

Cl.: 1.1.02

DECRETO n. 465

del 21/07/2022

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA ATS VAL PADANA E CREMONA FIERE SPA PER GLI SPAZI DA ADIBIRE A SEDE DEL DIPARTIMENTO VETERINARIO E SICUREZZA DEGLI ALIMENTI DI ORIGINE ANIMALE E DEL DISTRETTO VETERINARIO DI CREMONA IN ATTUAZIONE DEL DECRETO N. 707 DEL 30.12.2021

II DIRETTORE GENERALE – Dott. Salvatore Mannino

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Alessandro Cominelli

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SANITARIO

Dott.ssa Silvana Cirincione

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SOCIOSANITARIO

Dott.ssa Carolina Maffezzoni

Responsabile del procedimento: PIERINA GHILARDI

IL DIRETTORE GENERALE

Richiamato il decreto n. 707 del 30.12.2021 ad oggetto " Presa d'atto della stipula dell'accordo quadro di locazione tra ATS Val Padana e Cremona Fiere SPA per gli spazi da adibire a sede del Dipartimento Veterinario e sicurezza degli alimenti di Origine Animale e del Distretto Veterinario di Cremona";

Dato atto che:

- nel decreto di cui sopra è prevista l'adozione di uno specifico atto all'avvio del contratto di locazione;
- il contratto ha avuto inizio il 20.06.2022, data dell'effettivo trasferimento del Dipartimento Veterinario e sicurezza degli alimenti di Origine Animale e del Distretto Veterinario di Cremona;

Riassunte le condizioni economiche come segue:

- € 7,50/mq. mese per gli spazi destinati ad uffici;
- € 5,50/mq. mese per gli spazi destinati a magazzino e archivio;

Superficie locazione	Canone locazione mq/mese	Canone Mensile
Mq. 841,90	7,50 €	6.314,25 €
Mq. 223,88	5,50 €	1.231,34 €
	TOTALE MESE	7.545,59 €
	TOTALE ANNUO (IVA esclusa)	90.547,08 €

Ricordato che:

- gli spazi oggetto della locazione sono costituiti da una porzione della palazzina sita in Cremona, piazza Zelioli Lanzini 1, denominata Palazzina De Carolis, individuata catastalmente al fg. 27 part. 71-178 e fg. 28 part. 118-81, come da contratto allegato;
- il contratto di locazione è stato stipulato con decorrenza 20.06.2022 e avrà una durata iniziale di anni 11;
- l'ATS potrà disdettare il contratto con preavviso da esercitarsi almeno 12 mesi prima della scadenza;
- l'ATS potrà rinnovare il contratto di locazione, previo parere di congruità del canone espresso dall'Agenzia del Demanio, di 6 anni in 6 anni;
- la durata massima del contratto di locazione non potrà superare i 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del C.C.;
- il pagamento verrà effettuato con rate trimestrali anticipate;
- il Locatore, Cremona Fiere SPA, provvederà ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria, vista la specificità degli impianti, con riaddebito all'ATS;
- l'ATS deve costituire una polizza fidejussoria pari ad almeno 2 mensilità, ai sensi dell'art.4.2 del contratto, e provvederà tramite il contratto di Tesoreria;

Vista l'attestazione della dott.ssa Pierina Ghilardi nella duplice veste di responsabile del procedimento amministrativo e di Direttore dell'UOC Approvvigionamenti e Tecnico Patrimoniale in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto;

Vista l'attestazione dell'UOC Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, Sanitario e Sociosanitario;

D E C R E T A

1. di prendere atto della stipula del contratto di locazione con Cremona Fiere S.p.a, avvenuta in data 20.06.2022, per la sede del Dipartimento Veterinario e sicurezza degli alimenti di Origine Animale e del Distretto Veterinario di Cremona, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di dare atto che il contratto di locazione ha decorrenza dal 20.06.2022 e avrà una durata iniziale di anni 11;
3. di dare atto che l'onere derivante dal presente provvedimento, quantificato in € 1.325.141,84 viene registrato ai competenti conti di costo del bilancio sanitario di questa Agenzia per gli anni 2022/2033, come segue:

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE CONTO 707110010	SPESE CONDOMINIALI COMPRESSE MANUTENZIONI CONTO 707110020
2022	€ 58.609,11	€ 5.000,00
2023	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2024	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2025	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2026	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2027	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2028	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2029	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2030	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2031	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2032	€ 110.467,44	€ 10.000,00
2033	€ 51.858,33	€ 5.000,00
TOTALE	€ 1.215.141,84	€ 110.000,00

4. di dare atto che gli oneri per gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti sono stimati e, pertanto, potranno subire variazioni in aumento o in diminuzione a seconda degli interventi effettuati;
5. di dare atto che per la polizza fidejussoria si provvederà tramite il contratto di tesoreria;
6. di dare atto che gli oneri derivanti dalla registrazione del contratto devono essere sostenuti in misura uguale tra Locatore e Conduttore;
7. di dare atto che, in caso di rinnovo, si procederà all'adozione di uno specifico provvedimento;
8. di disporre a cura dell'UOC Affari Generali, Legali e Istituzionali la pubblicazione all'Albo on-line ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e nel rispetto del Regolamento UE 679/2016.

