



Camera di Commercio  
Pavia

**C.C.I.A.A. PAVIA**

Via Mentana, 27  
27100 PAVIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: dott. Luigi Boldrin

# RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE PIAZZA DEL LINO

## STUDIO DI FATTIBILITA'

ELABORATO

**01**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma

C.F./P.I. 04786421000

Capitale Sociale € 1.318.941,00



**TecnoService  
Camere**



Direzione Tecnica ed Amministrativa:  
Via Perugia, 62 - 10152 Torino

**DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore**

PROGETTISTA

Arch. Sandro Peritore

CAPO COMMESSA

Ing. Andrea Giaretto

COLLABORATORI

Arch. Simona Faggiani

Arch. Pier Luigi Brandol

Arch. Alessandra Sconfienza

CONSULENTI

IMPIANTI FLUIDOMECCANICI: Ing. Luciano Ghia

IMPIANTI ELETTRICI: Ing. Luigi Tannoia



REV.	PROTOCOLLO	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	21516_PP_82740	03/19	emissione	Faggiani	Peritore
1					
2					

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>1 INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO.....</b>	<b>2</b>
1.1 Descrizione della proprietà.....	2
1.2 Stato di conservazione dell'apparato architettonico .....	3
1.3 Stato conservativo degli impianti .....	10
1.3.1 Impianto di riscaldamento .....	11
1.3.2 Impianto elettrico .....	11
1.3.3 Impianto antincendio .....	12
<b>2 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>12</b>
2.1 Dati catastali.....	15
2.2 Consistenza.....	15
<b>3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO .....</b>	<b>16</b>
3.1 Interventi edilizi.....	18
3.2 Interventi impiantistici .....	18
3.2.1 Impianto fluidomeccanico.....	18
3.2.2 Impianto elettrico .....	19
3.2.2.1 Rifacimento rete di distribuzione principale .....	19
3.2.2.2 Rifacimento sistema di illuminazione.....	19
3.2.2.3 Impianto di prese di corrente .....	20
3.2.2.4 Impianto di fonia dati .....	20
3.2.2.5 Sistema di rivelazione ed allarme antincendio (IRAI).....	20
3.2.2.6 Impianto di antintrusione e TVCC.....	21
3.2.2.7 Impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici .....	21
<b>4 ITER AUTORIZZATIVI ENTI .....</b>	<b>21</b>
<b>5 STIMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>21</b>
<b>6 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>23</b>

## PREMESSA

Facendo seguito alla richiesta pervenuta dell'Ente, la presente relazione intende illustrare in modo indicativo, ovvero con il limite che è insito in una valutazione tecnica effettuata senza gli approfondimenti connessi e conseguenti ad una progettazione definitiva, le opere ritenute necessarie per la riqualificazione dell'immobile ubicato in Piazza del Lino di proprietà della Camera di commercio di Pavia.

L'edificio, attualmente in disuso, era adibito a sala contrattazioni, corsi ed uffici annessi. L'edificio era anche sede dell'azienda speciale della Camera di commercio "Pavia Sviluppo" i cui uffici si sono trasferiti all'interno della sede camerale di via Mentana.

La scelta dell'ente è di intervenire con una riqualificazione della proprietà per adibire gli spazi ad attività legate alla promozione del territorio.

Si prevede di intervenire con una serie di interventi coordinati e programmati al fine di riqualificare il fabbricato, sia dal punto di vista architettonico che impiantistico: vengono quindi qui descritti e valutati gli interventi indirizzati a questo fine.

## 1 INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO

### 1.1 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La proprietà oggetto del presente studio è ubicata all'interno di un Palazzo storico costruito tra il 1879 e il 1882.

Il conte **Bernardo Arnaboldi Gazzaniga**, allora sindaco di Pavia, chiese a **Ercole Balossi** di elaborare un progetto per un nuovo centro di contrattazione commerciale. Fu concepito un palazzo su di un'area di oltre duemila metri quadrati con uno spazio centrale occupato da una piazza interna ottagonale collegata a Corso Strada Nuova e a Piazza del Lino per mezzo di una elegante galleria corredata da una cupola in vetri. Lo stile del palazzo attinge ad elementi tipici del repertorio rinascimentale ricorrendo a decorazioni classicheggianti, finestre centinate e architravate, inquadrature da paraste e lesene o colonne. A questa struttura è unita la moderna copertura realizzata con un'armatura in ferro e doppi vetri trasparenti, sormontata dal cupolone e dal parafulmine.

È il luogo in cui il conte Bernardo Arnaboldi cercò di far rivivere il cuore di Pavia commerciale. Nel 1882, il progettista Balossi realizzò colonne in stile corinzio composito che reggono un'architrave classicheggiante, ma a questo si accostò una novità: l'impiego del ferro e del vetro per la cupola. Serviva a mediatori e fittavoli e ancora oggi è il luogo di incontro di agricoltori.



Figura 1 - Galleria coperta e cupola Arnaboldi

L'edificio si trova quindi all'interno del centro storico cittadino, a ridosso del decumano, corso Mazzini: vi sono attività commerciali, sportelli bancari e la stazione ferroviaria è raggiungibile a piedi.

Gli immobili della zona sono perlopiù a destinazione residenziale; la tipologia prevalente nella zona è abitazioni civili.

L'unità immobiliare oggetto d'intervento si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato (spazi impiantistici), all'interno del Palazzo di Piazza del Lino; l'ingresso è ubicato nella galleria coperta dalla cupola Arnaboldi.

## 1.2 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'APPARATO ARCHITETTONICO

I locali di proprietà della Camera di Commercio sono stati oggetto di completa ristrutturazione negli anni '70 e risultano attualmente in disuso.

L'edificio era adibito a sala contrattazioni, corsi e uffici annessi; infatti al piano terra sono ubicati il Salone Contrattazioni le cui finestre si affacciano da una parte sul porticato di piazza del Lino, dall'altra sulla perpendicolare via Varese e ancora sulla galleria, e la Sala corsi, prospettante su via Varese e sulla galleria stessa.

L'edificio era anche sede dell'azienda speciale della Camera di Commercio "Pavia Sviluppo" i cui uffici si sono trasferiti all'interno della sede camerale di via Mentana.

