



Comune di CAPRESE MICHELANGELO

Provincia di Arezzo

IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DI ZENZANO IN VIA ZENZANO – CAPRESE MICHELANGELO (AR)

Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo ***(Procedura negoziata per l'affidamento in concessione)***



Caprese Michelangelo, 13/11/2024

Il Tecnico comunale
Geom. Davide Magnani

Sommario

1	Identificazione catastale	3
2	Dati storici	3
3	Caratteristiche dei fabbricati	4
	Impianti elettrici e speciali	5
	Impianti meccanici e tecnologici	5
4	Certificazioni	6
4.1	Strutture	6
4.2	Impianti elettrici e speciali	6
4.3	Impianti meccanici e tecnologici	7
4.4	Abbattimento barriere architettoniche	7
4.5	Certificato di prevenzione incendi	7
4.6	Licenza di pubblico spettacolo	7
4.7	Omologazioni sportive	7
4.8	Pavimentazioni ed infissi	7
5	Stato di conservazione	8
5.1	Edile	8
5.2	Elettrico	8
5.3	Meccanico	8
6	Documentazione Fotografica	9
7	Utenze	13
8	Stima delle spese annue di manutenzione	13
9	Costo di ricostruzione dell'impianto sportivo	13
10	Allegati	14
-	Visura Catastale (allegato 1) ;	14
-	Planimetria (allegato 2)	14

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione del bando di gara ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affidamento in gestione dell'impianto sportivo comunale di Zenzano.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Arezzo, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 44, particella 193 subb. 3 e 4 in cat. E/9 (*allegato 1*).

2 Dati storici

Il Comune di Caprese Michelangelo è proprietario dell'impianto sportivo di Zenzano dai primi anni settanta.

I lavori per la realizzazione del campo di calcio comunale e dei relativi spogliatoi furono iniziati nell'anno 1976 ed ultimati entro la fine dell'anno 1981, come si evince dal certificato di regolare esecuzione in data 30/01/1982 approvato con D.G.C. n. 14 del 08/02/1982. Mentre i due campi più piccoli oggi adibiti a tennis e calcetto con la relativa tribuna e l'ulteriore edificio adibito a spogliatoi sono stati realizzati nell'anno 1988. Successivamente sono stati realizzati lavori di ammodernamento e completamento degli impianti nell'anno 1995. I successivi interventi edilizi degli impianti sportivi hanno riguardato il rifacimento del tetto degli spogliatoi del campo da calcio nell'anno 2010 ed opere di manutenzione straordinaria dei servizi igienici degli spogliatoi del campo da calcio nell'anno 2012, il rifacimento del manto dei campi da tennis e calcetto rispettivamente nell'anno 2004 e nell'anno 2015 ed il rifacimento dell'impianto di illuminazione dei campi tramite sostituzione dei corpi illuminanti nell'anno 2023 con torri-faro a tecnologia a led.

3 Caratteristiche dei fabbricati

Si fa riferimento alle planimetrie allegate (*allegato 2*).

Gli impianti sportivi comunali di Zenzano sono costituiti da un campo da calcio a 11 regolamentare in erba naturale, 1 campo da tennis regolamentare ed 1 campo da calcetto in erba sintetica, 1 tribuna in c.a., 1 fabbricato adibito a spogliatoi a servizio del campo da calcio e da 1 fabbricato adibito a spogliatoi a servizio del campo da tennis e calcetto.

Il fabbricato adibito a spogliatoi a servizio del campo da tennis e campo da calcetto è dotato di due servizi igienici accessibili dall'esterno, di un locale spogliatoio con un servizio igienico e due docce e di un altro spogliatoio più grande dotato di un servizio igienico e tre docce. Inoltre è dotato di un magazzino accessibile dall'esterno e del locale centrale termica con caldaia alimentata a gpl.

Il fabbricato adibito a spogliatoi a servizio del campo da calcio a 11 è dotato di due spogliatoi speculari per le due squadre dove in ognuno dei quali vi sono quattro docce ed un servizio igienico oltre al locale spogliatoi. Poi è dotato di uno spogliatoio indipendente con accesso dall'esterno per i commissari di gara completo di servizio igienico e doccia. Infine ci sono 2 magazzini con accesso dall'esterno ed il locale adibito a centrale termica con boiler e caldaia alimentata a gpl.

La tribuna in c.a. realizzata a gradonate ha la capienza indicativa per circa 200 persone a sedere e circa 200 in piedi per un totale di 400.

Impianti elettrici e speciali

L'impianto elettrico, è alimentato con fornitura in B.T. Il quadro elettrico generale è ubicato nel locale spogliatoi a servizio del campo di calcio a 11. La fornitura ENEL è ubicata alla destra del cancello carrabile.

L'illuminazione dei locali spogliatoi e dei servizi è realizzata mediante plafoniere fluorescenti con idoneo grado di protezione elettrica.

E' presente l'impianto di illuminazione d'emergenza in tutti i locali ed è realizzato con plafoniere autoalimentate con batteria tampone di diversa tipologia (le ultime sostituite sono a Led) posizionate all'interno dei locali e sulle vie d'esodo.

