

Piano Urbanistico Attuativo

Ambito n.19 - Ex Industria Redaelli
Sub-Ambito 19/a

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

Variante al Pua approvato
con Delibera di G. C. 587/2009 - Burc n. 57/2009
e con Delibera di G. C. 196/2011

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Dirigente *arch. Massimo Santoro*
Rup *arch. Anna Scotto di Tella*
arch. Pasquale Antignano (fino a dicembre 2020)

SOGGETTO PROPONENTE Società **CENTRO CITTA'** srl - Napoli
Presidente *avv. Luigi Russo*

PROGETTO **Riano Architettura** - Napoli
Responsabile e Coordinamento *prof. arch. Guido Riano*

Riano Architettura
Direttore Tecnico
(*prof. arch. Guido Riano*)



Rilievo - Stato di consistenza - RC

Copia conforme alla Perizia di consistenza con presa d'atto dirigenziale del Servizio di Pianificazione Urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019

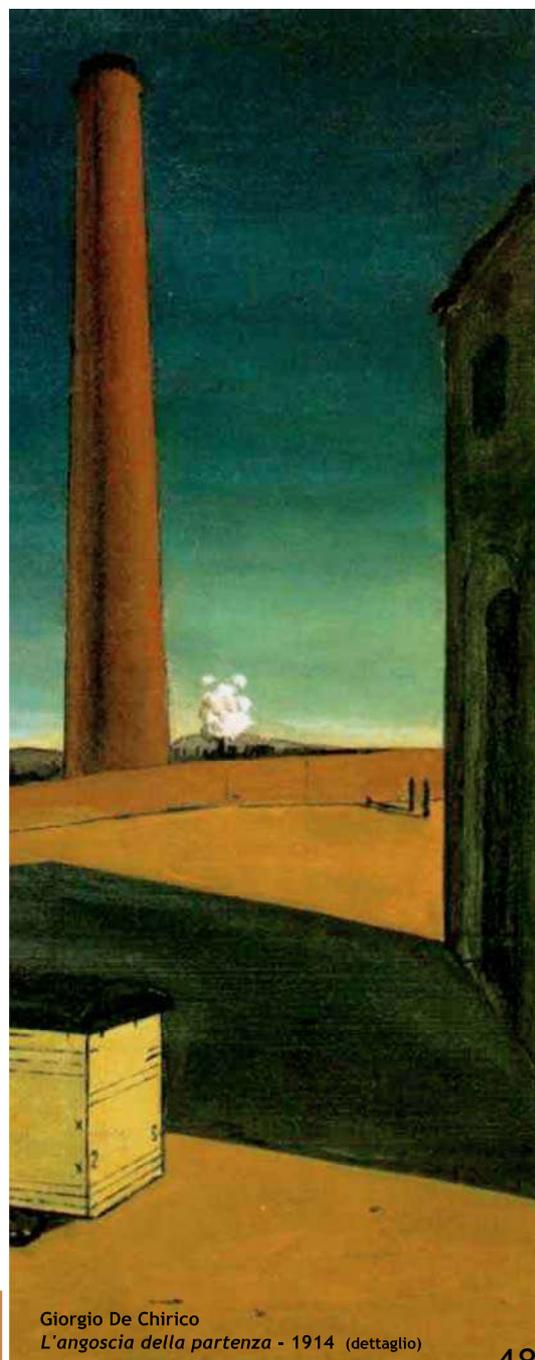
RC-R01

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA

Codifica file 18RED-UAPD-RCR01-3A-RSC

Le ciminiere, gli edifici e gli oggetti della pittura di De Chirico sono collocati in un posto senza tempo, come sospesi nel vuoto, visioni che sorgono dall'inconscio. Anche la fabbrica Redaelli sembra ormai fuori dal tempo, sospesa nell'angoscia dell'attesa, rappresentazione dell'impossibile.

Il progetto di rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose e la delusione dell'abbandono e costruisce, in questa parte della città, una nuova bellezza.



Giorgio De Chirico
L'angoscia della partenza - 1914 (dettaglio)



COMUNE DI NAPOLI

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

approvato con delibera di G.C. 587/ 2009 e pubblicato sul BURC n. 57/ 2019

RELATIVO AL SUB-AMBITO N. 19/A “EX FABBRICA REDAELLI” DEL PRG VIGENTE

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA E SULLA LEGITTIMITA' DEI BENI

1. Premessa

Con atto pubblico a rogito del dott. Nicola Capuano notaio in Napoli Rep. n. 138338 del 14 giugno 2018, registrato a Napoli il 28 giugno 2018 al n. 13310/ 1T, è stata costituita la società “Centro Città s.r.l.”, con sede in Napoli in Piazza Nicola Amore n. 14, codice fiscale e Partita IVA n. 08974211214, alla quale la società “Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l. in liquidazione” ha conferito con il medesimo rogito il ramo di azienda avente ad oggetto la realizzazione del piano urbanistico di attuazione (Pua) per il recupero di un’area ricadente nel perimetro dell’ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) del vigente Prg di Napoli e comprendente fra l’altro la piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni immobili e la titolarità dei diritti relativi al Pua, approvato con delibera di G.C. n. 587 del 30 aprile 2009 e pubblicato sul BUR Campania n. 57 del 21 settembre 2009, così come configurato nel progetto presentato dalla società “Risorse & Sviluppo Napoli spa”.

Successivamente, con atto pubblico a rogito del dott. Nicola Capuano notaio in Napoli Rep. n. 38452 del 19 luglio 2018, registrato a Napoli l’8 agosto 2018 al n. 17311/ 1T, la società “Centro Città s.r.l.” ha acquistato dalla società “Lalà s.r.l.” la piena ed esclusiva proprietà della restante



parte dell'edificio indicato nella scheda dell'ambito 19 con la lettera e), diventando così proprietaria di tutti i volumi insistenti nel perimetro del suddetto Pua.

In data 10.12.2018 la società Centro Città srl ha presentato alla Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco - Servizio pianificazione urbanistica esecutiva del Comune di Napoli (prot. PG/1074220_2018 del 11.12.2018) una proposta di fattibilità di Variante al Pua approvato nel 2009.

In data 21.12.2018 con prot. PG_1109308_2018 il suddetto Dipartimento, esaminata la fattibilità della Variante proposta, ha autorizzato la trasmissione della proposta definitiva, specificando che: *“nella proposta (...) è necessario pervenire a uno stato di conoscenza completo ed esaustivo della preesistenza edilizia, sia relativamente all'attuale stato di degrado e di permanente inagibilità degli edifici ricadenti nel PUA, sia in relazione alla consistenza volumetrica accertata, sia, ancora in merito alla legittimità degli edifici ricadenti all'interno dell'area di intervento. Ne consegue pertanto la necessità di operare sui singoli edifici una puntuale e rigorosa ricognizione finalizzata all'accertamento della legittimità e della relativa volumetria di tutti gli edifici presenti nell'area oggetto di PUA”*.

Nell'ambito delle attività di progettazione del Pua in oggetto e della relativa Variante, affidate dalla società “Centro Città srl” alla società di ingegneria “RIANO ARCHITETTURA srl” con sede in Napoli-80133, via Medina 40, , il sottoscritto prof. arch. Guido Riano, direttore tecnico della suddetta società di ingegneria e progettista coordinatore del Pua, ha pertanto proceduto all'elaborazione della presente Perizia sullo stato di consistenza e sulla legittimità di tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del Pua, al fine di documentarne le caratteristiche storico-tipologiche, la consistenza delle superfici e delle volumetrie, lo stato di degrado, nonché i titoli abilitativi e/o gli altri atti che ne accertano la legittimità, così come richiesto dalla Nota del Servizio di Pianificazione Urbanistica esecutiva del Comune di Napoli.