Al piano terra sono inoltre presenti i blocchi servizi e la scala “a giorno” di accesso al primo piano.

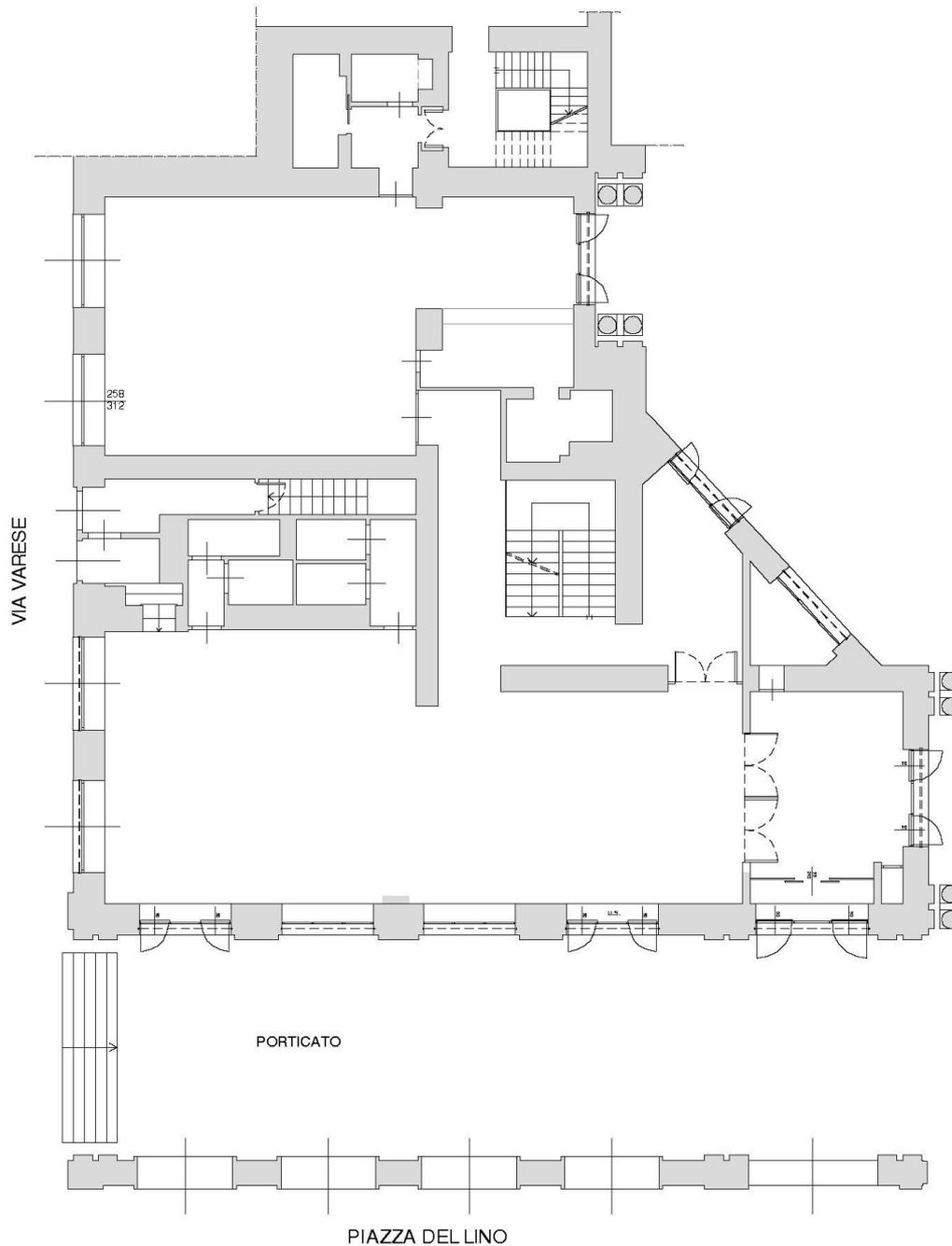


Figura 2 - Planimetria piano terra

Al piano primo piano sono ubicati gli ambienti destinati a ufficio, i quali anch'essi si affacciano sia su piazza del Lino, via Varese e la Galleria.



La costruzione del palazzo risale al 1880, la struttura portante è quindi in muratura.

Le finiture al piano terra sono di pregio: boiserie e rivestimenti in pietra per le pareti. Tutti i rivestimenti richiamano chiaramente la ristrutturazione degli anni '70, come anche i corpi illuminanti ancora presenti.

Il piano primo, più operativo, presenta finiture di tipo normale.

Il locali sono tutti controsoffittati: al piano terra con elementi modulari in cartongesso, al piano primo in cartongesso continuo.

All'interno della controsoffittatura sono inseriti i corpi illuminanti e i diffusori dell'aria a servizio dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento ormai in disuso da anni.

