

4
conte Giuseppe Matarazzo
di Licosa

napoli, 29 aprile 1952

caro conte, non ho potuto, per ragioni di lavoro, incontrarmi con voi in questi giorni. Vi scrivo pertanto per chiarire alcuni punti della situazione venutasi a creare nuovamente in questi ultimi mesi.

Nei primi studi del '48, fino alle recenti soluzioni ad uno e due piani della villa di Maria Cloria, ho fatto molto lavoro e voi avete speso molto danaro, il tutto inutilmente. Niente è stato realizzato secondo i progetti studiati e molte cose anche in contrasto con questi progetti.

Questo mi dispiace per due ragioni: prima perché non mi piace collaborare a lavori inutili; secondo perché sono molto rispettoso delle idee altrui; ma desidero eguale rispetto per le mie. Io non voglio certamente negare a nessuno il diritto di costruire secondo i suoi gusti ed i suoi programmi; ma non mi sembra giusto di volere la mia firma sotto le idee di altri. Vedete, caro conte, io avrei potuto in questi 25 anni di professione realizzare dieci volte quello che ho realizzato, se mi fossi prestato a dei compromessi. Ho costruito poche cose; ma tutte sono state pubblicate e giudicate favorevolmente. Obblighereste voi un pittore a consigliare i colori ad un altro che dovesse poi stenderli sulla tela? Così è anche per la architettura.

Sono rimasto molto dispiaciuto della lettera di ricevuta — che vi è stato consigliato di richiedermi. Io non vi avevo richiesto niente; le note spesa mi sono state da voi richieste. Si tratta di spese che io ho già sostenute. Ma non avevo sollecitato il saldo. Quel documento significa consentire a chiunque, soprattutto a Comola di fare l'uso che crede delle mie idee e soprattutto del mio intervento nella spinosa questione della collina. Ora, io avevo convinto voi, Comola ed il Sovrintendente delle possibilità di realizzare una iniziativa edilizia concreta senza rovinare il paesaggio, e proteggendo soprattutto la vostra

segue lettera conte Starazzo -29/4

zona e valorizzando le aree limitrofe con il tracciato della panoramica a mezza costa. Io non so se tutti voi avete inteso quanto sia originale e pulita una tale soluzione che valorizzerebbe la zona, impedendo che faccia la fine del parco Margherita. Tutto ad un tratto Comola si mette di accordo con qualche funzionario della Soprintendenza e si avvia a rovinare tutto, soprattutto la vostra zona, e voi vi dichiarate indifferente a questa iniziativa. Io non correrò mai una tale cattiva azione della Soprintendenza col mio nome; anzi la combatterò e denuncierò con ogni mezzo. E questo anche nel vostro interesse.

Quando voi chiedete una opera al pittore, all'architetto o al medico, si presuppone che abbiate fiducia nella persona che chiamate perché già ne conoscete le capacità e la serietà. Siete sempre padrone di non seguire i suoi consigli e di chiamare successivamente altre persone. Ecco però che voi volete che costui rinunci alla paternità della sua opera e fovere di altri. Questo è quello che non ho capito della vostra lettera; per cui vi ho chiesto di avere prima una conversazione con voi personalmente; perché non ho capito quali sono i vostri programmi. Vi prego di fissarmi un appuntamento. Sono ancora presso di me le tavole su fascette dell'intero progetto. Potreste passare al mio studio, se c'è bisogno di rivederle in dettaglio, o magari venire a colazione di ritorno dal vostro ufficio, in modo da avere più tempo a disposizione per discutere a quattr'occhi la intera questione; non nello spirito di un rapporto professionale; ma nell'interesse di una delle zone più belle di Napoli dove voi abitate e la vostra famiglia abiterà chissà quanto ancora.

Cordiali saluti

Luigi

RELAZIONE

INTRODUZIONE

La proprietà Matarazzo , situata nell' ansa formata da via Tasso e da via Manzoni , si trova sul percorso della grande arteria panoramica , prevista dal piano regolatore generale per Napoli , che , partendo da Capodimonte , attraverso il Vomero ed il prolungamento di via Scarlatti , si innesta a via Manzoni raggiungendo il capo di Posillipo .

