

OGGETTO: Affidamento dei rilievi metrici, materici e fotografici, della campagna di indagini finalizzata alla valutazione della compatibilità dei risultati ottenuti con la destinazione a Mensa universitaria, acquisizione della documentazione circa la regolarità urbanistica e Strutturale e progettazione esecutiva dei soli lavori di “strip out” dei locali siti in Napoli alla Via Jacopo De Gennaro Civici 90, 92, 94, 96 e 98. - CUP: B68C24002640002- CIG: B7259C5C38

Sez. CHI - Foglio n° 8 - particella n° 615 – subalterni 63 – 64 - 65.

Richiedente: Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania (ADISURC)

RELAZIONE SULL'AQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE ENTI PREPOSTI

Il sottoscritto, Ing. **Erasmus Notaro**, nato a San Paolo Bel Sito (NA) il 15/04/1987 – c.f. NTRRSM87D151073C con studio in Nola (NA) – 80035 - alla via San Gennaro, n° 108, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n° 20598 dal 16/04/2014,

A seguito di incarico ricevuto con Decreto Dirigenziale n° 854 del 13.06.2025 dal **dott. Paolo Vicini** nella qualità di DIRETTORE GENERALE dell'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania (ADISURC), codice fiscale 08699411214, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda in Napoli, alla via Alcide De Gasperi n. 45,

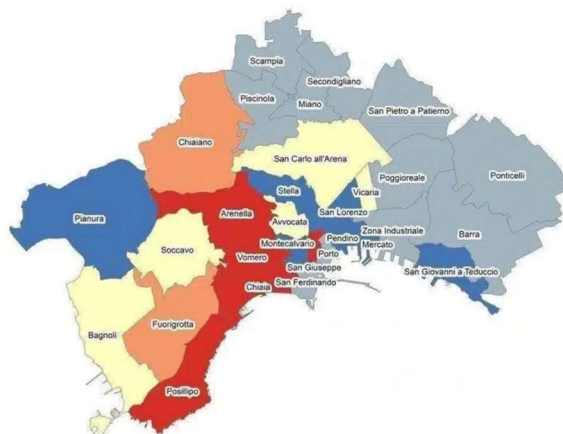
Proprietaria dei beni in Napoli (NA), Quartiere Fuorigrotta, siti alla via Jacopo De Gennaro n° 90-92-94-96-98 e identificati al catasto fabbricati del comune di Napoli, sezione CHI al foglio 8, particella 615, subalterni 63, 64 e 65

Per l' Affidamento dei rilievi metrici, materici e fotografici, della campagna di indagini finalizzata alla valutazione della compatibilità dei risultati ottenuti con la destinazione a Mensa universitaria, acquisizione della documentazione circa la regolarità urbanistica e Strutturale e progettazione esecutiva dei soli lavori di “strip out” dei locali siti in Napoli alla Via Jacopo De Gennaro Civici 90, 92, 94, 96 e 98. - CUP: B68C24002640002- CIG: B7259C5C38, redige quanto seguente.

Nello specifico della presente trattazione verrà definito l'aspetto procedurale che ha portato lo scrivente tecnico a poter conoscere sotto tutti i punti di vista (urbanistico, strutturale e catastale) la struttura in oggetto di trattazione.

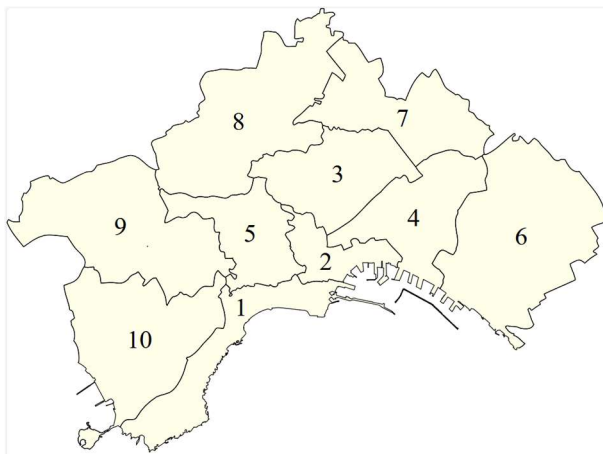
Il quartiere

L'immobile in questione è un edificio che si trova in una delle zone più densamente popolate del comune di Napoli; Fuorigrotta.