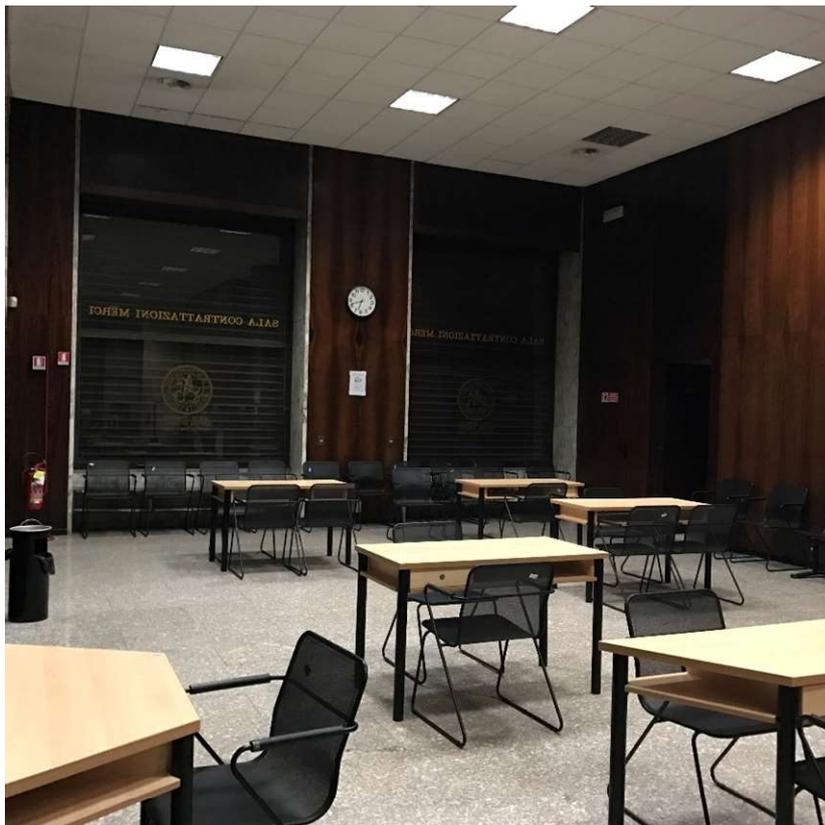


Figura 4 - Salone contrattazioni



Figura 5 - Salone contrattazioni

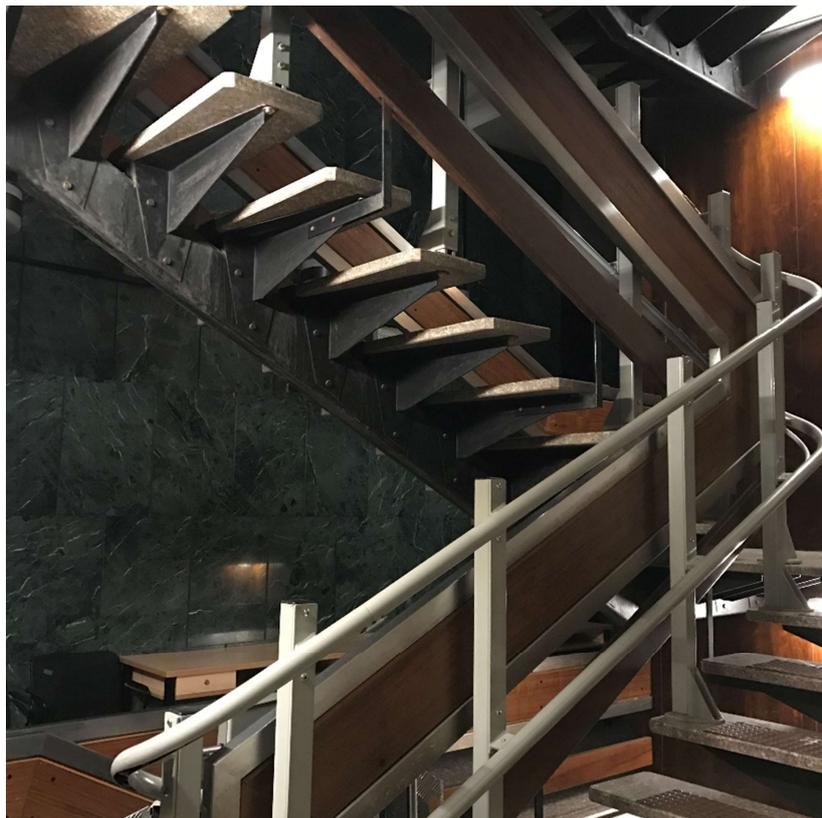


Figura 6 - Scala di collegamento tra piano terra e primo piano

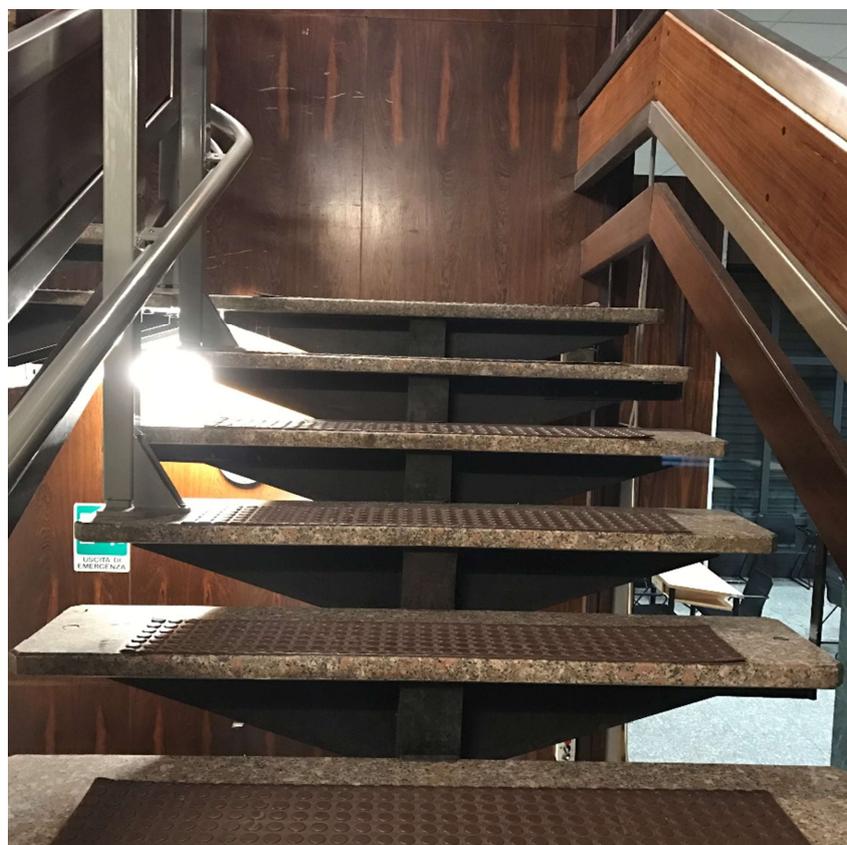


Figura 7 - Dettaglio scala



Figura 8 - Locali uffici primo piano

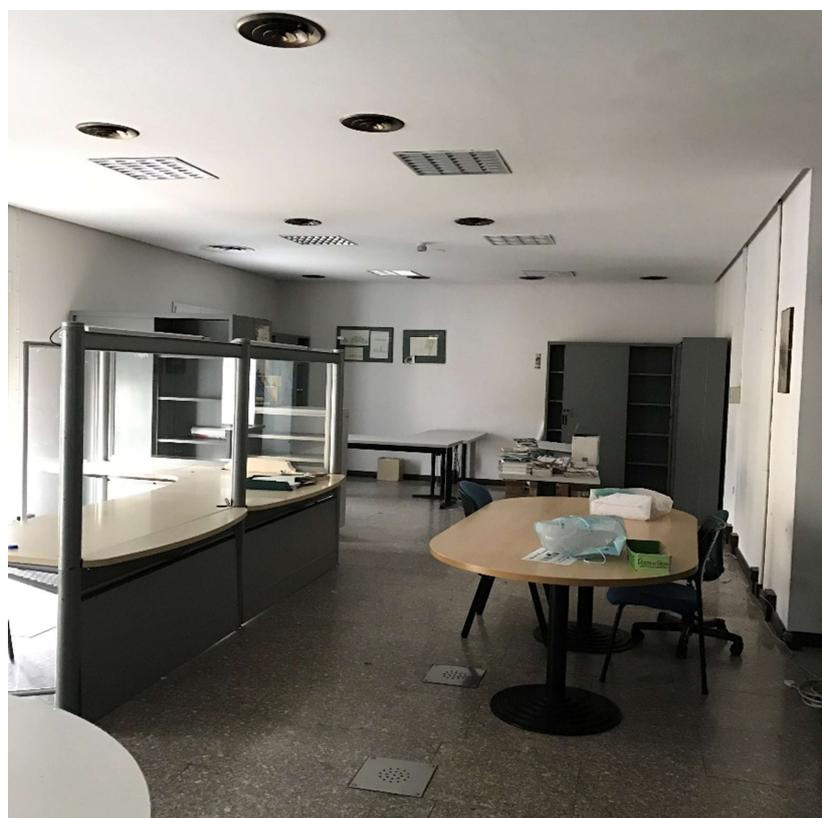


Figura 9 - Uffici primo piano

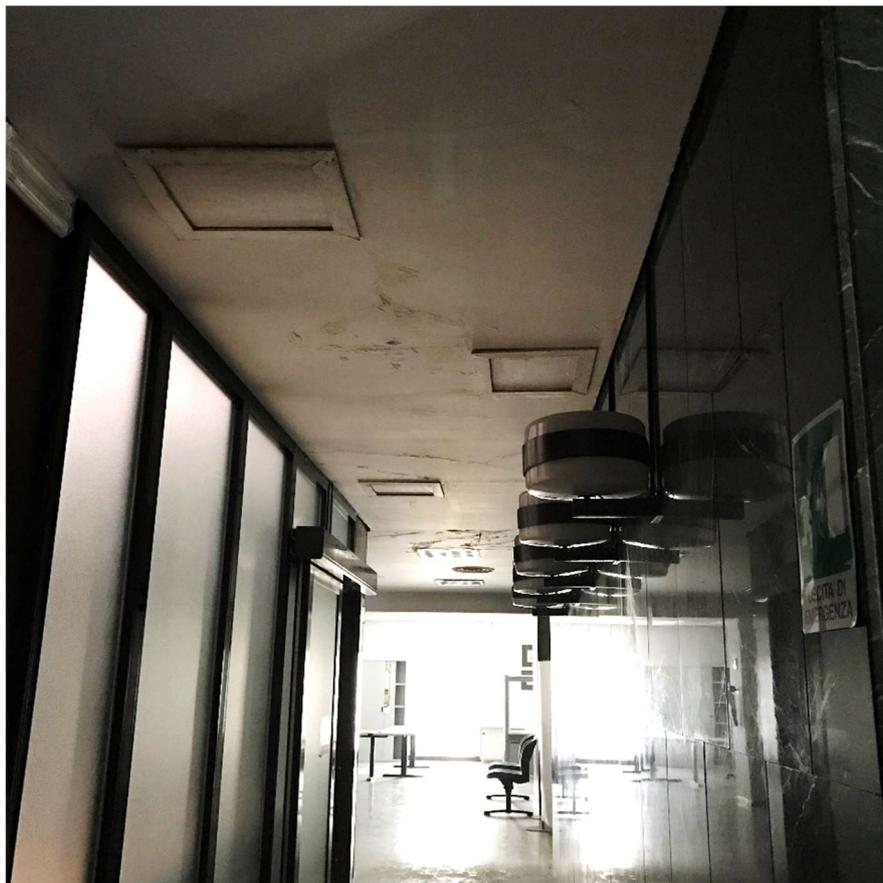


Figura 10 - Primo piano

### 1.3 STATO CONSERVATIVO DEGLI IMPIANTI

I locali in esame sono corredati della seguente dotazione impiantistica:

- Impianti di riscaldamento/raffrescamento-climatizzazione;
- Fornitura di acqua;
- Impianto di smaltimento acque reflue;
- Impianto elettrico;
- Impianto fonia/dati;
- Impianto antincendio;
- Impianto allarme;
- La proprietà non è dotata di impianto ascensore; è presente un montascala posizionato in corrispondenza della “scala a giorno”.

I locali di proprietà della C.C.I.A.A. risultano impiantisticamente autonomi.

Benché siano sempre stati eseguiti interventi manutentivi sugli impianti, questi risultano datati e ormai in disuso. In vista di un futuro utilizzo dell'unità immobiliare, sono necessari interventi di adeguamento/rifacimento.

### **1.3.1** Impianto di riscaldamento

L'impianto di climatizzazione attualmente a servizio dei locali oggetto d'intervento sono costituiti, molto sinteticamente da:

- Centrale Termica a gasolio composta da due caldaie aventi potenzialità di circa 243 kWt/cad
- Gruppo frigorifero condensato ad acqua, collegato alla rete dell'acquedotto (in precedenza era collegato all'acqua di pozzo)
- Due unità di trattamento aria di cui una a servizio del piano terra (portata d'aria 4000 mc/h) ed una a servizio del piano primo (portata d'aria 9500 mc/h); mediante una canalizzazione risulta alimentato anche una porzione del piano interrato.

I locali in questione non sono attualmente utilizzati, pertanto lo stato in essere degli impianti resta, di conseguenza, in stato critico anche perché legato alla vetustà delle caldaie ed alla presenza di umidità nel locale interrato dove gli impianti hanno ubicazione.

