



DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE
OPERA: Nuova Sede Camerale – Recupero di un ex edificio industriale

1 SCOPO DEL PROGETTO E QUADRO GENERALE CHE CARATTERIZZA L'INTERVENTO

Il progetto dovrà consistere nel recupero di un ex opificio industriale ubicato in Prato in via del Romito nn. 71/73 angolo via Baldanzi e via Pelagatti per la nuova sede degli uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Prato comprensiva di una sala convegni da circa 400 posti.

Il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle aree esterne e la realizzazione di un parcheggio interrato. Il presente documento si prefigge di esplicitare i criteri, gli obiettivi ed i requisiti della domanda progettuale, riportando le indicazioni tecniche previste dall'art. 15 co. 5, DPR 554/99.

1.1 tipologia ed ambito di intervento

Il complesso industriale oggetto della progettazione si presenta dall'esterno come un fabbricato unico inserito nel contesto urbano e indipendente da altri fabbricati, ossia libero su tutti i quattro lati. L'edificio quindi ha dimensioni approssimative di un isolato e confina con via del Romito (prospetto principale), via Baldanzi, via Pelagatti e parallelamente a via Baldanzi l'edificio confina con un appezzamento di terreno che costituisce una pertinenza esclusiva dell'edificio. L'edificio è composto da una serie di capannoni con copertura voltata, disposti secondo l'asse di via Baldanzi, e si eleva su due piani fuori terra.

L'ampio edificio è composto da due piani fuori terra con piccola cantina adibita a centrale termica, a forma di trapezio, con cortile centrale nel quale è situata una piccola costruzione su due piani e due tettoie, è corredato da resede laterale, il tutto ubicato in Prato, via del Romito nn. 71/73, angolo via Baldanzi e via Pelagatti.

I fronti sono caratterizzati dalla partitura regolare delle aperture e tra di essi particolarmente interessanti risultano essere quelli di via del Romito e di via Pelagatti.

Il primo, che corrisponde all'ingresso principale del complesso, presenta caratteristiche e proporzioni architettoniche imponenti per un edificio industriale, in particolare per la serialità delle aperture, dotate di cornice lapidea, e per il cornicione aggettante con risalti anch'essi lapidei. Anche il secondo presenta la stessa serialità delle aperture e mantiene un carattere più spiccatamente industriale per il profilo delle volte di copertura che si manifestano in facciata.

Il complesso si articola attorno ad una corte centrale di grandi dimensioni (circa 43,0 x 34,0 m) su cui si affacciano tutti gli ambienti e che risulta parzialmente coperta da una tettoia con struttura metallica.

L'area oggetto dell'intervento comprende anche il resede laterale dell'edificio che collega via Pelagatti con via del Romito, un appezzamento di terreno prospiciente via Pelagatti e confinante con il resede suddetto, ed infine l'appezzamento di terreno sul retro del parcheggio (di via Pelagatti) a cui si accede da via Valentini attraverso un passo di larghezza di circa 4 m.

Per quanto riguarda i due appezzamenti di terreno questi sono in prossimità dell'edificio sopra descritto. Il primo di forma irregolare e della superficie di circa mq. 1.500 è confinante con via Pelagatti; il secondo appezzamento è situato nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, di forma rettangolare e della superficie di circa mq. 1.300, confina con il parcheggio pubblico prospiciente a via Pelagatti e il primo appezzamento di terreno sopra descritto. L'accesso al fondo è da via G. Valentini attraverso un passo di circa 4 m di ampiezza.

1.2 opere principali da realizzare

La progettazione avrà come scopo il recupero di un edificio industriale sito in Prato tra via del Romito, via Baldanzi e via Pelagatti come nuova sede della Camera di Commercio di Prato. L'edificio oggetto della progettazione è un importante esempio di edilizia industriale pratese di una certa qualità architettonica, e la sua importanza è legata sia al valore testimoniale che l'edificio assume e sia per le sue dimensioni che sono di un intero lotto urbano. Inoltre l'edificio si distingue anche per le proporzioni dei partiti architettonici e degli spazi aperti, tra i quali sicuramente la più interessante è l'ampia corte interna.

L'obiettivo principale è quello di creare una struttura funzionale e rispondente alle esigenze sempre



crescenti della moderna amministrazione pubblica e di soddisfare le esigenze evidenziate dai responsabili dei vari settori in merito alla necessità di disporre di spazi più adeguati e razionali di quelli attualmente disponibili.

1.3 finalità generali da conseguire

Le finalità generali dell'intervento consistono, quindi, nel trasferimento degli uffici e del magazzino della Camera di Commercio, attualmente suddivisi in tre sedi, in un unico edificio le cui caratteristiche distributive siano progettate ad "hoc" per le esigenze dell'ente di seguito meglio definite.

1.4 limiti dell'intervento

E' interesse del committente disporre di una progettazione che via via, attraverso le fasi preliminare, definitiva ed esecutiva, sia la più completa ed esaustiva possibile, rispondente al massimo livello ai bisogni dell'ente che saranno meglio definiti in seguito. I limiti dell'intervento in senso spaziale sono quindi quelli definiti dal punto 1.1. mentre in senso funzionale devono portare fino alla definizione dei posti di lavoro restando esclusi solamente tutti gli aspetti relativi alle forniture di mobili, arredi ed attrezzature che saranno, invece, oggetto di separate procedure. Dal punto di vista degli aspetti procedurali ed amministrativi il soggetto che sarà incaricato, al termine dell'esecuzione dell'intervento dovrà compiere tutti gli adempimenti necessari a consentire l'utilizzo del bene come, a titolo esemplificativo, permessi di agibilità, richieste nulla osta ai vari Enti proposti, dichiarazione in catasto della nuova situazione.

1.5 identificazione del committente

Committente: CAMERA DI COMMERCIO DI PRATO – Via Valentini 14 – 59100 Prato
Responsabile del procedimento e responsabile dei lavori: Dott.ssa Catia Baroncelli

1.6 identificazione dell'utilizzatore

Utilizzatore dell'edificio ristrutturato sarà lo stesso Committente.

