



# COMUNE DI NAPOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PESANTE E  
MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE  
DEL PROGETTO DI CO-HOUSING "CASA COMUNE"**

**Fabbricato sito in Via del Formale, 42**



## STUDIO DI FATTIBILITA'

**Committente : FOQUS**

**Commessa: Via Del Formale**

**Progetto  
architettonico:**

**Progetto  
strutturale:**

**Progetto  
degli impianti:**

**Elaborato**

A.R01



**Descrizione**

RELAZIONE DESCRITTIVA

**Team di Lavoro :** Ing. Giuseppe Lombardi  
Ing. Antonio Lombardi  
Arch. Guido Pappalardo  
Ing. Vincenzo Retta  
Geom. Vincenzo Iannaccone

**Scala : //**

**Percorso/File :**

Y:\2023\0-Via del Formale\1. Architettonico

Data	20/03/2023						
Revisione	A						

**BONO**<sub>s.r.l.</sub>  
INGEGNERIA



**COMUNE DI NAPOLI**

*Provincia di Napoli*

---

*INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PESANTE E MODIFICHE DISTRIBUTIVE  
INTERNE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI CO-HOUSING "CASA COMUNE"*

---

Committente: FOQUS Fondazione Quartieri Spagnoli

Fabbricato sito in: Via Del Formale, 42 | Napoli

---

## RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IPOTESI PROGETTUALE

---

### **SOMMARIO**

---

PREMESSA.....	2
ITER PROGETTUALE .....	2
DESCRIZIONE IPOTESI PROGETTUALE (Tavola A.G01.1).....	3

## PREMESSA

---

L'immobile oggetto di intervento è sito nel comune di Napoli in Via del Formale n° 42 (Terzo Piano – Quarto Piano – Copertura) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 99, Sub. 14.

Le scelte progettuali sono sostenute e finalizzate al recupero del suddetto immobile ai fini della realizzazione del progetto "Casa Comune", un progetto di Co-housing destinato ai ragazzi con disabilità cognitiva del Centro Argo.

Il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria pesante finalizzati ad una ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli spazi interni al fine di garantire un'adeguatezza distributiva finalizzata ad accogliere il doppio utilizzo di Cohousing – B&B, oltre che la riqualificazione energetica dell'immobile mediante l'efficientamento degli impianti elettrico, termico ed idrico al fine di adeguarli alla normativa vigente.

## ITER PROGETTUALE

---

L'ipotesi di progetto parte da un'attenta analisi dello stato di fatto finalizzata alla conoscenza dell'organismo oggetto d'intervento, in modo da garantire la scelta di strategie progettuali che siano compatibili con l'esistente, garantendone il recupero e tutelandone i caratteri formali.

In fase di sopralluogo sono stati effettuati rilievo metrico, fotografico, materico e dello stato di degrado, che hanno permesso la conoscenza dell'immobile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, delle tecniche costruttive adottate nella sua realizzazione e dei materiali utilizzati. A seguito di tali analisi si è provveduto ad effettuare colloqui finalizzati a conoscere le esigenze della committenza, rappresentata dal presidente ed il direttore della Fondazione Quartieri Spagnoli FOQUS, il presidente del consorzio Co.Re., il vicepresidente dell'Associazione Quartieri Spagnoli e la direttrice del Centro Argo, centro di abilitazione rivolto a bambini, ragazzi e giovani con disabilità cognitive.

In particolare, un primo incontro si è tenuto nella sede di FOQUS nell'ex Istituto Montecalvario, dove si sono delineate le esigenze della committenza e le linee guida da tener conto in fase di progettazione, finalizzate alla realizzazione del progetto di co-housing "Casa Comune" destinato ai ragazzi con disabilità cognitiva del Centro Argo.

Durante tale incontro si è svolta una visita al Centro Argo, al fine di conoscerne gli ambienti, le attività ed i ragazzi a cui sarà rivolto il progetto "Casa Comune".

Successivamente si è tenuto un secondo incontro/sopralluogo con la committenza nell'immobile sito in Via del Formale, dove si è verificato lo stato dei luoghi e si è presa visione delle prime bozze di distribuzione interna finalizzata al progetto di recupero dell'immobile.

Tale iter ha permesso di redigere un progetto di nuova distribuzione e rifunzionalizzazione degli ambienti interni, mettendo a confronto le esigenze della committenza con le problematiche emerse in fase di rilievo.

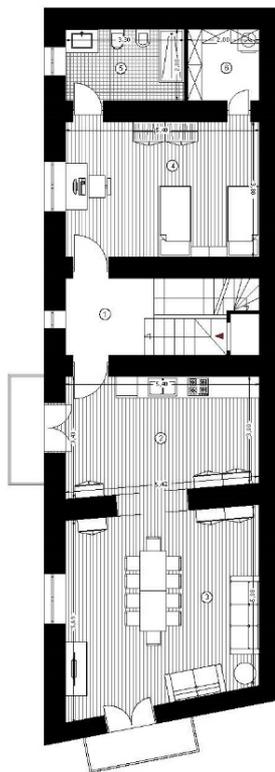
Di seguito una descrizione dell'ipotesi di progetto (Tav. A.G01.1).