Firmato digitalmente
Dott. Salvatore Mannino

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata ad ogni conseguente effetto di legge

- la società CREMONAFIERE SPA con sede in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini 1, codice fiscale ed iscrizione al registro imprese di Cremona n. 00158700195, indirizzo pec cremonafiere@pcert.postecert.it in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ROBERTO BILONI cod.fisc. BLNRRT65C02B157Y domiciliato presso la sede sociale per la carica autorizzato alla stipula del presente accordo con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2021, di seguito denominata LOCATORE, da una parte e
- ATS VAL PADANA con sede in Mantova Via dei Toscani 1, cod.fisc. 02481970206, pec protocollo@pec.ats-valpadana.it in persona del legale rappresentante Dott. SALVATORE MANNINO cod. fisc. MNNSVT59C04C351S in qualità di Direttore Generale, dotato dei necessari poteri, di seguito denominata CONDUTTORE dall'altra parte

PREMESSO CHE

- Il LOCATORE è proprietario di porzione di una palazzina sito in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cremona al fg. 27 part. 71 – fg. 28 part. 81,118 Cat. D/08, oltre ad aree di pertinenza e parcheggio;
- IL LOCATORE è titolare di concessione in uso dal Comune di Cremona, proprietario, di locali posti all'interno della Palazzina uffici, oltre che da area pertinenziale esterna, individuati catastalmente al fg. 27 mapp. 178 costituita dai subalterni 505 – 506 – 507 – 508; con durata sino al 14.11.2034, come convenuto con atto dell'8.04.2021 reg.to a Cremona il 22.04.2021 n. 680 serie 3 e che quindi è pienamente legittimato alla stipula del presente atto per la porzione di beni di proprietà di terzi;
- Il CONDUTTORE ha manifestato il proprio interesse ad assumere in locazione porzione dell'immobile sopra descritto della superficie complessiva di mq 1.065,70 circa, composto da locali al piano rialzato ad uso ufficio per circa mq. 841,90 e locale al piano seminterrato ad uso magazzino e archivio per circa mq. 223,88, come da planimetria allegata con indicazione della porzione interessata con colore rosso All. "A";
- Le parti intendono far constare con la presente scrittura privata le modalità del contratto di locazione da sottoscrivere per i locali di seguito meglio precisati:

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Definizioni

Nel contesto del seguente contratto vengono assunte come correnti le seguenti definizioni:

- A. "PORZIONE IMMOBILIARE": il bene immobile, meglio individuato nel successivo articolo 2, che costituisce l'oggetto del presente contratto.
- B. "Allegato": l'allegato A al presente contratto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
- C. "LOCATORE": CREMONAFIERE S.p.a.;
- D. "CONDUTTORE ": ATS VAL PADANA.



E. "CANONE": il corrispettivo per il godimento dei beni oggetto del presente contratto, corrisposto dal CONDUTTORE al LOCATORE di cui all'articolo 4.1.

Art. 2 – Oggetto

2.1 Il LOCATORE, come sopra rappresentato e domiciliato, in qualità di proprietario per una parte e di titolare di concessione in uso per l'altra parte concede in locazione al CONDUTTORE che, come sopra rappresentato e domiciliato, accetta i locali costituenti la porzione del compendio immobiliare infra descritto del quale dichiara di averne ampiamente preso visione e precisamente: in Comune di Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1, PORZIONE IMMOBILIARE commerciale, catastalmente censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cremona quale minor consistenza dell'unità immobiliare identificata con la particella 71,178 del foglio 27 e 118, 81 del foglio 28. Per una migliore descrizione ed individuazione del bene, oggetto del presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, previamente sottoscritta, viene allegato al presente contratto (allegato A), onde costituirne parte integrante e sostanziale.

2.2. La PORZIONE IMMOBILIARE viene consegnata al CONDUTTORE con pareti divisorie interne delimitanti gli uffici e vani complementari in cartongesso doppia lastra con interposto strato di isolamento, nuovi servizi igienici, limitati da partizioni in tavolati in laterizio forato, controsoffittatura ad altezza di circa mt 3,20 con pannelli coibentati, nuovi serramenti, nuovo impianto elettrico, impianto di riscaldamento e climatizzazione a pompa di calore, impianto idrico sanitario con un servizio igienico per persone diversamente abili e 2 comparti separati uomini/donne, nuove pavimentazioni rivestimenti, nuova tinteggiatura, piattaforma elevatrice di collegamento tra piano rialzato e sottostante vano seminterrato.

Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato la PORZIONE IMMOBILIARE e di aver preso visione dei locali, e di ritenere il tutto adatto alla propria attività.

2.3. L'immobile viene concesso in locazione al CONDUTTORE affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi esclusivamente l'attività istituzionale espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione; viene espressamente autorizzato il libero accesso in ogni orario e giorno del personale e dipendenti di ATS, nonché l'accesso di animali per l'attività istituzionale.

2.4. Il CONDUTTORE si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene.

2.5. Il CONDUTTORE assume garanzia esclusiva, verso il proprietario e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene.

2.6 Il CONDUTTORE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

Art. 3 – Durata

3.1. La locazione avrà una durata pari ad anni 11 con decorrenza dal 20/06/2022 e scadenza al 19/06/2033 con tacito rinnovo a tale scadenza di ulteriori 6 (sei) anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R o pec da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni, fino al raggiungimento della durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile.

3.2. Il LOCATORE rinuncia sin d'ora alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del contratto, di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, alla scadenza del primo periodo di durata contrattuale sopra individuato.

3.3 Tenuto conto degli oneri sostenuti dal LOCATORE per la ristrutturazione dei locali in funzione della presente locazione, e quindi con riferimento ai costi per lavori richiesti dal Conduttore di cui all'allegato B, si conviene che in caso di recesso anticipato del Conduttore per motivi non imputabili al LOCATORE, lo stesso sarà tenuto al pagamento di un importo pari al residuo del valore della ristrutturazione (differenza tra valore complessivo della ristrutturazione e maggiorazione al valore del borsino immobiliare già corrisposta).

3.4. In caso di recesso anticipato da parte del LOCATORE, da esercitarsi con preavviso di almeno 12 mesi, lo stesso dovrà risarcire il CONDUTTORE delle spese documentate per il trasloco sino a un massimo di Euro 10.000,00 (diecimila/00).

3.5. Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione dei suoi effetti, il CONDUTTORE dovrà restituire immediatamente al LOCATORE l'immobile, libero da persone e da cose.

Art. 4 – Canone

4.1. Il CONDUTTORE dovrà corrispondere al LOCATORE il canone di locazione annuo pari a € 90.547,08 (novantamilaquattrocentoquarantasette/08) oltre Iva ai sensi di legge, stabilito a corpo e non a misura come da offerta presentata in sede di gara:

- € 7,5 mese/mq. per gli uffici (mq. 841,90);
- € 5,5 mese/mq. per magazzino/archivio (mq. 223,88).

