



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo

IMPIANTO SPORTIVO “PALAZZETTO DELLO SPORT” - OSILO

VERBALE SULLO STATO DI CONSISTENZA E SULLO STATO DEI LUOGHI

In riferimento al procedimento per l'affidamento della gestione delle strutture in oggetto, nel giorno **27 settembre 2022** è stato effettuato il sopralluogo per la valutazione e per la verifica dello stato di consistenza e di conservazione dell'impianto sportivo e delle strutture annesse.

Presente durante i sopralluoghi:

Arch. Gian Luca Marras - Istruttore Direttivo tecnico del Comune di Osilo, che ha provveduto all'ispezione delle strutture, degli impianti e delle dotazioni presenti, riscontrando quanto di seguito riportato.

1. STATO DI CONSISTENZA

L'impianto sportivo comunale denominato “Palazzetto dello Sport” identificato catastalmente al Foglio di mappa n. **69 P.lla 520 sub. 2** e P.lla **563 sub. 1**, posto al piano terreno ed accatastato in categoria **D6**, consta di n. **1** edificio, suddiviso in due livelli con accessi separati. Al piano terra si ha accesso al palazzetto, ove al suo interno è presente un **Campo Polivalente (Calcio a 5, Pallavolo, Tennis, Basket)** con pavimento in gomma, locali spogliatoi, servizi igienici e locali uffici, magazzini, palestre e disimpegno. Nell'area di gioco è presente la tribuna realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo. L'intera area esterna, che contempla il cortile, è recintata con una rete “*tipo Orsogrill*” con unico accesso dall'esterno, sulla via Sebastiano Satta. Al piano seminterrato è presente un locale deposito, non oggetto della presente relazione.

L'ingresso alla struttura può avvenire da due distinti ingressi, posti entrambi sul lato sud-ovest, quello posto a destra dell'edificio consente, tramite l'ingresso/disimpegno di accedere direttamente alle tribune ed ai servizi igienici, mentre l'ingresso posto a sinistra della struttura, posto a quota inferiore all'ingresso precedente, consente di accedere direttamente ai locali spogliatoi, magazzino, palestra attrezzata e campo da gioco. La struttura è realizzata in pilastri e travi d'acciaio laccato, con tamponature in blocchi splittati e pannelli “tipo sandwich”.

2. STATO DI CONSERVAZIONE

Ai fini della definizione dello stato conservativo delle strutture e delle dotazioni annesse, si è provveduto a distinguere e settorializzare quanto riscontrato, per definire e specificare in maniera più diretta le criticità emerse in sede di sopralluogo.



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo

✓ ***Struttura Esterna***

- Sul lato sud-est e sud-ovest alcuni giunti fra le pareti verticali e le lamiere grecate di copertura presentano dei distacchi che consentono infiltrazioni d'acqua piovana.

✓ ***Spogliatoi atleti***

- Tinteggiature interne ammalorate;
- Evidenti segni di umidità di risalita nelle pareti interne, caratterizzati da efflorescenze saline, con rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco in diversi punti;
- Marcati segni di umidità sul perimetro interno degli infissi;

✓ ***Disimpegno e Servizi igienici Pubblico***

- Deterioramento diffuso del manto impermeabile presso le coperture piane dei corpi di fabbrica, con conseguenti segni di infiltrazioni all'interno dei locali
- Tinteggiature interne ammalorate;
- Evidenti segni di umidità di risalita nelle pareti interne, caratterizzati da efflorescenze saline, con rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco in diversi punti;
- Marcati segni di umidità sul perimetro interno degli infissi;

✓ ***Campo da gioco e dotazioni annesse***

- Pavimentazione in gomma in buone condizioni, è presente qualche, ovvio, segno d'usura ma non risulta logorato.
- Le porte del campo di calcio a 5 sono in buone condizioni, così come la rete da volley;
- Le panchine dei giocatori, e quelle presenti negli spogliatoi sono in buono stato di conservazione;
- Alcune uscite di emergenza hanno i maniglioni antipanico non funzionanti, altresì la cornice esterna delle stesse porte è arrugginita.
- Mancano alcuni Estintori

✓ ***Impianti e serramenti***

Premesso che in occasione del sopralluogo non era presente un tecnico impiantista/termico e non è stato possibile verificare in maniera approfondita l'efficienza degli impianti, sia elettrico che tecnologici, visivamente si è potuto rilevare quanto segue:

- A servizio dell'area di gioco sono presenti n. 18 fari alogeni, infissi al soffitto;
- Nel locale Disimpegno/Servizi igienici Pubblico sono presenti delle plafoniere con evidenti segni di deterioramento e scarsa manutenzione;
- Negli spogliatoi non risultano funzionanti alcuni punti luce ed alcune prese/interruttori mostrano segni di degrado;
- Alcune cassette degli idranti non hanno al suo interno la manichetta antincendio;
- Il quadro elettrico generale NON è a norma ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto lo stesso dovrà essere adeguato alla normativa vigente al pari dell'impianto elettrico in generale.



