



QUARTIER GENERALE MARINA MILITARE NAPOLI SERVIZIO TECNICO INFRASTRUTTURE

DOCFAP

Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali
(art. 2 allegato I.7 del D.Lgs 36/2023)

ID 2256 – QGM NAPOLI –

Restauro e risanamento conservativo finalizzato al riuso del Magazzino Stampati
presso la Palazzina ex-Maricommi



Napoli, li 10.04.2026

I Tecnici

S.T.V. Maria Cristina GUAGNANO

S.T.V. Marina MAZZA

S.T.V. Angelo ZECCHETELLA

F.S.T. Elio FASULO

Visto:

Il Direttore dell'Organo Esecutivo del Genio

Visto:

Il Capo Ufficio Infrastrutture

Visto:

Il Comandante:



Sommario

1. PREMESSA	3
1.1. Descrizione Esigenza	3
1.2. Obiettivi	3
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
2.1. Verifica vulnerabilità sismica	5
2.2. Vincoli normativi in materia superamento barriere architettoniche	6
2.3. Vincoli normativi in materia di energetica	6
2.4. Vincoli normativi in materia di illuminotecnica	6
3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO O DELL'OPERA	8
3.1. Descrizione Dello Stato Di Fatto	8
<i>Magazzino Stampati</i>	8
<i>Descrizione storica</i>	8
<i>Descrizione plano-volumetrica</i>	10
<i>Destinazione d'uso e Dati dimensionali</i>	11
<i>Caratteristiche strutturali</i>	11
<i>Stato di conservazione</i>	12
3.2. Analisi Delle Criticità Presenti	13
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO	13
4.1. Compatibilità Urbanistica-Ambientale	16
4.2. Verifica Dei Vincoli Insistenti sull'area e sull'immobile	17
4.3. Beni Paesaggistici	18
4.4. Conclusioni	21
5. INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI	21
5.1. Alternative Progettuali	22
<i>Alternativa nr. 0 (zero)</i>	22
<i>Alternativa nr. 1 (uno)</i>	23
<i>Alternativa nr. 2 (due)</i>	24
5.2. Descrizione Interventi per Entrambe le Soluzioni	26
<i>Interventi strutturali</i>	27
<i>Interventi edilizi</i>	27
<i>Interventi impiantistici</i>	27
<i>Interventi di efficientamento energetico</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	28
7. CRONOPROGRAMMA	31
8. QUADRO ECONOMICO	32
8.1. Quadro Economico, Soluzione 1	33
8.2. Quadro Economico, Soluzione 2	34
9. CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. CONCLUSIONI E SOLUZIONE PROGETTUALE INDIVIDUATA	35
11. ALLEGATI	35

1. PREMESSA

1.1. Descrizione Esigenza

L'edificio oggetto della presente relazione è situato all'interno della Base Navale di Napoli dove ha sede il Quartier Generale della Marina Militare di Napoli, e in particolare non lontano dall'ingresso. Il Quartier Generale, a seguito dei lavori di consolidamento strutturale del comprensorio di Nisida, ha avviato una riqualificazione degli immobili all'interno della prefata Base Navale al fine di accogliere personale di Reparti/Uffici del Comando Logistico della Marina Militare.

Per soddisfare l'esigenza sorta in concomitanza di queste lavorazioni, si procede alla redazione del presente Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DocFAP), relativo al restauro e risanamento conservativo dell'Ex- Magazzino Stampati che ricade all'interno dell'immobile denominato Ex- Maricommi. Tale progettualità pone come obiettivo la rifunzionalizzazione ad uso uffici dell'immobile, attualmente impiegato come magazzino.

Il documento, redatto ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 del 31 marzo 2023, individua e analizza le possibili soluzioni progettuali, pervenendo alla scelta della soluzione che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività e per l'ambiente, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire.

Il presente DocFAP è prodromico alla redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), di cui all'art. 3 dello stesso Allegato di cui sopra, e individua la soluzione da sviluppare nei successivi livelli di progettazione.

1.2. Obiettivi

La necessità di intervenire sul fabbricato scaturisce dall'esigenza dell'Alto Comando di trasferire parte degli uffici presenti nel sedime di Nisida al Quartier Generale della Marina Militare di Napoli. Quanto detto a seguito dell'Ordinanza n. 11 del 16 aprile 2025 della Struttura Commissariale della Presidenza del Consiglio dei Ministri recante gli "Interventi urgenti di riqualificazione sismica degli edifici del Comprensorio logistico di Nisida ricompresi nel Primo Programma ex articolo 9-ter, comma 2, lettera a), numero 1, del decreto legge 11 giugno 2024, n. 76", che costituisce un programma di interventi urgenti per edifici pubblici e infrastrutture pubbliche interessati dall'emergenza del bradisismo dei Campi Flegrei.

Gli interventi di adeguamento del fabbricato dovranno garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:

1. Ammodernamento dei locali
2. Rifunzionalizzazione ad uso uffici
3. Comfort termico ambientale estivo/invernale;
4. Impermeabilizzazione copertura;

5. Consolidamento strutturale.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente documento è richiesto il rispetto di tutta la Normativa tecnica in vigore (comunitaria, nazionale e regionale), nonché di ogni altra norma tecnica di settore vigente al momento dello svolgimento delle prestazioni professionali richieste. Si ritiene opportuno specificare che, qualora dovessero intervenire modifiche alle norme tecniche, successive all'affidamento dell'incarico, dovranno essere sempre prese a riferimento le norme più recenti in vigore.

Si riporta di seguito un elenco di norme, a carattere esemplificativo e non esaustivo, demandando la determinazione completa delle regole e delle norme applicabili al soggetto incaricato della progettazione:

- D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90, Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia di Ordinamento Militare;
- D.Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, Codice dell'Ordinamento Militare;
- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;
- D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.P.R. 15 novembre 2012, n. 236, Regolamento recante disciplina delle attività del ministero della difesa in materia di lavori, servizi e forniture a norma dell'art. 196 del D.Lgs. 12 Aprile n. 163;
- D.M. 17 giugno 2016, Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016 (così come aggiornato nell' Allegato I.13 al D.Lgs. 36/2023);
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., Norme in materia ambientale;
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. 23 settembre 2005, n. 222);
- D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia delle fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE;

- D.M. 26 giugno 2015, Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2;
 - D.M. 11 ottobre 2017, Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (allegato) (G.U. n. 259 del 6 novembre 2017);
 - D.M. 3 agosto 2015, Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139;
 - D.P.R. 01 Agosto 2011, n. 151, Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
 - D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11–quaterdecies, comma 13, lettera a), della legge n. 248 del 2.12.2005, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
 - D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (G.U. n. 149 del 27 giugno 2013);
 - D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10;
 - Normative regionali e comunali vigenti in riferimento al sito in esame;
- Oltre alle sopracitate norme, ad integrazione delle stesse e per quanto con esse non in contrasto, possono essere utilizzati altri riferimenti di comprovata validità quali:
- Eurocodici Strutturali pubblicati dal CEN nel formato EN;
 - Norme UNI EN armonizzate;
 - Istruzioni del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici;
 - Linee Guida del Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

2.1. Verifica vulnerabilità sismica

La Palazzina oggetto di studio è stata sottoposta a verifica sismica, incluse le indagini conoscitive, dalla società di ingegneria “Gitecna S.r.l.” nell’anno 2018.

2.2. Vincoli normativi in materia superamento barriere architettoniche

Il Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 stabilisce le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici al fine di garantire l'accessibilità alle persone affette da difficoltà motorie e sensoriali.

Tale Decreto ha esteso le norme di accessibilità e visibilità del DM 236/89 a tutti gli edifici e spazi pubblici, non solo a quelli di nuova costruzione, come indicato all'art. 1 comma 4: *agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorare la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.*

Tuttavia, trattandosi di un bene tutelato, qualsiasi opera di adeguamento costituirebbe pregiudizio per il valore storico ed estetico del bene stesso. La soluzione prospettata può, nel caso il progettista lo ritenga opportuno, essere modificata per rispettare il criterio di adattabilità inteso come possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

2.3. Vincoli normativi in materia di energetica

Al fine di ottimizzare l'uso dell'energia per gli edifici ad uso non residenziale, è necessario far riferimento al D.M. 28/10/2025 (Decreto Requisiti Minimi) che aggiorna il D.M. 26/06/2015 sull'applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

2.4. Vincoli normativi in materia di illuminotecnica

La norma UNI EN 12464-1 specifica i requisiti illuminotecnici per i posti di lavoro interni con lo scopo di garantire il comfort e la prestazione visiva delle persone con normali capacità visuali.