Decorso i primi 11 (undici) anni di canone, qualora il contratto venisse rinnovato, il canone dovrà essere rideterminato sulla base del valore medio pubblicato dal borsino immobiliare per la zona.

Gli importi sopra indicati saranno soggetti ad aggiornamento a norma di legge.

4.2 A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto, il CONDUTTORE si impegna a consegnare al LOCATORE entro il termine di 15 (quindici) giorni a partire dalla data di decorrenza del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale, una fidejussione rilasciata da un primario istituto bancario e/o assicurazione, di importo non inferiore a due mensilità del canone indicato all'art. 4.1. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, c. 1, c.c.. La garanzia dovrà essere costantemente, se del caso, reintegrata e, comunque, rinnovata, a cura e spese del CONDUTTORE, lungo l'intera durata del contratto e/o di eventuali rinnovi.



Art. 5 – Modalità di pagamento del canone

5.1. Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal LOCATORE, il pagamento del canone annuale pattuito, oltre all'IVA relativa nella misura di legge, deve essere effettuato in rate trimestrali anticipate, con valuta fissa al 10° giorno del mese di scadenza sul conto corrente bancario indicato dal LOCATORE.

I termini suddetti devono intendersi essenziali ai sensi dell'art.1457 del codice civile.

5.2. Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato dal CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo, comunque, il diritto di quest'ultimo di far valere separatamente le eventuali ragioni o pretese.

Art. 6 – Divieto di cessione del contratto

6.1. E' fatto espresso divieto di cedere, il presente contratto di locazione, per qualsiasi causa, ragione o titolo.

Art. 7 – Addizioni e migliorie

7.01 Resta inteso che ogni opera, impianto, miglioria, addizione realizzata dal CONDUTTORE resterà di proprietà del LOCATORE senza alcuna indennità in favore del CONDUTTORE.

7.02 Salvo quanto previsto dal precedente punto 7.01, il CONDUTTORE non potrà effettuare lavori di addizione e miglioramento degli immobili e degli impianti senza il preventivo consenso da parte del LOCATORE, che non potrà tuttavia essere irragionevolmente negato. Al termine della locazione, o in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il LOCATORE ha diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del CONDUTTORE, delle modifiche effettuate da quest'ultimo senza il consenso del LOCATORE oppure, anche se assentite, di ritenere le opere realizzate dal CONDUTTORE senza alcun compenso o indennità. Il CONDUTTORE, in particolare, rinuncia irrevocabilmente fin d'ora alle indennità di cui agli artt.1592 e 1593 c.c.. Il CONDUTTORE assume a suo carico ogni eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando espressamente il LOCATORE con riferimento a qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che potesse derivare sul punto.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

8.1. Sono a carico del LOCATORE le spese inerenti la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti del presente contratto che riaddebiterà gli oneri sostenuti al CONDUTTORE.

8.2. Il CONDUTTORE è costituito custode della PORZIONE IMMOBILIARE e dovrà provvedere a propria cura e spese all'assicurazione dei beni costituenti il contenuto della stessa sia dai rischi di incendio e di allagamento, che dai rischi di responsabilità nei riguardi dei terzi. Il CONDUTTORE si impegna a consegnare copia del contratto di assicurazione al LOCATORE, così come dovrà consegnare copia di ogni sua rinnovazione o modifica.

Art. 9 – Manutenzione straordinaria

9.1. Tutte le spese di manutenzione straordinaria all'immobile, nello stato di fatto in cui viene concesso (muri, fondazioni, tetti, scale, serramenti, predisposizione impianti, ecc.) restano in carico al LOCATORE.

Si conviene che sono manutenzioni straordinarie quelle non derivanti da usura di importo superiore a €

1.000,00 (mille).

Resta in ogni caso inteso che il CONDUTTORE beneficerà comunque degli eventuali finanziamenti e contributi pubblici connessi o comunque relativi alle attività di manutenzione a proprio carico, anche laddove tali finanziamenti e contributi fossero riconosciuti al LOCATORE quale proprietario del complesso immobiliare. Il LOCATORE si impegna pertanto a trasferire tali finanziamenti e contributi al CONDUTTORE, ovvero a fare tutto quanto in proprio potere affinché tali finanziamenti e contributi vengano trasferiti al CONDUTTORE.

Art. 10 – Oneri e Spese

10.1 Sono a carico del CONDUTTORE i tributi non di natura patrimoniale relativi alla PORZIONE IMMOBILIARE in oggetto, tutte le spese di amministrazione dello stabile previste dall'art. 9 della legge 392/78 i.e. di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc., e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti. Sono infine a carico del CONDUTTORE le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti e delle pulizie dei locali oggetto del contratto.

10.2 Il CONDUTTORE procederà a volturare a proprio nome i contratti di fornitura, nonché tutti i permessi verbali, libretti matricolari, certificati, autorizzazioni, etc., rilasciati dagli enti preposti alle verifiche, controlli e collaudi dei vari impianti (ATS, Vigili del Fuoco, etc.).

10.3 Il CONDUTTORE si impegna a produrre, entro trenta giorni dalla decorrenza del presente contratto, polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, per assicurarsi contro la responsabilità civile per danni comunque cagionati a terzi dal CONDUTTORE, dai suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi all'interno dei locali e delle altre dotazioni oggetto di locazione.

Art. 11 - Varie

11.1. Il CONDUTTORE non potrà pretendere dal LOCATORE indennità per danni causati da insufficiente vigilanza o da altro fatto del personale addetto ai servizi nonché per danni causati da animali, da allagamenti, da irregolarità nella fornitura dell'acqua potabile o degli altri servizi comuni.

11.2. Il LOCATORE avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 48 ore, di visitare o far visitare la PORZIONE IMMOBILIARE, precisando il motivo della visita.