2. Documentazione esaminata, sopralluoghi e rilievi

Ai fini dell'espletamento del mandato, il sottoscritto:

- 1) ha visionato e si è avvalso dei seguenti documenti ed informazioni:
 - Perizia giurata in data 01.03.1989 (reg. Pretura di Napoli n. 17436), redatta dal geom. Antonio Perina, relativa al rilievo planoaltimetrico, al calcolo delle superfici (coperta e scoperta), al calcolo delle volumetrie, sulla base del rilievo aerofotogrammetrico eseguito dalla soc. Alisud;



- Perizia sullo stato di consistenza eseguita nel giugno 2002 dal sottoscritto e depositata al Comune di Napoli, ai fini della determinazione della consistenza edilizia per il Pua (data 29.08.2002 con prot. n° 2917 Urb);
 - Relazione asseverata sullo stato di permanente inagibilità ai fini della attribuzione della categoria fittizia “F/2 - unità collabenti” agli immobili in stato di elevato degrado ricadenti nel complesso immobiliare Redaelli, redatta dal sottoscritto nel giugno-luglio del 2010 ed approvata dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli;
 - Rilievo topografico e geo referenziale del complesso immobiliare eseguito dalla società Geo-Surveying snc nel 2010 per conto di questa società di ingegneria;
 - Rilievo architettonico e materico eseguito da questa società di ingegneria nel dicembre 2010, verificato e aggiornato nel gennaio 2018 e nel dicembre 2018;
 - Cartografia aerofotogrammetrica del Comune di Napoli in scala 1:1000;
 - Cartografie e fotografie storiche dell'area;
 - Titoli abilitativi all'esecuzione dei lavori;
 - Atti di proprietà e relative trascrizioni nel Registro Immobiliare;
 - Atti catastali.
- 2) ha proceduto a numerosi sopralluoghi e rilevamenti diretti, metrici e fotografici, nei mesi di aprile e maggio 2002, giugno 2008, giugno-luglio 2010, dicembre-2010 gennaio 2011, dicembre 2018 e gennaio 2019.

3. Individuazione del compendio

L'area del Pua, prevalentemente interessata dall'ex complesso industriale “Redaelli”, è situata a Napoli in prossimità di Piazza Carlo III, nell'area detta “la Piazzola” (cfr. tav 1).

L'area ha forma quasi triangolare ed è delimitata superiormente da via Don Bosco, inferiormente da via Piazzola e dalla via Rampe del Campo che congiunge via Piazzola con via Don Bosco e, sul terzo lato, con un andamento non rettilineo, da una serie di edifici prevalentemente residenziali a quote diverse.

Posta ad est della espansione settecentesca della città, in una zona ai margini della via che da piazza del Regio Reclusorio (oggi piazza Carlo III) conduceva a Capo di Chino (oggi via G.



Gli altri edifici interessanti l'area del Pua sono costituiti da un fabbricato di forma rettangolare molto allungata, ad un piano, realizzato in gran parte agli inizi del XX secolo, costituito da due distinti corpi di fabbrica e pertinenze varie, con ingresso da via Rampe del Campo, a destinazione artigianale e commerciale (anch'esso in disuso), posto su un'area parallela ed al di sotto della via Don Bosco.

Le altre aree interessanti il Pua sono costituite da proprietà della Regione Campania (ex sede dei binari della Ferrovia Alifana) e del Comune di Napoli (via della Piazzola, via Rampe del Campo, marciapiede su via don Bosco), tutte non edificate.

La sopraelevata, che da Piazza Garibaldi portava alla via Don Bosco, e che insisteva su parte dell'area dell'ex ferrovia Alifana, è stata del tutto demolita.

Le altre aree non interessate dal Pua ma ricomprese nell'ambito n. 19, sono costituite in prevalenza da: a) una grande zona di proprietà comunale di circa 8.000,00 mq, solo in parte alberata, destinata a deposito giudiziario di auto e motoveicoli sotto sequestro, con ingresso da via Don Bosco e da un parcheggio a raso, di circa 3.485 mq, con pavimentazione in asfalto e recintato, con ingresso da via della Piazzola; b) da un complesso abitativo a due e tre piani con ingresso da via della Piazzola e limitrofo ad est al muro di cinta dell'ex Redaelli; c) da parte di un complesso condominiale multipiano di recente costruzione, con ingresso da via F. Manlio; d) da un edificio a tre piani ricompreso tra via Don Bosco e via Rampe del Campo, limitrofo al ponte su via Arenaccia.

Gli altri edifici che circondano l'area non hanno caratteristiche peculiari: in particolare su via Piazzola si trovano edifici moderni, multipiano, a prevalente destinazione residenziale; sul lato prospiciente via Don Bosco vi sono edifici pubblici, sede degli Uffici della Città Metropolitana di Napoli e della Regione Campania (ASL Napoli 1), con parti sottoposte rispetto al livello stradale (destinati ad autorimesse, depositi ed officine) e parti emergenti per circa 7 livelli utili.

Nel tratto dell'area interessato di via don Bosco vi sono, inoltre, due stazioni di distribuzione di carburante.

4. Stato di diritto

Il soggetto proponente della Variante al Pua vigente è la società "Centro Città s.r.l." con sede in Napoli (80138), piazza Nicola Amore n. 14, iscritta al R.E.A. della CCIAA di Napoli al n.ro NA - 998895, codice fiscale e Partita Iva 08974211214, capitale sociale 14.052.000,00 €, rappresentata dall'avv. Luigi Russo, presidente del Consiglio di Amministrazione.



La società "Centro Città s.r.l." ha acquisito il ramo d'azienda relativo ai beni dell'ex fabbrica Redaelli e di parte dell'edificio indicato con la lettera e) nella scheda n. 78 delle NdA del vigente Prg dalla società "Risorse & Sviluppo Napoli srl - in liquidazione" con rogito del Notaio Capuano in Napoli n. rep. 138338 del 14 giugno 2018, come riportato in Premessa.

Con il successivo rogito del Notaio Capuano in Napoli Rep. n. 38452 del 19 luglio 2018, di cui in Premessa, la società "Centro Città s.r.l." ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà della restante parte dell'edificio indicato con la lettera e), diventando così proprietaria di tutti i volumi insistenti nel sub-ambito 19/A.

La medesima società ha avviato, infine, l'acquisto dell'area un tempo sede del binario dell'ex ferrovia Alifana (poi Campania nord) di proprietà della Regione Campania ed inclusa tra i beni alienabili, in quanto dismessi dalla funzione, priva di diritti edificatori.

Il soggetto proponente della Variante è pertanto titolare della totalità delle seguenti aree insistenti nel Pua, con i relativi dati catastali registrati all'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto Fg. 82-A), in corso di aggiornamento:

Soggetto proprietario	NCT Fg 82-A Particelle	superficie (mq)	% su totale Pua
Soc. Risorse & Sviluppo Napoli srl - in liquidazione (in trasferimento a Centro Città s.r.l.)			
Ex fabbrica Redaelli (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	684	16.604,00	64,87
Edificio con ingresso da via Rampe del Campo n. 7	3 e 4	3.560,00	13,91
sommano		20.164,00	78,78
Area ex ferrovia Alifana (di proprietà Regione Campania - in corso di acquisizione)	854	2.040,00	7,97
totale		22.204,00	86,75

Nell'area interessata dal Pua insistono inoltre strade pubbliche di proprietà del Comune di Napoli.

Si specifica che, in virtù dell'elevato stato di degrado e di permanente inagibilità degli edifici dell'ex fabbrica Redaelli, con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli, essi sono stati dichiarati "unità collabenti" e riclassificati come categoria F/2 all'Agenzia del Territorio.



5. Formazione e trasformazione storica dell'area

L'ex complesso industriale "Redaelli" è stato costruito e trasformato nel tempo, secondo le esigenze di crescita dettate dalla produzione e dalle lavorazioni, ma il cui nucleo principale fu realizzato agli inizi del 1900, non secondo un disegno unitario, ma con l'aggregazione di un insieme eterogeneo di capannoni ed edifici.

Nel 1819 i fratelli Giuseppe e Pietro Redaelli aprono a Lecco, nella frazione Bonacina, una piccola fucina per la lavorazione del ferro e la trafilatura del filo. Il lavoro cresce rapidamente, tanto che nel 1851 nasce una seconda fabbrica a Lecco (frazione di Malvedo), dando così l'avvio a un'attività su scala industriale. La Società con il nome di "Giuseppe Redaelli e figli" viene legalmente costituita il 17 aprile 1870.

Nel 1890 la Redaelli produce la prima fornitura di funi per funivia che gli consentirà presto di acquisire la leadership tra i produttori internazionali di funi d'acciaio per il trasporto persone e materiali. Nei primi anni del '900 prosegue l'espansione industriale distribuita in sei stabilimenti a Dervio (Lecco), Lecco (frazioni di Bonacina e di Malvedo), Gardone Val Trompia (Bs), Milano (quartiere Rogoredo) e Napoli (via della Piazzolla).

