00 €</u>			

Allegati:

- Grafico piano secondo
- Decreto di Vincolo n. 484 del 02/08/2024.

FONDAZIONE CAMPANIA WELFARE - ASP
già "Fondazione Banco Napoli per l'assistenza all'infanzia"

Il Funzionario Tecnico EQ
Geom. Ennio Buonomo



FOND. BANCO NAPOLI ASS. INFANZIA
Protocollo Interno N. 246/2026 del 20-03-2026
Doc. Principale - Class. 6.0.0 - Copia Documento