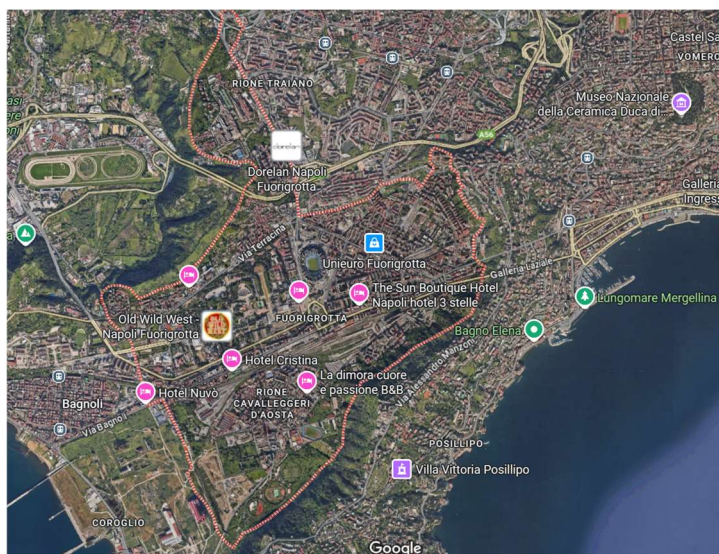
I Quartiere del Comune di Napoli

Fuorigrotta è un quartiere del comune di Napoli appartenete alla Municipalità 10 insieme a Bagnoli.



Municipalità del Comuni di Napoli

Situato nella zona occidentale della città è nota per la sua storia, le sue attrazioni culturali e sportive, come lo Stadio Diego Armando Maradona e la Mostra d'Oltremare, e per la sua vivace vita notturna.



Quartiere Fuorigrotta di Napoli

Posizione e storia

Fuorigrotta si trova ai piedi del Monte Sant'Angelo, all'inizio della regione vulcanica dei Campi Flegrei. Il nome deriva dalla sua posizione "fuori dalla grotta", rispetto alla Neapolis romana. Anticamente, Fuorigrotta era un'area rurale con un'importanza strategica legata al collegamento tra Napoli e Pozzuoli. Lo sviluppo urbano, iniziato alla fine dell'Ottocento, ha trasformato il quartiere in un'area densamente popolata, pur mantenendo tracce della sua storia rurale.

Attrazioni principali

- Stadio Diego Armando Maradona: Stadio di calcio, casa della squadra locale SSC Napoli.
- Mostra d'Oltremare: Centro polifunzionale con padiglioni espositivi, aree verdi, teatri e fontane, sede di eventi e fiere.
- Chiesa di San Vitale Martire: Edificio di epoca bizantina, che custodisce le spoglie di Giacomo Leopardi.
- Terme romane: Importante complesso termale di epoca romana, che svela tecniche costruttive dell'epoca.
- Edenlandia: Parco divertimenti, uno dei più antichi d'Italia.
- Zoo di Napoli: Uno dei più antichi zoo d'Italia.
- Piazzale Tecchio: Piazzale riqualificato in occasione dei Mondiali di Calcio del 1990.
- Cripta Neapolitana: Grotta romana con la tomba di Virgilio e Leopardi.

Vita nel quartiere

- Fuorigrotta offre una vivace vita notturna, con locali, ristoranti e bar.
- È ben collegato al resto della città tramite metropolitana, tram e autobus.
- Il quartiere è vicino a importanti poli universitari.

