



Camera di Commercio  
Cosenza

C.C.I.A. COSENZA

Via Calabria, 33  
87100 COSENZA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: dott. Michele Rossi

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PRESSO LA SEDE CAMERALE

### PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO

01

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA



TecnoService  
Camere



Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma  
C.F./P.I. 04786421000  
Capitale Sociale € 1.318.941,00

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

DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore



PROGETTISTA

Arch. Sandro Peritore

CAPO COMMESSA

Ing. Andrea Giaretto

COLLABORATORI

CONSULENTI

Ing. Francesco Stellato

REV.	PROTOCOLLO	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	21428_PE_83225	03/19	emissione	Stellato	Peritore
1					
2					

1	1. PREMESSA	2
2	CONSISTENZA DEL FABBRICATO E VINCOLI	2
2.1	CENNI STORICI	2
2.2	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	4
2.3	SITUAZIONE CATASTALE	5
2.4	INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
2.5	VINCOLI DI TUTELA	7
3	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	8
3.1	AREA ESTERNA	8
3.2	EX ALLOGGIO CUSTODE	8
3.3	ARCHIVIO ESTERNO	9
3.4	CONTROSOFFITTI, PAVIMENTI E FINITURE	9
3.5	IMPIANTI	9
4	BARRIERE ARCHITETTONICHE	10
5	PROPOSTA DI INTERVENTO E OBIETTIVI	10
5.1	PREMESSA	10
5.2	AREA ESTERNA	10
5.3	INTERNI	11
5.3.1	<u>Elenco opere edili:</u>	11
5.3.2	<u>Opere impiantistiche.</u>	12
6	VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI	12
1		

## 1. PREMESSA

La presente relazione, si riferisce allo sviluppo delle esigenze che il Committente ha inserito e trasmesso alla scrivente attraverso il Documenti Preliminare alla Progettazione.

Tali interventi si pongono l'obiettivo di dare seguito alle indicazioni elaborate nell'ambito del riordino del sistema Camerale, sulla base dei principi di :

- Riduzione dei costi di funzionamento;
- Ottimizzazione degli assets immobiliari;
- Miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro.

Con il presente progetto si intende quindi realizzare alcune opere di ammodernamento e di adeguamento alla vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e sull'abbattimento delle barriere architettoniche presso l'immobile sede della CCIAA di Cosenza, sito in Viale Calabria,33 a Cosenza.

## 2 CONSISTENZA DEL FABBRICATO E VINCOLI

### 2.1 CENNI STORICI

Il fabbricato in oggetto, sito nel Comune di Cosenza in Via Calabria 33, è stato edificato negli anni 1939/1940, su progetto degli Architetti Giorgio Calza-Bini, Mario De Renzi e dell'Ing. Franco De Luca quale “sede del Consiglio provinciale dell'Economia Corporativa” e rappresenta uno dei pochi esempi dell'architettura a razionalista italiana esistenti in Calabria, considerata da alcuni storici la più importante opera del Movimento Moderno nel Meridione. Con il presente progetto si intendono realizzare alcune opere di ammodernamento e di adeguamento alla vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e dell'abbattimento delle barriere architettoniche

L'edificio sorge in una zona ad alta densità edilizia e a margine del Centro Storico, in un comparto urbanistico sorto nel secolo scorso a seguito della decisione dell'amministrazione comunale cosentina di fondare la nuova città in pianura sulla confluenza di due grandi fiumi, il Crati e il Busento.

Proprio la pianura lambita dai due fiumi ha consentito la progettazione e realizzazione di una vasta porzione di città secondo i dettami dell'epoca con isolati regolari e ampie strade. Gli edifici della Cosenza “visionaria e littoria” sono il frutto di una scuola di architettura che mutua stilemi razionalisti, futuristi ed espressionisti.

Tra gli emblemi della svolta razionalista e littoria di Cosenza possiamo annoverare, oltre all'edificio in oggetto, anche la casa della Gioventù Italiana del Littorio (GIL) oggi Cinema Italia:

entrambi hanno un prospetto convesso aggettante sullo spazio antistante e presentano stilemi architettonici desunti dal razionalismo italiano ed internazionale con influssi mendelsohniani e futuristi.