Il suo collegamento con la zona occidentale dell' agglomerato urbano , che ha luogo ora a mezzo di via Tasso , sarà realizzato più direttamente con una strada che partirà dal corso Vittorio Emanuele , poco più a valle della stazione della Ferrovia Cumana , e che raggiungerà via Tasso nei pressi del villino Florio , cioè a circa 150 metri dall' attuale ingresso principale della proprietà Matarazzo . Inoltre , è possibile prevedere fino da ora la utilità di un collegamento tra via Tasso e via Orazio (rione Speme) , da realizzare a mezzo di una strada attraversante la parte meridionale della proprietà stessa con andamento nord-sud , che completerà soddisfacentemente la viabilità di accesso alla zona .

Il progetto di sistemazione urbanistica e di lottizzazione della proprietà Matarazzo la considera divisa in tre parti .

La prima è quella orientale , e per essa è prevista soltanto la costruzione della strada che servirà a realizzare il collegamento tra via Tasso e via Orazio . Il tracciato di tale strada , che ha uno sviluppo di circa 370 metri , è stato studiato in maniera da utilizzare i tronchi stradali esistenti , e da allontanare il più possibile dalla attuale Villa Grande e dalle costruzioni progettate , i fabbricati che dovessero successivamente sorgere nella zona orientale .

La seconda parte è quella centrale , che , con il palazzo e le ville esistenti , e con le relative zone verdi , rappresenta il nucleo privato

della proprietà Matarazzo . Per la sua ubicazione , e per l' andamento altimetrico del terreno , essa si presta perfettamente ad essere differenziata ed isolata dai lotti da sfruttare . Per questa seconda parte è stato studiato separatamente un progetto di sistemazione particolare , comprendente anche l' ampliamento e la trasformazione del palazzo e della casa colonica .

La terza parte , infine , è la zona nord , che costituisce circa il 40% della intera estensione , e la cui sistemazione urbanistica ed edilizia è considerata nel progetto allegato .

Questa zona ha indubbiamente delle caratteristiche di panoramicità e di bellezza d' ambiente non paragonabili a nessuna altra zona del versante della collina , in gran parte già compromessa da una edilizia disordinata ed impostata su false basi speculative . A Napoli vi è una numerosa categoria di professionisti e di industriali i quali tendono verso una abitazione panoramica , a tipo di villa isolata con giardino . La zona allo studio si presta benissimo per rispondere a questa diffusa esigenza , e consente di realizzare alloggi di costo relativamente molto conveniente .

Date queste caratteristiche della zona , nella sistemazione e nella utilizzazione dei singoli lotti si sono tenuti presenti i seguenti concetti fondamentali :

1°) Limitazione della densità edilizia a valori tali da fare conservare alla zona il suo carattere di quartiere-giardino , con ampi e ricchi spazi verdi .

2°) Limitazione , in linea di massima , dell' altezza degli edifici a meno di 8 metri , così da conservare ad ogni singolo fabbricato la più ampia visuale panoramica consentita dalla sua ubicazione .

D' altra parte , era necessario ottenere un soddisfacente sfruttamento del terreno , sul piano economico ; pertanto la zona da lottizzare è stata divisa in due parti : la prima , costituita dalle due fasce marginali

nord ed ovest , che , per la sua ubicazione , si presta ad un più intenso sfruttamento edilizio ; la seconda , racchiusa dalle fasce predette , e nella quale il rapporto superficie coperta/superficie verde è stato opportunamente contenuto in limiti più modesti .

Per il servizio ed il disimpegno dei singoli lotti , è stata progettata una strada che si innesta a quella esistente , nella curva a sud , e che dopo aver percorso tutta la zona con andamento alterno , termina alla altezza del secondo cancello , dopo un percorso di circa 470 metri . Oltre a tale strada , la rete progettata prevede la costruzione di strade secondarie , di piazzali e di scorciatoie , il tutto per uno sviluppo di oltre 1200 ml. , e circa 7700 mq.