Nel 1967 si aggiunge quello di Sesto S. Giovanni - Milano con l'incorporazione delle Trafilerie e Corderie Italiane - TECI, già specializzata per le funi di acciaio e prodotti per il sollevamento. Nel corso degli anni '70 la Redaelli (Redaelli Tecnologie dell'Acciaio s.p.a.) diversifica e amplia le attività dei prodotti dall'acciaieria di Rogoredo ai suoi derivati con la lavorazione del filo, fino alla progettazione e installazione di propri macchinari destinati allo sviluppo e produzione di trefoli e funi di acciaio e, negli anni seguenti, di tensostrutture. Verso la fine degli anni '70 la Redaelli riduce fino ad interrompere le attività nello stabilimento di Napoli, diventato non più competitivo.

Dunque, grazie alla legge 351 del 1904 "*Provvedimenti per il risorgimento economico della città di Napoli*" (c.d. legge Nitti), la Redaelli impiantò, prima del 1910, uno stabilimento anche a Napoli nell'area appunto di via della Piazzolla.

L'area risultava fino agli inizi del XX secolo non edificata a meno dell'edificio con copertura con volta a botte, già presente nella "Pianta della Città di Napoli" edita nel 1880 e redatta su rilievi geodetici del prof. F. Schiavoni (cfr. Fg. 9 in scala 1:2.000 - 1872). Nella stessa cartografia sono visibili altri edifici, ricadenti nell'area o limitrofi ad essa, poi demoliti.



Successivamente, ed in epoche differenti, sono stati realizzati gli altri corpi di fabbrica (cfr. successivo punto 5.1).

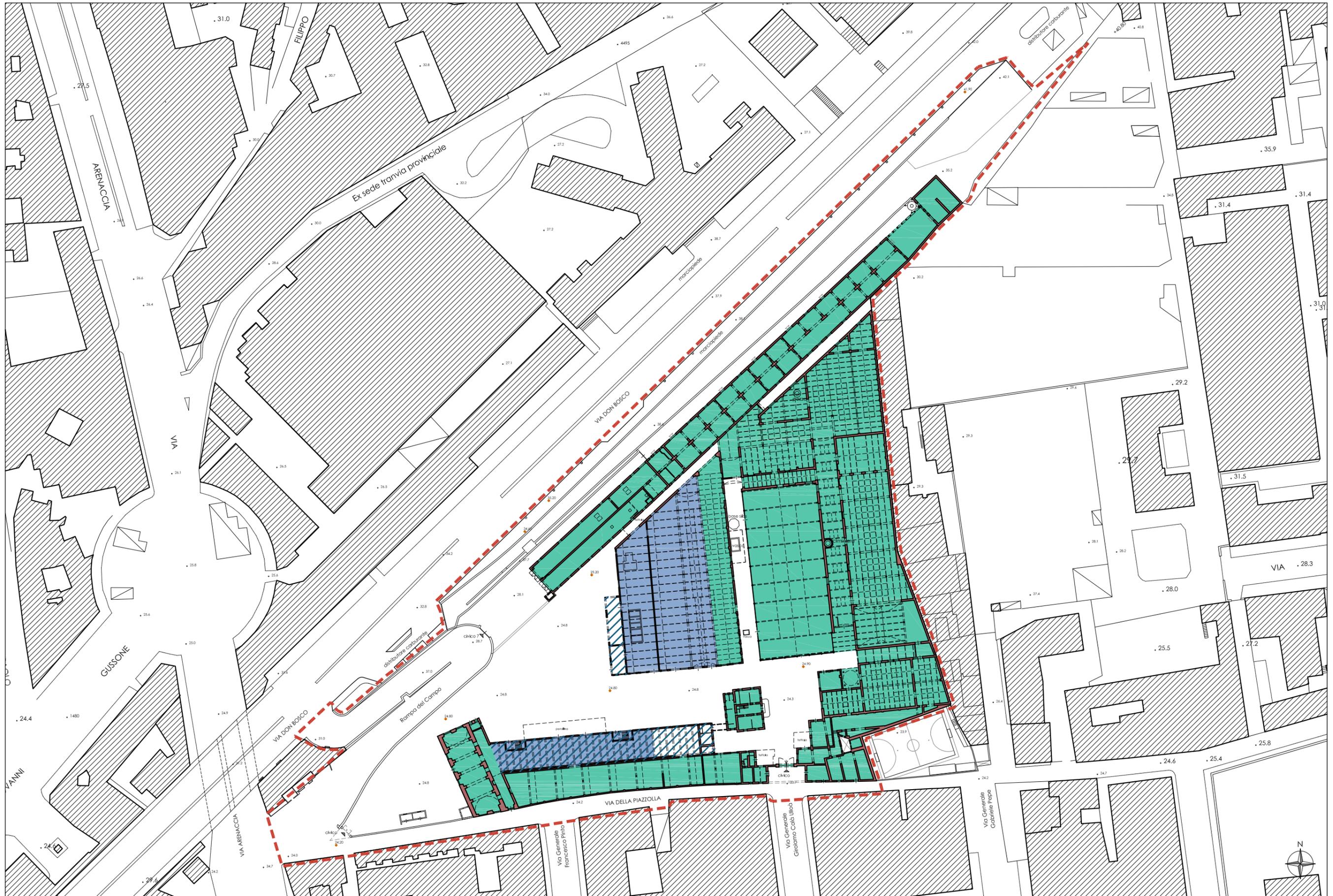
Nel 1986 l'intero complesso immobiliare, con decreto di autorizzazione del Ministro dell'Industria del 16 giugno 1986, fu venduto dal Commissario Straordinario della Redaelli Tecnologie dell'acciaio s.p.a., prof. Gualtiero Brugger, alla società Spertosa s.r.l (poi Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.) con atto pubblico per notaio Barengni di Milano del 15 ottobre 1986 rep n. 53637/ 6113, registrato a Milano Atti Pubblici il 4 novembre 1986 al n. 25986 serie 1-B.

Al momento della vendita degli immobili, ogni attività produttiva era cessata già da molti anni.

Infatti, già in data 12 maggio 1980, con decreto del Ministro dell'industria emesso di concerto con il Ministro del Tesoro, la Redaelli Tecnologie dell'Acciaio s.p.a. era stata posta in amministrazione straordinaria, ai sensi della cd. legge Prodi (decreto-legge 30 gennaio 1979, n. 26, recante provvedimenti urgenti per l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi, convertito nella legge 3 aprile 1979, n. 95 e successive modifiche ed integrazioni).

La procedura di amministrazione straordinaria della Redaelli si concluse nel 2003 con il pagamento dei creditori da parte del Commissario straordinario (Decreto 22 gennaio 2003 del Ministero delle Attività Produttive, pubblicato della Gazzetta Ufficiale n. 23 del 29 gennaio 2003).

Scarse, invece, sono le notizie relative al fabbricato di via Rampe del Campo 7: dalla struttura muraria (in tufo) e dalla tipologia dei solai (in profilati di ferro ad ala stretta e tavellonato o in gretonato di c.a.) si può considerare che l'intero corpo di fabbrica sia stato realizzato (prima quello più lungo ex proprietà Santoro e poi quello sul davanti verso via Rampe del Campo, ex proprietà Bellomunno), comunque nei primi decenni del 1900.



 Corpi di fabbrica realizzati entro il 1929

 Corpi di fabbrica realizzati con licenza edilizia n. 536/1962

 Corpi di fabbrica realizzati con concessione edilizia in sanatoria n. 231 del 7.5.2018

Tavola 2
Corpi di fabbrica per epoche di costruzione e legittimità





5.1 Epoca di costruzione e legittimità edilizia dei fabbricati del complesso industriale “Redaelli”

Come si è descritto, lo stabilimento Redaelli a Napoli, per la produzione di funi, trefoli e piccola carpenteria metallica, è stato realizzato a partire del primo decennio del 1900 ed ha continuato la sua produzione fino alla fine degli anni '70, con ampliamenti e/o trasformazioni realizzati in funzione del ciclo produttivo e delle sue esigenze nel tempo.

Il complesso, nel suo insieme, appare pertanto disorganico, privo di una struttura ordinatoria, con parti aggiunte, modificate, affiancate secondo, via via, le necessità delle lavorazioni.

In riferimento alla tav. 2 ed alla foto aerea del 1929 (fornita dal Dipartimento di Pianificazione del Comune di Napoli - cfr. tav. 3), risulta che, a quella data, gran parte dello stabilimento era stato già realizzato ed in particolare i corpi di fabbrica indicati con le lettere da A a N. nella planimetria con la nomenclatura (cfr. tav. 4)

I corpi di fabbrica indicati con le lettere da A1 a C1 sono stati realizzati tra il 1962 ed il 1964 con licenza edilizia n. 536/1962 (cfr. allegati)

I corpi di fabbrica indicati con le lettere da A2 a D2 sono stati invece costruiti in assenza di titolo abilitativo, contemporaneamente ed in difformità della licenza edilizia 536/1962 e poi condonati ai sensi della legge 47/1985 con provvedimento n. 231 del 07.05.2018 rilasciato con Disposizione Dirigenziale della Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli (cfr. allegati).