1.7 localizzazione

Oltre a quanto già indicato al punto 1.1., si forniscono di seguito alcuni dati caratteristici fermo restando che è compito del soggetto che sarà incaricato compiere, preliminarmente, tutte le verifiche necessarie.

Catasto Fabbricati di Prato l'immobile risulta censito al foglio di mappa 63, rappresentato dalle particelle: 132, sub. 5, categ. C/3, cl. 3, mq. 20, LC. Euro 50,61; 132, sub. 8, categ. A/3, cl. 4, vani 7, LC. Euro 741,12; 132, sub. 6, categ. D/7, r.c. Euro 23.086,00; 132, sub. 7, categ. D/1, LC. Euro 25,82. Si precisa che nella planimetria catastale dell'immobile indicato nella particella 132 risulta graffiata un'ampia striscia di terreno rettangolare di circa mq. 700 la quale è oggetto della presente promessa di vendita, e risulterebbe essere gravata sul confine Est da servitù di luci e vedute in favore degli edifici confinanti.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno confinante con il complesso immobiliare questo è descritto al Catasto Terreni di Prato nel foglio di Mappa 63 dalla particella 1821 di mq. 1.515, r.d. Euro 9,39, r.a. 5,48. Si fa presente che una porzione di detto terreno per una superficie di circa mq. 160 (centosessanta) è di fatto adibita a sede stradale. Per quanto riguarda, invece, l'appezzamento di terreno prospiciente il parcheggio pubblico di via Pelagatti e con accesso da via Valentini, questo è descritto al Catasto Terreni di Prato detto bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 63 dalla particella 612 di mq. 1265, rd. Euro 7,84 ra. 3,92.

1.8 decisioni e delibere già assunte

Sono disponibili sul sito della Camera di Commercio di Prato (www.po.camcom.it/news/comunica/2005/20051221.htm) alcuni elaborati descrittivi della situazione e consistenza dell'immobile in oggetto.

La Committente non si assume alcuna responsabilità sulla completezza ed esattezza dei predetti elaborati restando inteso che sarà compito del soggetto che sarà incaricato della progettazione effettuare il rilievo completo dell'immobile.



2 SITUAZIONE INIZIALE E POSSIBILITÀ DI FAR RICORSO ALLE TECNICHE DI RISPARMIO ENERGETICO ED AMBIENTALE

2.1 descrizione del contesto ambientale e territoriale in cui si inserisce il progetto

L'edificio insiste su di un'area della superficie di circa mq. 5.400 (cinquemilaquattrocento), la superficie coperta al piano terreno è di circa mq. 3.950 (tremilanovecentocinquanta), di cui circa mq. 620 (seicentoventi) di tettoie; la superficie coperta del piano primo è di circa mq. 3.330 (tremilatrecentotrenta); fra il piano terreno ed il piano primo è interposto un mezzanino di circa mq. 340 (trecentoquaranta).

L'edificio sopra descritto è attualmente suddiviso in quattro unità immobiliari, e precisamente:

- piccolo laboratorio composto da due vani e w.c. al piano terreno, con ingresso dal civico 73;
- quartiere per civile abitazione di cinque vani oltre ingresso, bagno e ripostiglio al piano primo, con accesso dal civico 73, e corredato da mezzanino tra piano terreno e primo;
- complesso già industriale e poi utilizzato come magazzino ed ora completamente libero, con accesso carrabile da via del Romito n. 71, sviluppato su due piani (terreno e primo) oltre mezzanino, composto da vasti stanzoni e locali ad uso ufficio, tettoie, piazzale interno;
- cabina ENEL con accesso dal resede laterale.

Il complesso è inserito nel contesto urbano e, come detto, indipendente da altri fabbricati, ossia libero su tutti i quattro lati.

2.2 valutazione degli aspetti di risparmio energetico e ambientale

Le esigenze attuali di benessere, da assicurare in un qualunque luogo di lavoro, non possono prescindere dal mettere in atto tutte le strategie che la tecnica più avanzata mette a disposizione per mitigare l'impatto che anche un'attività di tipo direzionale ha sul contesto territoriale. Ciò è tanto più necessario trattandosi di un edificio pubblico per il quale deve essere prestata la massima attenzione a tutti gli aspetti connessi con la bonifica del sito, il risparmio energetico ed una corretta politica di uso delle risorse.

2.2.1 bonifica del sito

Sarà quindi necessario prevedere già in sede progettuale tutte le attività preliminari necessarie a consentire il successivo utilizzo per le opere di trasformazione. Sarà anche prevista una bonifica per consentire un rilievo di dettaglio iniziale e le altre indagini.

2.2.2 bonifica amianto ed altri inquinanti

Particolare attenzione dovrà essere posta per individuare possibili presenze di amianto ed altri inquinanti sempre possibili nella situazione data.

2.2.3 necessità di effettuare rilievi ed indagini geologiche e sismiche

Oltre ai rilievi di dettaglio dovranno essere eseguite tutte le indagini necessarie e previste dalle normative afferenti i distinti livelli progettuali.

3 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E RELATIVE STRATEGIE

La progettazione della nuova sede camerale dovrà muoversi nella direzione di rispettare l'edificio esistente facendolo diventare, però, più permeabile alla città enfatizzando il ruolo pubblico della Camera di Commercio anche attraverso nuove entrate.

In questo equilibrio tra "rispetto" e elementi di "innovazione" si dovrà trovare la nuova immagine della sede della Camera di Commercio, nella quale si dovranno continuare a vedere gli elementi caratterizzanti dell'opificio industriale, comunicando nel contempo la nuova architettura contemporanea.

3.1 situazione finale attesa

Il Progetto dovrà rispettare le prescrizioni del PRG vigente del Comune di Prato e pertanto l'area dovrà comprendere sostanzialmente:

- Edificio sede degli uffici e dell'auditorium;
- Area a verde attrezzato e piazza;



- Parcheggi.

Tali zone dovranno avere una loro autonomia funzionale pur essendo inserite in un unico disegno distributivo. Nello sviluppo del progetto si dovrà tenere conto sia dell'organizzazione che delle esigenze funzionali della Camera di Commercio di Prato che sono riassunte brevemente di seguito.