Si riportano di seguito i limiti normativi suddivisi per destinazione d'uso:

Tabella 1.1: Zone di circolazione e spazi comuni all'interno di edifici**1.1 Zone di circolazione**

N. rif.	Tipo di interno compito o attività	E_m lx	UGR _L -	R_a -	Note
1.1.1	Aree di circolazione e corridoi	100	28	40	1. Illuminazione a livello pavimento. 2. R_a e UGR simili alle aree adiacenti. 3. 150 lx se ci sono veicoli sulla strada. 4. L'illuminazione di uscite o entrate deve prevedere una zona di transizione per tenere conto delle differenze di illuminamento tra dentro e fuori, durante il giorno e la notte. 5. Occorre fare attenzione all'abbagliamento di mezzi e pedoni
1.1.2	Scale, ascensori, tappeti mobili	150	25	40	
1.1.3	Rampe e binari di carico	150	25	40	

3 Uffici

N. rif.	Tipo di interno compito o attività	E_m lx	UGR _L -	R_a -	Note
3.1	Archiviazione, copiatura	300	19	80	
3.2	Scrittura, dattilografia, lettura, elaborazione dati	500	19	80	
3.3	Disegno tecnico	750	16	90	
3.4	Postazioni CAD	500	19	80	
3.5	Sale conferenze e riunioni	500	19	80	L'illuminazione deve essere regolabile
3.6	Ricezione (reception)	300	22	80	
3.7	Archivi	200	25	80	

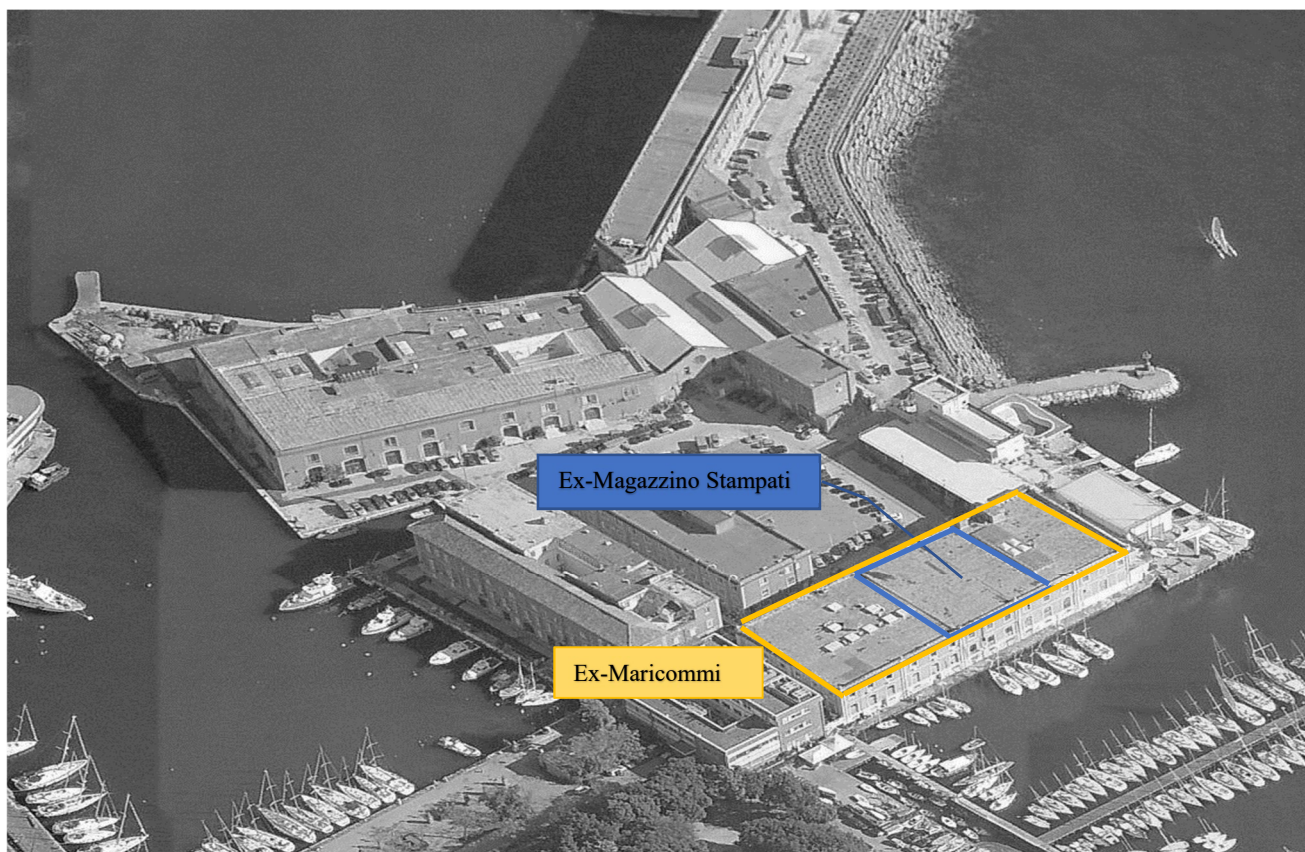
Requisiti Illuminotecnici UNI EN 12464-1

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO O DELL'OPERA

3.1. Descrizione Dello Stato Di Fatto

Magazzino Stampati

Il blocco denominato Ex Magazzino stampati fa parte della Palazzina identificata come Ex-Maricommi che si configura all'interno della base navale del Porto di Napoli; l'edificio si affaccia ad est sul piazzale e ad ovest sul Molosiglio.



Ex-Magazzino Stampati all'interno dell'immobile Ex-Maricommi

Descrizione storica

Il bene denominato Porto di Napoli – Molo San Vincenzo della Base Navale è stato dichiarato di interesse storico-artistico con Decreto n. 7 del 16.01.2007 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania.

Le origini della Base Navale e del molo San Vincenzo si fanno risalire al 1268 quando Carlo I d'Angiò fece costruire la torre militare di San Vincenzo sull'isolotto sempre denominato di San Vincenzo di fronte al Castel Nuovo. Nel XV secolo il porto fu fortificato, si costruirono magazzini e depositi.



Tavola Strozzi, raffigura la Flotta Aragonese mentre rientra vittoriosa nel Golfo di Napoli, dopo la vittoria riportata nell'estate del 1465 al largo di Ischia contro il pretendente al trono Giovanni D'Angiò. Attribuita a Francesco Rosselli, 1472.

L'Arsenale fu progettato dal frate architetto Giovanni Vincenzo Casali e costruito a partire dal 1577, poi terminato sotto il governo del viceré duca di Osuna, con ogni probabilità alla fine del 1583.

Nel 1668 la Darsena venne inaugurata dopo un lavoro di sbancamento e dragaggio del fondale durato circa un anno.



Pianta del Duca di Noja 1775

Successivamente il molo ha subito vari interventi di prolungamento e di ricostruzione a seguito di mareggiate.

Nel 1860 il Molo San Vincenzo misurava già 550 metri ed è in questo periodo, tra il 1840 ed il 1860, che venne realizzato il fabbricato lungo il molo con i suoi 60 terranei adibiti quasi esclusivamente a magazzini e con accesso unico dalla parte est del molo.

A questo periodo è possibile far risalire la realizzazione della Palazzina denominata Ex-Maricommi.



Cartiglio del 1870

L'immobile nasceva con la funzione di magazzino a supporto del piccolo scalo che lavorava sul Molosiglio.

Nei primi anni del '900 il magazzino fu convertito in centrale elettrica (che funzionava a carbone) e il carroponte veniva utilizzato per il trasporto delle materie prime verso la centrale.

Fino al 2025 il magazzino è stato utilizzato come deposito di materiale misto e archivi.

Descrizione plano-volumetrica dell'edificio

La "Palazzina ex Maricommi" si sviluppa su tre piani fuori terra con pianta rettangolare. Il fabbricato è collocato in posizione laterale all'interno della Base Navale e confina a nord-ovest con un fabbricato non in uso alla Marina Militare, ad est con il piazzale, ad ovest e sud-ovest con il porticciolo turistico ed a sud-est con i capannoni della "Sezione Velica M.M."

Il locale oggetto di intervento interessa la parte centrale della prefata palazzina ed ha una superficie utile di circa 360 mq che si sviluppano su un unico livello fuori terra, e presenta una pianta rettangolare di dimensioni circa m 27,15x13,30. Al livello, che risulta rialzato rispetto alla quota del piazzale, si accede tramite una scalinata realizzata in pietra lavica e corrimano tubolare in ferro.

La scalinata smonta su un ballatoio caratterizzato da lastroni di cemento e delimitato da una ringhiera in tubolari in ferro, intervallata da pilastri a base quadrata.



Facciata Magazzino Stampati fronte piazzale

L'unico ingresso è situato sul prospetto nord-est e affaccia sul piazzale principale, utilizzato per cerimonie ed eventi di rappresentanza.

Il deposito stampanti è caratterizzato da una pavimentazione in gres rosso, serramenti in alluminio a vetro singolo.