La prima parte della zona , quella a sfruttamento edilizio più intenso , ha inizio con un lotto di terreno di circa 700 mq. , sito immediatamente a destra del cancello su via Tasso (n° I della planimetria generale) . Tale terreno è in posizione non panoramica , e perciò più vi si può costruire per un' altezza non superiore ai 6 metri . Si è quindi pensato di utilizzarlo per la costruzione di un gruppo di negozi , che possono essere di notevole utilità sia alle future ville che ai fabbricati esistenti . La superficie coperta è di circa 340 mq. , e potranno quindi ricavarsene da 8 a 10 vani di botteghe .

Subito dopo questo lotto , si trova un appezzamento di terreno (n° II della plan. gen.) , della superficie di circa 1080 mq. , notevolmente accidentato . Per evitare l'incorrere di molte migliaia di mc. di movimento di terra , su tale lotto è stato progettato un edificio a sviluppo orizzontale su due piani , formato da tre corpi sovrapposti a terrazze , così da adattarsi il più possibile all'andamento altimetrico del terreno , e da evitare lo sbancamento altrimenti indispensabile .

A questo punto si ritiene necessario precisare assai chiaramente che la progettazione sia di questo edificio che di tutti gli altri ha avuto uno scopo prevalentemente orientativo , nel senso di permettere di indivi-

duare le possibilità di sfruttamento edilizio della proprietà , e di stabilire con sufficiente approssimazione il valore di ogni singolo lotto di terreno . In sede di esecuzione , le caratteristiche architettoniche degli edifici , la loro struttura , il numero e la disposizione dei vani potranno essere opportunamente modificati senza variare sensibilmente le conclusioni del presente studio .

Tornando al fabbricato a terrazze sovrapposte , esso comprende nove appartamenti , ciascuno di nove vani su due piani , con ampie terrazze , servizi e garages . La sua ubicazione è tale da consentirgli una non eccezionalmente ampia , ma comunque soddisfacente visuale panoramica tra la villa Pascale e la villa attualmente in costruzione a sud della predetta , nonché sguardo libero verso Sorrento e Capri .

A sud ed a sud-ovest di questo lotto seguono le fasce marginali nord ed ovest , cui si è accennato prima (III(1) e III(2) della plan. gen.) .

In tali zone si è progettata la costruzione di 14 ville unite in schiere rispettivamente di 8 e 6 , opportunamente sfalsate nel senso dell'asse maggiore , allo scopo di migliorare la visibilità panoramica di ciascuna . Ogni villa costituisce dimora per una famiglia , e dispone di nove vani su due piani , e di un giardino della superficie da 280 a 480 mq.

Nel punti di confluenza di queste due fasce di terreno , e cioè nell'angolo nord-ovest della proprietà , risulta un suolo di circa 2500 mq.

(IV di plan. gen.) . Qui è stato progettato il solo edificio alto di tutta la zona , un palazzo a sei piani , che trova la sua ragione d'essere architettonica nel fatto di inserirsi nel paesaggio , costituendone uno degli elementi . Il palazzo consta di dodici appartamenti , due per piano , di nove vani ciascuno , e di 9-10 garages .

I suoli racchiusi nelle due fasce marginali (VI-VII-VIII della plan. gen.) sono stati suddivisi in dieci lotti , corrispondenti a dieci ville a due piani , con un appartamento di ~~dici~~ vani a piano , e con mq. 600-950 di giardino annesso a ciascun appartamento , garages , servizi .

ANALISI ECONOMICA

Le caratteristiche economiche sia della zona in genere che dei singoli lotti, ed il piano finanziario di massima per la realizzazione globale o a settori delle opere progettate risultano dai dati e dalle analisi particolareggiate che seguono.

Superficie della intera proprietà Matarazzo	mq. 75 340
---	------------

Superficie della zona a valle	mq. 44 490
-------------------------------	------------

Superficie delle strade esistenti	mq. 2 270
-----------------------------------	-----------

Superficie delle strade progettate	mq. 2 400
------------------------------------	-----------

Superficie globale della zona lottizzata	mq. 30 849
--	------------

Superficie delle strade esistenti	mq. 1 792
-----------------------------------	-----------

Superficie delle strade progettate (escluse le strade secondarie e private)	mq. 2 630
--	-----------

Spese per le opere di sistemazione urbanistica

1°) : Costruzione di strade , compresi i sottoservizi : mq. 2 630 a L. 1 200	L.	3 156 000 .
2°) : Costruzione di rampe scorciatoie a scalinata : mq. 220 a L. 700	L.	154 000 .
	L.	3 310 000 .
Interessi passivi : 15 %	L.	490 000 .
Imprevisti e spese generali	L.	200 000 .
Totale	L.	4 000 000 .