3.2 impegno progettuale richiesto

E' necessaria la costituzione di un gruppo di lavoro che, a prescindere dalla sua forma giuridica per la quale valgono ovviamente le normative del Codice Contratti, abbia al suo interno tutte le professionalità che sono opportune. In particolare, oltre alla figura di un coordinatore prevista peraltro dalle normative, sarà necessario disporre di competenze al massimo livello nel settore dell'impiantistica meccanica, elettrica e di trasmissione dati, nel settore strutturale con riferimento ad interventi su strutture esistenti, nella progettazione di interni con particolare riferimento al benessere sui luoghi di lavoro, nel settore della sicurezza sia per quanto riguarda i lavori in cantiere sia per quella sui luoghi di lavoro dei dipendenti, infine, nel settore giuridico con riferimento agli aspetti urbanistici e della condotta dei lavori pubblici. Dovranno inoltre essere assicurate specifiche competenze in abito geologico e geognostico oltre a quello relativo all'acustica.

3.3 risorse disponibili

Il committente stanzierà nel proprio bilancio nei tempi opportuni tutte le somme via via necessarie e riepilogate nel paragrafo 9.2.

4 ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

4.1 elencazione delle esigenze

Edificio sede degli uffici

La nuova sede camerale dovrà prevedere, oltre agli spazi necessari per l'ottimale svolgimento delle funzioni istituzionali dell'ente (uffici e servizi all'utenza), alcune parti dell'edificio destinate ad attività economiche integrate, in particolare:

- sala convegni, dotata di impianto fonia, sala registrazione, per circa 400 posti la sua collocazione dovrà tenere conto di una adeguata fruibilità all'interno dell'edificio e permettere l'accessibilità anche direttamente dall'esterno; dovrà comunque essere assicurato il minore impatto possibile con lo svolgimento delle normali attività istituzionali;
- spazi destinati a servizi di ristoro, funzionalmente collegati alla sala convegni, dotati delle attrezzature necessarie (es. lavastoviglie, frigo, lavabo e piano cottura, ecc.);
- spazi destinati ad asilo aziendale per circa 25 bambini.

Dovranno inoltre essere previsti, con le collocazioni di seguito specificate:

- archivio e magazzino, per stoccaggio di scorte materiale vario (carta, attrezzature ecc.) e per deposito vino e olio, nonché dotato di adeguate attrezzature per archivio documenti; la sua collocazione dovrà consentire un accesso agevole per automezzi e relativo scarico di merci; l'area dedicata alle scorte dovrà essere posta in prossimità di ascensore e/o montacarichi;
- sala per video conferenza;
- sala informatica, attrezzata con varie postazioni dotate di p.c. collegate in rete;
- point service (almeno due per piano) dotati di fotocopiatrice, attrezzature per scorta carta, fax;
- un point service dovrebbe comunque essere previsto per uso prevalente dell'ufficio segreteria;
- ripostiglio per attrezzature pulizie (uno per piano);
- gruppo di continuità ausiliario, collocato o in locale esterno all'edificio camerale o in seminterrato in apposito locale separato e dotato di adeguate misure di isolamento termico acustico e antincendio.

Oltre a quanto sopra, dovrà essere assicurata una conveniente sistemazione per i seguenti Organi Camerali:

- Presidente
- Giunta Consiglio
- Collegio dei Revisori dei Conti
- Segretario Generale.

Per una adeguata collocazione degli organi della Camera di Commercio occorre prevedere:

- sala consiglio e giunta: la sala dovrà prevedere un tavolo riunioni per n. 30 persone. Inoltre, considerato



che le riunioni di consiglio sono pubbliche, dovrà essere previsto uno adeguato spazio interno alla sala per il pubblico.

- sala presidenza: la sala dovrà prevedere oltre a una adeguata scrivania, un tavolo riunione (8 - 10 persone), e un angolo per accoglienza ospiti;
- ufficio segretario generale: la stanza dovrà prevedere oltre a una adeguata scrivania e armadiature, un tavolo riunione (5 - 6 persone)

Per quanto riguarda il collegio dei revisori dei conti, si ipotizza l'utilizzo di sala riunioni che dovrà essere prevista all'interno del settore affari generali amministrazione e contabilità.

Soggetti esterni che svolgono funzioni all'interno dell'ente camerale e che possono avere necessità di adeguati spazi all'interno dell'Ente sono il Nucleo di Valutazione, il Presidente Commissione Provinciale Artigianato e il Responsabile InfoCamere.

Oltre a quanto indicato relativamente alle esigenze degli organi, si specificano le seguenti esigenze della struttura:

- i servizi ausiliari dovranno essere distribuiti sui diversi piani in prossimità degli ingressi;
- tutte le postazioni degli uffici devono essere attrezzate con PC e stampante, collegate in rete, compreso il centralino e la postazione per la posta e spedizione
- tutti gli uffici devono essere forniti di capienti ed adeguate strutture contenitive, munite di serratura (tutela privacy);
- tutti gli uffici, salvo quanto indicato in merito agli sportelli al pubblico del settore anagrafico informativo, devono essere chiusi in quanto trattano e detengono dati tutelati dalla legge sulla privacy e svolgono funzioni che richiedono particolare attenzione e concentrazione;
- il numero massimo di postazioni per ufficio chiuso è di numero tre;
- tutti gli uffici devono prevedere, salvo casi speciali, almeno due sedute per l'utenza.

La distribuzione degli spazi interni deve essere funzionale alle tre macro aree in cui si sviluppa l'attività dell'ente camerale, ossia Anagrafico Informativo, Affari Economici e Regolazione del Mercato, Affari Generali Amministrazione e Contabilità. Le indicazioni che seguono sono riportate a titolo informativo e potranno subire variazioni di cui il soggetto incaricato della progettazione dovrà eventualmente tenere conto.

1) Anagrafico Informativo

Le attività del settore Anagrafico Informativo sono rivolte prevalentemente all'utenza (imprenditori, associazioni di categoria, studi professionali, notai ecc.); pertanto la sua ottimale collocazione è al piano terreno con adeguati spazi per l'accoglienza.