Destinazione d'uso e dati dimensionali del Magazzino Stampati

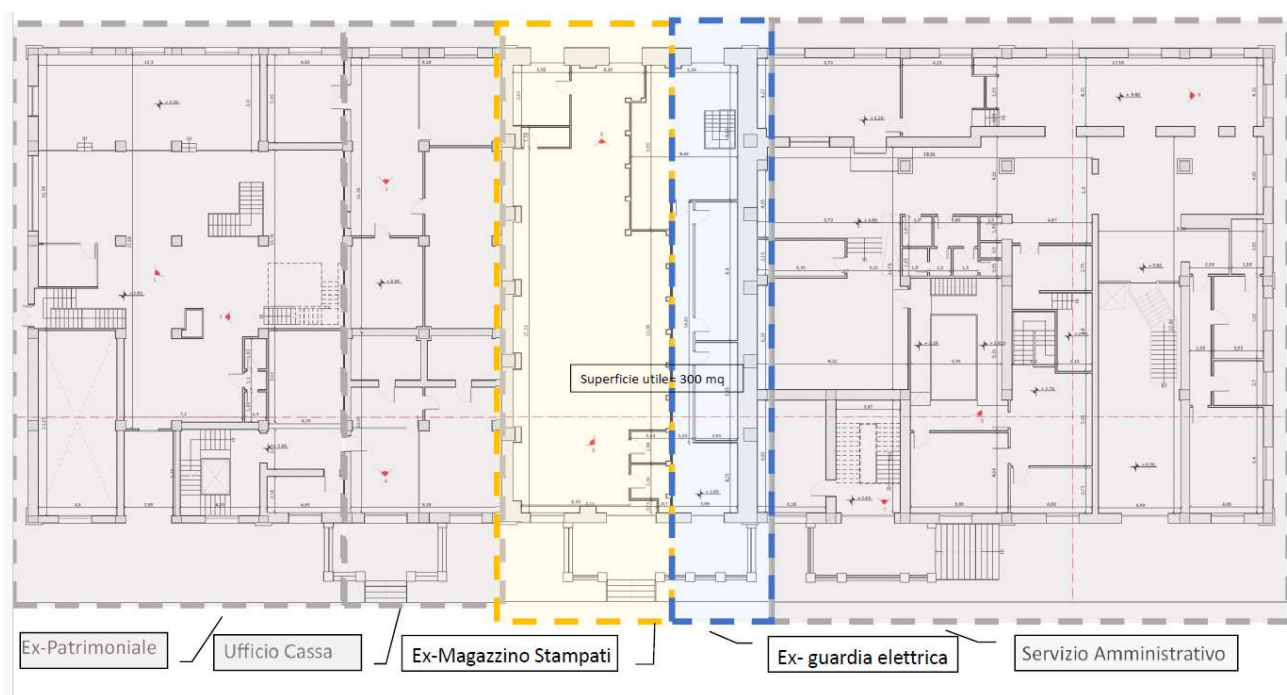
- Superficie piano rialzato: 360 mq
- Numero piani fuori terra 1
- Numero piani seminterrati 1

Al piano seminterrato si accede mediante una porta in ferro, posta sulla facciata principale, che consente l'ingresso alla centrale elettrica della base navale. La stessa è poi connessa con una scala al piano rialzato che smonta direttamente all'interno del Magazzino Stampati.

Nell'area attualmente libera e destinata a magazzino è presente un blocco servizi e un locale deposito. Il lastrico solare è allo stato attuale ricoperto da uno strato di impermeabilizzazione ormai in un avanzato stato di degrado.

Caratteristiche strutturali

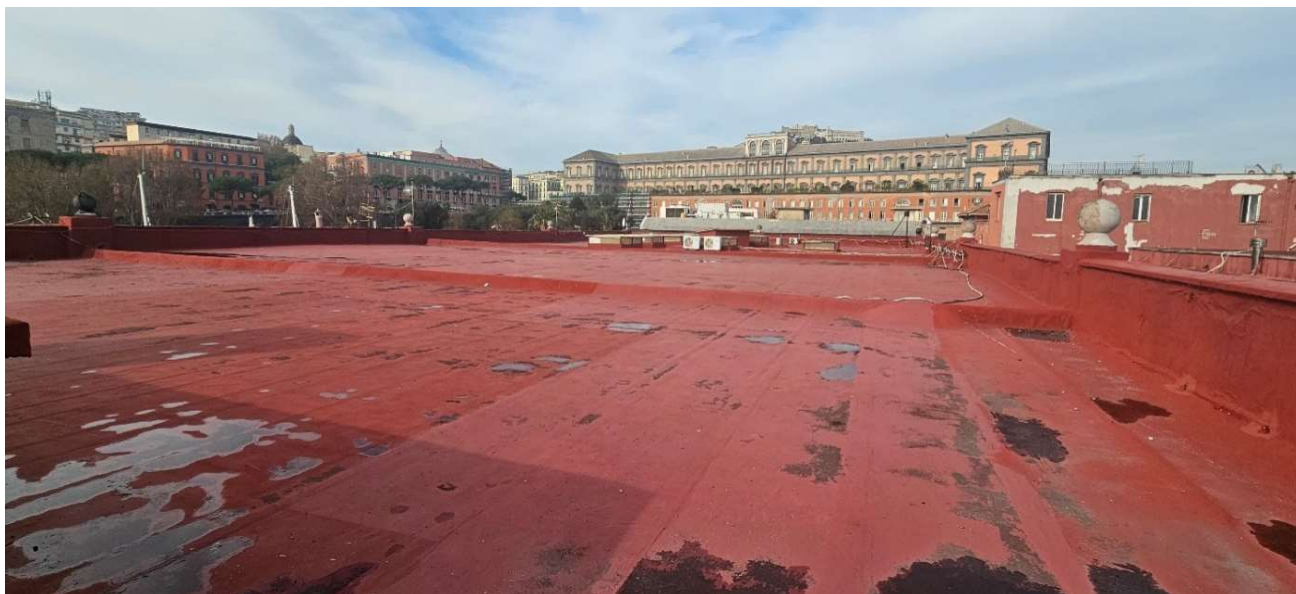
Il fabbricato è classificato come una struttura mista. La maggior parte di esso è realizzato in calcestruzzo armato con piastre nervate che fungono da orizzontamenti. La parte centrale della Palazzina, oggetto del presente DOCFAP, è realizzata in muratura con la presenza di telai unidirezionali per la realizzazione della copertura in laterocemento gettato in opera di tipo SAP.



Planimetria stato di fatto_Piano rialzato

Stato di conservazione

Il manufatto è in fase di marcato degrado e presenta criticità sia internamente sia esternamente. La copertura piana è rivestita da un manto impermeabile che risulta compromesso in più punti, dove risulta dissaldato, senza riuscire più ad ottemperare alla sua funzione. In più porzioni del lastrico solare non viene garantita la necessaria tenuta alle acque meteoriche, che innescano inevitabilmente dei fenomeni di infiltrazione all'intradosso del solaio di copertura.



Copertura Magazzino Stampati

A causa delle problematiche sopra esposte, gli ambienti interni presentano dei fenomeni di distacco di intonaco in corrispondenza delle pareti perimetrali che hanno consentito di far emergere la tessitura muraria sottostante. Per lo stesso motivo, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura, si

evidenzia un diffuso fenomeno di ossidazione delle armature con conseguente presenza di lesioni e sfondellamento dei laterizi.



Struttura interna Magazzino Stampati

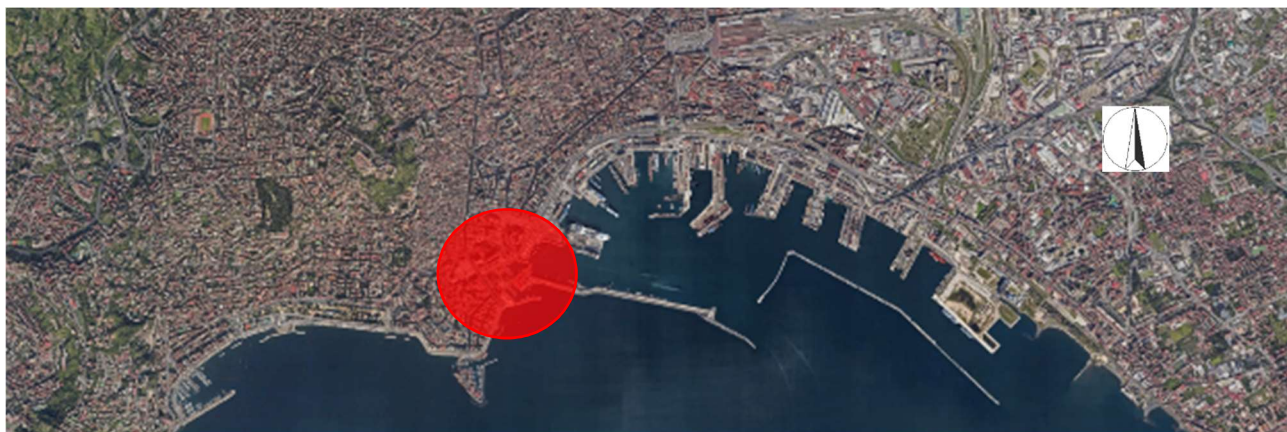
3.2. Analisi delle criticità presenti

Il locale, attualmente non utilizzato, è soggetto a fenomeni di degrado che con il decorrere del tempo potranno aggravare lo stato dei luoghi, costringendo ad interventi più invasivi ed onerosi per la sua riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Allo stato attuale l'immobile risulta carente da un punto di vista impiantistico e non adeguato alle normative vigenti, non consentendone la fruibilità. L'assenza di un impianto di condizionamento inoltre non garantisce un comfort climatico e le adeguate condizioni termo-igrometriche.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO

La palazzina *ex Maricommi*, interessata dagli interventi oggetto del presente Doc.F.A.P., è sita nel Quartier Generale della Marina Militare nel territorio del Comune di Napoli.