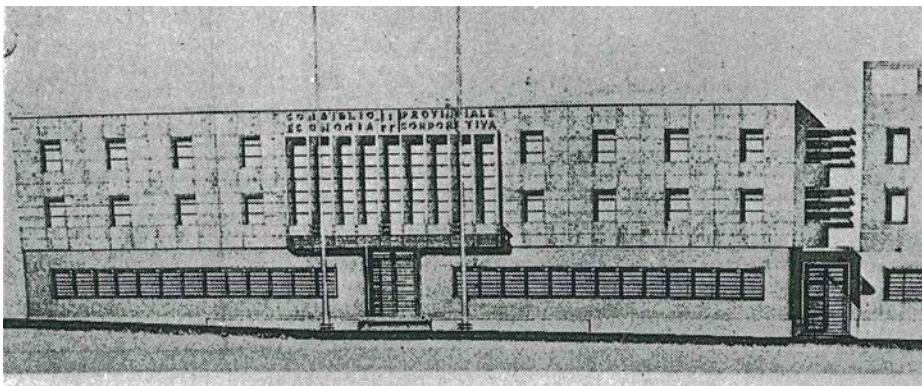


Figura 1 – l'edificio originario – sede del Consiglio Provinciale dell'Economia Corporativa

Originariamente l'edificio si sviluppava su tre livelli di cui il primo rialzato. Nel 1989/90 il complesso ha subito la ristrutturazione quasi totale e la sopraelevazione di un piano fuori terra, su progetto dell'Architetto Ferrari, onde soddisfare le aumentate esigenze di spazio dell'Ente. La sopraelevazione risulta leggermente arretrata dal filo di facciata del corpo originario, al fine di salvaguardarne le proporzioni e non alterare eccessivamente le modalità compositive volute dai progettisti del complesso storico.