11.3. Il CONDUTTORE autorizza il LOCATORE a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

11.4. Ogni modifica e variazione della ragione sociale, sede legale o amministrativa, domicilio del CONDUTTORE, dovrà essere tempestivamente comunicata, per iscritto, tramite lettera raccomandata A/R al LOCATORE o pec.

11.5. Qualsiasi modifica, variazione, o rinuncia al presente contratto sarà efficace e vincolante soltanto se risulti da atto scritto firmato da entrambe le parti.



Cremona, 20 giugno 2022

IL LOCATORE: CREMONAFIERE SPA



II CONDUTTORE: ATS VAL PADANA

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Salvatore Mannino



Allegati:

A) planimetria catastale relative all'unità immobiliare con evidenziato la PORZIONE IMMOBILIARE oggetto di contratto.

B) Dettaglio lavori di ristrutturazione e completamento per specifica attività Conduttore.

Informativa ai sensi del Regolamento UE 2016/679

Si precisa, a norma dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, che i dati assunti dal LOCATORE, titolare del trattamento, saranno utilizzati esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto e che saranno conservati a cura della stessa in archivi cartacei ed elettronici nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla legge medesima per il tempo richiesto dalla durata del contratto e non saranno diffusi in paesi extra-UE. Si rinvia agli artt. 15-16-17-18-20 e 21 del citato Regolamento per i diritti spettanti all'interessato a propria tutela e nello specifico:

- Diritto di accesso ai dati personali
- La loro rettifica in caso di inesattezza
- La cancellazione dei dati
- La limitazione al trattamento
- L'opposizione al trattamento
- Il diritto alla portabilità dei dati.

In caso di violazione delle presenti disposizioni, l'interessato al trattamento ha diritto di proporre reclamo presso la competente Autorità Garante dei dati personali.

Si precisa che titolare del trattamento è Roberto Biloni.

IL LOCATORE

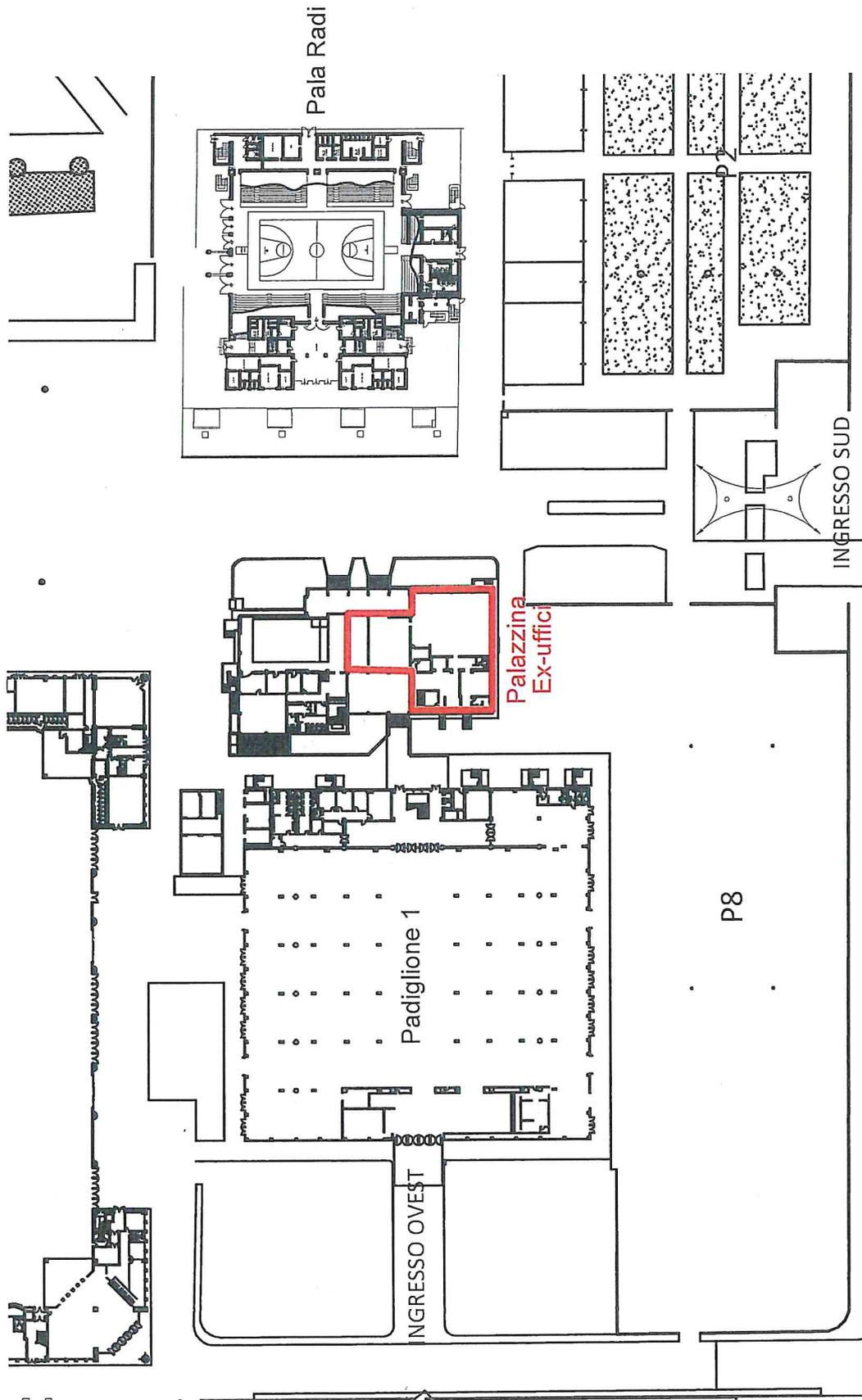


Si autorizza IL LOCATORE alla conservazione dei dati e alla loro gestione, in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto.