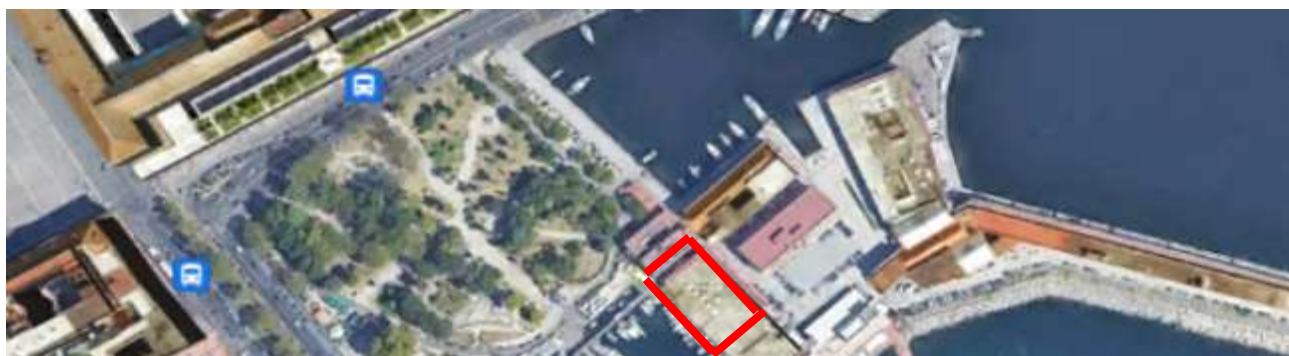
Inquadramento territoriale nel Comune di Napoli

Il Quartier Generale della Marina di Napoli (di seguito Q.G.M. Napoli) occupa la parte più orientale dell'area portuale. Ad esso si accede da via Ammiraglio Acton mediante una strada che costeggia la darsena ed i Giardini del Molosiglio.

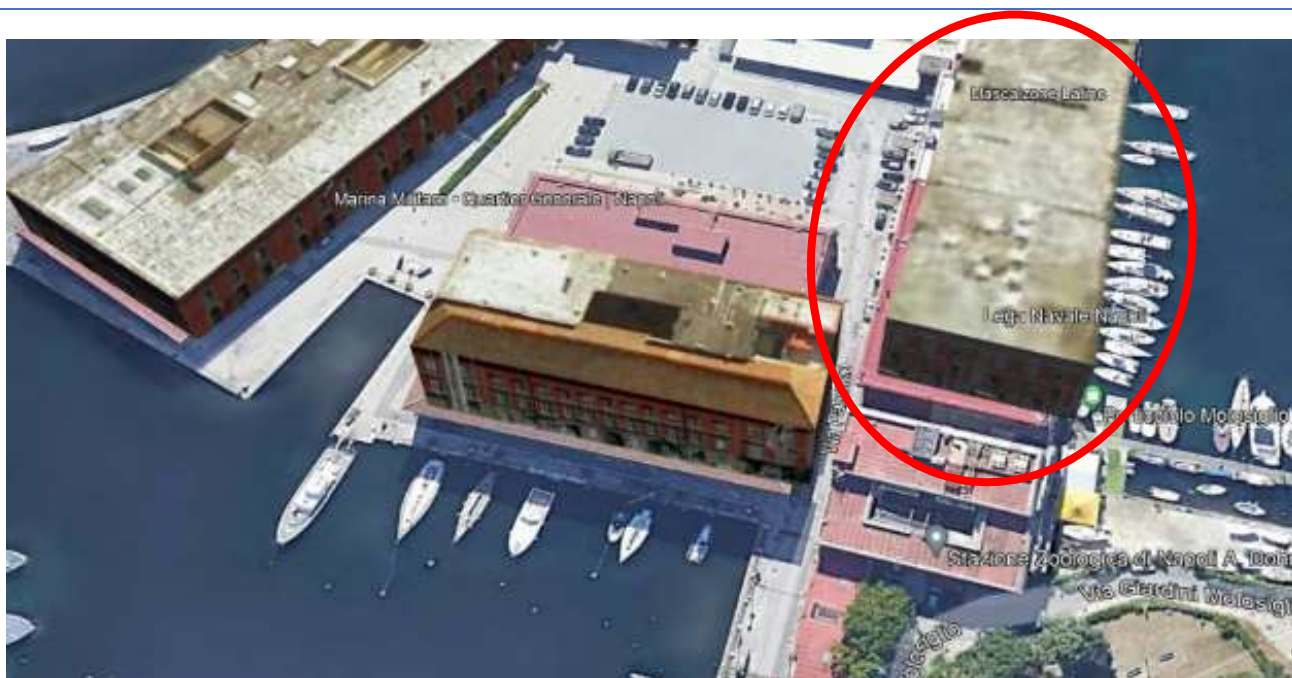


Inquadramento territoriale del Q.G.M. Napoli

Nelle immagini seguenti vi è l'inquadramento della Palazzina ex Maricommi, oggetto degli interventi della presente relazione, all'interno del Q.G.M. Napoli.



Inquadramento area di sedime Palazzina ex Maricommi



Inquadramento Palazzina ex Maricommi all'interno del Q.G.M. Napoli

La Base Navale, è censita alla partita 64235, foglio di mappa 200, sezione San Ferdinando, p.lle 8,9,14,16,17,18,19,20,21,22.

L'edificio Palazzina ex Maricommi è inserito in mappa come di seguito.



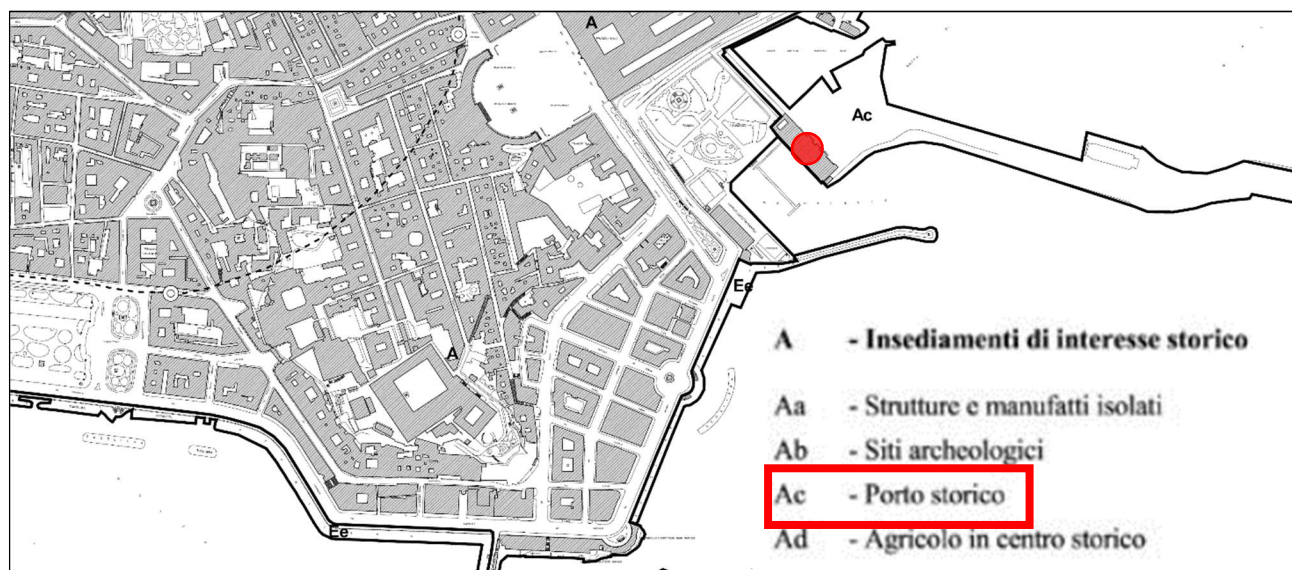
Mappa catastale Palazzina ex Maricommi all'interno del Q.G.M. Napoli al numero 18

4.1 Compatibilità Urbanistica-Ambientale

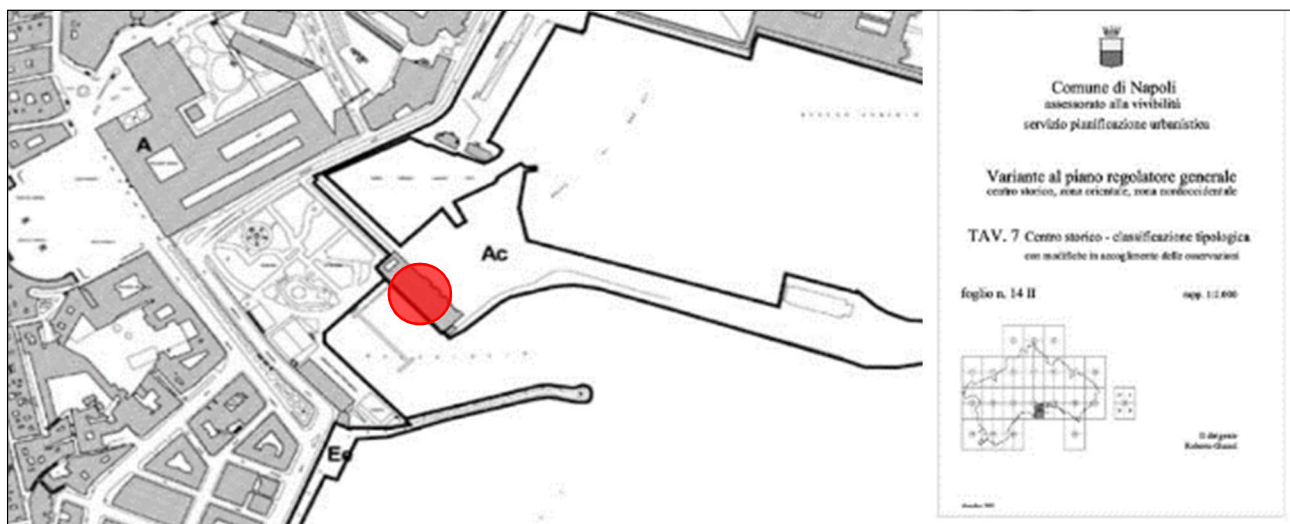
Per tutti gli interventi da effettuarsi sul sito in oggetto si renderà necessario, nelle fasi successive della progettazione, acquisire eventualmente i dovuti pareri paesaggistici e/o relative autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, come si evince dalla seguente disamina dei principali strumenti urbanistici.