Riparto sui singoli lotti delle spese di sistemazione urbanistica

- Zona I	:	---	L.	-----
- Zona II	:	5 %	L.	200 000 .
- Zona III(1)	:	15 %	L.	600 000 .
- Zona III(2)	:	15 %	L.	600 000 .
- Zona IV	:	20 %	L.	800 000 .
- Zona VI	:	30 %	L.	1 200 000 .
- Zona VII	:	15 %	L.	600 000 .
- Zona VIII	:	---	L.	-----
		<u>100</u>		<u>L. 4 000 000 .</u>

Analisi Zona I - Negozi

- Superficie verde	mq.	340
- Superficie coperta	"	340
- Superficie totale	"	680
- Percentuale coperta		50%
- Altezza corpi di fabbrica	ml.	5
- Volume corpi di fabbrica	mc.	I 700

Passivo

Attivo

- Sistemazione urbanistica	L. -----	- n° 9 vani di bottega, supf.media mq. 35 :	
- Sistemazione verde :		9 x 310 000	L. 2 790 000 .
mq. 103 a L. 300 ...	L. 3000000		
- Costruzione negozi :			
mc. 1700 a L. 1100	L. 11870 000		
	L. I 900 000		
- Interessi passivi, imprevisti , spese generali : 10%	L. 200 000		
Totale	L. 2 100 000		

Attivo L. 2 790 000 .

Passivo L. 2 100 000 .

 Valore globale del suolo L. 690 000 .

Valore del suolo a mq. : L. I 010 .

Analisi Zona II - Ville a terrazze sovrapposte

- Superficie verde	mq.	I 78
- Superficie coperta	"	I 030
- Superficie totale	"	I 258
- Percentuale coperta		85,4%
A Altezza corpi di fabbrica	ml.	7,80
- Volume corpi di fabbrica	mc.	8 662

Passivo		Attivo	
- Sistemazione urbanistica.....	L. 200 000	- n° 9 appartamenti di 9 vani ciascuno, servizi compresi : 9 x 9 = 81 vani a L. 240 000.....	L. I 9 640 000
- Sistemazione verde : mq. 150 a L. 300....	L. 45 000	- n° 4 garages a L. 150 000.....	L. 600 000
- Costruzione fabbrica= to : mc. 8662 a L. 1 500.....	L. I 22 993 000		
	L. I 3 238 000	Totale	L. 20 040 000
- Int. pass., impr. , : I 2 % su I 3 mln.	L. I 562 000		
Totale	L. I 4 800 000		

Attivo.....L. 20 040 000

PassivoL. I 4 800 000

Valore globale del suolo.....L. 5 240 000

Valore del suolo ammq. : L. 4 I 60

Analisi Zona III(I) - Ville a schiera (lato nord)

- Superficie verde	mq.	3 779
- Superficie coperta	"	1 137
- Superficie totale	"	4 916
- Percentuale coperta		23,6 %
- Altezza corpi di fabbrica	ml.	7,60
- Volume corpi di fabbrica	mc.	8 562

Passivo		Attivo
- Sistemazione urbanistica	L. 600 000	n° 8 ville costituenti ciascuna la dimora per una famiglia, di 9 vani su due piani; con un giardino di circa 470 mq. ognuna :
- Sistemazione verde :		8 x 9 = 72 vani
mq. 2 000 a L. 300 ...L.	600 000	a L. 280 000 L. 20 160 000
- Costruzione ville :		
mc. 8 562 a L. 1350...L.	11 558 000	
	<u>L. 12 758 000</u>	
- Int.passe. ; impr. :		
12 % su 12,1 mln. ...L.	1 448 000	
	<u>L. 14 206 000</u>	
Totale	L. 14 206 000	