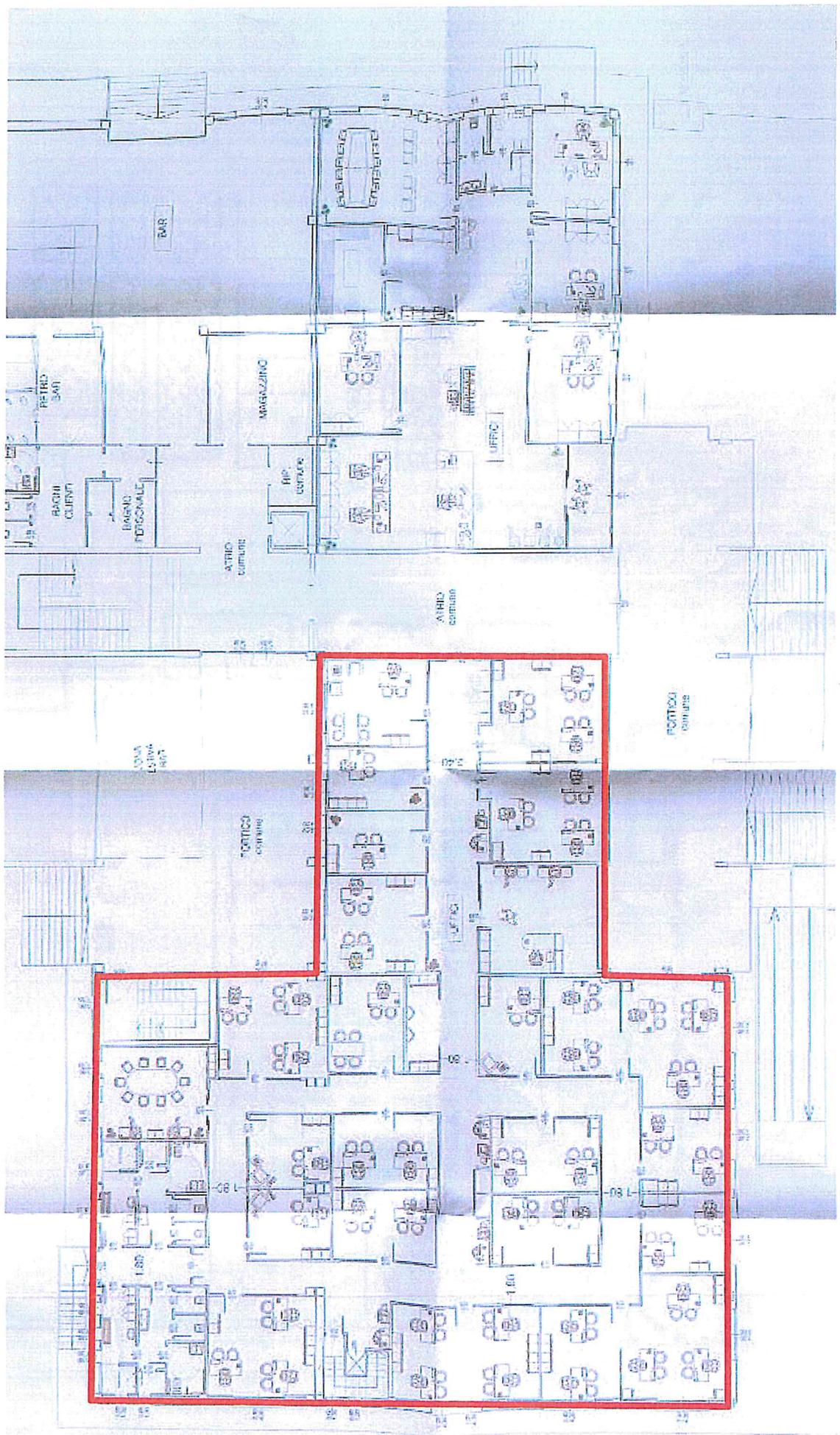
IL CONDUTTORE

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Salvatore Mannino





Piano terra - Palazzina ex-uffici



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0037041 del 14/06/2022

Comune di Cremona

Piazza Ennio Zelioli Lanzini

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 71

Subalterno: 502

Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

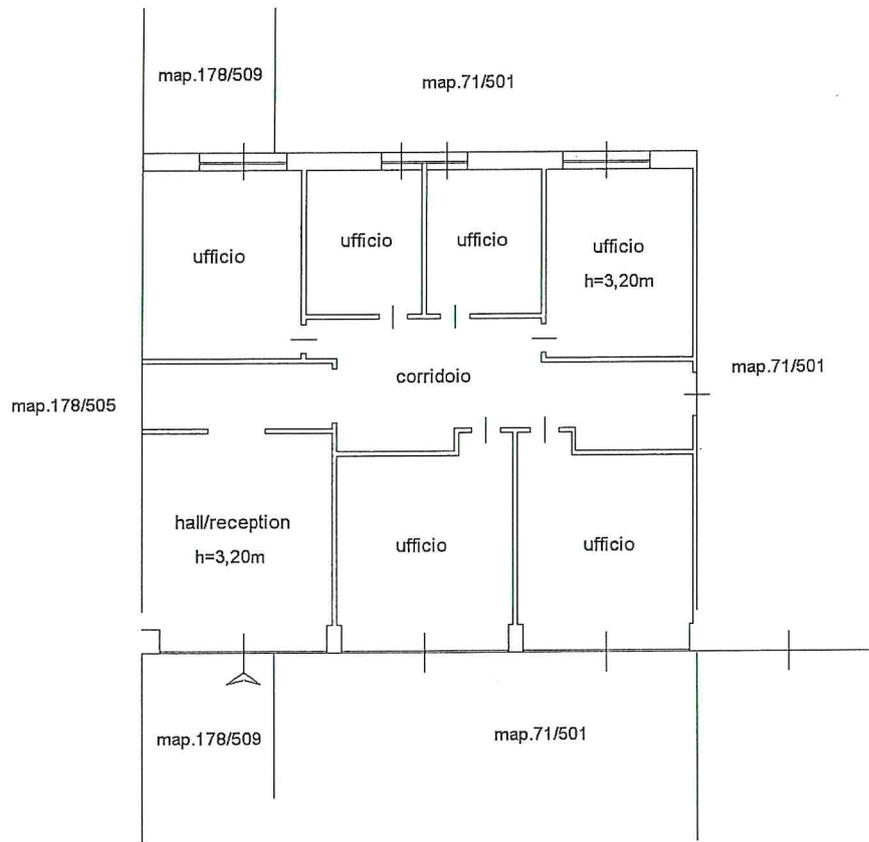
Prov. Cremona

N. 01342

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO RIALZATO (T)



Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2022 - n. T17377 - Richiedente: 00158700195

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0037040 del 14/06/2022
Comune di Cremona
Piazza Ennio Zellioli Lanzini

civ. 1

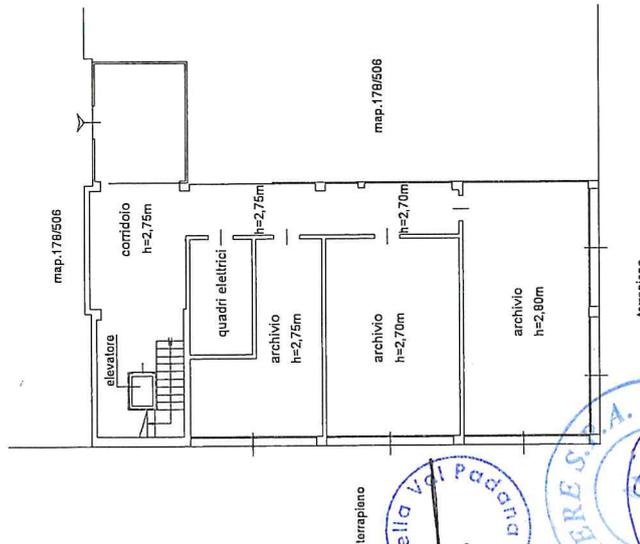
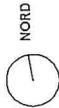
Identificativi Catastali:
Sezione: 27
Foglio: 27
Particella: 178
Subalterno: 505

Compilata da:
Bassi Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cremona
N. 01342

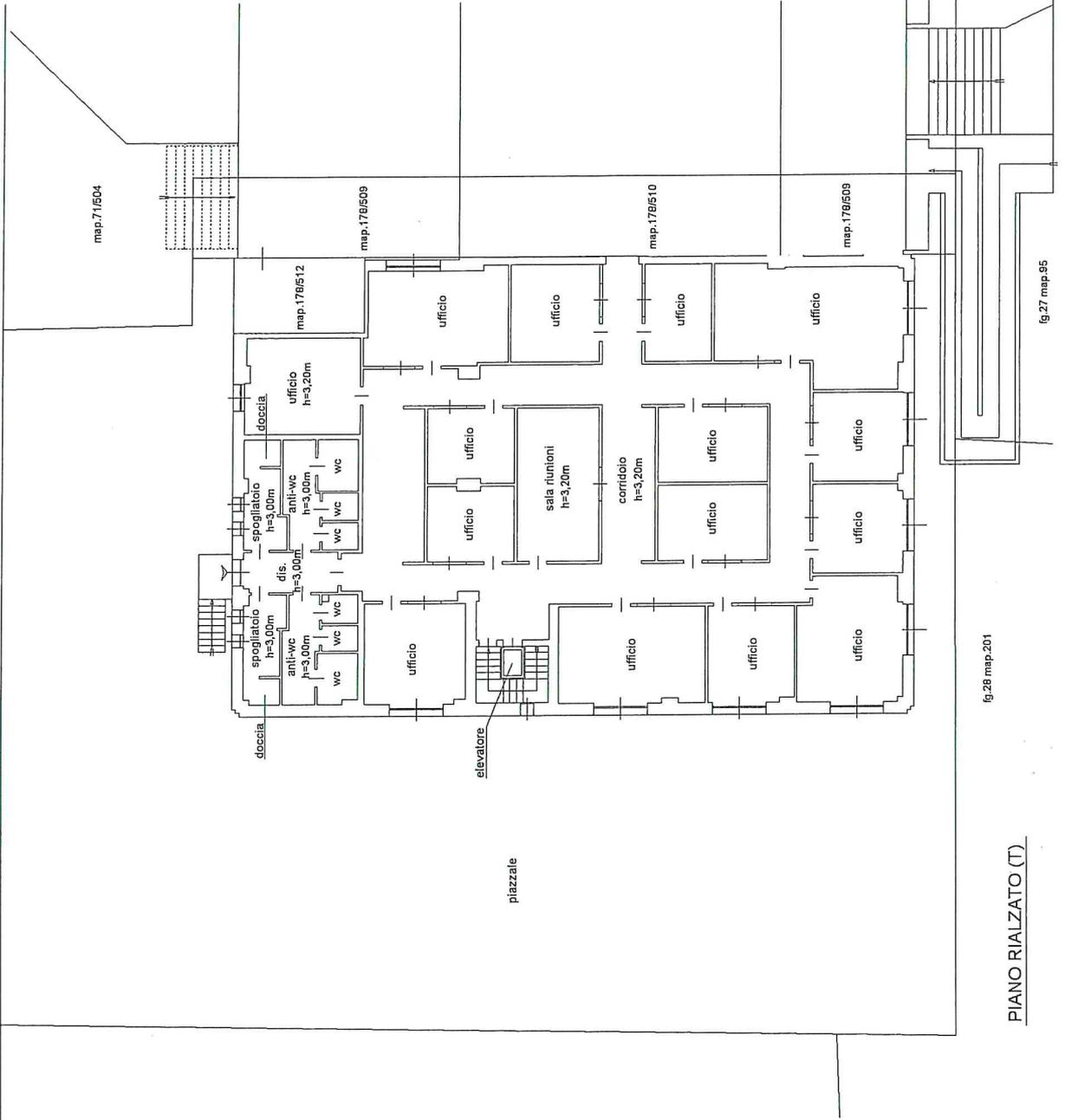
Scala 1: 200

Fig. n. 1

fig.27 map.119



PIANO SEMINTERRATO (S1)



PIANO RIALZATO (T)

CremonaFiere

IMMOBILE A DESTINAZIONE UFFICI IN CREMONA, PIAZZA ENNIO ZELIOLI LANZINI N.1,

Piano Seminterrato e piano Rialzato

Elenco tipologie e materiali installati.