La disamina degli strumenti pianificatori e programmatici vigenti nell'ambito territoriale di intervento è stata effettuata nel rispetto della vigente legge urbanistica regionale della Campania (L.R. 22 dicembre 2004 n. 16, "Norme sul governo del territorio" e ss.mm.ii.), nella quale vengono stabiliti gli strumenti di pianificazione di ciascun livello istituzionale e gli ambiti di competenza di ciascuno strumento.

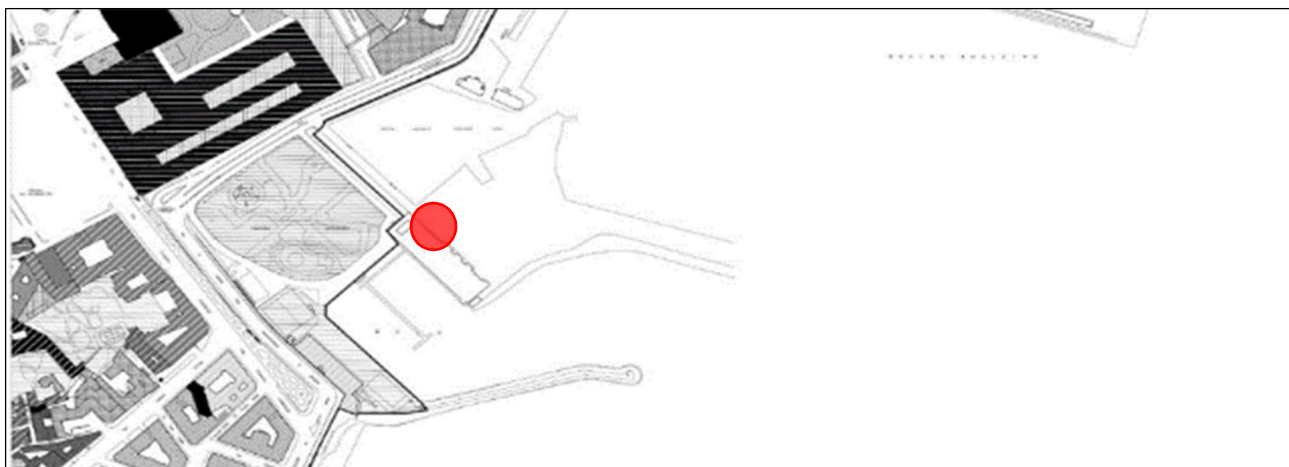
A livello comunale, l'intero centro storico di Napoli è disciplinato dalla Variante al Piano Regolatore Generale che disciplina, oltre al centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale, costituendo, difatti, il Nuovo Piano Regolatore Generale di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



Il manufatto oggetto d'intervento ricade nella zona A (Ac – Porto Storico) – *Insediamenti di interesse storico* – Tav. n. 6 "Zonizzazione", come definita dalla citata variante.



L'area interessata dalla Palazzina ex Maricommi è al di fuori dei limiti individuati dalla Tav. n. 7 della Variante al P.R.G. (Centro storico – classificazione tipologica), del centro storico come rilevabile dallo stralcio di seguito riportato.



Tav. n. 7 della Variante al P.R.G. (Centro storico – classificazione tipologica)

4.2 Verifica Dei Vincoli Insistenti sull'area e sull'immobile

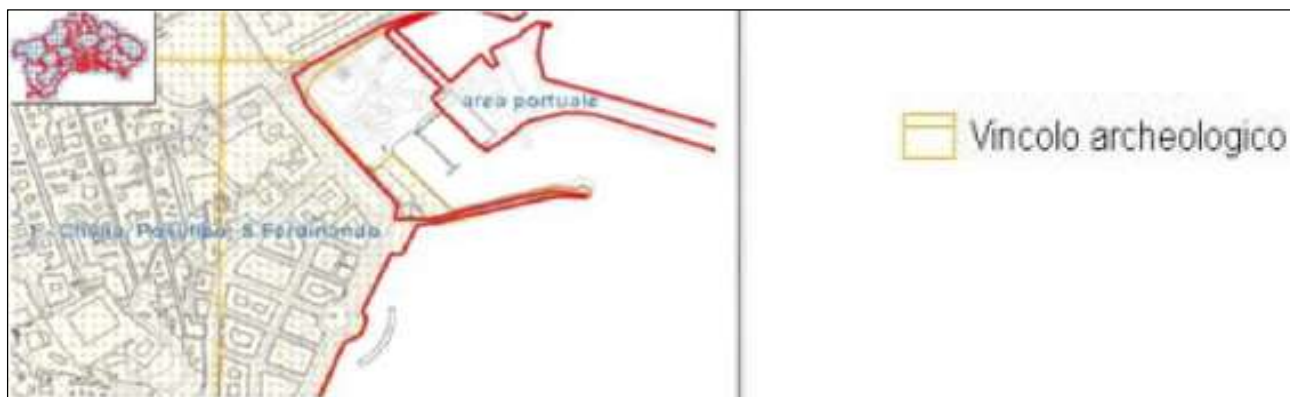
I beni culturali, allo stato della legislazione nazionale, sono disciplinati dall'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" (già L. 1089/1939).

L'analisi delle presenze storiche ed archeologiche è stata condotta analizzando le informazioni contenute nelle seguenti fonti:

- Sistema online denominato Carta del Rischio;
- Piano Territoriale Regionale della Regione Campania;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Napoli.

La Carta del Rischio, che contiene tutti i decreti di vincolo emessi dal 1909 al 2003 (ex leges 364/1909, 1089/1939, 490/1999), è un sistema informativo realizzato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro (ISCR) al fine di fornire agli Istituti e agli Enti statali e locali preposti alla tutela, salvaguardia e conservazione del patrimonio culturale, uno strumento di supporto per l'attività scientifica ed amministrativa.

Dalle indagini eseguite si evince che nell'area oggetto degli interventi non sussiste il vincolo archeologico.



Carta del Rischio – Vincolo archeologico

Dal punto di vista storico il manufatto è di notevole interesse artistico e storico, in quanto risulta già essere stato vincolato nel secolo scorso, ai sensi dell'art.1 della L. 1089/1939 "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico".

Pertanto, la Palazzina ex Maricommi "costituisce "bene culturale", ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004.

4.3 Beni Paesaggistici

Per la localizzazione dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136, 157 e 142 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sono state consultate le seguenti fonti:

- a) Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico (SITAP),
- b) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli.

Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione Generale per il Paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea del Ministero dei Beni Culturali ed è finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

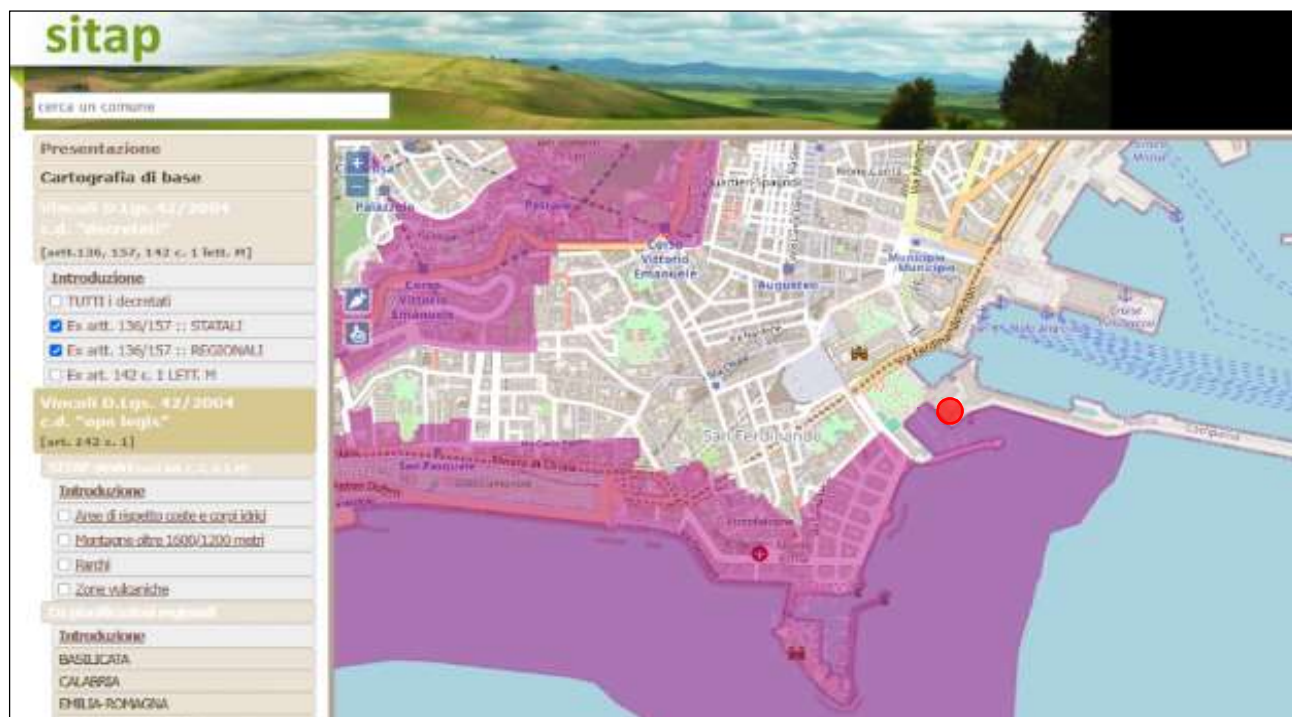
Tale sistema contiene attualmente le perimetrazioni e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del

Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali prima (D.lgs. n. 490/99), e del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) poi.