Al settore è preposto un dirigente, con funzioni di conservatore R.I.; dovrà pertanto essere prevista adeguato ufficio con tavolo riunioni.

Dovrà inoltre essere previsto un ufficio autonomo per il capo servizio Anagrafico Certificativo. Dovrà essere previsto un salone aperto al pubblico, con adeguati spazi per l'attesa dell'utenza relativamente alle funzioni del registro imprese. In particolare al Registro imprese oltre l'ufficio per il capo ufficio, dovrà essere previsto un salone aperto al pubblico dotato di nove sportelli (scrivanie ampie, postazione di lavoro completa), a cui si accede tramite prenotazione del proprio turno.

Oltre a quanto sopra dovrà essere previsto un ulteriore locale per capo ufficio registro delle Imprese. Inoltre:

- Ufficio di Registrazione per firma digitale;
- Pratiche telematiche e caricamento dati;
- Archiviazione ottica
- Gestione corrispondenza e istruttoria
- Ufficio Artigianato. Oltre al locale per il capo ufficio, che dovrà accogliere anche un'ideale postazione per il presidente della CPA, dovrà essere previsto un ulteriore locale per gli addetti all'ufficio con accesso del pubblico senza necessità di prenotazione del proprio turno
- Rec, albi e ruoli
- Ufficio Informazioni procedure amministrative e protesti aperto al pubblico, collocato in un'area di facile accesso, con prenotazione del servizio tramite numeratore;
- ufficio Relazioni con il pubblico. Oltre al locale per il capo ufficio, dovrà essere previsto un locale per gli addetti all'ufficio, con queste prescrizioni: ufficio aperto al pubblico, senza necessità di prenotazione del turno
- Sale per riunioni, con capienza di almeno 15 persone

2) Affari Economici e Regolazione del Mercato

Le attività rivolte agli Affari Economici e Regolazione del Mercato sono attualmente svolte nell'ambito



dell'omonimo settore, costituito da tre servizi - Promozione e regolazione del mercato, Regolazione delle controversie e ambiente, Studi e Internazionalizzazione i quali sono tutti aperti al pubblico pur avendo un'affluenza meno consistente dell'area anagrafica.

Al settore è preposto un dirigente. Dovrà pertanto essere prevista adeguato ufficio con tavolo riunioni. Dovrà inoltre essere previsto un ufficio autonomo per ognuno dei tre capi servizio, collocati possibilmente in modo funzionale alla distribuzione dei rispettivi uffici.

Relativamente alle funzioni svolte dal settore, sono previsti i seguenti uffici con le rispettive esigenze.

- Servizio promozione e regolazione del mercato;
- Ufficio metrico. Oltre al locale per capo ufficio metrico, dovrà essere previsto un locale per gli addetti all'ufficio ed uno spazio idoneo per laboratorio per strumenti di misura.
- Ufficio Promozione / Agroalimentare. Oltre al locale per il capo ufficio Promozione / Agroalimentare, dovrà essere previsto un locale per gli addetti all'ufficio idonee per l'accoglienza del pubblico
- Ufficio regolazione del mercato
- Saletta degustazione con deposito contrassegni in apposita armadiatura blindata
- Servizio regolazione delle controversie e ambiente. Dovrà essere previsto, oltre al locale per l'ufficio del capo servizio, un locale con tre postazioni di lavoro complete e idonee per l'accoglienza del pubblico. Tale locale dovrà essere diviso per preservare la riservatezza della procedura di deposito marchi e brevetti cui è preposto il servizio in parola
- Ufficio marchi e brevetti dovrà contenere una postazione per la macchina da scrivere e un adeguato spazio per una cassaforte
- Servizio studi e internazionalizzazione;
- Ufficio internazionalizzazione. Oltre al locale per il capo ufficio, dovrà essere previsto un locale per gli addetti all'ufficio attrezzato con tre postazioni di lavoro complete idonee all'accoglienza del pubblico.
- Ufficio statistica e servizi alle imprese attrezzato con tre postazioni di lavoro complete idonee all'accoglienza del pubblico
- locale per biblioteca e saletta riunioni per almeno 10/15 persone

3) Affari Generali Amministrazione e Contabilità

Le attività rivolte agli Affari Generali (AA.GG) Amministrazione e Contabilità sono prevalentemente interne (personale camerale e organi) con l'unica eccezione di rilievo dell'ufficio diritto annuale (analogo ad un ufficio tributi) che è aperto al pubblico; dette attività sono svolte nell'ambito dell'omonimo settore. Il settore è articolato in un servizio, in un ambito funzionale e in due uffici in staff.

Al settore è preposto un dirigente; dovrà pertanto essere prevista adeguato ufficio con tavolo riunioni. Dovrà inoltre essere previsto un ufficio autonomo per il capo servizio Amministrativo Contabile, con adeguato tavolo riunioni.

- Servizio Amministrativo Contabile
- Ufficio diritto annuale deve prevedere due postazioni adibite a sportello al pubblico e altrettante postazioni per funzioni di back office; inoltre è necessario prevedere un adeguato spazio per l'attesa del pubblico anche all'esterno dell'ufficio. Dovranno essere curati gli aspetti della sicurezza degli addetti che ricevono il pagamento dei tributi.
- Ufficio personale. Oltre al locale per il capo ufficio personale, dovrà essere previsto un locale per gli addetti all'ufficio con tre postazioni di lavoro complete e idonee per l'accoglienza dell'utenza interna.
- Ambito funzionale provveditorato. Oltre al locale per il provveditore, dovranno essere previsti i locali per il cassiere e addetti all'ufficio con postazioni idonee per l'accoglienza dell'utenza (fornitori e personale camerale). L'ufficio svolge anche le funzioni di cassiere interno, per cui è necessario che il locale sia dotato delle necessarie misure di sicurezza e di garanzia della privacy. In particolare l'ufficio cassa deve prevedere una adeguata cassaforte, collocata in ambiente separabile all'interno della stanza;
- locale per l'addetto al centralino che dovrà essere in stanza chiusa e insonorizzata;
- locale per funzioni di posta e spedizione con n. una postazione di lavoro dotata di adeguati
- spazi per macchina affrancatrice;
- locale per magazzino di cancelleria
- Ufficio tecnico deve essere dotato di plotter e tavolo da disegno;
- Ufficio ragioneria. Oltre al locale per il capo ufficio ragioneria, dovrà essere previsto un ulteriore locale per gli addetti all'ufficio.
- Ufficio controllo di gestione;
- Ambito funzionale Sviluppo Attività Informatiche e Protocollo Informatico. Oltre al locale per il responsabile, dovranno essere previsti i locali per gli addetti allo Sviluppo Attività Informatiche, quello per gli addetti al Protocollo Informatico, locale per il CED e per centrale telefonica, locale per personale



esterno Infocamere;