5.2 Epoca di costruzione e legittimità edilizia dei fabbricati di via Rampe del Campo 7

Il lungo corpo di fabbrica con ingresso da via Rampe del Campo n. 7 è costituito da due edifici continui in aderenza.

Il primo, immediatamente dopo il cancello di ingresso, di forma rettangolare, adibito ad officina meccanica e poi, fino all'inizio degli anni 90, ad attività di pompe funebri (ditta Bellomunno), è stato realizzato alla fine del 1800, come risulta dall'atto di acquisto dei Bellomunno per notaio Domenico Pastena in data 28 marzo 1900.

Il secondo, con ingresso dal medesimo cortile con vialetto al lato sottostante la via don Bosco, anch'esso di forma rettangolare e di dimensioni maggiori, era adibito, pressoché fino alla stessa epoca, ad attività artigianale per la realizzazione di culle e carrozzine per bambini (società New Baby, proprietà Santoro).



Anche questo fabbricato è stato realizzato alla fine del 1800 dalla ditta Elefante Mangili.

In riferimento alla tav. 2 ed alla foto aerea del 1929 (tav. 3)), risulta che, a quella data, l'intero corpo di fabbrica era già stato realizzato (lettere A3 a G3).

6. Stato di consistenza

Lo stato di consistenza, descrittivo e quantitativo, di tutti gli immobili che insistono nell'area del Pua è stato determinato sulla base dei documenti, delle indagini e dei rilievi elencati al paragrafo 2.

Negli elaborati allegati (cfr. da RC-G01 a RC-G05) è stato rappresentato lo stato di fatto esistente, corrispondente alle volumetrie legittimamente o storicamente edificate.

Con tale stato di consistenza (2018-19), sulla base dei successivi rilievi e verifiche di aggiornamento eseguite dal sottoscritto tra il 2011 ed il 2018, anche sulla base di un nuovo rilievo topografico fatto eseguire dalla società Geo-Surveying (2010), sono stati apportate piccole modifiche e correzioni ai precedenti stati di consistenza, così come descritti nella Perizia giurata in data 01.03.1989 (reg. Pretura di Napoli n. 17436), redatta dal geom. Antonio Perina, sulla base di un rilievo aerofotogrammetrico fatto eseguire dalla società Alisud, e nella Perizia sullo stato di consistenza eseguita nel giugno 2002 dal sottoscritto, allegata al vigente Pua e depositata al Comune di Napoli in data 29.08.2002 con prot. n° 2917 Urb., evidenziati e descritti nel successivo capitolo 7.

Nei grafici allegati sono state evidenziate in colore le coperture e/o le relative strutture che nel corso degli anni però sono crollate o sono state trafugate o che sono state rimosse nell'ambito delle operazioni di bonifica del materiale contenente amianto (cfr. certificazione ASL Napoli 1 n. prot. n. 533 del 7 ottobre 2004) ma di cui esiste una ineccepibile documentazione nei rilievi, nella documentazione fotografica e nelle perizie sopraelencate.

Tra le altre, lo stato di fatto, descritto nella "Relazione asseverata sullo stato di permanente inagibilità, ai fini della attribuzione della categoria fittizia F/2 - unità collabenti" agli immobili in stato di elevato degrado ricadenti nel complesso immobiliare Redaelli, redatta dal sottoscritto nel giugno-luglio del 2010 ed approvata dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli dopo verifiche e sopralluoghi dei propri funzionari (arch. Vollero, arch. Moraca, arch. Luongo).



Tavola 3
Aerofoto del 1929

(Fonte: Dipartimento di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli)



Per quanto attiene lo stato di consistenza dell'edificio per attività artigianali con ingresso da via Rampe del Campo 7, oltre al ricordato rilievo topografico del 2010 ed al rilievo già eseguito nel 2002, è stato eseguito un nuovo rilievo diretto, sia metrico che materico nel 2018.

Ai fini di una puntuale descrizione dello stato di consistenza degli edifici, vengono di seguito descritti, per ognuno, la tipologia costruttiva, le dimensioni complessive, lo stato di degrado e/ o di inagibilità, la destinazione funzionale (ove è stato possibile rilevarla), in relazione alle fasi principali di costruzione/ trasformazione.

I corpi di fabbrica principali sono stati suddivisi in sottoparti in relazione alle tipologie di copertura (P = piana; F= a falda unica; 2F = a doppia Falda; V = a volta).

Le lettere si riferiscono alle parti (maiuscolo) e sotto parti (minuscolo) della nomenclatura nella planimetrica allegata (cfr. tav. 4).

Ai fini del calcolo della volumetria degli edifici e delle singole parti è stato considerato l'andamento altimetrico, rilevando l'altezza rispetto al livello del terreno più alto (ovvero misurando la quota di altezza più bassa) tra la linea del terrazzo, nel caso di copertura esterna piana, o la linea di falda e di colmo nel caso di copertura esterna a falda o a volta. Non è stato tenuto conto del maggior volume derivante dalla differenza di quota, né di quello dei lucernari, se costituiti da struttura aggiunta sulla copertura. Le volte, quasi tutte a sesto ribassato, sono state assimilate a tetti a doppia falda, anche se comportanti una volumetria minore.

Nell'elaborato RC-G01 allegato sono riportate le quote in copertura relative a ciascuna quota del piano di campagna.

6.1 Ex fabbrica Redaelli

E' evidente, osservando l'ex complesso industriale, la totale assenza dell'immagine di una fabbrica omogenea nell'impianto e nella sua configurazione architettonica (o tipologica), tale da considerarla, nell'insieme, un esempio di archeologia industriale.

Infatti, i vari settori produttivi, aggiunti al nucleo originario, sono sorti in momenti diversi e con tecnologie diverse, secondo le epoche in cui sono stati realizzati. L'assenza di norme che regolavano la salute dei lavoratori e l'igiene dei posti di lavoro è visibile non solo nella ristrettezza degli ambienti produttivi e nell'attuale fatiscenza di questi, ma anche nell'uso di materiali spesso poveri e inadeguati o, ancor più, nocivi per la salute.

Proprio l'uso diffuso che si è fatto di questo materiale - le coperture realizzate con fibre di amianto sono state utilizzate per coprire non solo gran parte dei capannoni, ma anche tutte le



zone di passaggio tra un capannone e l'altro - ha richiesto l'attivazione di un processo di bonifica degli edifici (2004).

Lo stato attuale generale è di estremo degrado: questo non solo per la mancanza di manutenzione continua, ma soprattutto per l'estrema precarietà tecnologica e per la "povertà" dei materiali impiegati per la costruzione delle diverse parti. Gran parte delle coperture era costituito, infatti, da capriate in legno e pannelli di lamiera o eternit.

Anche le aree non edificate residuali, all'interno della recinzione del complesso, testimoniano l'estrema provvisorietà delle attività industriali, con pavimentazioni in cemento industriale o di conglomerati di detriti.

Come meglio descritto successivamente, in gran parte dei vari e differenti corpi che costituiscono il complesso non sono ravvisabili, infatti, tecnologie strutturali, materiali o tipologie produttive di particolare interesse o di qualità. Tuttavia, alcuni singoli edifici sono, relativamente alla povertà architettonica complessiva, degni di maggiore attenzione, rappresentando esempi di tipologie industriali coeve, ed in particolare: l'edificio con copertura a botte all'ingresso da via Rampe del Campo (ex edificio rurale ottocentesco inglobato nella fabbrica), l'edificio seriale con copertura a shed su via della Piazzolla, il complesso ai lati della ciminiera di mattoni, formato dalla galleria a volta e dai capannoni adiacenti con tetto a falda e pilastri in ghisa.

Con la dismissione delle attività produttive - avvenuta intorno agli anni '70 - la manutenzione, per quanto provvisoria, è venuta meno ed oggi, nonostante la continua pulizia e bonifica igienico-sanitaria del sito da parte della società proprietaria, la fatiscenza è complessiva.

Va inoltre considerato che la fabbrica è stata oggetto, nel tempo, di occupazione da parte di nomadi e di balordi, che spesso hanno utilizzato le strutture delle capriate come legna da ardere, nonché di ruberie di materiale vendibile (strutture in ferro e ghisa, lamiere, ecc.).

Nella Documentazione Fotografica - (elab. GE-R03) allegata sono state, a tale scopo, riportate foto dei primi anni del 2000 e dello stato attuale (fine 2018).