Vincoli paesaggistici della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985

Dalle indagini eseguite sui vincoli ambientali, risulta che la Palazzina in oggetto non rientra nei vincoli ai sensi e per gli artt. 136 e 157 del Dlgs. 42/2004 “Aree ed immobili di notevole interesse pubblico”.



Aree ed immobili di notevole interesse pubblico

Altresì, invece con riferimento all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 per “Aree tutelate per legge”, risulta che la Palazzina in oggetto rientra nei limiti di tale disposizione vincolistica e paesaggistica della Regione Campania.



Aree tutelate per legge

Dagli esiti della disamina condotta, per quanto concerne le autorizzazioni ed i pareri, l'analisi delle norme attuative degli strumenti urbanistici e le tutele previste dal regime vincolistico, si può asserire quanto segue:

- come rappresentato nelle premesse dell'analisi storica, il bene denominato Porto di Napoli – Molo San Vincenzo della Base Navale sono stati dichiarati di interesse storico-artistico con Decreto n. 7 del 16.01.2007 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania (vedi **Allegato** alla presente relazione);
- strumenti urbanistici PRG: *l'immobile Palazzina ex Maricommi ricade in zona A (Ac – Porto Storico) e sono consentiti restauro e valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati (Zona 4A corrispondenti a parti del centro storico o insediamenti storici consolidati)*;
- regime vincolistico del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004):
 - *il manufatto oggetto d'intervento costituisce “bene culturale”, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004, poiché di notevole interesse artistico e storico; inoltre, risulta già essere stato vincolato nel secolo scorso, ai sensi dell'art.1 della L. 1089/1939 “Tutela*

delle cose d'interesse artistico o storico” (L. 1089/1939 abrogata dal D.lgs. 490/1999, a sua volta abrogato dal D.lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali”);

- *il manufatto oggetto d'intervento costituisce un “bene paesaggistico” (art. 134 del D.lgs. 42/2004), poiché inserito in piano paesaggistico (o paesistico);*
- piano territoriale paesistico: il comprensorio è sottoposto alle norme di attuazione del “piano paesistico: Agnano-Camaldoli-Posillipo” che prevede per la “Zona PI - Protezione integrata” il divieto di qualsiasi intervento di incremento dei volumi esistenti ma sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non si arrechino danni alle essenze arboree e si rispettino le prescrizioni agli artt. 6, 7 e 8 delle norme stesse;
- con riferimento all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 per “Aree tutelate per legge”, risulta che la Palazzina in oggetto ex Maricommi rientra nei limiti di tale disposizione vincolistica e paesaggistica della Regione Campania.

4.4 Conclusioni

In definitiva, dall'analisi fin qui condotta è possibile concludere con quanto segue:

- l'Ex Magazzino Stampati ricade nella Sottozona “Ac-Porto Storico” e costituisce sia bene culturale sia bene paesaggistico;
- gli interventi ammissibili sono quelli che preservano le caratteristiche del valore storico-artistico e ambientale dell'immobile;
- l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata al parere vincolante della Soprintendenza.

5. INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Il presente documento si prefigge lo scopo di definire le linee generali di progetto per rispondere alle necessità operative del Comando Logistico e del Quartier Generale Marina Militare di Napoli.

Nello specifico si considerano le seguenti soluzioni:

- Alternativa nr. 0 (zero): Ipotesi di non realizzazione dell'intervento;
- Alternativa nr. 1 (uno): Rifunzionalizzazione uso uffici su unico livello;
- Alternativa nr. 2 (due): Rifunzionalizzazione uso uffici su due livelli.

Fatta eccezione l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, le restanti alternative progettuali presentano caratteristiche comuni come di seguito elencato:

- restauro e recupero conservativo dell'immobile, considerandone i vincoli in termini di interesse storico-culturale;
- variazione della destinazione d'uso dell'immobile ad uso uffici, dettata da esigenze del Comando Utente, che ne consentirebbe un utilizzo più attuale e conforme alle necessità lavorative dell'Ente;
- fruibilità dell'immobile anche in eventi di rappresentanza e/o manifestazioni culturali che aprono le porte della base alla città.

5.1. Descrizione delle alternative progettuali

Alternativa nr. 0 (zero)

L'alternativa nr. 0 (zero) ovvero l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, consentirebbe l'utilizzo del magazzino solo ai fini di deposito materiale, senza garantire il recupero dell'immobile e la sua valorizzazione a livello storico-culturale.

Tale soluzione rischia di favorire l'avanzamento dello stato di degrado che a lungo termine ne inficerebbe l'utilizzo attuale. Inoltre in questa ipotesi non si soddisferebbe l'esigenza del Comando di garantire una nuova riallocazione degli utenti provenienti dal sedime di Nisida.

Alternativa nr. 1 (uno)

L'alternativa nr. 1 (uno) si pone l'obiettivo di valorizzare l'immobile mediante una riqualificazione e una rifunzionalizzazione degli spazi distribuiti su un unico livello. L'obiettivo degli interventi proposti nel presente documento comporteranno i seguenti vantaggi:

- interventi edilizi rivolti a conservare e valorizzare l'organismo edilizio;
- interventi mirati all'efficientamento e riqualificazione energetica per migliorare le condizioni di benessere del personale attraverso un'ottica di ottimizzazione degli impianti/materiali e contestuale riduzione dei consumi energetici;
- riconfigurazione degli ambienti interni mirati ad assicurarne la funzionalità e riqualificazione dell'immobile secondo le attuali esigenze del Comando.

L'attività progettuale ha posto particolare attenzione agli aspetti distributivo, funzionale e dimensionale della struttura, quali in particolare le dimensioni complessive del manufatto edilizio, la dotazione impiantistica la tipologia dei materiali da costruzione.

Lo Stato di Progetto prevede l'immobile così suddiviso:

Piano Rialzato – Destinazione uso uffici su un unico livello

STATO DI PROGETTO: 1° SOLUZIONE_UNICO LIVELLO

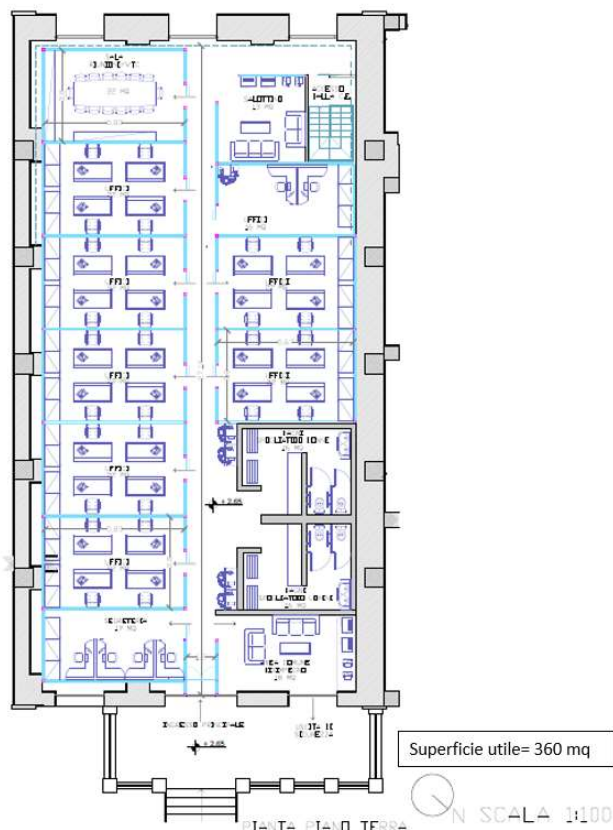


TABELLA RIEPILOGATIVA SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA 1		
SUPERFICIE UTILE TOTALE	318 MQ	
CONNETTIVO	38 MQ	12.0 %
ACCESSO ALLA C.E.	8 MQ	2.5%
SEGRETERIA	17 MQ	5.5%
SALA RIUNIONI/VTC 14 POSTI	22 MQ	7.0%
UFFICI N° 34 POSTAZIONI	170 MQ	53.0%
SALOTTINO BOUVET	13 MQ	4.0%
AREA COMUNE – DISIMPEGNO	18 MQ	6.0%
SERVIZI IGIENICI + SPOGLIAOTIO	32 MQ	10.0%

In proiezione del progetto architettonico sviluppato, gli interventi edili relativi ad opere di demolizione e ricostruzione sono stati limitati, come si evince dalla planimetria sopra riportata, in modo da ridurre al minimo le eventuali variazioni. Si fa ad ogni modo presente che nella fase progettuale, a seguito dei rilievi strutturali e delle conseguenti verifiche statiche, le soluzioni progettuali potrebbero subire delle variazioni, nel rispetto delle esigenze del Comando utente.

Dall'analisi delle condizioni in cui versa l'immobile, si prospetta il recupero del fabbricato mediante una serie di interventi di ristrutturazione globale a fini dell'adeguamento alle normative in materia edilizia, impiantistica, microclima e salubrità con una particolare attenzione agli aspetti estetici sia interni sia dell'involucro esterno. Di seguito si riporta un elenco non esaustivo delle lavorazioni che si rende necessario eseguire.