L'immobile

Sito alla via Jacopo De Gennaro n° 90-92-94-96-98 e identificati al catasto fabbricati del comune di Napoli, sezione CHI al foglio 8, particella 615, subalterni 63, 64 e 65 è composto da dieci piani fuoriterra ed uno interrato.

Ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il piano interrato è destinato a garage, il piano terra ha uso commerciale, gli altri hanno uso residenziale.





Prospetto su Via Giambattista De Marino



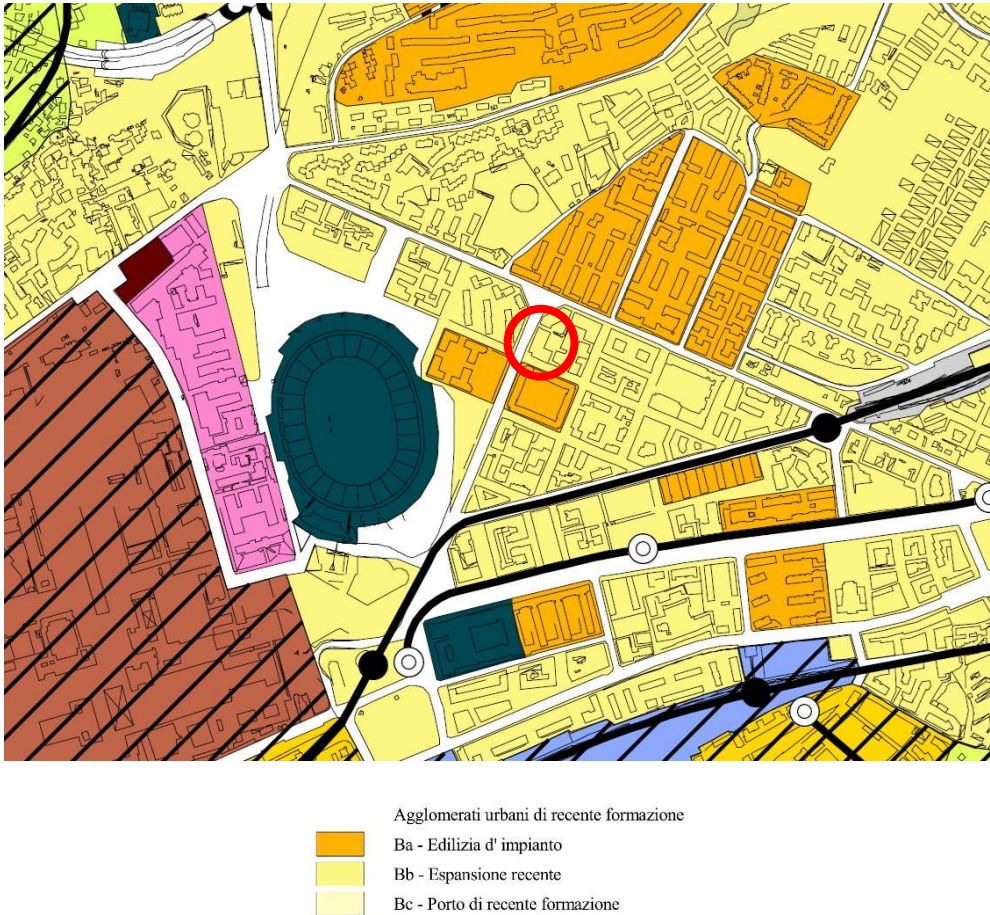
Angolo Via Jacopo De Gennaro – Via Giambattista De Marino



Prospetto su Via Jacopo De Gennaro

Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade nella **zona Bb** del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Napoli.



Estratto della tav.05 Zonizzazione con modifiche in accoglimento delle osservazioni

Il PRG del Comune di Napoli identifica con la **zona B** i tessuti urbani relativi all'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. All'interno di tale zona distingue la **sottozona Bb** come la quota più rilevante dei tessuti di espansione, nella gran parte dei casi, di una crescita non pianificata e priva di qualità urbana.