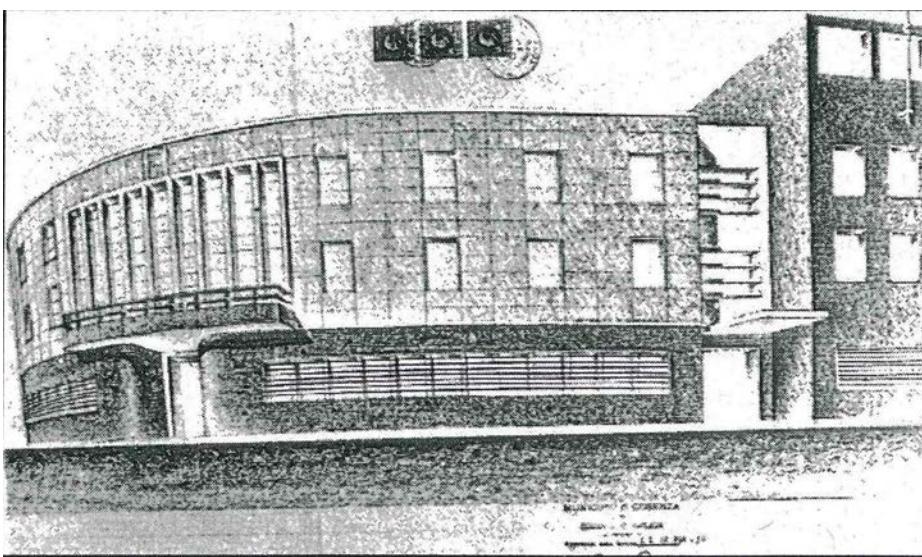


Figura 2- l'edificio originario completato nel 1940

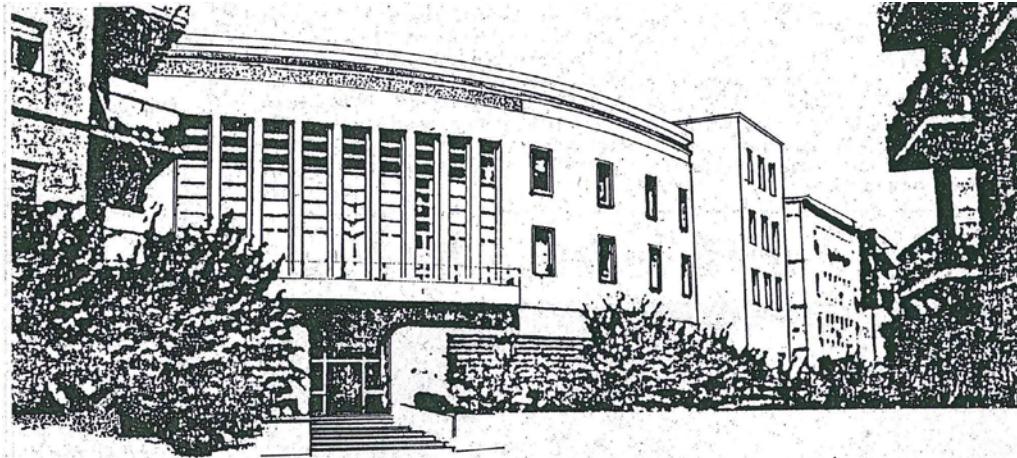


Figura 3 – schema progettuale della soprelevazione del 1989

## 2.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio insiste su un area pianeggiante in prossimità della scalinata di via Calabria che collega la Camera di Commercio con la sottostante piazza Principe di Piemonte. Il complesso edilizio confina a Sud con la via Calabria ad Est con via degli Alimena Bernardino, ad Ovest e Nord con proprietà privata. Dalla Via Calabria, tramite un cancello carrabile ed uno pedonale si accede ad un cortile interno, adibito a parcheggio per i dipendenti, delimitato dal prospetto secondario della Camera di Commercio e da edifici residenziali privati.

Nel cortile interno sono ubicati un archivio parzialmente interrato e attualmente inutilizzato, un corpo a due piani fuori terra adibito a biblioteca (anch'esso in disuso ed in cattivo stato di conservazione), deposito e locali tecnici ed alcuni locali per gli impianti addossati al prospetto secondario dell'edificio nonché due ascensori esterni non coevi.

Sulla copertura dei locali impianti sono ubicate delle macchine esterne di trattamento aria (UTA) dell'impianto di climatizzazione dell'edificio.

L'immobile direzionale, costruito con struttura intelaiata in c.a., consta di 4 piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, collegati da due ascensori esterni non coevi, uno scalone monumentale baricentrico rispetto all'edificio ed una scala di servizio posta in prossimità del Salone Mancini. Si evidenzia che i due ascensori realizzati in epoca successiva rispetto all'edificio storico, oltre a non risolvere il problema dell'accessibilità da parte dei diversamente abili che attualmente non possono

raggiungere il terzo piano, non si inseriscono in maniera armonica rispetto al prospetto secondario occultando parzialmente gli infissi in vetrocemento delle due scale principali.

Occorre ricordare che proprio le due scale con i prospetti in vetrocemento costituiscono elementi caratterizzanti, significativi e portanti dell'intero progetto architettonico. Le due scale principali dell'edificio storico sono evidenziate in facciata attraverso un sapiente gioco di trasparenze tipico di molte costruzioni razionaliste dello stesso periodo, realizzate sia in Italia che in Europa.

L'accesso all'area del cortile è garantito da un cancello carrabile dotato di sistema meccanico di apertura e da due infissi metallici pedonali posti rispettivamente in prossimità della via Calabria e della via degli Alimena Bernardino.

L'ingresso all'edificio direzionale è garantito da due portoni in legno posti entrambi lungo via degli Alimena Bernardino; il primo, di tipo scorrevole all'interno della muratura è ubicato in prossimità delle due aiuole esterne il secondo in prossimità del Salone Mancini al termine di un'ampia scalinata.

La struttura del corpo originario è in cemento armato, con tamponamenti in laterizi, serramenti in alluminio e portoni principali in legno. Le pavimentazioni sono prevalentemente in marmo e linoleum, le facciate sono rivestite in lastre di marmo (facciate principali) o intonacate (facciata posteriore)

La sopraelevazione è stata realizzata mediante una struttura portante in metallo ammorsata alla struttura in c.a. dell'edificio già esistente. La nuova copertura, a padiglione, è stata realizzata con pannelli isolanti "a sandwich", costituiti da rivestimento in lamiera in acciaio zincato preverniciato e anima in schiuma poliuretanica.