- 1) Tavolati divisori per formazione di nuovi servizi igienici e locali spogliatoio in mattoni forati da 8/12 cm di spessore (scatole 25x25x8/12) intonacati al civile.
- 2) Contropareti murature perimetrali spessore 15/17,5 cm, H 4,50/5,00 ml, realizzate con struttura portante in profilati in lamiera di acciaio zincato da 6/10 di mm, doppia lastra in cartongesso da mm 12,5 cadauna, fissate alla struttura mediante viti autoproforanti, stuccatura e sigillatura dei giunti.
- 3) Pareti divisorie (uffici) spessore 12,5 cm, H 3,50 ml, realizzate con struttura portante in profilati in lamiera di acciaio zincato da 6/10 di mm, doppia lastra in cartongesso da mm 12,5 cadauna, fissate alla struttura mediante viti autoproforanti, stuccatura e sigillatura dei giunti.
- 4) Parete divisoria fra uffici e proprietà CremonaFiere, spessore 20 cm, H 5,00 ml, realizzata con struttura portante in profilati in lamiera di acciaio zincato da 6/10 di mm, doppia lastra in cartongesso da mm 12,5 cadauna, fissate alla struttura mediante viti autoproforanti, stuccatura e sigillatura dei giunti.
- 5) Parete vetrata per uffici con superficie rettangolare, moduli da 1500 x 2100 mm, spessore 125 mm, realizzata con telaio in alluminio e vetrata con doppio vetro float 4+4.
- 6) Porte interne vetrate per uffici dim. 800x2100 mm, realizzata con telaio in alluminio e vetrata con doppio vetro float 4+4, complete di serrature e maniglie in Pvc.
- 7) Porte interne cieche per bagni e spogliatoi dim. 700/800x2100 mm, realizzata con telaio in alluminio e pannello cieco, complete di serrature e maniglie in Pvc.
- 8) Porta di accesso in lato nord (androne cremonafiere) per via di uscita a doppio battente dim. 1200x2400 mm, realizzata con telaio in alluminio e pannellature cieche, completa di maniglioni antipanico.
- 9) Porta di uscita di sicurezza lato ovest (secondo ingresso) a doppio battente dim. 1200x2400 mm, realizzata con telaio in alluminio e pannellature vetrate, completa di serratura elettrica e maniglioni antipanico.
- 10) Isolamento termico ed acustico di pareti perimetrali e divisori interni con doppio pannello semirigido in lana minerale di vetro tipo "Knauf mineral wool 35" dimensioni pannello 120 x 60 x 6 cm, idrorepellenti, reazione al fuoco Euroclasse A1 conforme alla norma EN 13501-1, senza rivestimento, conducibilità termica 0,035 W/mK.
- 11) Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli in fibra minerale, dimensioni cm 60x60, posati su armatura metallica in acciaio appesa al solaio con sospensioni di filo di ferro zincato.
- 12) Isolamento termico della controsoffittatura con doppio pannello semirigido in lana minerale di vetro tipo "Knauf mineral wool 35" dimensioni pannello 120 x 60 x 6 cm, idrorepellenti, reazione al fuoco Euroclasse A1 conforme alla norma EN 13501-1, senza rivestimento, conducibilità termica 0,035 W/mK.
- 13) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato formato 60x60 (uffici e zona archivi) e formato 45x45 (servizi igienici e locali spogliatoio), posate a colla su predisposti sottofondi in calcestruzzo nella zona bagni e su pavimentazioni esistenti nelle altre parti.



14) Rivestimento (servizi igienici) in piastrelle di gres porcellanato formato 20 x 50, h 2,00 ml, posate a colla su sottofondo già predisposto.

15) Zoccolino battiscopa per pavimenti (uffici) in MDF color bianco, dimensioni 10x80 mm.

16) Serramenti finestre (piano interrato) in alluminio, eseguiti con profilati estrusi, verniciati RAL7016, a taglio termico compresi di fermavetro a scatto, guarnizioni EPDM, aventi le seguenti caratteristiche: permeabilità all'aria classe A3, tenuta all'acqua classe E4, resistenza al vento V3, $U_w < 2,0$ W/mk, spessore telaio 62 mm, spessore anta 70 mm.

Serramento fisso con una apertura a ribalta, compreso maniglia tipo cremonese, completo di vetro basso emissivo parte superiore 4mm/15mm Argon/4mm"

17) Serramenti (piano uffici) in alluminio, eseguiti con profilati estrusi, verniciati RAL7016, a taglio termico compresi di fermavetro a scatto, guarnizioni EPDM, aventi le seguenti caratteristiche: permeabilità all'aria classe A3, tenuta all'acqua classe E4, resistenza al vento V3, $U_w < 1,3$ W/mk, spessore telaio 75 mm, spessore anta 85 mm.

18) Serramento parte fisso e parte ad uno o due battenti, compreso maniglia tipo cremonese, completo di vetro basso emissivo parte superiore 4mm/15mm Argon/4mm e nella parte inferiore 4+4mm/18mmArgon/4mm.

19) Porte antincendio (piano interrato), ad uno o due battente standard, con telaio in profili di acciaio pressopiegato a Z, elettrosaldato sui due lati, battenti in doppia lamiera di acciaio zincata, complete di serrature, maniglioni antipanico e maniglie in pvc.

20) Tinteggiatura pareti interne (color bianco RAL 9016) con idropittura opaca lavabile a base di resine viniliche o vinilacriliche eseguita su superfici intonacate al civile o gessate.

21) Impianto di climatizzazione tipo "SAMSUNG DVM S2" Pompa di calore aria-aria a portata variabile di refrigerante R410A, composto da n. 2 Unità esterne motocondensanti (1- tipo: SAMSUNG AM160AXVAGH, 2-tipo: SAMSUNG AM160AXVAGH) a pompa di calore poste sul piano di copertura e n. 33 unità interne "cassette a quattro vie WINDFREE" dimensioni 620x620 in controsoffittatura.