Le unità di trattamento aria effettuano la climatizzazione attraverso mandate dell'aria dedicate per ogni locale, con regolazione della temperatura interna mediante serrande sulla mandata dell'aria che interrompe o modula la portata d'aria dei singoli locali. Tale impianto effettua anche il rinnovo dell'aria. Inoltre al piano terra il locale di fronte all'ingresso dalla galleria è dotata di proprio termoventilante dedicato.

Si fa presente che da parte del personale CCIAA, e confermate dalla ditta di manutenzione, nel corso dell'utilizzo precedente dei locali si sono rimarcate problematiche legate all'insufficiente controllo della temperatura ambiente in particolare per i locali al piano primo.

### **1.3.2** Impianto elettrico

La fornitura di energia elettrica del fabbricato è effettuata direttamente in bassa tensione mediante linea trifase con neutro con tensione nominale 230/400 V – 50 Hz.

La struttura è attualmente dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di illuminazione con apparecchi di illuminazione fluorescenti a comando manuale;
- Illuminazione di sicurezza e segnaletica luminosa di sicurezza di tipo autonomi (con accumulatori incorporati);
- Impianto di prese a spina principalmente installate su canali a battiscopa;
- Impianto di fonia dati;
- Sistema di segnalazione manuale e allarme incendi.

### 1.3.3 Impianto antincendio

Non sono previsti interventi sull'impianto antincendio. Ci si riserva di verificare ed approfondire eventuali aspetti ad esso legati nelle successive fasi di progettazione.

## 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con riferimento al PGT del Comune di Pavia, l'edificio è compreso nella zona omogenea A nell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato (cap. 4 – punto 4.3.1.– e art. 7 L.R. 11/03/2005 n. 12).

In particolare tutto l'edificio è perimetrato come Bene storico-artistico-monumentale vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. – art. 14 del P.d.R, ovvero:

*“Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-monumentali, assoggettati a vincolo di tutela diretto ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004 “.*

Gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi anche la ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione (di cui art. 3 comma 1 lett. d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n° 380) solo su espresse condizioni richieste dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Soprintendenza per i Beni archeologici.

Gli interventi consentiti si attuano mediante titolo abilitativo diretto. Tutti gli interventi sono soggetti all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e della Soprintendenza per i beni archeologici in caso di interventi nel sottosuolo.

In particolare di allega di seguito l'art. 14 del Piano delle Regole.

**Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati****1. Definizione**

Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-monumentali, assoggettati a vincolo di tutela diretto ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004

**2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) Sono ammessi anche interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n° 380 solo su espresse condizioni richieste dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Sovrintendenza per i Beni archeologici, in emissione a pareri relativi a interventi non disciplinati al co. 2 lett. a, b e c.
- e) Sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
- f) Negli ambiti soggetti ai Piani di Recupero elencati nell'allegato C si applicano i parametri, i criteri e le disposizioni contenute nelle medesime schede.

**3. Prescrizioni**

- a) Gli interventi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali e i caratteri formali originari - sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza.
- b) Gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte, adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Le aree libere di pertinenza (giardini, parchi, cortili, a titolo esemplificativo) sono inedificabili, senza alterazioni dell'impianto arboreo esistente.
- d) Gli interventi consentiti comprendono altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene, solo nel caso in cui la Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio abbia riconosciuto l'inesistenza del valore storico architettonico delle parti da rimuovere.
- e) Negli edifici o complessi, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storico-artistico-monumentali. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- f) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche deve essere attuata nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-artistico-monumentale. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi.

- g) Sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché salvaguardino l'impianto arboreo originario e l'inserimento della rampa risulti congruo. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile.
- h) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunzionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza per i beni archeologici.
- i) Mediante specifica relazione è richiesta l'illustrazione degli interventi che si pongono in rapporto allo spazio pubblico, i quali devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città in relazione alla morfologia, al paesaggio urbano nonché degli elementi fondativi quali piazze, strade, monumenti e aree verdi.
- j) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse; le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- k) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- 4. Modalità attuative**
- a) Gli interventi consentiti al comma 2 del presente articolo si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- b) Tutti gli interventi sugli immobili definiti dal presente articolo sono soggetti all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e della Soprintendenza per i beni archeologici in caso di interventi nel sottosuolo.
- 5. Destinazioni d'uso**
- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.2. alimentare, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F.



## 2.1 DATI CATASTALI

Dai dati forniti dalla proprietà, il bene oggetto di stima risulta catastalmente così censito nel Comune di Pavia al Catasto dei Fabbricati:

Unità immobiliare:

- via Varese, 1- Sezione A, foglio 5, particella 308, sub. 14, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza 15 mq, rendita €. 18,59 – PIANO PRIMO
- piazza del Lino, 11 - Sezione A, foglio 5, particella 308, sub. 34, cat. D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni), rendita €. 25.022,34 – PIANI TERRA, PRIMO E INTERRATO
- piazza del Lino, 11 - Sezione A, foglio 5, particella 308, sub. 35, cat. D/1 (opifici), rendita €. 107,94 – PIANO INTERRATO

La visura catastale è allegata.

## 2.2 CONSISTENZA

Le consistenze sono state desunte attraverso le planimetrie fornite dalla proprietà e vengono riportate nella seguente tabella.

Piano interrato	481
Piano terra	355
Piano primo	475
<b>Totale</b>	<b>1 311 mq</b>

### 3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Gli interventi di seguito descritti nascono dalle intenzioni dell'Ente Camerale di riutilizzare degli spazi chiave per la centralità che hanno nel tessuto cittadino per la promozione delle proprie attività.

Si intende infatti rendere di nuovo usufruibile uno spazio abbandonato da tempo in piazza del Lino, in prossimità delle centralissime corso Cavour e corso Mazzini, e bisogno di diversi interventi sia di natura edile sia impiantistica.