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo

- Uno dei Boiler presenti negli spogliatoi denota segni di ruggine esterna, il quadro elettrico su cui sono collegati non è a norma.
- Sull'impianto termico non è stato possibile effettuare nessun tipo di verifica.

✓ **Strutture annesse**

- Nel Cortile esterno, da cui si accede alla struttura sono presenti due camminamenti pavimentati con piastrelle di cemento, che conducono ai due ingressi principali, è poi presente il marciapiede che percorre l'intero perimetro della struttura, nel complesso il tutto è in discreto stato di conservazione;
- La restante area cortilizia è in terra, con crescita spontanea di erba e arbusti che necessita di annuale sfalcio e pulizia.

Sulla base di quanto sopra esposto si è proceduto nel redire una stima degli interventi manutentivi da porre in essere per un corretto utilizzo della struttura, suddividendo fra manutenzioni straordinarie, ordinarie ed annuali. In quanto alcuni interventi sono assolutamente necessari per consentire un uso in sicurezza della struttura, mentre altri sono previsti con cadenza periodica per il corretto mantenimento dello stato di conservazione del bene, mentre altri obbligatori per la corretta fruizione ed hanno cadenza annuale (pulizie esterne dell'area cortilizia). La stima non è esaustiva di tutti gli interventi necessari, ma contempla quanto strettamente necessario per l'immediata fruizione ed utilizzazione del palazzetto dello sport.

Si evidenzia inoltre che prima della messa in esercizio della struttura da parte del concessionario, lo stesso dovrà acquisire le diverse certificazioni di corretta installazione/manutenzione inerenti tutti gli impianti, la S.C.I.A. ai fini antincendio, ecc., per conseguire l'Agibilità della struttura.

Osilo, lì 25/10/2022

Arch. Gian Luca Marras



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo

RELAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto sud-ovest ingresso sinistro (in basso) e destro (in alto)



Soffitto locale disimpegno (accesso destro)



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo



Angolo interno Disimpegno/Servizi igienici pubblico



Soffitto Servizi igienici pubblico



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo



Spogliatoi atleti (in alto ed in basso)





Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo



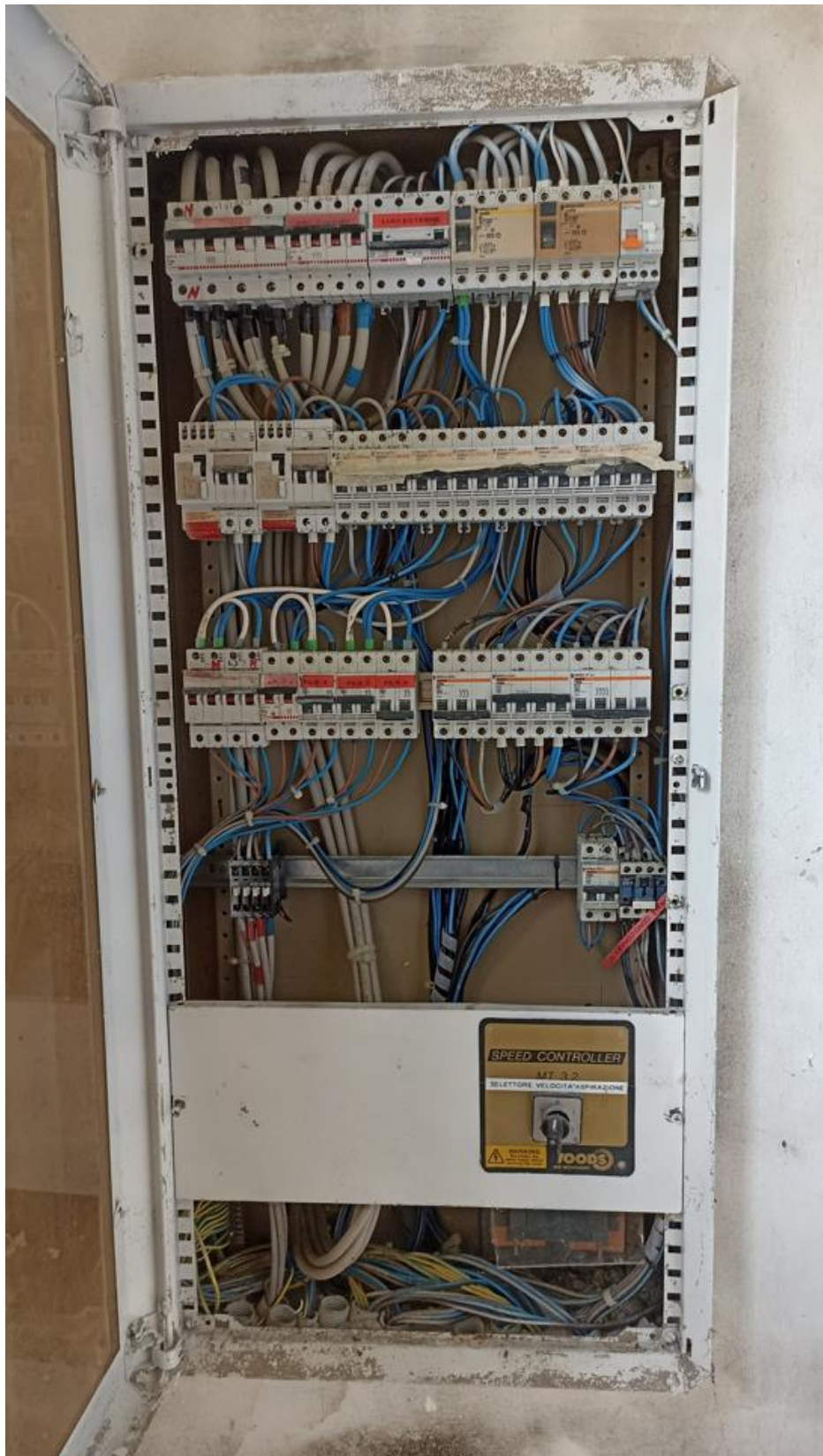
Struttura perimetrale, lato interno (ossidazione struttura metallica)



Area di gioco



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo



Quadro elettrico generale



Comune di Osilo - Ufficio Tecnico Manutentivo



Area di gioco e sistema di illuminazione campo



Spalletta uscite sicurezza, Cassetta idrante, area cortilizia

Comune di Osilo
Provincia di Sassari

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Manutenzione palazzetto dello Sport di Osilo

COMMITTENTE: Amm.ne Comunale di Osilo

Osilo, 25/10/2022

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 PF.0006.000 1.0053	Sfalcio dei prodotti erbosi tramite decespugliatore a spalla, compreso eventuale taglio di vegetazione arbustiva spontanea rada di modesta entità (diametro cm. 2- 4), eseguito su s ... d'acqua, compreso il manovratore, i consumi, gli sfridi e quant'altro necessario per dare il mezzo funzionante in opera pulizia annuale area cortile (calcolo decennale)	1800,00			10,000	18'000,00		
	SOMMANO m²					18'000,00	0,33	5'940,00
2 PF.0012.001 9.0005	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti, volte e soffitti, anche a più strati comprese la rimozione di chiodi e delle parti deteriorate, le cau ... ti parti non interessate dall'intervento ed ogni altro onere e magistero per consegnare il lavoro finito a regola d'arte ingresso disimpegno - soffitto disimpegno/bagni pubblico - soffitto spogliatoi atleti - pareti spogliatoi atleti - soffitto		80,00		3,000	65,00 45,00 240,00 90,00		
	SOMMANO m²					440,00	7,74	3'405,60
3 PF.0013.000 5.0005	TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA LAVABILE TRASPIRANTE E RESISTENTE ALL'INVECCHIAMENTO, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti d ... preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto Vedi voce n° 2 [m² 440.00] ingresso disimpegno - pareti bagni disimpegno - pareti antibagno disimpegno - pareti bagno disabili - pareti	5,00	35,00 4,00 23,00 7,00		3,000 1,000 1,000 1,000	440,00 105,00 20,00 23,00 7,00		
	SOMMANO m²					595,00	12,02	7'151,90
4 PF.0013.001 0.0027	IMPERMEABILIZZAZIONE ESEGUITA CON L'IMPIEGO DI PASTA ELASTOMERICA COLORATA SINTETICA FLUIDA, applicata a pennello, rullo o spruzzo, su supporto di qualsiasi tipo, già predisposto, ... opera su superfici piane, inclinate o verticali, nel quantitativo di 1.20 kg/mq, compreso gli sfridi ed il tiro in alto impermealizzazione giunture tetto esterno disimpegno impermealizzazione giunture tetto area di gioco impermealizzazione giunture tetto area spogliatoi *(lung.=15,75+28,00+21,00)		55,00 40,00 64,75	1,000 2,000 1,000		55,00 80,00 64,75		
	SOMMANO m²					199,75	18,40	3'675,40
5 PF.0013.000 6.0024	MANIGLIONE ANTIPANICO completo pronto al montaggio, barra mobile verniciata rosso, barra fissa e carter di copertura colore nero, 4 viti autofilettanti di fissaggio, da applicare s ... dente alle vigenti normative di legge sia in fatto di requisiti costruttivi che di montaggio, valutato per singola anta. sostituzione maniglioni uscite emergenza					9,00		
	SOMMANO cad.					9,00	260,32	2'342,88
6 PF.0012.001 9.0024	Sverniciatura di opere in metallo, compreso l'uso dei solventi idonei per le parti più tenaci, mediante: smerigliatrice meccanica cornici esterne uscite emergenza *(lung.=2,1+1,00+2,10) cornici esterne uscite emergenza disimpegno *(lung.=2,1+4,00+2,10)	7,00 1,00	5,20 8,20	0,300 0,300		10,92 2,46		
	SOMMANO m²					13,38	25,76	344,67
7 PF.0013.000 5.0048	PITTURA DI OPERE IN FERRO ESEGUITA CON DUE MANI DI FINITURA ANTIRUGGINE APPLICABILE DIRETTAMENTE SU FERRO, per esterni ed interni, in colori chiari correnti di cartella, dato in							
	A RIPORTARE							22'860,45