Impianti meccanici e tecnologici

Gli impianti meccanici a servizio della struttura, sia per il campo a 11 che per i campi da calcetto e tennis sono suddivisi per tipologia:

1)

Impianti Termici – l'impianto di riscaldamento è realizzato mediante l'ausilio di caldaia alimentata a GPL Tipo RIELLO RESIDENCE 24 IS della potenza termica utile

nominale di 24 kW termici. La caldaia è ubicata in apposito locale tecnico. L'impianto è realizzato con distribuzione a collettori con terminali radianti. La caldaia produce acqua calda sanitaria ed accumulo in bollitore da 800 litri. L'utenza a GPL è fornita tramite bombolone posto su area esterna alla struttura.

2)

Impianti idrici – l'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria è realizzato tramite collegamento alla rete pubblica gestita da Nuove Acque S.p.a. L'utenza idrica è dedicata alla struttura

4 Certificazioni

4.1 Strutture

Il Certificato di collaudo statico del fabbricato adibito a spogliatoi a servizio del campo da calcio a 11 è stato redatto in data 25/01/1979 dal collaudatore ing. Piero Capacci attestazione di deposito n. 8725.

Il Certificato di collaudo statico del fabbricato adibito a spogliatoi a servizio dei campi da tennis e calcetto è stato redatto in data 05/02/1992 dal collaudatore ing. Leonello Mearini.

La prima dichiarazione di agibilità dell'impianto sportivo è stata redatta in data 01/10/1981 e successivamente in data 27/05/1996 relativamente al campo da calcio a 11, mentre per i due campi da tennis e calcetto il certificato di agibilità è stato redatto in data 16/07/2004.

4.2 Impianti elettrici e speciali

Sono presenti agli atti di questo ufficio le seguenti certificazioni :

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed illuminazione a regola d'arte in data 09/07/1993 dalla ditta S.I.C.I. Elettrica S.n.c. P.iva:00876400516

4.3 Impianti meccanici e tecnologici

- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico a regola d'arte in data 13/07/1995 dalla ditta Thermo Cond s.n.c. di Pagelli & C. P.iva:01137950513

4.4 Abbattimento barriere architettoniche

I locali dell'impianto sportivo, sono tutti accessibili essendo tutti a piano terra e con dislivelli minimi facilmente accessibili, non sono presenti servizi igienici e docce per persone con disabilità.

4.5 Certificato di prevenzione incendi

Le potenzialità della centrale termica e l'assenza di pubblico, non richiedono adempimenti presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco della provincia di Arezzo in quanto non rientranti all'interno delle attività previste dal DPR 151/2011.

4.6 Licenza di pubblico spettacolo

L'impianto è dotato di licenza per apertura luoghi di pubblico spettacolo (art. 80 T.U.L.P.S. art. 141 e segg. R.D. 6 maggio 1940 n. 635 art. 19 n° 9 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616) in data 06/01/1982 a seguito del verbale di collaudo in data 02/10/1981 da parte del Comitato Provinciale F.I.G.C. di Arezzo.

4.7 Omologazioni sportive

L'ultima omologazione sportiva del campo da calcio a 11 è stata fatta ad ottobre 2014 ed era valida fino ad aprile 2017 per l'attività calcistica "calcio a 11" cat. PRIMA.

5 Stato di conservazione

5.1 Edile

La struttura sportiva nel suo complesso si presenta, al momento del sopralluogo, in buono stato di manutenzione generale.

5.2 Elettrico

Gli impianti elettrici come sopra citati si trovano in buono stato di manutenzione generale.

E' stata eseguita la prova di "stacco" del generale per verificare l'efficienza dell'impianto luci autoalimentate di emergenza che sono risultate tutte funzionanti. Presente verifica periodica dell'impianto di terra in conformità al DPR 462/91.

5.3 Meccanico

Lo stato di conservazione degli impianti meccanici al momento risulta in buono stato di conservazione. E' presente il registro della centrale termica ed analisi dei fumi. Mentre l'impianto di irrigazione del campo a 11 è in cattivo stato di conservazione e necessita di intervento di rifacimento delle linee

6 Documentazione Fotografica

Vedi allegato Fotografico

7 Utenze

L'impianto sportivo è dotato di propri contatori per l'energia elettrica ed acqua, relativamente al gpl, lo stesso viene rifornito nel bombolone in base al consumo.

8 Stima delle spese annue di manutenzione

La manutenzione dovrà avere carattere preventivo tramite verifiche, controlli e attività periodiche a carattere correttivo tramite riparazioni dei guasti e le eventuali sostituzioni delle opere edili e delle apparecchiature per il ripristino delle funzionalità degli impianti.

Le spese annue di manutenzione ordinaria edili, elettriche e meccaniche, comprensive delle spese professionali e delle verifiche previste per legge, si possono stimare in circa €. 8.000,00.

9 Costo di ricostruzione dell'impianto sportivo

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto sportivo in questione è stato valutato in € 1.000.000,00.

10 Allegati

- Visura Catastale (allegato 1) ;
- Planimetrie (allegato 2) ;