Alternativa nr. 2 (due)

L'alternativa nr. 2 (due) differisce dall'alternativa 1 in quanto sviluppa la rifunzionalizzazione degli spazi distribuiti su un due livelli, prevedendo una porzione di area su un soppalco.

Tale soluzione comporterebbe dei costi maggiori dovuti alla realizzazione della struttura del soppalco e del connettivo verticale.

Tuttavia in aggiunta ai vantaggi già esposti per l'alternativa n.1, si otterrebbero i seguenti benefici supplementari:

- maggiore fruibilità degli spazi;
- realizzazione di aree dedicate per attività comuni a beneficio dello staff;
- realizzazione di aree destinate all'archiviazione documentale;
- realizzazione di un numero maggiore di postazioni;

- valorizzazione architettonica degli spazi interni anche configurabile in prospettiva di una possibile rifunzionalizzazione museale o per eventi di rappresentanza.
- valorizzazione del carroponte, quale elemento di architettura industriale.

STATO DI PROGETTO: 2° SOLUZIONE_DUE LIVELLI



TABELLA RIEPILOGATIVA SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA 2		
SUPERFICIE UTILE TOTALE	407 MQ	
CONNETTIVO	83 MQ	20.0 %
ACCESSO ALLA C.E.	8 MQ	2.0%
SEGRETERIA	17 MQ	5.0%
SALA RIUNIONI/VTC 14 POSTI	20 MQ	5.0%
UFFICI N° 36 POSTAZIONI	185 MQ	45.5%
SALOTTO DI RAPPRESENTANZA	20 MQ	5.0%
AREA COMUNE – DISIMPEGNO	18 MQ	4.5%
SERVIZI IGIENICI + SPOGLIAOTIO	32 MQ	8.0%
ARCHIVIO	24 MQ	6.0%

In entrambe le soluzioni si è ipotizzato di realizzare gli ambienti destinati ad uffici e sale comuni mediante l'installazione di moduli assemblabili in acciaio e vetro, come si evince dalle foto seguenti che illustrano dei tipologici.

STATO DI PROGETTO: ESEMPI BOX MODULARI



MODULI UFFICI



MODULI UFFICI

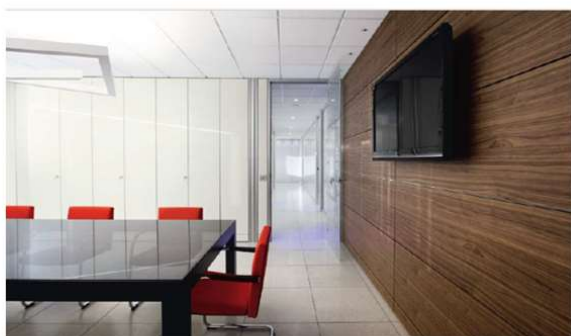


MODULI UFFICI RISERVATI



MODULI UFFICI CON SALA COMUNE

STATO DI PROGETTO: ESEMPI BOX MODULARI



MODULO SALA RIUNIONE



MODULO SALA RIUNIONE



MODULO AREA COMUNE



MODULO SALA CONVEGO

5.2. Descrizione degli interventi comuni ad entrambe le soluzioni 1 e 2.

Per la realizzazione delle opere in oggetto dovrebbero essere considerati di massima gli interventi indicati nei sottotitoli paragrafi che costituiscono una linea guida per i successivi livelli di analisi e progettazione delle opere.

In particolare le opere da eseguirsi possono riassumersi nelle seguenti:

Interventi strutturali

- valutazione dello stato di conservazione strutturale del solaio di copertura e predisposizione degli interventi necessari a garanzia del raggiungimento dell'adeguato livello di sicurezza statica per il componente stesso;
- valutazione dello stato di conservazione dei paramenti murari e predisposizione di eventuali interventi di consolidamento mediante materiali compositi e/o betoncino armato.

Interventi edili

- realizzazione di pavimentazione flottante per il passaggio di canalizzazione impiantistica;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione di tutte le coperture;
- rifacimento degli intonaci;
- sostituzione di tutti gli infissi esterni, in conformità alle normative vigenti;
- spicconatura e messa a nudo della muratura interna al magazzino;
- pulitura e ristillatura dei giunti della muratura;
- eventuali interventi di barriere chimiche;
- restauro e risanamento conservativo delle facciate esterne e del pertinente corpo scala;
- realizzazione di moduli prefabbricati in acciaio e vetro;
- realizzazione del blocco servizi.

Interventi impiantistici

- realizzazione di un impianto di illuminazione interno ed esterno ad alta efficienza;
- ampliamento ed adeguamento dei quadri elettrici di zona e del quadro elettrico generale;
- installazione di un impianto di domotica;
- realizzazione di un impianto antincendio di tipo rivelazione fumi;
- realizzazione dell'impianto idrico-fognante per i blocchi igienici;
- installazione di un impianto di climatizzazione senza unità esterne, ideale in aree soggette a vincoli storico-culturali, concepito all'uopo per edifici vincolati e funzionanti.

La distribuzione dell'impianto di climatizzazione, così come la maggior parte degli altri impianti, troverà alloggio all'interno della pavimentazione flottante. Al contrario l'erogazione nei diversi ambienti è concepita per essere canalizzata con delle bocchette di distribuzione che serviranno tutti i locali. Questo approccio distributivo, oltre a consentire una facilità del piano manutentivo, consente di

poter concepire dei box vetrati anche in copertura, in modo che possa sempre essere visibile da ogni box ufficio la copertura e il carroponte.

CATEGORIA LAVORI: OG 2

Le soluzioni tecniche, gli impianti da realizzare ed i materiali da utilizzare dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Difesa.

Per la redazione dell'estimativo sommario è stato fatto riferimento a parametri desunti da interventi simili ovvero da prezziari tipologici o mediante computi metrici estimativi di massima. I costi individuati sono da intendersi "di massima" e saranno meglio individuati nei computi metrici estimativi di cui ai successivi livelli di progettazione. La stima dei costi per la realizzazione dell'opera è stata effettuata per macro categorie come riportato nella tabella riepilogativa che segue.

ALTERNATIVA 1		
EDIFICIO	TIPO OPERE	IMPORTO PARZIALE OPERE
Ex Magazzino Stampati	Opere Edili	€ 576.000,00
	Impianti Tecnologici	€ 324.000,00
TOTALE		€ 900.000,00
ALTERNATIVA 2		
EDIFICIO	TIPO OPERE	IMPORTO PARZIALE OPERE
Ex Magazzino Stampati	Opere Edili	€ 751.000,00
	Impianti Tecnologici	€ 324.000,00
TOTALE		€ 1.075.000,00

6. ANALISI DI CONTESTO

L'analisi del contesto di riferimento è un processo conoscitivo da eseguirsi nel momento in cui si accinge a realizzare un progetto, con uno sforzo di lettura e ricostruzione delle forze in gioco, degli interessi, delle possibili influenze organizzative, delle relazioni tra il progetto ed altre iniziative in corso. Lo scopo è quello di comprendere le principali variabili in gioco, sia esterne sia interne, per poter individuare le forze, i rischi e le tendenze che sono in grado di influenzare le attività o i risultati del progetto.

Uno strumento di supporto all'analisi del contesto entro cui si colloca il progetto è l'analisi *SWOT* che consente di ottenere una visione integrata dei punti forza interni (*Strength*), punti di debolezza interni (*Weakness*), opportunità esterne (*Opportunities*), rischi/minacce esterne (*Threats*).

L'analisi S.W.O.T. è uno strumento di pianificazione strategica semplice ed efficace che serve ad evidenziare le caratteristiche di un progetto, di un programma, di un'organizzazione e le conseguenti relazioni con l'ambiente operativo nel quale si colloca, offrendo un quadro di riferimento per la definizione di orientamenti strategici finalizzati al raggiungimento di un obiettivo.

Si effettua realizzando una matrice 2 x 2, in cui la prima riga è costituita dalle variabili interne al sistema e sulle quali è possibile intervenire; la seconda riga è costituita dalle variabili esterne che possono solo essere tenute sotto controllo. Tale approccio permette di sfruttare i fattori positivi e limitare i fattori che invece rischiano di compromettere il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Per l'esigenza in oggetto si riporta la seguente matrice S.W.O.T.:

Variabili interne	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
	- Soddisfacimento requisito operativo - Potenziamento infrastrutture - Razionalizzazione degli spazi	- Costi di realizzazione - Tempi di realizzazione
Variabili esterne	OPPORTUNITA'	MINACCE
	- Valorizzazione del sito - Immagine di FA - Efficientamento involucro edilizio	- Imprevisti progettuali - Imprevisti legati alla realizzazione - Coerenza degli interventi con i vincoli ambientali e paesaggistici

Le variabili prese in considerazione sono quelle che si ritengono essere maggiormente influenti sull'intero processo di analisi.

Per un confronto quantitativo fra le due soluzioni progettuali proposte, ciascun fattore dell'analisi S.W.O.T. viene pesato su una scala compresa tra -5 e +5.