Il Piano permette in tale zona, oltre agli interventi diretti come manutenzione ordinaria e straordinaria anche:

- la *ristrutturazione edilizia a parità di volume*;
- la *ristrutturazione urbanistica finalizzata a riconfigurare l'insediamento*;
- la *ristrutturazione urbanistica, mediante PUA (Piano Urbanistico Attuativo), finalizzato alla sostituzione di impianti urbani esistenti*.

Per una più ampia trattazione delle indicazioni del PRG si rimanda all'estratto dello stesso presente sul sito del Comune di Napoli.

L'immobile è privo di qualunque vincolo storico, artistico, monumentale, archeologico e paesaggistico.

L'immobile in questione è stato edificato in virtù delle Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Napoli in data 09.01.1961 n.ro 31 e in data 25.07.1962 n.ro 424; con i verbali ricevuti dal Notaio Lorenzo Monaco in data 4 ottobre 1962, registrati in Ischia (Na) in data 6 ottobre 1962 ai n.ri 456, 457, 458 e 459 il fabbricato fu dichiarato ultimato.

Con prot. n. PG/2025/577268 del 26/06/2025 si fa richiesta di accesso agli atti al comune di Napoli di predette licenze, ma alla data della stesura del presente relazione non si ha avuto ancora riscontro in merito.

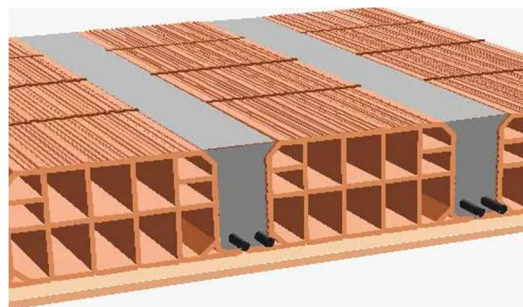
Inquadramento strutturale

Con struttura in conglomerato cementizio armato a telai tridimensionali nello spazio, solai in laterocemento gettato in opera e tamponature parte in tufo, sul perimetro esterno dell'immobile, e parte in blocchi di lapillo, nelle divisioni interne e tra i vari locali.

Con prot.lo n° 324615/2025 in data 30/06/2025 si faceva richiesta al genio civile di Napoli di poter fare accesso agli atti ai documenti depositati per realizzare le strutture portanti di predetto immobile, ma con nota del responsabile del procedimento della Regione Campania Direzione Generale Lavori Pubblici e Protezione Civile dell' 11/07/2025 si comunica *"per le opere in muratura realizzate prima del 1983 e quelle in c.a prima del 1971, non c'era una norma che prevedeva il deposito presso gli uffici del Genio Civile. In assenza di archivio specifico presso la scrivente amministrazione per la pratica in oggetto, si comunica a conclusione del procedimento amministrativo nei termini previsti dalla L. 241/90 e s.m.i., l'archiviazione dell'istanza"*.

Il quesito esposto dalla committente è quello di capire se i solai esistenti in sito ai piani terra e primo acquisiti possono sopportare i carichi attesi dalla futura destinazione d'uso e cioè mensa universitaria.

A seguito di indagini eseguite in sito si è potuto riscontrate, come detto in precedenza, che dal punto di vista strutturale l'immobile è stato realizzato con una maglia tridimensionale di travi e pilastri e solai in laterocemento gettato in opera. Proprio in merito ai solai ci si è soffermati meglio per capire la loro tipologia strutturale. A seguito di opere invasive ci si è resi conto che parte del sub 64, al civico 90, e più precisamente le campate di solai lungo la scala che dal piano terra collega piano primo sono in laterocemento gettato in opera con travetti gettati in opera altezza architettonica 42cm, altezza strutturale 30cm, molto probabilmente 24 cm di pignatta + 6cm di caldana (considerato che in produzione non esiste la pignatta da 26cm ma solo 24cm e poi 28cm), interasse travetti 52 cm, dimensione travetto 12x25 con all'interno, in mezzera in zona tesa, 2Ø16 ad aderenza migliorata.