6.1.1 Il nucleo principale della fabbrica, realizzato tra il 1910 ed il 1929

Come si è già considerato, la aereofoto del 1929 (cfr. tav. 3), costituisce un prezioso documento per determinare la configurazione della fabbrica a quell'epoca.

In essa sono chiaramente visibili non solo gli edifici individuati con le lettere da A a N nella tav. 4 allegata, ma anche altri edifici, poi demoliti, per far spazio a nuovi capannoni.

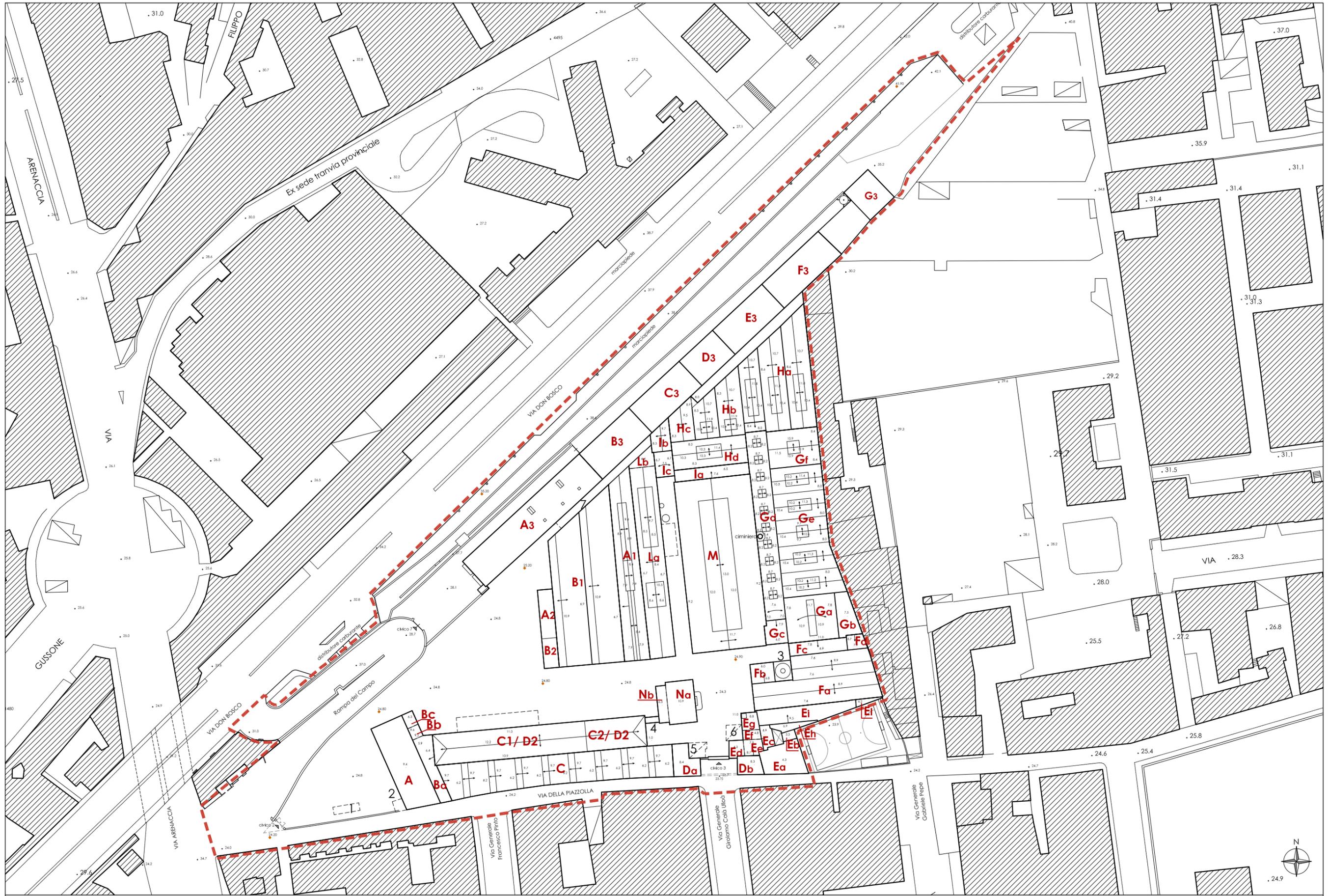


Tavola 4
 Pianta delle coperture e nomenclatura dei corpi di fabbrica



Ai fini di una maggiore ricostruzione storica della fabbrica sono stati inoltre acquisiti i fotogrammi delle foto aeree dell'IGM del 1943 e del 1956, nei quali sono visibili ulteriori capannoni poi demoliti e, quindi, non considerati ai fini dell'accertamento dell'attuale consistenza.

A- Edificio con copertura con volta a botte

L'edificio, ad un solo piano, si presenta come una struttura estremamente compatta, in conci di tufo, a pianta rettangolare. L'interno è costituito da un unico ambiente coperto da una volta a botte ritmata da una serie di archi che scandiscono il sistema strutturale in conci regolari di tufo.

Le ampie aperture ad arco, sono in gran parte finestrate, con cancellate di ferro di protezione. I vani di ingresso sono due: dall'area antistante, angolo via della Piazzolla, via Rampe del Campo e da via della Piazzolla (attualmente tompagnato). Un altro vano di passaggio collega con il corpo di fabbrica B.

L'edificio, anteriore al 1872, era, probabilmente, adibito ad uso agricolo, prima di essere inglobato nel compendio della fabbrica.

Lo stato di conservazione attuale, dopo un intervento di manutenzione straordinaria eseguito tra la fine del 2010 ed il marzo del 2011 (cfr. CIL IV Municipalità prot. 4243 del 17.10.2010) con la rifazione del manto impermeabile delle coperture e degli intonaci esterni, non mostra, all'esterno, particolari segni di degrado. La struttura, in muratura portante di tufo, non presenta lesioni evidenti. All'interno, al contrario, gli intonaci appaiono ammalorati per la notevole umidità e per infiltrazioni di acqua, mentre le finiture mostrano i segni dell'abbandono. Le finestre, protette da grate in ferro, conservano gli infissi completamente ammalorati.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
A	350,00	9,40	P	3.290,00

B - Gruppo di piccoli corpi di fabbrica di collegamento.

Adiacenti al fabbricato con copertura a volta, vi sono piccoli corpi di fabbrica, ad un piano, con coperture in parte piane ed in parte a tetto ad una falda, di collegamento con l'edificio confinante (C). In muratura di tufo con solai con tipologie differenziate, costituiscono parti residuali di fabbricati più grandi, visibili nella aereofoto del 1929, poi in parte demoliti.



Privi di tipologia significativa, sono in notevole stato di degrado.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Ba	96,60	5,90+6,40/ 2	F	594,09
Bb	22,30	9,60+9,20/ 2	F	209,62
Bc	25,90	6,30	P	163,17
Totale B	144,80			966,88

C - Edificio seriale su via della Piazzolla.

Il fronte stradale su via Piazzolla è costituito da un lungo edificio in muratura con copertura a tetto a shed, con capriate in legno su travi e pilastri in c.a. privi di cordolo perimetrale; lo stato di degrado e di fatiscenza è accelerato dalla mancanza delle coperture (in eternit e lamiera di ferro) eliminate con gli interventi di bonifica del 2004. L'intonaco dei setti in tufo che delimitano i capannoni è stato rimosso sul lato verso via Piazzolla, per continui distacchi e per tutelare l'incolumità di terzi, mentre all'interno è in gran parte ammalorato.

Sul fronte strada presenta solo alcune finestrate protette da grate, mentre al lato interno non è compattato ed è aperto, in continuità, verso l'edificio in c.a. deposito/ mensa (C1-C2-D2), che ne ha inglobato le murature.

Sotto il profilo tipologico, presenta, nonostante lo stato di degrado e di inagibilità, particolare interesse ed il disegno del suo fronte su via della Piazzolla ne costituisce una permanenza di immagine urbana.

L'edificio, già presente al 1929, era adibito a depositi dei materiali prodotti e lavorati.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
C	861,70	9,70+6.20/ 2	2F	6.850,52

D - Palazzine di ingresso.

La zona ingresso è costituita da due blocchi, simmetrici sul fronte stradale, che definiscono l'ingresso principale al complesso industriale su via della Piazzolla.

Gli edifici, ognuno di due piani fuori terra, sono realizzati in muratura portante di tufo e sono coperti da solai piani. Non sono comunicanti tra loro e sono entrambi dotati di scale per raggiungere il piano superiore.