Variabili interne	PUNTI DI FORZA	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Soddisfacimento requisito operativo	0	4	5
	Potenziamento infrastrutture	0	4	5
	Razionalizzazione degli spazi	0	3	5
	PUNTI DI DEBOLEZZA	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Costi di realizzazione	0	-2	-3
	Tempi di realizzazione	0	-2	-3
Variabili esterne	OPPORTUNITA'	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Valorizzazione del sito	0	4	5
	Immagine di FA	-5	5	5
	Efficientamento involucro edilizio	0	4	4
	MINACCE	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	Imprevisti progettuali	0	-3	-3
	Imprevisti legati alla realizzazione	0	-3	-3
	Coerenza degli interventi con i vincoli ambientali e paesaggistici	0	5	5
TOT		-5	19	<u>22</u>

In relazione dei fattori presi in considerazione per il caso specifico, emerge visibilmente che l'“Alternativa n.2” risulta più performante nel bilancio totale tra punti di forza e punti di debolezza.

In particolare la “Alternativa n.2”, sebbene richieda tempi più lunghi e maggiori costi per l'attuazione dell'impresa, appare maggiormente confacente alle esigenze di Forza Armata in merito alla creazione di nuovi spazi di lavoro con aree collettive (soppalco) che garantiscono un maggiore comfort per il personale civile/militare rispetto alla soluzione priva del soppalco.

7. CRONOPROGRAMMA

Di seguito si fornisce un'indicazione dei tempi previsti per l'attuazione delle alternative progettuali esaminate, con particolare riferimento a tutte le fasi che compongono il processo:

ATTIVITA'	Alternativa n. 1 [gg]	Alternativa n. 2 [gg]
Redazione DIP e disciplinare per affidamento successive fasi progettazione a professionista esterno all'A.D.	14	15
Gara per affidamento P.E. e P.S.C.	28	28
Redazione P.E. cura professionista esterno	56	56
Pareri sul P.E. da parte degli enti interessati (Soprintendenza)	120	120
Acquisizione P.T.O. sul P.E. da parte delle SS.AA.*	21	21
Gara per affidamento verifica P.E.	21	21
Verifica, validazione ed approvazione P.E.	42	42
Approvazione Uginfra	21	21
Gara per affidamento Lavori	77	77
Registrazione - emissione modello B	21	21
Esecuzione dei lavori	287	308
Collaudo	28	28
TOTALE	694	715

**le fasi di acquisizione P.T.O. e verifica, validazione ed approvazione del PE sono sovrapponibili alla fase di approvazione da parte della Soprintendenza (parere vincolante).*

8. QUADRO ECONOMICO

I costi relativi all'impresa sono stati determinati mediante stima parametrica basata sul costo €/m² con incidenze per macro-categorie.

In particolare è stato preso come riferimento il prezzo DEI – Tipologie Edilizie (edizione 2019), sezione Edilizia Terziaria, Scheda D15 “Ristrutturazione di 3 edifici industriali ad uso uffici/laboratorio” con costo dell'opera pari a **1.762,00 €/m²** (valore 2019); tale tipologia è stata scelta in quanto assimilabile alla trasformazione “magazzino → uffici” con ristrutturazione integrale e completa.

Il costo dell'opera riferito all'anno 2019 è stato aggiornato tramite un coefficiente di rivalutazione **Kp = 1,35** dovuto all'incremento intervenuto nel periodo 2019 - 2025 su materiali e manodopera nel complessivo comparto costruzioni; inoltre, è stato poi applicato un ulteriore coefficiente correttivo **Ks = 1,05** per le specifiche attività di seguito elencate:

- finiture “non standard” (murature in pietra di tufo lasciate a vista e trattate);
- impiantistica completa per uffici (elettrico/illuminazione, dati, climatizzazione e rilevazione incendi);
- dimensione contenuta dell'intervento (minori economie di scala).

Applicando tali coefficienti il costo unitario aggiornato risulta: **$1.762 \times 1,35 \times 1,05 = 2.500 \text{ €/m}^2$** .

I costi della sicurezza derivano da analisi forfettarie e sono stati stimati in misura pari al 10%. Nella determinazione degli stessi si è tenuto conto della specificità del cantiere, dunque dei presumibili costi di cantierizzazione che si renderanno necessari durante la fase esecutiva per la gestione in sicurezza delle attività e delle interferenze.

Di seguito si riportano i quadri economici delle 2 alternative progettuali.

8.1. Quadro Economico Alternativa n.1

a. Importo dei lavori	€ 900.000,00
b. Oneri per la sicurezza	€ 90.000,00
c. Totale imponibile (a+b)	€ 990.000,00
d. IVA 10%	€ 99.000,00
e. Totale parziale (c+d)	€ 1.089.000,00
f. Oneri per la progettazione	€ 77.446,81
g. Oneri Inarcassa (4% oneri progettazione)	€ 3.097,87
h. Totale imponibile (f+g)	€ 80.544,68
i. IVA 22%	€ 17.719,83
l. Totale parziale (h+i)	€ 98.264,51
m. Oneri per la verifica del PE	€ 17.405,89
n. Oneri Inarcassa (4% oneri verifica)	€ 696,24
o. Totale imponibile (m+n)	€ 18.102,13
p. IVA 22%	€ 3.982,47
q. Totale parziale (o+p)	€ 22.084,59
r. Oneri per richieste pareri tecnici\amministrativi (comprensiva di inarcassa ed iva)	€ -
s. Totale parziale (l+q+r)	€ 120.349,11
t. Incentivo per funzioni tecniche (art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023)	€ 19.800,00
u. Contributo per Autorità Vigilanza LL.PP	€ 660,00
v. Somma a disposizione per:	
v.1 Somma in massa per imprevisti (S.M.I. comprensiva di oneri per la sicurezza ed I.V.A.) pari al 8% di e)	€ 87.120,00
v.2 onorari professionali e oneri contributivi per esecuzione del collaudo statico (comprensiva di iva ed inarcassa)	€ 11.419,20
v.3 Spese per rilievi, accertamenti, indagini, prove su materiali in corso d'opera e di collaudo dei materiali	€ 20.000,00
v.4 Totale somme a disposizione (r.1+r.2+r.3)	€ 118.539,20
TOTALE COMPLESSIVO PROGRAMMATO (e+s+t+u+v.4)	€ 1.348.348,31

8.2. Quadro Economico Alternativa n.2

a. Importo dei lavori	€ 1.075.000,00
b. Oneri per la sicurezza	€ 107.500,00
c. Totale imponibile (a+b)	€ 1.182.500,00
d. IVA 10%	€ 118.250,00
e. Totale parziale (c+d)	€ 1.300.750,00
f. Oneri per la progettazione	€ 94.836,21
g. Oneri Inarcassa (4% oneri progettazione)	€ 3.793,45
h. Totale imponibile (f+g)	€ 98.629,66
i. IVA 22%	€ 21.698,52
l. Totale parziale (h+i)	€ 120.328,18
m. Oneri per la verifica del PE	€ 19.185,07
n. Oneri Inarcassa (4% oneri verifica)	€ 767,40
o. Totale imponibile (m+n)	€ 19.952,47
p. IVA 22%	€ 4.389,54
q. Totale parziale (o+p)	€ 24.342,02
r. Oneri per richieste pareri tecnici\amministrativi (comprensiva di inarcassa ed iva)	€ -
s. Totale parziale (l+q+r)	€ 144.670,20
t. Incentivo per funzioni tecniche (art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023)	€ 23.650,00
u. Contributo per Autorità Vigilanza LL.PP	€ 660,00
v. Somma a disposizione per:	
v.1 Somma in massa per imprevisti (S.M.I. comprensiva di oneri per la sicurezza ed I.V.A.) pari al 8% di e)	€ 104.060,00
v.2 onorari professionali e oneri contributivi per esecuzione del collaudo statico (comprensiva di iva ed inarcassa)	€ 13.639,60
v.3 Spese per rilievi, accertamenti, indagini, prove su materiali in corso d'opera e di collaudo dei materiali	€ 20.000,00
v.4 Totale somme a disposizione (r.1+r.2+r.3)	€ 137.699,60
TOTALE COMPLESSIVO PROGRAMMATO (e+s+t+u+v.4)	€ 1.607.429,80

9. CONCLUSIONI E SOLUZIONE PROGETTUALE INDIVIDUATA

Nel presente documento sono state individuate, analizzate e confrontate 3 (tre) alternative progettuali al fine di soddisfare l'esigenza prospettata dal Comando Logistico di riqualificare l'immobile denominato Ex Magazzino Stampati in un'ottica di rifunzionalizzazione ad uso uffici.

Dalle analisi condotte la soluzione progettuale che appare opportuno perseguire è l'Alternativa n.2, la quale prevede la configurazione spaziale impostata su due livelli e che risponde in modo efficace sia alle esigenze tecnico-operative del Vertice di Linea Funzionale sia alla necessità di garantire un razionale e sostenibile utilizzo di un immobile attualmente in disuso.

Nonostante l'Alternativa n.1 rappresenti la soluzione più sostenibile dal punto di vista economico, l'Alternativa n.2 punta ad una configurazione spaziale che esalta l'impianto del fabbricato e che, nel lungo periodo, aprirebbe alla possibilità di ulteriori impieghi in funzione del particolare pregio storico e culturale.

10. ALLEGATI

- Planimetria SdF e SdP – soluzione 1;
- Planimetria SdF e SdP – soluzione 2;
- Decreto di Vincolo della Base Navale;
- Ordinanza n. 11 del 16 aprile 2025 della Struttura Commissariale della Presidenza del Consiglio dei Ministri recante gli “Interventi urgenti di riqualificazione sismica degli edifici del Comprensorio logistico di Nisida;