## 2.3 SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio 13, particella 91 sub. 3 , cat. B/4, consistenza 21195 mc

Complessivamente la superficie catastale dei fabbricati, sul lotto pertinenziale, è c.ca di 5000 mq.

L'area scoperta del lotto, di circa 1300 mq, è utilizzata prevalentemente a parcheggi e volumi tecnici non computati catastalmente, occupati da impianti elettrici e di condizionamento. Il volume totale edificato è di 21195 mc, i piani fuori terra sono attualmente 4 (terra, primo, secondo e terzo). La destinazione d'uso è Uffici (B/4)

## 2.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

La Città di Cosenza si è dotato di un Piano Strutturale (PSC), uno strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale che sostituisce il PRG (Piano Regolatore Comunale), e traduce in termini territoriali il progetto strategico comunale e gli obiettivi e le azioni per conseguirli, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale.

Attualmente è in corso il procedimento di formazione ed approvazione congiunta del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Edilizio Urbanistico del Comune di Cosenza.

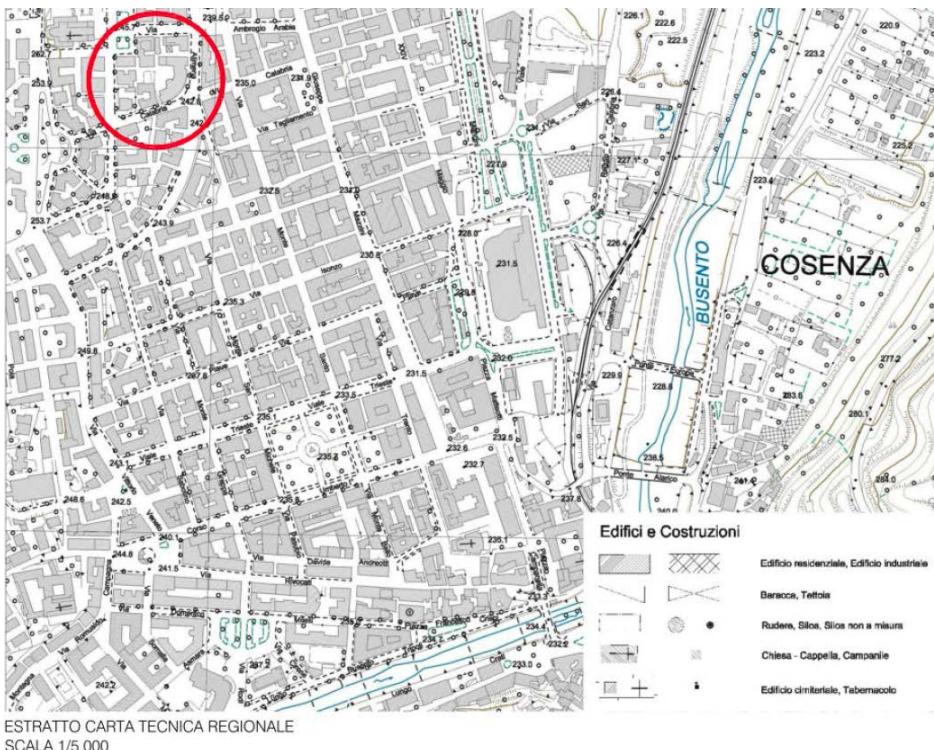
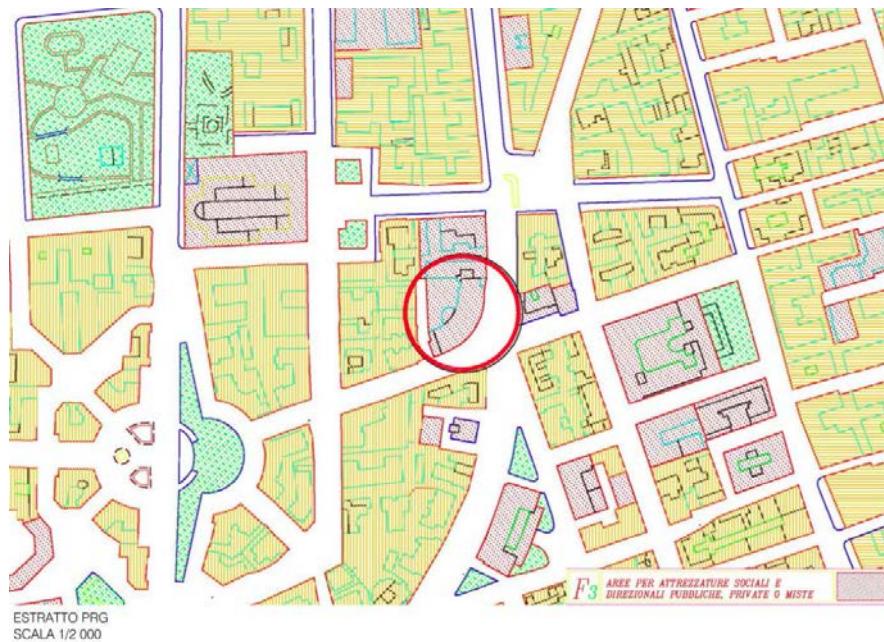
Dagli elaborati disponibili sul sito comunale risulta che l'edificio in oggetto è fuori dal nucleo considerato "città storica" ed è inserito nell'estensione definita "città piana" in cui è prevista la riqualificazione morfologica, architettonica e funzionale dei contesti e la rigenerazione del patrimonio edilizio finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale.