Queste costruzioni si presentano prive di intonaco sul lato prospiciente via Piazzolla, mentre dalla parte interna mantengono parzialmente il rivestimento originario. Ad esse si addossavano, dalla parte interna, delle tettoie in lamiera grecata, parzialmente chiuse, e la pensilina in ferro che copriva l'ingresso.

Gli edifici sono in cattivo stato di conservazione. In particolare, gli infissi al primo piano e le persiane alla romana a protezione degli squarci sono deteriorati, le porte di accesso agli edifici dal lato interno del lotto sono state rimosse mentre, su via Piazzolla, sono presenti delle porte in ferro a protezione delle aperture.

Sulla struttura, in muratura portante di tufo, si notano dei segni di erosione. Vegetazione spontanea ha attecchito sui cornicioni e in vari punti della muratura contribuendo al degrado complessivo degli edifici.

La palazzina di destra (Db) è data in comodato d'uso, per l'ubicazione di una cabina a BT a servizio di parte del quartiere Arenaccia, alla società Enel distribuzione, che, recentemente ha provveduto alla rifazione degli intonaci esterni, alla tinteggiatura ed alla tompagnatura del vano finestra al piano superiore.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Da	88,60	8,40	P	744,24
Db	58,40	8,30	P	484,72
Totale D	147,00			1.228,96

E - Corpi di fabbrica a destra dell'ingresso.

I corpi di fabbrica ad un solo piano a ridosso della palazzina (Db) lato dx d'ingresso principale su via Piazzolla, con muratura portante di tufo e con copertura per lo più piane, costituiscono un complesso di locali di collegamento con i capannoni F, destinati in parte a locali per la guardiania ed in parte a depositi.

Il nucleo adiacente la palazzina Db (Ea-Eg) costituisce una continuità dell'ingresso, con, dove sono ancora rinvenibili, intonaci e cornici di copertura analoghi, mentre gli altri corpi di fabbrica hanno chiaramente, per forma e tipologia, riempito gli spazi residuali con il capannone F.

Sia internamente che esternamente gli edifici si mostrano in cattivo stato di conservazione. La muratura, ricoperta da muschio e vegetazione spontanea, presenta macchie dovute ad infiltrazioni di acqua ed in molti punti il rivestimento di intonaco è distaccato. Gli infissi sono stati rimossi, i solai crollati.



Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Ea	154,80	4,30	P	665,64
Eb	15,20	3,30	P	50,16
Ec	20,15	6,90+4,30/ 2	F	112,84
Ed	35,70	4,30	P	153,51
Ee	36,85	8,70+7,90/ 2	F	305,86
Ef	28,35	4,80	P	136,08
Eg	48,20	8,80	P	424,16
Eh	34,60	6,90	P	238,74
Ei	163,20	9,50+7,60/ 2	F	1.395,36
EI	14,00	6,20	P	86,80
Totale	551,05			3.569,15

F - Capannoni intorno al serbatoio idrico.

Sono le prime strutture produttive della fabbrica, con struttura in muratura di tufo, copertura a doppia falda, sostenute da capriate in legno su pilastri in ferro, in adiacenza alla torre serbatoio dell'acqua.

In pessimo stato di conservazione, mantengono, oggi, brandelli di copertura. Tra questo capannone ed il nucleo della fabbrica per la forgiatura del ferro (G), vi è un piccolo corpo di fabbrica con copertura a tetto ad una falda (Fc-Fd).

Il serbatoio idrico, con struttura autonoma in c.a, conserva il nome della fabbrica. Esso è simile all'analogo serbatoio dell'ex stabilimento di Milano-Rogoredo.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Fa	598,80	8,90+7,60/ 2	2F	4.940,10
Fb	50,20	6,80+6,00/ 2	F	321,28
Fc	84,60	7,80+6,90/ 2	F	621,81
Fd	39,60	8,70+7,90/ 2	F	328,68
Totale F	773,20			6.211,87

G - Complesso per la forgiatura e la lavorazione del ferro

E' il nucleo principale dell'antica fabbrica, con la ciminiera in mattoni, ben conservata.



Di particolare interesse è la galleria (Gd) con muratura in tufo e coperta da una volta in latero cemento, scandita da una serie di aperture in chiave individuate da archi sempre in c.a. Quasi al centro della galleria si erge, su base ottagonale la ciminiera, alta 31,40 m.

Il grande capannone (Ge-Gf) adiacente alla galleria è in muratura portante di tufo, mentre la copertura è formata da più tetti a doppia falda, realizzati da capriate in legno coperte da pannelli in eternit (rimossi con la bonifica del 2004) e lamiere grecate. Le capriate poggiavano su travi in legno sorrette da pilastri in ghisa (quasi tutti trafugati) che coprono la luce tra le mura perimetrali.

All'ingresso della galleria ed in adiacenza al capannone F, vi è un capannone, con struttura portante sempre in tufo, coperto con un'unica grande volta con struttura con travi curve reticolate (Ga), meglio conservato degli altri.

Nella loro totalità gli edifici sono anch'essi in pessimo stato di conservazione: le capriate sono in più punti crollate o prive del manto di copertura, la muratura di tufo ha vistosi distacchi dell'intonaco, dei pilastri rimangono solo tracce, i vani sono del tutto privi di infissi.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Ga	289,20	7,80+11,00/ 2	V	2.718,48
Gb	85,10	7,50	P	638,25
Gc	62,30	6,00+7,90/ 2	F	432,99
Gd	512,40	7,00+7,60/ 2	V	3.740,52
Ge	856,10	8,00+10,40/ 2	2F	7.876,12
Gf	228,20	8,40+11,50/ 2	2F	2.270,59
Totale G	2.033,30			17.676,95

H - Serie di capannoni a confine superiore del lotto.

Questa parte della fabbrica è formata da una serie di capannoni, disposti ortogonalmente rispetto ai precedenti, che occupano una pianta trapezoidale libera su tre lati e definita sul quarto lato dal confine del lotto.

La struttura formata da telai di c.a. sosteneva il sistema delle coperture a tetto a doppia falda. L'assenza di nette separazioni tra i vari corpi e la sequenzialità delle strutture determinano un organismo continuo.

In pessimo stato di conservazione, sono oggi privi di coperture e le strutture in c.a. sono ammalorate, con il c.a. disgregato ed i ferri di armatura ossidati.



Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Ha	790,90	10,70+8,60/ 2	2F	7.632,19
Hb	308,40	10,70+8,10/ 2	2F	2.929,80
Hc	106,80	9,50+8,30/ 2	2F	950,52
Hd	286,60	10,00+8,10/ 2	2F	2.593,73
Totale H	1.492,70			14.106,24

I - Capannoni di collegamento con capannone centrale (trafilatura) e capannone zincheria

Si tratta di tre piccoli capannoni di collegamento con i capannoni produttivi principali.

In pessimo stato di conservazione e privi di coperture, conservano le relative strutture principali.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Ia	98,80	7,60+6,50/ 2	F	696,54
Ib	66,40	9,70+8,30/ 2	2F	597,60
Ic	52,80	7,50+6,70/ 2	V	374,88
Totale I	218,00			1.669,02

L - Capannone zincheria

Il capannone, con muratura portante in tufo e copertura a tetto a doppia falda con capriate in legno era l'ultimo corpo produttivo dell'impianto iniziale della fabbrica.

Anch'esso in pessimo stato di conservazione, con le coperture ormai divelte, fu utilizzato come zincheria.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
La	602,40	8,40+6,70/ 2	2F	4.548,12
Lb	67,70	6,40	P	433,28
Totale L	670,10			4.981,40



M - Capannone centrale

In asse con l'ingresso principale il capannone più grande è realizzato con una struttura in pilastri in acciaio, con profilo tipo HE, mentre la copertura, in lamiera grecata, è sostenuta da un sistema di travi reticolari che coprono la notevole luce del capannone.

A pianta rettangolare, delimitato sulla destra dalla muratura della galleria con la ciminiera (Gd) e a nord con la muratura del corpo la, gli altri lati liberi sono definiti da un muro alto circa 2 metri e da lamiere grecate.

Il capannone è molto degradato: la copertura è stata nel tempo trafugata. Le aperture sono del tutto prive di infissi, il pavimento è pieno di detriti e di vegetazione e le lamiere che definiscono i prospetti sono semi divelte. Il pavimento è in cemento industriale.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
M	1.680,00	11,70+9,20/ 2	2F	17.556,00
	460,00	1,00/ 2	2F	230,00
Totale I	1.680,00			17.786,00

N - Palazzina centrale

Immediatamente dopo l'ingresso si trova la palazzina centrale, un edificio di due piani fuori terra, con scala interna, oltre ad una costruzione ad un livello sulla quale poggia un ponte in acciaio coperto da lamiera grecata, di collegamento del primo piano della palazzina con il primo piano dell'edificio in c.a. realizzato nel 1962/ 64 (C1-C2-D2).