22) Impianto di trattamento aria tipo "SAMSUNG ERV" composto da n 4 Unità ventilanti a recupero di calore di tipo entalpico con pacco di scambio in cellulosa completo canali di mandata e ripresa aria a sezione CIRCOLARE in lamiera zincata, diffusori di mandata per controsoffitto a pannelli e griglie di mandata e di ripresa.

23) N. 2 Impianti di estrazione aria nei servizi igienici costituito da 1 termoventilatore elettrico ciascuno completo di tubazioni e n. 6 bocchette di ripresa.

24) Impianto di climatizzazione vano C.E.D. (seminterrato) tipo "MITSUBISHI ELECTRIC modello MUZ-BT25VG" costituito da una unità esterna e una unità interna.

25) Impianto idrico sanitario per n. 2 corpi di servizi igienici e locali spogliatoi costituito ciascuno da:

a) Antibagno

n. 1 Lavandini a canale in ceramica completo di sifone e n. 2 miscelatori con leva lunga;

n. 1 dispenser sapone liquido;

n. 1 dispenser carta asciugamani monouso;

n. 1 radiatore elettrico tubolare tipo "scaldasalviette" in acciaio verniciato;

b) W.C.

- n. 2 WC sospesi completi di cassetta con doppio comando, telaio per staffaggio a parete e sedili;
- n. 2 dispenser carta igienica maxi a rotoli;
- n. 2 portascopino con scopino in materiale plastico per w.c.;

c) W.C. disabili

- n. 1 Wc-Disabile completo di sedile ergonomico, cassetta esterna e doccetta con miscelatore monocomando;
- n. 1 Barre di sostegno ribaltabile con dispositivo di bloccaggio;
- n. 2 barre di sostegno per w.c. disabili;
- n. 1 dispenser carta igienica maxi a rotoli;
- n. 1 Portascopino con scopino in materiale plastico per w.c.;
- n. 1 Lavabi sospesi per disabili completi di mensole di fissaggio a muro e miscelatori monocomando a leva lunga;
- n. 1 Specchio basculante con vetro temperato antinfortunistico;
- n. 1 dispenser sapone liquido;
- n. 1 dispenser carta asciugamani monouso;

d) spogliatoio e vano doccia

- n. 1 lavandino in ceramica completo di miscelatore con leva lunga;
- n. 1 piletta a pavimento con chiusino cromato, soffione e miscelatori monocomando nel vano doccia;
- n. 1 dispenser sapone liquido;
- n. 1 dispenser carta asciugamani monouso;
- n. 1 radiatore elettrico tubolare tipo "scaldasalviette" in acciaio verniciato;

26) Scaldacqua elettrico a pompa di calore monoblocco murale da 110 litri tipo "Ariston Nuos Evo A++"

27) Impianto elettrico costituito da:

Quadro di protezione della linea di alimentazione, posto a valle dei gruppi di misura dell'ente distributore, matricola QE151-22

Quadro generale di distribuzione posto al piano uffici, matricola QE152-22

Quadro di distribuzione piano seminterrato, matricola QE153-22

Linea di alimentazione tra punto di fornitura e quadro generale, posata in tubazioni interrate, costituita da cavo in alluminio tipo ARG16R16 di adeguata sezione.

Linee dorsali di distribuzione in cavo FG16OR16 di adeguate sezioni posate in passerella portacavi metallica del tipo a filo, staffata a parete sopra al controsoffitto. Derivazioni per punti luce, punti presa e impianto dati realizzati in tubazione flessibile termoplastica, posata nelle pareti di cartongesso. Frutti da incasso serie Vimar Plana con placca in tecnopolimero bianca; comandi con sensore di presenza nella zona servizi e spogliatoi. Impianto di distribuzione al piano seminterrato realizzato in tubazioni protettive di pvc a vista, complete di derivazioni e accessori.

Illuminazione ordinaria realizzata nella zona uffici con plafoniere da incasso 600x600 tipo Rodi 830 UGR19 39W 4000K, nella zone spogliatoi e servizi con plafoniere tonde da incasso mod. DL-ALU DN 150 14W 4000K IP44, nella zona archivi e locale tecnico al piano seminterrato con plafoniere mod. DP VAL 1200 40W/4000K IP65.

Illuminazione di emergenza realizzata con lampade autoalimentate mod. OVA EXW LIGHT IP42 110 1/1,5/2/3H SE/SA



Impianto di chiamata per bagno disabili costituito da pulsante interno a tirante, relè di memoria per segnalazione ottico acustica e pulsante di annullamento posto internamente al locale wc.

Impianto di aspirazione centralizzata costituito da aspiratore da tubo protezione IPX2, motore ad induzione 230V-50 Hz con protezione termica adatto per servizio continuo, conforme alle norme CEI EN 60335-2-80, EMC 2014/30/UE e LVD 2014/35/UE, portata 90 mc/h

sistema videocitofonico comprensivo di: una postazione esterna e due posti videocitofonici interni con apertura della porta d'ingresso, apparecchi interni a scrivania.

impianto telematico di categoria 6, completo di quadro Hub posto nel piano seminterrato in apposito locale;

25) piattaforma elevatrice ad azionamento oleodinamico Portata 400 Kg, 3 persone, velocità 1,5 m/s, fermate 2, servizi 2, corsa 3,40 mt. (dimensioni esterne di 1080 x 1450 mm) in struttura metallica con tamponamento in vetro di sicurezza, manovra universale automatica a pulsante ai piani, in cabina a uomo presente, pulsanti di comando con numeri in rilievo e caratteri BRAILLE, pulsanti di apertura porte, segnalazioni di allarme inviato/ricevuto, citofono collegato con il locale macchina, luce di emergenza, comunicazione bidirezionale tra cabina e "centro di pronto intervento", bottoniere di piano con pulsante a carattere braille e relativa segnalazione luminosa di avvenuta registrazione chiamata e segnalazione allarme, funzione di riporto in emergenza della cabina al piano più basso in assenza di energia elettrica.