Di seguito le planimetrie di progetto del piano terra e primo:

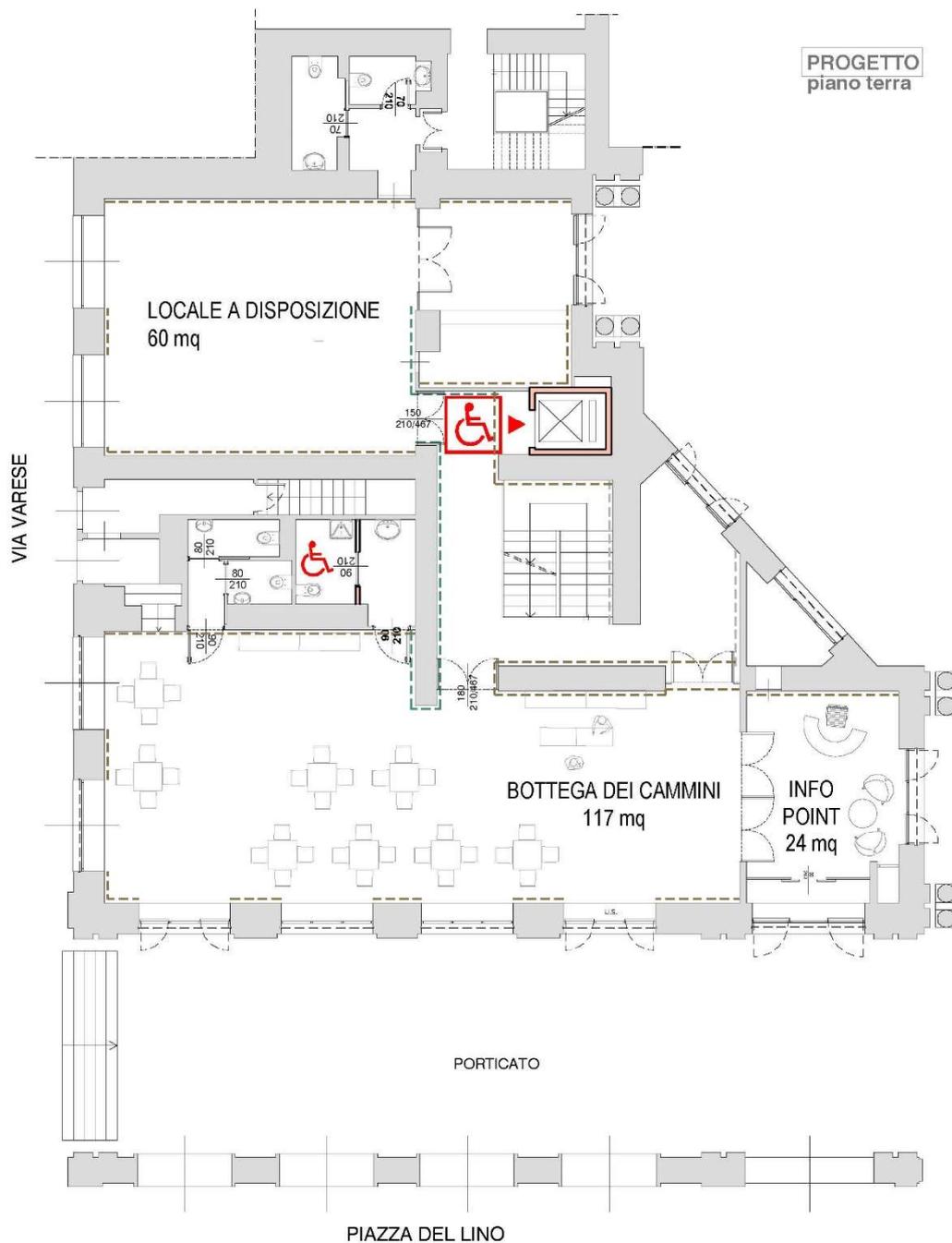


Figura 11 - planimetria piano terra - progetto



Si elencano di seguito sinteticamente gli interventi necessari alla luce delle considerazioni sopra riportate:

### **3.1 INTERVENTI EDILIZI**

A livello edili gli interventi previsti sono:

- Abbattimento delle barriere architettoniche presenti per rendere accessibile tutti gli spazi previsti aperti al pubblico: inserimento di ascensore a norma D.M. 236/1989, servizi igienici accessibili sia al piano terra che al piano primo.
- Sostituzione di tutti i controsoffitti
- Rifacimento dei blocchi di servizi igienici, con l'inserimento di due bagni con accessibilità da parte disabili e inserimento di un nuovo blocco al piano primo per venire incontro alle nuove esigenze delle utenze previste.
- Interventi per la messa in sicurezza della scala (parapetto e alzata dei gradini)
- Lucidatura dei pavimenti in marmo
- Ripristino dei rivestimenti lignei con interventi di scartavetratura, eventuali stuccatura e riverniciatura
- Inserimento di nuovi serramenti interni per delimitare le aree d'uso e garantire la necessaria privacy e riservatezza alle diverse utenze, qualora presenti simultaneamente.
- Nuovi controsoffitti in quadrotte in fibra minerale e in cartongesso continuo come da elaborati grafici
- Nuove pareti divisorie al primo piano per la suddivisione degli uffici. Si prevede la loro realizzazione in vetro al fine di conferire luminosità agli ambienti.
- Tinteggiature di tutti i locali del piano terra e primo

**Si precisa che non sono previsti interventi sull'esterno.**

### **3.2 INTERVENTI IMPIANTISTICI**

#### **3.2.1 Impianto fluidomeccanico**

In virtù della volontà da parte della Camera di Commercio di ripristinare l'utilizzo dei locali ai piani terra e primo, considerando la conformazione degli impianti attuali, le problematiche di funzionamento da parte degli esercizi precedenti, si propongono gli interventi minimali e indispensabili per rifunzionalizzare l'edificio.

- Mantenimento del sistema attuale di climatizzazione del piano terra, con revisione delle apparecchiature non funzionanti, sostituzione del motore con inverter di regolazione portata d'aria.
- Utilizzo dell'impianto di trattamento aria del piano primo unicamente come rinnovo dell'aria (i locali non sono dotati della corretta superficie aerante necessaria al rispetto della normativa igienico sanitaria), con revisione delle apparecchiature non funzionanti, sostituzione del motore con inverter per regolazione della portata d'aria.
- Realizzazione di un impianto di ventilconvettori per i locali del piano primo atti al controllo della temperatura ambiente indipendente per ogni locale.
- Trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano con sostituzione delle attuali caldaie e del camino.
- Pulizia e sanificazione delle canalizzazioni dell'aria e delle bocchette per entrambi i piani.
- Eliminazione del circuito a servizio del piano interrato, mediante chiusura della serranda dedicata.