Attivo L. 20 160 000

Passivo L. 14 206 000

Valore globale del suolo L. 5 954 000

Valore del suolo a mq. : L. 1 210

Analisi Zona III(2) - Ville a schiera (lato ovest)

- Superficie verde	mq. 11546
- Superficie coperta	" 853
- Superficie totale	" 2 399
- Percentuale coperta	35,5 %
- Altezza corpi di fabbrica	ml. 7,60
- Volume corpi di fabbrica	mc. 6 474

Passivo	
- Sistemazione urbanistica.....L.	600 000
- Sistemazione verde : mq.1 000 a L. 300...L.	300 000
- Costruzione ville : mc.6 474 a L. 1350..L.	8 739 000
- Intr.pess.,impr. acc. :	9 639 000
- Impr.,int.pess.,ecc. : 12 % su 9 mln.L.	1 061 000
Totale ...L.	10 700 000

Attivo	
- n° 6 ville a schiera identiche a quelle della zona III(I) , ciascuna con circa mq. 260 di giardino: 6 x 9 = 54 vani a L. 280 000.....L.	15 120 000

Attivo	L. 15 120 000
Passivo	L. 10 700 000
Valore suolo	L. 4 420 000

Valore del suolo a mq. : L. 1 840

Analisi Zona IV - Palazzo a 6 piani

- Superficie verde	mq.	I 789
Superficie coperta	"	688
- Superficie totale	"	2 477
P Percentuale coperta	"	27,7 %
- Altezza corpi di fabbrica	ml.	25,30
- Volume corpi di fabbrica	mc.	I3 998

Passivo		Attivo	
- Sistemazione urbanistica.....L.	800 000	- n° I2 appartamenti ciascuno di 9 vani servizi compresi, con l'uso in comune di circa I 800 mq. di giardino : I2 x 9 = I08 vani , a L. 250 000	L. 27 000 000
- Sistemazione verde : mq. I 789 a L. 300 L.	536 700	- n° 9 garages a L. I50 000	L. I 350 000
- Costruzione palazzo : mc. I3558 a L.I400	L. I8 70I 000		
- Costruzione garages : mc. 640 a L. I000	L. 640 000		
	L. 20 677 700		
- Int.pass., impr. ecc.: I2 % su I9,85 mln.	L. 2 322 300		
		Totale	L. 28 350 000
Totale	L. 23 000 000		

Attivo	L. 28 350 000
Passivo	L. 23 000 000
Valore globale del suolo	L. 5 350 000

Valore del suolo a mq. : L. 2 I60

Analisi Zona VI - Ville a 2 piani

- Superficie verde	mq.	5 591
- Superficie coperta	"	1 422
- Superficie totale	"	7 013
- Percentuale coperta		20,7 %
- Altezza corpi di fabbrica	ml.	7,60
- Volume corpi di fabbrica	mc.	11 030

Passivo	Attivo
- Sistemazione urbanistica L. 1 200 000	- n° 5 ville a 2 piani , con un appartamento per piano, di 10 vani, servizi compresi : 2x5x10 = 100 vani a L. 300 000 L. 30 000 000
- Sistemazione verde : mq. 5591 a L. 300... L. 1 668 000	- garage e mq. 560 di giardino per ciascun appartamento (valutazione unitaria Lire 500 000) 10 x 500 000 L. 5 000 000
- Costruzione ville : mc. 11030 a L. 1400... L. 15 442 000	
- Int. pass., impr., ecc.: 12 % su 17,1 mln.: L. 2 040 000	
Totale L. 20 350 000	Totale L. 35 000 000

Attivo L. 35 000 000

Passivo L. 20 350 000

Valore globale del suolo L. 14 650 000

Valore del suolo a mq. : L. 2 088

Analisi Zona VIII - Ville a 2 piani

- Superficie verde	mq.	2 758
- Superficie coperta	"	785
- Superficie totale	"	3 543
- Percentuale coperta		22,1 %
- Altezza corpi di fabbrica	mI.	7,60
- Volume corpi di fabbrica	mc.	6 III