- Ufficio Segreteria in Staff. L'ufficio dovrà essere collocato funzionalmente agli uffici di rappresentanza di Presidenza e del Segretario Generale. Occorre prevedere, oltre al locale per il capo ufficio, anche un locale per gli addetti all'ufficio con due postazioni di lavoro complete;
- Ufficio Stampa in Staff. L'ufficio dovrà essere collocato funzionalmente agli uffici di rappresentanza di Presidenza e del Segretario Generale;
- Sale per riunioni, per una per circa 15 persone in cui poter svolgere le riunioni periodiche con Nucleo di Valutazione e Collegio dei Revisori dei conti.

4.2 sistemazioni esterne

La progettazione dovrà prevedere due nuovi parcheggi pubblici da realizzare lungo via Pelagatti, e un nuovo percorso pedonale alberato tra via Pelagatti e via del Romito, collegato direttamente con un nuovo ingresso al complesso edilizio il quale dovrà essere opportunamente enfatizzato architettonicamente. Queste nuove aree di parcheggio (insieme al parcheggio esistente) dovrebbero soddisfare gli standard urbanistici richiesti dalla Amministrazione Comunale, anche in considerazione del fatto che in zone di completamento tipo B (in base al D.M. 144/68) le dotazioni di standard possono essere ridotte del 50%. Un accesso al parcheggio almeno pedonale dovrà essere previsto da Via Valentini.

Si dovranno quindi prevedere circa 100 posti auto distribuiti nell'area destinata a parcheggio pubblico e nel parcheggio esistente, e solo se necessario, in parte nell'area destinata a verde giardino.

Per quanto riguarda la progettazione delle aree limitrofe all'edificio dovrà rispettare le previsioni del Regolamento Urbanistico. In particolare si dovrà prevedere un passaggio pedonale tra Via Valentini, Via Pelagatti, Via del Romito. Per quanto riguarda l'area destinata a verde giardino, potrà essere ridotta per ospitare eventuali posti auto necessari per raggiungere il numero minimo richiesto dagli standard urbanistici.

La corte interna dell'edificio potrà essere attrezzata come "piazza" ma accessibile solo durante gli orari di apertura degli uffici.

4.3 aspettative

Le funzioni istituzionali della Camera di Commercio dovranno essere distribuite all'interno del complesso in modo da costituire un organismo funzionale alle necessità dell'ente, nella logica di una flessibilità architettonica in grado di assorbire agevolmente eventuali modifiche organizzative, e compatibilmente con la valorizzazione degli spazi esistenti. La progettazione, dovrà enfatizzare le grandi dimensioni e le prospettive introducendo sia al piano terra che al primo partizioni fondamentalmente vetrate e armadiature facilmente smontabili. Nella progettazione dovranno essere previsti nuovi corpi scala in corrispondenza del tunnel e del nuovo ingresso da via G. B. Pelagatti, anche configurando spazi a tripla altezza se del caso.

La progettazione dovrà prevedere la realizzazione al piano primo di un asilo nido e materno aziendale a disposizione del personale della Camera di Commercio.

La progettazione dovrà prevedere un nuovo auditorium per circa quattrocento persone, posto al piano primo all'interno del corpo di fabbrica prospiciente via G. B. Pelagatti. Il foyer dell'auditorium potrà essere disposto all'angolo tra via Pelagatti e via Baldanzi oppure tra via Pelagatti e il resede interno.

La progettazione degli spazi esterni dovrà essere integrata il più possibile con i parcheggi di superficie e dovrà avere come risultato uno spazio urbano attrezzato finalizzato al recupero delle aree in questione.

Gli uffici in linea generale, devono essere collocati in modo contiguo e funzionale alla collocazione del dirigente ed auspicabilmente collocati per i vari settori tutti sullo stesso piano. Oltre a quanto indicato e prescritto nell'esposizione analitica e specifica che segue, si specificano le seguenti necessità di tipo generale:

- i servizi ausiliari dovranno essere distribuiti sui diversi piani in prossimità degli ingressi;
- tutte le postazioni degli uffici sopra indicati, oltre a quanto indicato e prescritto nell'esposizione analitica e specifica che precede, devono essere attrezzate con PC e stampante, collegate in rete, compreso il centralino e la postazione per la posta e spedizione;
- tutti gli uffici devono essere forniti di capienti ed adeguate strutture contenitive, munite di serratura (tutela privacy);
- tutti gli uffici, salvo quanto indicato in merito agli sportelli al pubblico del settore anagrafico informativo, devono essere chiusi in quanto trattano e detengono dati tutelati dalla legge sulla privacy e svolgono funzioni che richiedono particolare attenzione e concentrazione;



- il numero massimo di postazioni per ufficio chiuso è di numero tre prevedendo almeno due sedute per l'utenza.

5 **REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE**

Scopo di questo capitolo è una prima elencazione delle principali normative afferenti l'intervento. Sarà compito del soggetto incaricato della progettazione effettuare una ricognizione approfondita della normativa valutandone l'applicazione all'intervento in relazione anche ai livelli di progettazione via via richiesti.

5.1 **normative di tipo urbanistico**

Da un punto di vista urbanistico l'area oggetto dell'intervento si inserisce in una zona omogenea di completamento tipo B.

Il Comune di Prato è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 3 maggio 2001, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 25 del 20 giugno 2001.