Nell'ottica di contenere l'investimento economico, rimangono tuttavia alcune criticità che non inficiano comunque sulla funzionalità dei locali, come ad esempio:

- il controllo della temperatura ambiente, non ottimale, in particolare al piano primo, meno sentito al piano terra ma comunque presente;
- costi di gestione piuttosto sostenuti per via dell'utilizzo di acqua potabile per il raffreddamento del gruppo frigo;
- il controllo dell'umidità, superabile con la sostituzione delle attuali UTA;
- espulsione aria al primo piano per cui si sarebbe dovuto rivedere il percorso dei canali;

Sono inoltre mantenute parzialmente le attuali linee di riscaldamento/raffrescamento.

### **3.2.2** Impianto elettrico

#### **3.2.2.1** *Rifacimento rete di distribuzione principale*

Per consentire la connessione di nuovi impianti di climatizzazione, nuove dorsali per prese di corrente, illuminazione ordinaria e sicurezza, si è previsto il completo rifacimento dei quadri di distribuzione e della rete di condutture da sottendere ai nuovi quadri (ad esclusione del quadro centrale termica).

#### **3.2.2.2** *Rifacimento sistema di illuminazione*

Gli apparecchi di illuminazione verranno sostituiti con dei nuovi che saranno provvisti di lampade a LED caratterizzate da un'efficienza luminosa nettamente superiore alle attuali e che

consentiranno quindi un risparmio energetico proporzionato al numero di ore annue di utilizzo della struttura.

Al piano primo sarà effettuata una sostituzione “uno ad uno” degli apparecchi esistenti, nell’ottica di mantenere l’attuale controsoffitto, mentre al piano terra l’impianto di illuminazione verrà rivisto in base alla nuova destinazione d’uso dei locali, con sistema di regolazione del flusso luminoso.

Il nuovo impianto di illuminazione di sicurezza e di segnaletica delle vie di esodo sarà costituito da apparecchi autonomi (con accumulatori incorporati).

### **3.2.2.3**     *Impianto di prese di corrente*

Saranno previsti nuovi gruppi prese da installare a parete su nuovi canali a battiscopa o ad incasso in caso d’ intervento edile sui muri esistenti. I nuovi gruppi prese saranno di tipo civile e da installare in prossimità delle postazioni di lavoro previste.

### **3.2.2.4**     *Impianto di fonia dati*

L’impianto di fonia dati attuale verrà ampliato mediante un nuovo armadio rack, al quale saranno sottese parte delle prese dati esistenti da recuperare ed i nuovi punti dati. Saranno inoltre previsti access point Wi-Fi disposti in modo tale da consentire una piena copertura wireless nelle sale conferenze del piano terra.

Per quanto riguarda gli apparati attivi essi saranno di recupero dall’esistente impianto e da ricollocare nel nuovo armadio a rack.

### **3.2.2.5**     *Sistema di rivelazione ed allarme antincendio (IRAI)*

Il nuovo sistema di rivelazione fumi sarà composto di:

- centrale di comando e segnalazione a microprocessore con modulo GSM, da installare nella suddetta centrale, per la remotizzazione degli allarmi presso appositi numeri telefonici per allertare personale correttamente formato e informato;
- rivelatori ottici di fumo puntiformi da installare sopra e sotto i nuovi controsoffitti al piano terra;
- pulsanti di allarme manuali da installare a parete lungo le vie di esodo e avvisatori ottici di allarme da installare a parete nei vari locali della struttura ad entrambi i piani.

Tale sistema sarà in grado di comandare, in caso di incendio, la chiusura delle serrande tagliafuoco sui canali dell’aria e l’arresto della ventilazione dell’impianto di climatizzazione, la chiusura delle porte REI (ove previste) e gli avvisatori ottico acustici. In particolare gli avvisatori, gli elettromagneti di trattenimento porte e le serrande avranno alimentazione di sicurezza ricavata da appositi alimentatori con accumulatori.

Tutta la rete di alimentazione sarà da realizzare con cavi resistenti al fuoco 30 min. (FTG4OHM1 – 0,6/1 kV), in conformità alla norma UNI 9795.

### **3.2.2.6** *Impianto di antintrusione e TVCC*

L'edificio sarà dotato di un sistema di antintrusione con livello di prestazione 1 secondo la norma CEI 79-3, composto da sensori trappola nei vari locali, centrale di allarme completa di modulo GSM per la remotizzazione degli allarmi presso appositi numeri telefonici o società di vigilanza.

Sarà inoltre previsto un impianto di TVCC esterno composto da telecamere IP con illuminatori ad infrarossi.

### **3.2.2.7** *Impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici*

Nelle opere elettriche saranno previsti i collegamenti necessari ad alimentare e comandare i nuovi ventilconvettori previsti nei vari ambienti, nonché l'alimentazione della nuova caldaia a gas metano.

## **4 ITER AUTORIZZATIVI ENTI**

L'edificio risulta soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. pertanto gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Architettonica attraverso il rilascio del nulla osta dietro presentazione di apposita istanza.

Da una prima disamina, le opere in progetto rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria**, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., autorizzabili con presentazione di **SCIA**, corredata da tutta la documentazione strutturale richiesta per la realizzazione dell'ascensore. In particolare si ricorda che, nel caso fosse necessaria la realizzazione di scavi per la fossa ascensore, bisognerà presentare istanza autorizzativa presso la Soprintendenza Archeologica.

Ci si riserva di approfondire direttamente con i tecnici preposti del Comune se gli interventi risultano classificabili invece tra le opere di Restauro e Risanamento conservativo.

## **5 STIMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI**

Di seguito si riportano le stime di massima degli interventi, effettuate sulla base di prezzi unitari applicati alle relative quantità, ove possibile, oltre che a prezzi parametrici definiti in base ad interventi analoghi laddove la necessità di approfondimenti progettuali non ne abbia reso possibile la quantificazione di dettaglio.