Nello specifico il PSC non detta particolari prescrizioni sugli interventi.

Se ne deduce che, trattandosi di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento e messa a norma, abbattimento delle barriere architettoniche con realizzazione, in esterno, di soli volumi tecnici, sarà sufficiente la presentazione di una SCIA ordinaria.

Occorre tenere conto che, al momento attuale, è ancora in vigore il vecchio PRGC che verrà sostituito dal PSC, pertanto si riportano, per completezza, anche i parametri urbanistici attuali e quanto previsto dalla Norme tecniche di attuazione:

L'edificio ricade in ambito F<sub>3</sub>: aree per attrezzature sociali e direzionali pubbliche, private o miste; le Norme Tecniche di Attuazione trattano questo ambito all'art. 23: "*Le zone F3 sono riservate alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani*"



## 2.5 VINCOLI DI TUTELA

L'edificio risulta soggetto "ope legis" a quanto disposto dall'art. 22 del D.Lgs. 22/1/2004 n°42 - (Procedimento di autorizzazione per interventi di edilizia) in quanto di proprietà di un Ente Pubblico e risalente ad oltre 70 anni fa anche se, secondo quanto disposto dal citato decreto all'art. 12, dovrà

essere attivata la specifica procedura di verifica dell'interesse culturale ed il successivo eventuale inserimento negli elenchi del Ministero.

Qualsiasi operazione edilizia sarà quindi sempre subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle province di Cosenza, Catanzaro e Crotone con sede a Cosenza in Piazza Valdesi 13.

### 3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

La sede camerale di Cosenza, sita in via Calabria n. 33, è un edificio di medie dimensioni realizzato con struttura portante in cemento armato, posto su quattro livelli, uno interrato e tre fuori terra, con forma a mezza luna e perimetro curvo che raccorda due strade cittadine quasi perpendicolari.

#### 3.1 AREA ESTERNA

Per quanto riguarda l'area esterna, l'ingresso principale è posto all'angolo delle due strade che costeggiano l'edificio camerale con gradinata curva realizzata in con gradoni di medie dimensioni, esiste un secondo ingresso che da sulla sala mancini, dove si accede con scala lineare, entrambi gli ingressi necessitano dell'abbattimento delle barriere architettoniche per come previsto dalla normativa vigente.

L'edificio risulta servito da una ascensore che dalla quota di pavimento del cortile posteriore dell'edificio consente di raggiungere i tre principali piani fuori terra, escludendo la sopraelevazione che non è accessibile ad utenti con ridotte od impeditate capacità motorie.

Sul fronte principale è presente una scalinata piuttosto ripida, non dotata di servo scala. Analogamente lungo la via Alimena è presente una scalinata che consente l'accesso alla Sala Mancini, senza alcun elemento di sussidio per soggetti disabili.