La palazzina, con struttura in muratura di tufo portante, è stata già oggetto di consolidamento, come si evince dalle catene poste in opera per migliorare la resistenza a compressione della muratura.

L'edificio, ancora rivestito da intonaco, mostra evidenti segni di degrado. Anche qui la vegetazione spontanea, sul cornicione e nelle crepe dell'intonaco, contribuisce alla creazione di infiltrazioni di acqua. Le aperture, presenti sui quattro lati e sui due piani, sono quasi tutte prive di infissi e dove questi sono presenti si trovano in pessimo stato di conservazione, privi di vetri e semi divelti. I solai e la scala sono in parte crollati, così come gran parte della copertura in lamiera del ponte di passaggio.

L'edificio era destinato alla Direzione ed uffici.

Dati quantitativi:



Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
Na	136,80	10,90	P	1.491,12
Nb	46,40	6,30	P	292,32
Totale N	183,20			1.783,44

6.1.2 Gli ampliamenti e le modifiche della licenza edilizia 536/1962

Con licenza edilizia n. 536 del 2 ottobre 1962, rilasciata alla società "Giuseppe & Fratello Redaelli spa", rappresentata dal procuratore sig. Roberto Cafaggi, direttore della fabbrica di Napoli, il Comune di Napoli autorizzava "la costruzione di capannoni composti di solo pianoterra, in ampliamento di quelli esistenti", come da grafici allegati alla licenza, a firma dell'ing. Orazio Cariffo.

Negli scarsi archivi della società, tra i pochi documenti pervenuti dopo i numerosi passaggi proprietari, sono state ritrovate copie della licenza, sulla base della quale è stata ricostruita l'ulteriore fase di realizzazione della fabbrica (cfr. allegato).

In particolare, tra il 1962 e il 1964, vengono realizzati capannoni con struttura in c.a. in adiacenza al capannone zincheria (L), ovvero i due capannoni in c.a. indicati con lettere A1 e B1, nonché il capannone magazzino, indicato con la lettera C1, in aderenza con il corpo di fabbrica seriale su via della Piazzolla (C).

A1 - Capannone con copertura a volta

Il capannone, a forma rettangolare allungata, è coperto da una volta in c.a. ritmata da archi poggianti sulle travi della struttura e su pilastri in c.a. La volta è interrotta in chiave per le aperture dei lucernari.

La struttura fu realizzata inglobando i pilastri nella muratura laterale del corpo zincheria già esistente.

Lo stato attuale è di notevole degrado. I telai in c.a. versano in pessime condizioni, lo strato di copriferro è saltato in più punti lasciando le armature esposte agli agenti atmosferici.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
A1	580,40	8,40+6,70/ 2	V	4.382,02



B1 - Capannone con doppia copertura a shed

Il capannone ha un sistema di copertura costituito da shed in c.a. poggiati sulle travi e sui pilastri in c.a. Diviso in due ambienti, separati da un setto in muratura di tufo, era destinato alle preparazioni dei trefoli per le operazioni di patentamento, ovvero di tempra dei trefoli in acciaio armonico. Il locale caldaia previsto nel settore "preparazioni" è stato poi spostato all'esterno.

Anche questo edificio è in notevole stato di degrado, con la parte delle coperture trasparenti per dare luce all'interno, ormai inesistente. Le strutture in c.a. sia verticali che orizzontali così come le travi inclinate di copertura sono in notevole stato di deterioramento.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
B1	1.284,60	10,90+6,70/ 2	2F	11.304,48

C1 - Capannone magazzino in c.a.

L'edificio con struttura in c.a. (pilastri, travi e solaio in laterocemento), è stato realizzato in adiacenza ad una parte del fabbricato seriale su via della Piazzolla: l'intervento comportò la demolizione di parte della muratura di confine tra i due fabbricati, per la realizzazione di uno spazio continuo.

Il fabbricato è stato poi modificato ed ampliato con l'intervento di successiva estensione e sopraelevazione, oggetto di condono edilizio.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
C1	580,40	5,80	P	3.366,32

6.1.2 Gli ampliamenti e le modifiche della concessione in sanatoria

Nel dicembre del 1985 dalla "Redaelli Tecna spa" in liquidazione straordinaria fu presentata al Comune di Napoli la richiesta di concessione in sanatoria per ampliamenti e modifiche, realizzati prima del 1967, dei capannoni già esistenti nella fabbrica, con perizia e grafici allegati a firma dell'ing. Giuseppe Massaro.



La concessione in sanatoria, ai sensi della legge 47/1985, è stata poi rilasciata, sulla base di autocertificazione, con provvedimento n. 231 del 07.05.2018 con Disposizione Dirigenziale della Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli.

In particolare, sono stati oggetto del condono i fabbricati indicati nella planimetria con nomenclatura (tav. all. 4) con le lettere da A2 a D2.

Probabilmente i lavori poi oggetto di condono furono eseguiti contemporaneamente con quelli autorizzati con licenza 536/1962, in difformità ad essi. Dall'esame delle strutture e delle opere edilizie, l'intervento appare infatti senza soluzione di continuità

A2-B2 - Locali ad un piano.

Si tratta di un piccolo edificio, realizzato in aderenza al capannone B1, ad un piano, con struttura e copertura in c.a. Destinato a caldaia, non fu mai utilizzato a tale scopo, per la crisi già in atto della produzione. Attualmente è privo dei solai di copertura, crollati.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
A2	81,50	7,32	P	596,33
B2	45,12	7,32	P	330,08
Totale	126,62			926,41

C2-D2 - Edificio a due piani magazzino e mensa

Il grande edificio in c.a. a due piani, destinato a magazzino al piano terra ed a mensa aziendale al primo piano, è stato realizzato in parte come ampliamento del p.t. già autorizzato con la licenza edilizia 536/1962, ed in parte come primo piano di estensione pari all'intero piano terra (parte autorizzata più parte condonata), costituendo un edificio organico, che ha inglobato parte della muratura dell'edificio magazzino adiacente (C).

L'edificio a due piani, con struttura intelaiata in c.a. e solaio in laterocemento, ha due blocchi di scale per il piano superiore ed è coperto da un tetto a falde realizzato con struttura in cemento armato.

La costruzione mostra evidenti segni di degrado e di abbandono. Il rivestimento di intonaco in alcuni punti è distaccato dalla muratura lasciandola esposta agli agenti atmosferici, lo strato di copriferro, a protezione delle armature dei pilastri e delle travi in c.a., è carente in molti punti determinando la corrosione delle armature, gli infissi sono stati quasi completamente rimossi.



Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
C2	192,00	5,80	P	1.272,96
D2	690,80	(12,20+10,90/2)-5,80	2F	2.992,39
Totale	882,80			4.265,35

6.2 Edificio da via Rampe del Campo, 7

L'edificio, con ingresso da via Rampe del Campo, in un lotto stretto e allungato al di sotto della via Don Bosco, delimitato a nord dall'ex ferrovia Alifana e a sud dall'ex fabbrica Redaelli, è costituito da due corpi di fabbrica principali.

Il primo dall'ingresso era adibito a servizio di pompe funebri. Con struttura in muratura di tufo e solaio in laterocemento, è diviso a metà in senso longitudinale da un'ulteriore muratura in tufo.

Il secondo, con ingresso da un vialetto laterale al primo, con servitù di passaggio, era adibito a fabbrica di culle e carrozzine per bambini (ditta New Baby). Di dimensione maggiore, ha anch'esso struttura in muratura di tufo, e solai, in parte in laterocemento e in parte in gretonato di c.a.

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato ai primi anni del 1900, come risulta evidente nella aerofoto del 1929 (cfr. tav. 3). Ai fini del calcolo della volumetria è stato suddiviso in parti corrispondenti alla diversa altezza delle coperture che, al fine di seguire l'andamento altimetrico del lotto leggermente acclive, sono scalettate, in modo da mantenere la stessa altezza utile interna.