Gli interventi, raggruppati per tipologia, sono stati suddivisi in:

- opere edili
- impianti fluidomeccanici

- impianti elettrici

### 1 - OPERE EDILI

Demolizioni e rimozioni	€ 13 500,00
Controsoffitti	€ 27 000,00
Pavimenti e rivestimenti (interventi di ripristino e sostituzioni)	€ 16 200,00
Tramezzi, serramenti interni, pareti divisorie in vetro	€ 20 350,00
Impianto ascensore	€ 27 000,00
Opere strutturali annesse all'impianto ascensore	€ 20 000,00
Allestimento nuovi servizi igienici	€ 8 000,00
Opere da falegname, da fabbro e da decoratore	€ 23 650,00
	<b>€ 155 700,00</b>

### 2 - IMPIANTI FLUIDOMECCANICI

Revisione delle apparecchiature non funzionanti per il la UTA piano terra	€ 3 000,00
Revisione delle apparecchiature non funzionanti per la UTA piano primo	€ 3 000,00
Impianto di ventilconvettori per i locali del piano primo	€ 31 000,00
Trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano con sostituzione delle attuali caldaie e del camino, modifiche idrauliche	€ 41 000,00
Pulizia e sanificazione delle canalizzazioni dell'aria, delle UTA e delle bocchette per entrambi i piani	€ 32 000,00
Revisione apparecchiature gruppo frigo, adeguamento circuito idraulico	€ 10 000,00
Impianto di estrazione aria servizi igienici	€ 2 000,00
	<b>€ 122 000,00</b>

### 3 - IMPIANTI ELETTRICI E DI SEGNALE

Rifacimento quadri elettrici e nuove condutture dorsali	€ 32 000,00
Illuminazione ordinaria e di sicurezza	€ 30 000,00
Prese a spina	€ 4 000,00
Fonia dati (esclusi apparati attivi)	€ 6 000,00
Impianto di rivelazione fumi	€ 6 000,00
Impianto di antintrusione e TVCC	€ 4 500,00
Impianti elettrici a servizio delle opere meccaniche	€ 2 500,00
Opere varie (rimozioni, etc)	€ 3 000,00
	<b>€ 88 000,00</b>

## 6 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Si allega la bozza del quadro economico dell'intervento. L'importo totale definitivo potrà essere determinato solo nella prossima fase di progettazione esecutiva, mediante la stesura del computo metrico estimativo redatto attraverso l'applicazione di prezzi elementari desunti dai prezzari ufficiali di riferimento in vigore.

Si evidenzia che, per quanto riguarda l'IVA, gli importi destinati ad interventi per il superamento delle barriere architettoniche, ovvero realizzazione ascensore, sono assoggettati all'IVA del 4%, mentre le restanti opere sono assoggettate all'IVA al 22%.

<b>CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PAVIA</b>			
<b>OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA e FORNITURA ARREDI EDIFICIO PIAZZA DEL LINO</b>			
<b>BOZZA QUADRO ECONOMICO FINALIZZATO AD EVENTUALE FINANZIAMENTO BANDO CARIPLO</b>			
	<b>Elenco delle voci</b>	<b>Importo Parziale</b>	<b>Importo Totale</b>
<b>A</b>	<b>IMPORTO LAVORI A CORPO</b>		
<b>A.1</b>	<b>Importo stimato delle opere soggetto a ribasso</b>		
	opere edili	155 700	
	impianti fluidomeccanici	122 000	
	impianti elettrici	88 000	
	<b>totale importo lavori soggetto a ribasso</b>		<b>365 700</b>
<b>A.2</b>	<b>Importo stimato per gli Oneri per la sicurezza</b>		
	Oneri per la sicurezza aggiuntivi non compresi nell'importo lavori e non soggetti a ribasso	5 000	
	<b>totale oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso</b>		<b>5 000</b>
<b>A.1+B.1</b>	<b>STIMA IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI</b>		<b>370 700</b>
<b>B</b>	<b>FORNITURE ARREDI</b>		
<b>B.1</b>	<b>Importo forniture soggetto a ribasso</b>		
	arredi	36 935	
	<b>totale forniture soggetto a ribasso</b>		<b>36 935</b>
<b>C</b>	<b>LAVORI E FORNITURE</b>		
<b>C.1</b>	<b>Totale importo soggetto a ribasso</b>	402 635	
<b>C.2</b>	<b>Totale oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso</b>	5 000	
	<b>STIMA IMPORTO COMPLESSIVO DELL'APPALTO</b>		<b>407 635</b>
<b>D</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		
<b>D.1</b>	<b>Spese tecniche</b>		
	Progettazione definitiva per richiesta nulla osta SSBAA, progettazione esecutiva, Direzione Lavori, Misura e contabilità, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (stima)	73 000	
	oneri previdenziali (INARCASSA 4%) su spese tecniche	2 920	
	<b>Totale spese tecniche</b>		<b>75 920</b>
<b>D.2</b>	<b>Spese per affidamento lavori</b>		
	Contributo ANAC	225	
	<b>Totale spese per affidamento lavori</b>		<b>225</b>
<b>D.3</b>	<b>Importi I.V.A</b>		
	IVA AL 4% su opere per superamento barriere architettoniche	1 880	
	IVA AL 22% sui lavori	71 214	
	IVA AL 22% su fornitura arredi	8 126	
	<b>Totale IVA</b>		<b>81 220</b>
<b>D</b>	<b>IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>157 365</b>
<b>C+D</b>	<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>565 000</b>

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2019

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA AGRICOLTURA DI PAVIA		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

#### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di PAVIA (Codice G388) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	5	308	14	1		C/2	2	15 m <sup>2</sup>		<b>Euro 18,59</b>	VIA VARESE n. 1 piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2017 protocollo n. PV0096504 in atti dal 11/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24143.1/2017)	
2	A	5	308	34	1		D/5				<b>Euro 25.022,34</b>	PIAZZA DEL LINO n. 11 piano: S1-T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2017 protocollo n. PV0096508 in atti dal 11/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24147.1/2017)	
3	A	5	308	35	1		D/1				<b>Euro 107,94</b>	PIAZZA DEL LINO n. 11 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2017 protocollo n. PV0096509 in atti dal 11/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24148.1/2017)	

**Totale: m<sup>2</sup> 15 Rendita: Euro 25.148,87**