Anche all'interno dell'edificio, in particolare al piano terra, è necessario utilizzare un servoscala per raggiungere l'ascensore e quindi i piani superiori.

#### 3.2 EX ALLOGGIO CUSTODE

Si tratta di un corpo di fabbrica aggiunto al principale sul lato a Nord, con accesso dal cortile pertinenziale, a soli due piani fuori terra. Il piano terreno è occupato dagli impianti a servizio della Sala Mancini, mentre il piano primo, che si raggiunge con una scala metallica esterna, era adibito a biblioteca ma un problema di infiltrazioni d'acqua dalla copertura ha causato dei pesanti distacchi delle murature e degli intonaci, che hanno in parte danneggiato il materiale cartaceo. Risulta

indispensabile risanare questi locali, ma soprattutto spostare il materiale cartaceo in un luogo più adatto e più facile alla consultazione anche da parte di utenti esterni.

### 3.3 ARCHIVIO ESTERNO

E' un locale indipendente, con accesso diretto dal cortile pertinenziale, attraverso una rampa carrabile. La copertura del locale, rialzata rispetto alla quota del cortile, è adibita a parcheggio. Il locale, nato per ospitare l'archivio storico del Registro Imprese, non è però attualmente utilizzato, e si evidenziano efflorescenze delle murature segno di infiltrazioni che però sembrano essere state sanate. Il locale, a pianta rettangolare, misura all'incirca 120 mq e consta di un piccolo vano impiantistico comunicante con il principale. L'areazione è garantita da due camini che sboccano in copertura, in corrispondenza del parcheggio delle auto, e risultano in buone condizioni.

### 3.4 CONTROSOFFITTI, PAVIMENTI E FINITURE

In linea generale i controsoffitti nei corridoi dei piani uffici, realizzati in doghe metalliche, risultano in cattivo stato di conservazione e pertanto devono essere sostituiti. Analogamente, il controsoffitto metallico degli uffici al piano terzo, sempre in doghe metalliche, risulta ammalorato e deformato in più punti.

Il pavimento del piano terzo presenta lo strato di finitura in PVC molto consumato e rialzato in alcuni punti. Tale mancanza di planarità potrebbe causare elemento di inciampo per il personale impiegato.

Alcuni dei locali camerale risultano interessati da efflorescenze, fenomeni di umidità per risalita capillare (scala secondaria al PT e atrio della Sala Mancini) e necessitano di interventi mirati. Alcuni locali ai piani alti sono stati invece interessati da infiltrazioni a causa di perdite puntuale di impianti o del manto di copertura. Allo stato attuale tali fenomeni, di tipo puntuale, risultano efficacemente risolti, mentre si rende necessaria la pulitura, in alcuni casi la rasatura e la tinteggiatura dei vani.

### 3.5 IMPIANTI

#### Impianto di illuminazione normale e di emergenza

Nei corridoi del piano terzo sono installate lampade fluorescenti incassate nel controsoffitto sotto i circuiti normale e notturno.

Negli uffici al piano terzo sono installate lampade fluorescenti incassate nel controsoffitto sotto il circuito normale.

Nei corridoi dei piani secondo e primo sono installate lampade fluorescenti incassate nel controsoffitto sotto i circuiti normale e notturno.

Per quanto riguarda i corpi illuminanti installati a parete nell'atrio del piano terra e nella scala circolare si rileva che lo stato di conservazione è piuttosto critico, alcuni sono rotti e danneggiati e comunque il portalampade non è più compatibile con le nuove tipologie di lampade a basso consumo attualmente presenti sul mercato.

Tali considerazioni inducono a pensare di prevederne la sostituzione con corpi illuminanti nuovi dotati di protezione dai contatti diretti.

#### 4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto definitivo è stato sviluppato sulla base del principio di accessibilità ai sensi del DM 236/89 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*.

Secondo il citato Decreto negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve inoltre sempre essere garantita la fruibilità degli spazi comuni e di tutti i servizi di pertinenza.