Passivo		Attivo
- Sistemazione urbanistica..... L.	800 000	- n° 3 ville a 2 piani , con un appartamento per piano , di 10 vani, servizi compresi : 3x2x10 = 60 vani a L. 300 000 L. 18 000 000
- Sistemazione verde : mq.2758 a L.300.... L.	828 000	- garage e mq.460 di giardino per ciascun appartamento (valu = tazione unitaria Lire 450 000) 6 x 450 000 L. 2 700 000
- Costruzione ville : mc.6III a L.I400... L.	8 555 000	
	<u>L. 10 183 000</u>	
- Int.pass.,impr.,eco.: 12% su 9,4 mln. .. L.	I II7 000	
	<u>Totale L. II 300 000</u>	<u>Totale L. 20 700 000</u>

Attivo	L. 20 700 000
Passivo	<u>L. II 300 000</u>
Valore globale del suolo	L. 9 400 000

Valore del suolo a mq. : L. I 538

Analisi zona VIII - Ville a 2 piani

- Superficie verde	mq.	3 547
- Superficie coperta	"	594
- Superficie totale	"	4 141
- Percentuale coperta		14,3 %
A Altezza corpi di fabbrica	ml.	7,60
- Volume corpi di fabbrica	mc.	4 466

Passivo	
- Sistemazione urbanistica	L. -----
- Sistemazione verde :	
mq. 3547 a L. 300	L. 1 064 000
- Costruzione ville :	
mc. 4466 a L. 1400	L. 6 252 000
	L. 8 206 000
- Int. pass., impr., ecc.:	
12 % su 7,3 mln.	L. 884 000
Totale	L. 8 200 000

Attivo	
- n° 2 ville a 2 piani , con un appartamento per piano , di 10 vani, servizi compresi :	
2 X 2 X 10 = 40 vani a L. 330 000	L. 13 200 000
- garage e mq. 460 di giardino per ciascun appartamento (valu = tazione unitaria Li = re 600 000) :	
4 X 600 000	L. 2 400 000
Totale	L. 15 600 000

Attivo	L. 15 600 000
Passivo	L. 8 200 000
Valore globale del suolo	L. 7 400 000

Valore del suolo a mq. : L. 1 790

QUADRO RIASSUNTIVO PER LA ZONA LOTTIZZATA

Zona No. di Planimetria.	Fabbricati Progettati Tipo	No.	Superficie Zona mq.	Superficie Coperta mq.	%	Superficie Verde mq.	%	Altezza Fabbricati ml.	Volume Fabbricati mc.	Numero Vani	Numero Appar- tamenti	Spesa Globale Prevista Lire	Valore di Rinvegno Lire	Valore Suolo Globale Lire	A mq. Lire
I	Negozi	3	680	340	50%	340	50%	5	1700	9	-	2.100.000	2.790.000	690.000	1010
II	Ville a ter- razze sovrap- poste.	3	1258	1080	85,4%	178	14,6%	7,80	8662	85	9	14.800.000	20.040.000	5.240.000	4160
III ₁	Ville a schie- re (lato Nord)	8	4916	1137	23,6%	3779	76,3%	7,60	8562	72	8	14.206.000	20.160.000	5.954.000	1210
III ₂	Villa a schie- re (lato Ovest)	6	2399	853	35,5%	1546	64,5%	7,60	6474	54	6	10.700.000	15.120.000	4.420.000	1840
IV	Palaz- zo a 6 pia- ni	1	2477	688	27,7%	1789	72,3%	25,30	13998	117	12	23.000.000	28.350.000	5.350.000	2160
VI	Ville a 2 piani	5	7013	1422	20,7%	5591	79,3%	7,60	11030	110	10	20.350.000	35.000.000	14.650.000	2075
VII	Ville a 2 piani	3	3543	785	22,1%	2758	77,9%	7,60	6111	66	6	11.300.000	20.700.000	9.400.000	1538
VIII	Ville a 2 piani	2	4141	594	14,3%	3547	85,7%	7,60	4466	44	4	8.200.000	15.600.000	7.400.000	1790
Intera Zona Lottizzata		31	26427	6899	26,1%	19528	73,9%		61003	557	55	104.656.000	157.760.000	53.104.000	2000