Dati quantitativi:

Corpo	Superficie lorda (mq)	Altezza (m)	Copertura	Volumetria (mc)
A3	648,40	5,00	P	3.242,00
B3	294,60	5,00	P	1.473,00
C3	286,60	5,00	P	1.433,00
D3	198,30	5,00	P	991,50
E3	298,50	5,00	P	1.492,50
F3	338,80	5,20	P	1.761,76
G3	196,20	5,40	P	1.059,48
Totale	2.261,40			11.453,24



7. Consistenza immobiliare

In riferimento ai punti precedenti è stata rilevata la consistenza immobiliare dei singoli fabbricati, e dell'intero compendio, come riportato nella Tab. 1 allegata, con i seguenti dati sintetici:

	Superficie lorda edificata	Volumetria (mc)
Ex fabbrica Redaelli	12.559,87	104.364,99
Edificio Rampe del Campo, 7	2.261,40	11.453,24
Totale	14.821,27	115.818,23

In relazione alla precedente perizia del 1989 e di quella del 2002, sulla base delle nuove misurazioni e rilevamenti, si conferma, la volumetria complessiva, già verificata e dichiarata.

Per la determinazione della volumetria edilizia finalizzata della riqualificazione del compendio, in questo stato di consistenza non sono stati, però, calcolati i volumi tecnici e le tettoie, benché chiuse dai quattro lati, ma dei quali non è stata trovata corrispondenza negli atti di legittimità sopra richiamati, anche alla luce della più recente giurisprudenza relativa ai complessi industriali, con una diminuzione complessiva di 1.619,74 mc.

Tali volumi sono indicati con numeri da 1 a 7 nella tav. 4, come da seguente tabella:

Corpo	Tipologia	Superficie lorda (mq)	Volumetria (mc)
1	Cabina elettrica (demolita nel 2011)	22,60	83,62
2	Locale caldaia (demolita nel 2011)	14,71	60,31
3	Serbatoio dell'acqua	41,98	293,86
4	Passaggio pensile tra corpi D2 e N	9,20	31,72
5	Tettoia chiusa	30,95	228,72
6	Tettoia chiusa	29,40	194,33
7	Tettoia chiusa	128,25	727,18
Totale		277,09	1.619,74

Anche per l'edificio di Rampe del Campo si è preferito non calcolare un locale coperto con tettoia in lamiera, benché racchiuso su tre lati, ma di cui non è certa la documentazione di legittimità, per un volume pari a 87,09 mc.



Nel raffronto fra le perizie 1989-2002 ed il presente stato di consistenza 2018 si ha, pertanto, la seguente situazione:

	Stato di consistenza 1989-2002	Stato di consistenza 2018
Ex fabbrica Redaelli	105.984,73	104.364,99
Edificio Rampe del Campo, 7	11.540,33	11.453,24
Totale	117.525,06	115.818,23
Differenza volumetria in mc		-1.706,83

8. Dichiarazione finale

Sulla base delle fonti esaminate e dei rilievi eseguiti il sottoscritto dichiara ed assevera che quanto di seguito descritto, rilevato e verificato corrisponde allo stato dei luoghi attuale.

(prof. arch. Guido Riano)



AMBITO 19/A	Denominazione planimetria	Superficie mq	altezza m	Tipologia copertura	altezza media m	Volumetria mc
EX FABBRICA REDAELLI						
Parti della fabbrica realizzate entro il 1929						
Edificio con copertura con volta a botte	A	350,00		P	9,40	3.290,00
Edifici di collegamento	Ba	96,60	5,90+6,40/2	F	6,15	594,09
	Bb	22,30	9,60+9,20/2	F	9,40	209,62
	Bc	25,90		P	6,30	163,17
	somma B	144,80				966,88
Edificio seriale su via della Piazzolla	C	861,70	9,70+6,20/2	2F	7,95	6.850,52
Palazzine di ingresso	Da	88,60		P	8,40	744,24
	Db	58,40		P	8,30	484,72
	somma D	147,00				1.228,96
Altri parti dell'ingresso	Ea	154,80		P	4,30	665,64
	Eb	15,20		P	3,30	50,16
	Ec	20,15	6,90+4,30/2	F	5,60	112,84
	Ed	35,70		P	4,30	153,51
	Ee	36,85	8,70+7,90/2	F	8,30	305,86
	Ef	28,35		P	4,80	136,08
	Eg	48,20		P	8,80	424,16
	Eh	34,60		P	6,90	238,74
	Ei	163,20	9,50+7,60/2	F	8,55	1.395,36
	EI	14,00		P	6,20	86,80
somma E	551,05				3.569,15	
Capannone intorno al serbatoio idrico	Fa	598,80	8,90+7,60/2	2F	8,25	4.940,10
	Fb	50,20	6,80+6,00/2	F	6,40	321,28
	Fc	84,60	7,80+6,90/2	F	7,35	621,81
	Fd	39,60	8,70+7,90/2	F	8,30	328,68
	somma F	773,20				6.211,87
Galleria con cimiera e fabbricati adiacenti a destra	Ga	289,20	7,80+11,00/2	V	9,40	2.718,48
	Gb	85,10		P	7,50	638,25
	Gc	62,30	6,00+7,90/2	F	6,95	432,99
	Gd	512,40	7,00+7,60/2	V	7,30	3.740,52
	Ge	856,10	8,00+10,40/2	2F	9,20	7.876,12
	Gf	228,20	8,40+11,50/2	2F	9,95	2.270,59
	somma G	2.033,30				17.676,95
Capannoni a confine superiore del lotto	Ha	790,90	10,70+8,60/2	2F	9,65	7.632,19
	Hb	308,40	10,70+8,10/2	2F	9,50	2.929,80
	Hc	106,80	9,50+8,30/2	2F	8,90	950,52
	Hd	286,60	10,00+8,10/2	2F	9,05	2.593,73
	somma H	1.492,70				14.106,24
Capannoni di collegamento con capannone centrale (traffilatura) e capannone zincheria	Ia	98,80	7,60+6,50/2	F	7,05	696,54
	Ib	66,40	9,70+8,30/2	2F	9,00	597,60
	Ic	52,80	7,50+6,70/2	V	7,10	374,88
	somma I	218,00				1.669,02
Capannone ex zincheria	La	602,40	8,40+6,70/2	2F	7,55	4.548,12
	Lb	67,70		P	6,40	433,28
	somma L	670,10				4.981,40
Grande capannone traffilatura	M	1.680,00	11,70+9,20/2	2F	10,45	17.556,00
		460,00	+1,00/2	2F	0,50	230,00
	somma M	1.680,00				17.786,00
Palazzina Uffici	Na	136,80		P	10,90	1.491,12
	Nb	46,40		P	6,30	292,32
	somma N	183,20				1.783,44
Somma	9.105,05					80.120,41
Parti della fabbrica realizzate con licenza edilizia n. 536/1962 e completate nel 1964	A1	580,40	8,40+6,70/2	V	7,55	4.382,02
	B1	1.284,60	10,90+6,70/2	2F	8,80	11.304,48
	C1	580,40		P	5,80	3.366,32
Somma	2.445,40					19.052,82
Parti della fabbrica realizzate tra il 1964 ed il 1967 ed oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 231/2018	A2	81,50		P	7,32	596,33
	B2	45,12		P	7,32	330,08
	C2	192,00		P	5,80	1.272,96
	D2	690,80	(12,20+10,90)/2:5,80	2F	5,75	2.992,39
Somma	1.009,42					5.191,76
TOTALE EX FABBRICA REDAELLI		12.559,87				104.364,99
EDIFICIO RAMPE DEL CAMPO, 7						
	A3	648,40		P	5,00	3.242,00
	B3	294,60		P	5,00	1.473,00
	C3	286,60		P	5,00	1.433,00
	D3	198,30		P	5,00	991,50
	E3	298,50		P	5,00	1.492,50
	F3	338,80		P	5,20	1.761,76
	G3	196,20		P	5,40	1.059,48
somma		2.261,40				11.453,24
TOTALE AMBITO 19/A		14.821,27				115.818,23



VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

approvato con delibera di G.C. 587/ 2009 e pubblicato sul BURC n. 57/ 2019

RELATIVO AL SUB-AMBITO N. 19/A “EX FABBRICA REDAELLI” DEL PRG VIGENTE

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA E SULLA LEGITTIMITA' DEI BENI

ALLEGATI

1. Licenza edilizia 536/ 1962 (pratica 395/ 1962)
2. Concessione in sanatoria Disposizione dirigenziale n. 231/ 2018
3. Perizia redatta dal geom. Antonio Perina (1969)
4. Disposizione dirigenziale 1/ 2010 relativa allo stato di permanente inagibilità

omiss da pag. 523 a pag. 554

gli allegati sono stati omessi per la pubblicazione in quanto contenenti dati personali.