5.2 **normative comunali sulla mitigazione dell'impatto ambientale (all. K)**

Particolare attenzione dovrà essere posta alla recente normativa adottata dall'Amministrazione Comunale di Prato per mitigare l'impatto ambientale degli interventi (così detto allegato K). Anche gli aspetti acustici, sia passivi che attivi, dovranno essere correttamente inquadrati nella normativa vigente.

5.3 **normative relative alle regole costruttive**

Il nuovo progetto strutturale dovrà essere eseguito secondo il Testo Unitario sulle Costruzioni (D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti 14/09/2005).

L'opera ricade in un territorio con rischio sismico e classificato dalla Regione (Ord. PCM 3519 del 28.04.2006 - Delib. G.R. n. 431 del 19.06.2006) come zona 3S.

Data l'importanza dell'opera e la nuova destinazione d'uso di luogo pubblico soggetto a grosso affollamento, il progetto dovrà provvedere l'adeguamento sismico delle strutture esistenti secondo il cap. 9.3.2.1 del succitato Decreto Ministeriale. Per quanto riguarda le azioni sismiche e la normativa sismica di riferimento l'amministrazione deciderà se adeguare l'edificio secondo il D.M. LL.PP del 16 gennaio 2006 (G.U. 5.2.96 n.29) oppure secondo l'ordinanza del P.C:M. 3274 del 20 marzo 2003 e s.m.i..

L'intervento dovrà anche rispondere alla normativa regionale Regione Toscana del "Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

5.4 **normative afferenti i contratti pubblici**

L'intervento sarà assoggettato alla normativa del Codice Contratti (D. L.vo 163/2006) ed a tutte le altre normative afferenti ai lavori pubblici per la parte applicabile. Pertanto è richiesta una specifica professionalità ed esperienza nel settore delle opere pubbliche.

6 **VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO**

Anche per i vincoli è necessario che il soggetto incaricato compia una ricognizione completa. In questa sede saranno esaminati i principali elementi che hanno influenza sul progetto.

6.1 **vincoli urbanistici**

Dal Punto di vista urbanistico, l'edificio in oggetto è individuato dal P.R.G.C allo "Schema Direttore s.o. 7 art. 99 R. U. C. "area "Intorno a Via Valentini". "Lo schema direttore prevede la realizzazione di una nuova mixité tra le attività direzionali e terziarie, che si sono concentrate nell'area negli ultimi anni, e la residenza: i nuovi insediamenti sono localizzati lungo una linea di connessione interna al tessuto produttivo esistente di cui si prevede la rilocalizzazione. Una serie di edifici alti allineati definisce uno spazio allungato in direzione nord-sud attraversato da percorsi trasversali; il principale percorso organizza l'asse delle scuole che collega la chiesa su via Meoni con la piscina di via Arcangeli unendo in



un unico tema edifici pubblici esistenti e previsti. Sono previsti altri interventi tra i quali il recupero, di una parte degli edifici produttivi esistenti, ad attività terziarie e commerciali, un consistente intervento residenziale nell'attuale sede del deposito CAP e la realizzazione di un grande edificio per uffici nelle vicinanze del Palazzo dell'Industria. La sezione stradale e l'organizzazione dei parcheggi sono ride finiti: un marciapiede largo da un lato e piccole piazze alberate in una scansione regolare dall'altro.

Criteri di intervento: L'isolato tra via del Romito e via Baldanzi è occupato da un grande complesso che costituisce un quadri/atero attorno a una grande corte, all'interno della qua/e si colloca una pensilina a struttura metallica leggera. L'edificio ha una struttura costituita da telai in c.a. con copertura voltata tipo ROB e tutti i prospetti sono molto ordinati (pregevole quello sul margine opposto a via del Romito). Lo stato di conservazione è buono, sia per quanto riguarda le strutture sia per quanto riguarda le finiture. Sebbene le tecniche costruttive non abbiano un particolare pregio, lo spazio è suggestivo anche per le grandi dimensioni. Sulla via del Romito, di fronte al deposito del Teatro Comunale, si colloca un altro complesso costituito da tre capannoni su due piani con copertura voltata, disposti attorno a un cortile con due pensiline metalliche di diversa altezza. Anche in questo caso, l'impianto appare essere l'elemento di maggiore rilevanza; la successione delle due pensiline è notevole. L'intervento deve mirare alla conservazione dell'impianto planimetrico, soprattutto per quanto concerne l'area del Teatro Comunale. (L'Area del Teatro comunale è quella oggetto dell'intervento ed è denominata così poiché fino a pochi anni fa /immobile era il deposito del Teatro comunale di Firenze) Preliminarmente a qualsiasi intervento, devono essere effettuate le necessarie operazioni di riparazione e di ripristino ed eventualmente di integrazione delle sezioni in c. a. che dovessero essere interessate da degrado o dovessero risultare sottodimensionate per le nuove destinazioni d'uso. "

Nell'area sono previsti interventi di recupero di una parte degli edifici produttivi esistenti, ad attività, terziarie e commerciali miste con la residenza. A quest'ultima categoria di interventi di recupero appartiene anche l'edificio in oggetto contrassegnato dal P.R.G.C. come sub-sistema "L4 i Centri Civici" Nel sub-sistema L4 "/centri civici" sono previste, quando non diversamente specificato, attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) ed altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% del volume di residenza (R).

L'intervento permesso sull'edificio è la ristrutturazione edilizia (Ri).

Le aree esterne sempre facenti parte dell'intervento hanno invece destinazione di verde giardino (Vg) e di parcheggio pubblico (Pp).

6.2 normative sui luoghi di lavoro

Tutto l'intervento dovrà rispondere alle normative per la sicurezza sui luoghi di lavoro con riguardo anche dell'auditorium e delle altre sale di riunioni previste. Dovranno quindi essere attentamente studiati, in modo adeguato rispetto ai vari livelli di progettazione, i percorsi e le vie d'esodo, gli spazi operativi dei singoli posti di lavoro e delle altre attività previste nel progetto.