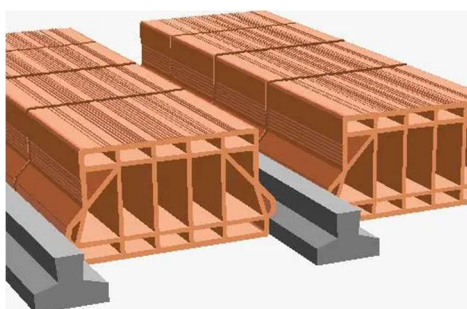


Solaio con travetti gettati in opera



Solaio riscontrato in sito

In tutta la restante parte di immobili acquisiti, i solai sono sempre in laterocemento gettato in opera ma con travetti precompressi altezza architettonica 42cm, altezza strutturale 30cm, molto probabilmente 24 cm di pignatta + 6cm di caldana, interasse travetti 52 cm, larghezza travetto 12.



Solaio con travetti precompressi



Solaio riscontrato in sito

È stata consegnata alla committenza una relazione strutturale specialistica che relaziona sulle verifiche ai solai menzionati per entrambe le tipologie di solaio, con i carichi richiesti in progetto.

In conclusione si relaziona che entrambe le tipologie di solai possono sopportare ai carichi attesi di progetto e quindi entrambi potranno essere adoperati per uso di mensa.

Inquadramento catastale

Con atto di compravendita immobiliare del Notaio Ludovico Maria Capuano in Napoli, registrato l' 08/01/2025 al n° 595/1T presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, repertorio n° 17952 e raccolta n° 10458, **l'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania (ADISURC)**, c. f. 08699411214, con sede in Napoli, alla via Alcide De Gasperi n. 45 ha acquistato dal Comune di Napoli, che deteneva gli immobili, i locali siti al piano terra e primo di Via Jacopo De Gennaro e più precisamente:

- Locale commerciale posto al piano terra (50mq) e primo (210mq) di circa 265mq a cui vi si accede dal civico 90 identificato al catasto fabbricato di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 615 e subalterno 64;
- Locale commerciale posto al piano terra di circa 210mq a cui vi si accede dal civico 92/94 identificato al catasto fabbricato di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 615 e subalterno 63;
- Locale commerciale posto al piano terra di circa 260mq a cui vi si accede dal civico 96/98 identificato al catasto fabbricato di Napoli alla sezione CHI, foglio 8, particella 615 e subalterno 65;

Catastalmente tutti gli immobili acquisiti dalla società ADICURC vengono classificati come Commerciali (C1).

Dalla perizia immobiliare del Dott. Ciotola, della Borsa Immobiliare di Napoli, si evince che nel settembre 2017, riscontrava la presenza della visura catastale per il solo sub 65 (ex 3) con dei vizi di rappresentazione grafica, sanati (probabilmente solo catastalmente vista la mancanza di eventuale pratica urbanistica) con presentazione di planimetria in data 11/07/2019 con prot.llo NA0194689.

Successivamente con prot.llo NA0197526 del 16/07/2019 e prot.llo NA0197538 del 16/07/2019 venivano presentate accatastamento con le planimetrie degli attuali rispettivi sub 63 e 64.

Le planimetrie presenti in banca dati sono rispondenti allo stato dei luoghi riscontrati.

Anche in questo caso con prot.llo 138955 del 30.06.2025 veniva fatta richiesta al Catasto di Napoli di accesso agli atti per tutte le planimetrie storiche presenti in banca dati, ma alla data odierna non c'è stata ancora nessuna risposta da parte dell'ente.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Napoli (NA), 24/07/2025

Il tecnico rilevatore

Ing. Erasmo Notaro