## DESCRIZIONE IPOTESI PROGETTUALE (TAVOLA A.G01.1)

### STATO DI PROGETTO

#### Primo Livello

Piano Terzo



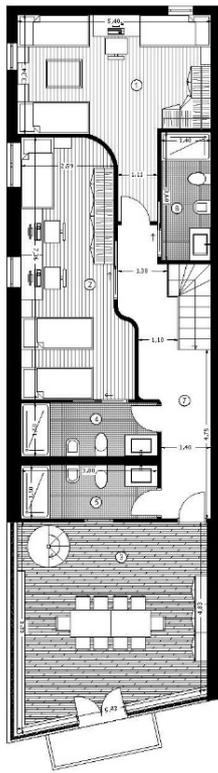
#### LEGENDA

- Ingresso
- ① Ingresso (5,00 mq)
- ② Cucina (17,46 mq)
- ③ Area Ludica / Zona Living (29,10 mq)
- ④ Camera (20,52 mq)
- ⑤ W.C. (6,60 mq)
- ⑥ Ripostiglio - Lavanderia (4,00 mq)

### STATO DI PROGETTO

#### Secondo Livello

Piano Quarto

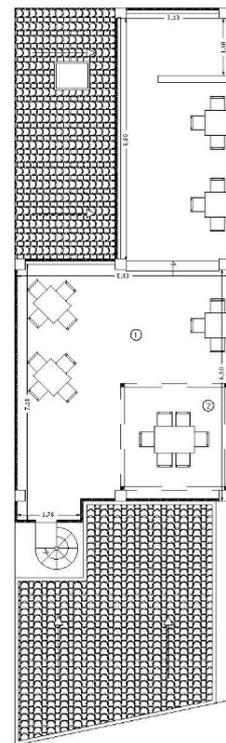


#### LEGENDA

- ① Camera 1 (20,80 mq)
- ② Camera 2 (20,20 mq)
- ③ Area Lavoro - Terrazzo (26,60 mq)
- ④ W.C. (1) (5,70 mq)
- ⑤ W.C. (2) (5,70 mq)
- ⑥ W.C. (3) (5,03 mq)
- ⑦ Disimpegno (12,00 mq)

### STATO DI PROGETTO

#### Terrazzo di Copertura



#### LEGENDA

- ① Terrazzo Praticabile (61,20 mq)
- ② Gazebo 3x3mt



Figura 1 | Piante Stato di Progetto\_Tavola A.G01.1

La seguente ipotesi progettuale (Tavola A.G01.1) prevede la redistribuzione ed una rifunzionalizzazione degli spazi interni, in modo da garantire una capacità ricettiva di 8 posti letto (6 ospiti + 2 educatori per l'utilizzo in Co-housing) come da richiesta della committenza.

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti ambienti:

### Primo Livello (Piano Terzo)

Ambiente	S.U.
Cucina	17,45 mq
Zona Living/Area ludica	29,10 mq
Camera	20,50 mq
W.C.	6,60 mq
Ripostiglio/Lavanderia	4,00 mq

### Secondo Livello (Piano Quarto)

Ambiente	S.U.
Camera 1	20,80 mq
Camera 2	20,20 mq
Area Lavoro / Terrazzo Coperto	26,60 mq
W.C. 1	5,70 mq
W.C. 2	5,70 mq
W.C. 3	5,03 mq
Disimpegno	12,00 mq

Al primo livello (Piano Terzo) sarà adibita la zona giorno, dove è prevista una nuova distribuzione funzionale degli ambienti con il posizionamento della cucina (17,45 mq.) e dell'area Ludica/Zona living (29,10 mq) sul lato Ovest dell'immobile, mentre sul lato Est sarà localizzata una camera da letto di 20,50 mq con bagno annesso di 6,60 mq ed un ripostiglio/lavanderia (4,00 mq) a servizio esclusivo del personale di B&B e CoHousing ed inaccessibile agli ospiti durante l'utilizzo in B&B.

Il secondo livello dell'unità immobiliare (Piano Quarto) sarà destinato alla zona notte, dove è prevista la realizzazione di nuove partizioni interne, previa demolizione dei tramezzi esistenti, al fine di ottenere 2 camere da letto e 3 bagni come da richiesta della committenza.

Le camere 1 e 2 (rispettivamente di 20,80 mq e 20,20 mq) potranno ospitare fino a 3 ospiti e saranno entrambe dotate di accesso diretto ai servizi igienici.

Il terzo bagno, posizionato a ridosso del terrazzo coperto, sarà a servizio esclusivo del personale di CoHousing e B&B.

L'area lavoro, finalizzata all'inserimento lavorativo dei ragazzi autistici, sarà individuata sul terrazzo coperto al secondo livello, previo consolidamento e messa in sicurezza del parapetto, oltre che l'installazione di un sistema di vetrate VePA (Vetrate Panoramiche Amovibili) garantendo così un miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche dell'immobile, oltre che una protezione dagli agenti atmosferici.

Il terrazzo al secondo livello servirà da accesso anche al terrazzo di copertura, che sarà adibito ad area relax e potrà ospitare una struttura leggera temporanea come un gazebo.

Per una maggior comprensione dell'ipotesi progettuale, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Il Tecnico  
Ing. Giuseppe Lombardi