6.3 normative sull'accessibilità di portatori di handicap

La struttura realizzata dovrà possedere i requisiti di accessibilità prescritti per gli spazi pubblici dalle relative norme generali e di settore. Del pieno rispetto delle norme applicabili all'intervento saranno responsabili il progettista e il direttore lavori.

6.4 aspetti sociali

Il soggetto che sarà incaricato della progettazione dell'intervento dovrà interagire, per il tramite del committente, con tutti gli organismi rappresentanti i lavoratori che opereranno nella nuova sede.

7 REQUISITI TECNICI CHE DOVRÀ RISPETTARE L'INTERVENTO

Oltre al rispetto delle normative, l'intervento dovrà rispettare le buone tecniche costruttive sia dal punto di vista strutturale che da quello tecnologico.

La progettazione dovrà tener conto che all'interno sono state individuate n. 3 aree dedicate a diverse attività , per le quali si vuole perseguire la totale indipendenza di forniture dall'Ente distributore e degli impianti da esse derivati:

- UFFICI CAMERALI
- ASILO NIDO
- AUDITORIUM



La progettazione dovrà riguardare un sistema di climatizzazione ambientale che comporti oltre al riscaldamento invernale di tutto l'edificio, il condizionamento estivo e/o il controllo dei parametri di temperatura, umidità e velocità dell'area nelle sue parti.

7.1 requisiti di natura tecnologica

7.1.1. sicurezza

Tutti gli impianti dovranno garantire il massimo delle protezioni con riferimento a concetti di sicurezza attiva che prendano in considerazione i fattori di rischio, ne analizzino le possibili soluzioni individuando il corretto rapporto costi benefici che le tecniche più aggiornate rendono possibile.

7.1.2. fruibilità

I climatizzatori dovranno essere ecologici, ossia non dovranno contenere sostanze chimiche che danneggiano lo strato di ozono e contribuiscono quindi ad aumentare l'effetto serra.

L'eventuale diffusione di aria dovrà essere effettuata con opportuni processi di filtrazione e dovranno essere evitate zone di area stagnante o correnti d'aria a causa della sua ridotta o eccessiva velocità. Si dovranno evitare gli sbalzi di temperatura dovuta all'eccessiva variazione tra gli ambienti e sarà fondamentale una uniforme distribuzione d'area. Punto qualificante sarà la limitazione dei rumori dovuti alle unità tecnologiche installate, che dovranno essere adeguatamente insonorizzate.

Per il dimensionamento dell'impianto dovranno essere attentamente valutati i carichi termici nelle condizioni di esercizio, analizzando puntualmente i flussi sensibili e latenti cui l'impianto dovrà far fronte per assicurare le corrette condizioni termoigrometriche, tenendo conto delle condizioni più gravose.

7.1.3. gestione

Particolare attenzione dovrà essere posta ai problemi gestionali della nuova sede tenendo conto di criteri di economicità e semplicità funzionale. Punto qualificante sarà la sicurezza contro le intrusioni in relazione all'importanza degli atti archiviati.

7.1.4. durabilità

L'organismo edilizio che sarà realizzato dovrà anche possedere requisiti di durabilità nel tempo minimizzando, per quanto possibile, le opere di manutenzione.

7.1.5. manutenzione

Notevole importanza assumono anche le opere di manutenzione successiva. Pertanto le scelte progettuali iniziali dovranno tener conto di minimizzare gli oneri successivi di manutenzione. Oltre agli elaborati previsti dalle normative (piano delle manutenzioni, fascicolo tecnico ecc.) tutta l'esecuzione delle opere dovrà essere scrupolosamente annotata in modo che sia possibile, al termine delle stesse, disporre di un "come costruito" completo ed attendibile.

8 IMPATTO DELLE ATTIVITÀ ED UNITÀ AMBIENTALI

I problemi di impatto evidenziati nei capitoli che precedono, dovranno essere affrontati in modo sistematico nei vari livelli di progettazione e dovranno portare alla redazione di elaborati specifici ed organici.

8.1 potenziali impatti ambientali

8.1.1 mobilità ed accessibilità

Dovranno essere studiati i vari percorsi sia esterni all'edificio che interni allo stesso. I percorsi dovranno riguardare sia i visitatori che gli addetti. Per ambedue dovranno essere presi in considerazione anche i percorsi per portatori di handicap.

8.1.2 parcheggi e viabilità

Fra gli elementi da prendere in considerazione nello studio di impatto vi è quello dei parcheggi e della viabilità di contorno che, oltre al rispetto delle normative, dovrà essere studiata per



ottimizzare i flussi tendo conto delle varie funzioni che sono assegnate alla sede.

8.1.3 inquinanti

Gli elaborati di cui al punto 8 dovranno tener conto di tutte le fonti inquinanti e dovranno valutarne gli effetti in modo che il rispetto della norma sia una base di partenza da migliorare ovunque possibile.

9 FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

9.1 fasi progettuali e tempi di svolgimento

La committente si avvarrà dalla possibilità di riunire in un'unica fase la progettazione preliminare e definitiva fermo restando la redazione di un primo rapporto intermedio da sottoporre alla sua approvazione. In particolare si prevede:

fase	mese/anno termine	principali attività e verifiche	Approvazioni
Delibera GC di approvazione del documento preliminare di progettazione ed avvio della gara di progettazione	luglio/07		
Conferimento incarico di progettazione	ottobre/07		
Redazione progetto preliminare	novembre/07	sottoposto alla struttura interna	approvazione della Giunta previa informativa al Consiglio Camerale
Redazione del progetto definitivo e sua presentazione alla Amministrazione Comunale ed a tutti gli altri Enti competenti per il rilascio del permesso di costruire	gennaio/08	verifica e validazione del progetto secondo normativa	approvazione della Giunta prima dell'inoltro alla Amministrazione Comunale
Rilascio del permesso di costruire	maggio/08	eventuale introduzione nel progetto delle modifiche a seguito delle osservazioni degli enti	ove le modifiche siano tali da richiedere una nuova verifica e validazione dovrà essere anche sottoposta alla Giunta
Redazione del progetto esecutivo e del piano di sicurezza e coordinamento	settembre/08	verifica e validazione secondo normativa	approvazione della Giunta
Avvio della gara di appalto delle opere	ottobre/08	collaborazione nella predisposizione degli atti	approvazione della Giunta
Conferimento dell'appalto, stipula del contratto e consegna del cantiere	dicembre/08	collaborazione nella fase della gara di appalto	approvazione della Giunta
Direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza durante l'esecuzione delle opere	aprile/10	sottoporre alla struttura tutte le varianti prima della loro esecuzione	approvazione della Giunta di eventuali varianti che eccedono il 5% fermo restando l'applicazione dell'art. 132 D.L.vo 163/06
Collaudo	giugno/10	assistenza ai collaudatori	approvazione degli enti competenti degli atti per rendere agibili i nuovi locali. Approvazione della Giunta degli atti di collaudo