#### 5 PROPOSTA DI INTERVENTO E OBIETTIVI

##### 5.1 PREMESSA

Con il presente progetto si intendono realizzare alcune opere di ammodernamento e di adeguamento alla vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

##### 5.2 AREA ESTERNA

Come accennato nell'analisi dello stato di fatto ai fini del rispetto delle norme sull'accessibilità degli edifici pubblici è necessario procedere con la realizzazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per la realizzazione delle rampe per disabili, è stata prevista la realizzazione di n. tre rampe, le prime due adiacenti alle due ali dell'edificio principale di larghezza 1,50 m e lunghezza idonea a garantire la pendenza prescritta dalla normativa, la terza, in continuità a quella prevista su via Alimena, viene prevista per consentire l'accesso ai disabili anche alla sala Mancini. Tutte le rampe sono previste in calcestruzzo, mentre la parte terminale dei due inviti all'ingresso camerale verrà realizzato in materiale trasparente (plexiglas per uniformare il piano e piano antiscivolo in lamiera mandorlata, il tutto a movibile alfine di rendere meno invasivo possibile l'intervento, la restante parte di pavimentazione e con rivestimento in materiale naturale, si prevede anche la realizzazione e la sistemazione del marciapiede antistante la gradinata principale, con realizzazione del pavimento con gli stessi materiali previsti per le rampe.

Al'interno del cortile di pertinenza dell'edificio camerale, esiste l'archivio dove si prevede il risanamento della pavimentazione soprastante la copertura mediante rimozione di quella presente, regolarizzazione delle pendenze, stesa di strato impermeabile e rifacimento della pavimentazione a terrazzo.

Al disopra di tale superficie si prevede una struttura in acciaio amovibile atta ad ospitare i cicli ed i motocicli che sostano all'interno dell'area di pertinenza.

### 5.3 INTERNI

All'interno dell'edificio, è stata prevista una serie di lavorazioni meglio specificate secondo due principali categorie di lavori, opere edili ed opere impiantistiche che si possono riassumere nelle voci riportate nei paragrafi che seguono.

#### 5.3.1 Elenco opere edili:

Non sono previsti interventi al piano terzo.

Oltre alla realizzazione delle rampe per i disabili all'esterno dell'edificio, si prevede all'interno dei vari piani sottostanti (terra in parte, primo e secondo):

- il rifacimento della tinteggiatura interna nelle zone più deteriorate, dando priorità alle aree aperte al pubblico ed a quelle dove risulta presente il personale,  
per una migliore vivibilità degli ambienti, è stata prevista:
  - la sostituzione di parte della controsoffittatura obsoleta con altra moderna ed a norma,
  - la levigatura di alcune zone delle pavimentazioni interne per poterne migliorare il decoro,

- la realizzazione di alcuni infissi interni necessari alla funzionalità degli uffici.

In particolare, per migliorare l'estetica e la funzionalità dei vari ambienti si prevede anche:

- la rimozione della carta da parati nei piani primo e secondo,
- la rimozione della pavimentazione in materiale plastico posta agli stessi piani e la conseguente arrotatura del pavimento lapideo sottostante.

Altre opere:

- nella sala Petraglia è prevista la realizzazione di un parapetto per rendere sicura la zona riservata ai relatori,
- nella scala interna sita su via Alimena, è prevista la realizzazione di un corrimano ad altezza adeguata per rendere a norma la sicurezza dei parapetti di tale manufatto.

#### 5.3.2 Opere impiantistiche.

Dalle esigenze emerse nei vari uffici ai piani terra primo e secondo, per quanto riguarda gli impianti, è stata previsto:

- l'aggiornamento dell'illuminazione di emergenza secondo normativa vigente,
- la realizzazione del centralino di allarme automatico per quanto riguarda l'emergenza incendi,
- la sostituzione di buona parte dei corpi illuminanti esistenti all'interno dei corridoi, con particolare riferimento ai piani ove vengono sostituiti i controsoffitti, con altri a basso consumo (LED),
- l'installazione dei sistemi di:
  - amplificazione e diffusione sonora nelle sale Mancini e Petraglia,
  - sistema di video proiezione nella sala Petraglia,

## 6 VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

La valutazione tecnico economica è inserita nell'apposito documento “Computo metrico estimativo” e recepita nel quadro economico dell'intervento.