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							22'860,45
	opera su superfici già predisposte, compreso lo sfrido e l'onere per l'uso di cavalletti o di scale Vedi voce n° 6 [m² 13.38]					13,38		
	SOMMANO m²					13,38	24,77	331,42
8 PF.0012.002 4.0006	Trattamento dei ferri d'armatura con prodotto passivante liquido con dispersione di polimeri di resine sintetiche legate a cemento, applicato a pennello in due strati, con intervallo di almeno 2 ore tra la prima e la seconda mano manutenzione varia struttura metallica (a corpo)					80,00		
	SOMMANO m²					80,00	22,62	1'809,60
9 I.E.001	REVISIONE COMPLETA E MESSA A NORMA QUADRO ELETTRICO. La lavorazione prevede la verifica e riconfigurazione e/o sostituzione del quadro elettrico generale ed impianto collegato, adeguando lo stesso alla normativa vigente e a quanto stabilito dal D.M.37/2008, ogni onere compreso quadro generale e linea contatore					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	10'000,00	10'000,00
10 I.T.001	REVISIONE COMPLETA E MESSA A NORMA IMPIANTO TERMICO. La lavorazione prevede la verifica, manutenzione e/o sostituzione dell'impianto Termico (Generatore), adeguando lo stesso alla normativa vigente e a quanto stabilito dal D.M.37/2008, ogni onere compreso manutenzione impianto termico					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	10'000,00	10'000,00
11 M.V.001	Manutenzioni Varie da effettuarsi sulla pavimentazione del campo di giuoco e dell'edificio al suo interno (Pitture annuali, e manutenzioni ordinarie in genere) a corpo					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	4'000,00	4'000,00
12 PF.0010.000 6.0051	Idrante antincendio a parete ad incasso DN 70, completo di: cassetta a parete DN 70 dimensioni cm 60x50x24 in acciaio verniciato grigio o rosso con aperture di alimentazione lateral ... i idraulici, incluso cartello indicatore ed ogni onere e magistero per dare l'opera realizzata a perfetta regola d'arte. ripristinò idranti					5,00		
	SOMMANO cad.					5,00	632,02	3'160,10
13 PF.0010.000 6.0126	Estintore portatile a polvere per classi di fuoco A (combustibili solidi), B (combustibili liquidi), C (combustibili gassosi), di tipo omologato secondo la normativa vigente, compl ... egnalatore, fissaggio a muro, opere murarie, compreso quanto occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. estintori					5,00		
	SOMMANO cad.					5,00	118,38	591,90
14 CER.001	ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI AI FINI ANTINCENDIO, AGIBILITÀ, IMPIANTI certificazioni					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'500,00	3'500,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							56'253,47
	TOTALE euro							56'253,47
	A RIPORTARE							