9.2 risorse da impiegare relativamente all'esecuzione della progettazione ed alle opere di ristrutturazione

Restano esclusi dal presente documento in quanto non pertinenti gli oneri per l'acquisto definitivo dell'immobile, l'eventuale acquisizione di aree, gli arredi e le attrezzature, gli allacciamenti, cui la committente provvederà direttamente. Con riferimento alla tabella di cui al punto 9.1. le risorse da impiegare risultano le seguenti:

spesa	importo totale	2007	2008	2009	2010
Spese di consulenza e supporto (compreso oneri previdenziali)	40.000	10.000	15.000	15.000	
Spese di gara per l'incarico professionale (imponibile)	25.000	25.000			
Spese tecniche professionali per progettazione, PSC, direzione lavori e CSE (compreso oneri previdenziali valutate al netto del prevedibile ribasso)	767.000	68.000	371.000	200.000	128.000
Spese di gara per l'appalto (imponibile)	25.000		25.000		
Importo delle opere aggiornando il costo previsto nella perizia di stima del valore dell'immobile aggiornato prudenzialmente all'attualità	8.700.000			6.000.000	2.700.000
Eventuale aumento 5%	435.000			310.000	125.000
Spese per verifiche tecniche e collaudi (compreso oneri previdenziali)	110.000	10.000	15.000	65.000	20.000
Totale al netto di IVA	10.102.000	113.000	426.000	6.590.000	2.973.000
Totale compreso IVA	12.122.400	135.600	511.200	7.908.000	3.567.600

9.3 verifiche per ciascuna fase

La committente si riserva di effettuare le verifiche e le validazioni previste dalle normative sia attraverso il Responsabile del Procedimento (con l'apporto di professionalità specifiche) sia ricorrendo ad un Organismo accreditato. In ogni caso saranno effettuate le verifiche previste con le garanzie specifiche disposte dal Codice contratti.

9.4 modalità di approvazione di ciascuna fase e passaggio alla fase successiva

Le modalità per il passaggio alle fasi successive saranno inserite dettagliatamente nello schema di contratto da stipulare con il soggetto incaricato delle prestazioni professionali.

10 LIVELLI DI PROGETTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE

10.1 elaborati minimi di progetto

Gli elaborati richiesti sono quelli dettagliatamente previsti nel Codice dei contratti e dal Regolamento DPR 554/99. Inoltre sarà cura del progettista predisporre appositi elaborati, anche non tecnici, per meglio evidenziare sia le proposte nel rapporto intermedio sia la valutazione degli impatti (vedi punto 8.)

10.1.2 progetto preliminare

Il progetto preliminare sarà redatto secondo le normative afferenti. In ogni caso i contenuti dovranno essere concordati con il Responsabile del Procedimento.



10.1.3 progetto definitivo

Il progetto definitivo dovrà essere prodotto in modo da rispondere oltre che a quanto disposto dalle normative anche alle esigenze della Amministrazione comunale e degli altri Enti competenti per il rilascio del permesso di costruire.

10.1.4 progetto esecutivo

Il progetto esecutivo comprenderà tutti gli elaborati previsti dalle norme, ivi compreso il piano della sicurezza e di coordinamento e dovrà essere idoneo a consentire il regolare svolgimento della successiva gara di appalto.

11 LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO

Il soggetto incaricato della progettazione dovrà rispettare la stima sopra indicata dei costi individuando con la propria professionalità le soluzioni opportune. In ogni caso dovrà tener conto dei prezzi di mercato correnti sulla piazza di Prato per opere edili simili.

11.1 fonti di finanziamento

11.1.2 tipologia

La committente utilizzerà esclusivamente fondi propri ovvero, se del caso, finanziamenti a medio / lungo termine.

11.1.3 importi e tempi di erogazione

La committente assicura in ogni caso la disponibilità dei fondi indicati al punto 9.2. nei tempi congrui alle indicazioni fornite.

Il programma d'intervento prevede, accanto agli spazi deputati allo svolgimento delle funzioni istituzionali dell'ente, alcune parti dell'edificio destinate ad attività economiche integrate; in particolare:

- spazi destinati a auditorium;
- spazi destinati a servizi di ristoro, funzionalmente collegati all'auditorium;
- spazi destinati ad asilo aziendale;

La disaggregazione dei costi per gli specifici programmi di intervento potrà essere sviluppata su richiesta della committente in sede di progettazione definitiva.

12 SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE

12.1 sistema prescelto dalla committenza

Il sistema previsto dalla committenza per la realizzazione delle opere è quello del contratto a corpo come previsto dall'art. 53 co. 4 D. L.vo 163/06. La gara di appalto per l'esecuzione delle opere sarà svolta, ove ne ricorrano le condizioni, con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata sulla base di una pluralità di elementi.

12.2 categorie dei lavori

Sulla base delle conoscenze fino a qui acquisite le categorie dei lavori in cui si compone l'opera, con riferimento alla tariffa professionale Architetti ed Ingegneri è così suddivisa:

- classe I cat. d) € 3.480.000,00
- classe I cat. g) € 2.175.000,00
- classe III cat. a) € 3.045.000,00

Si precisa che le opere impiantistiche sono convenzionalmente classificate tutte in cat. a) al fine di consentire la qualificazione dei vari soggetti professionali.