



IMPIANTO SPORTIVO VINGONE

VIA della COOPERAZIONE

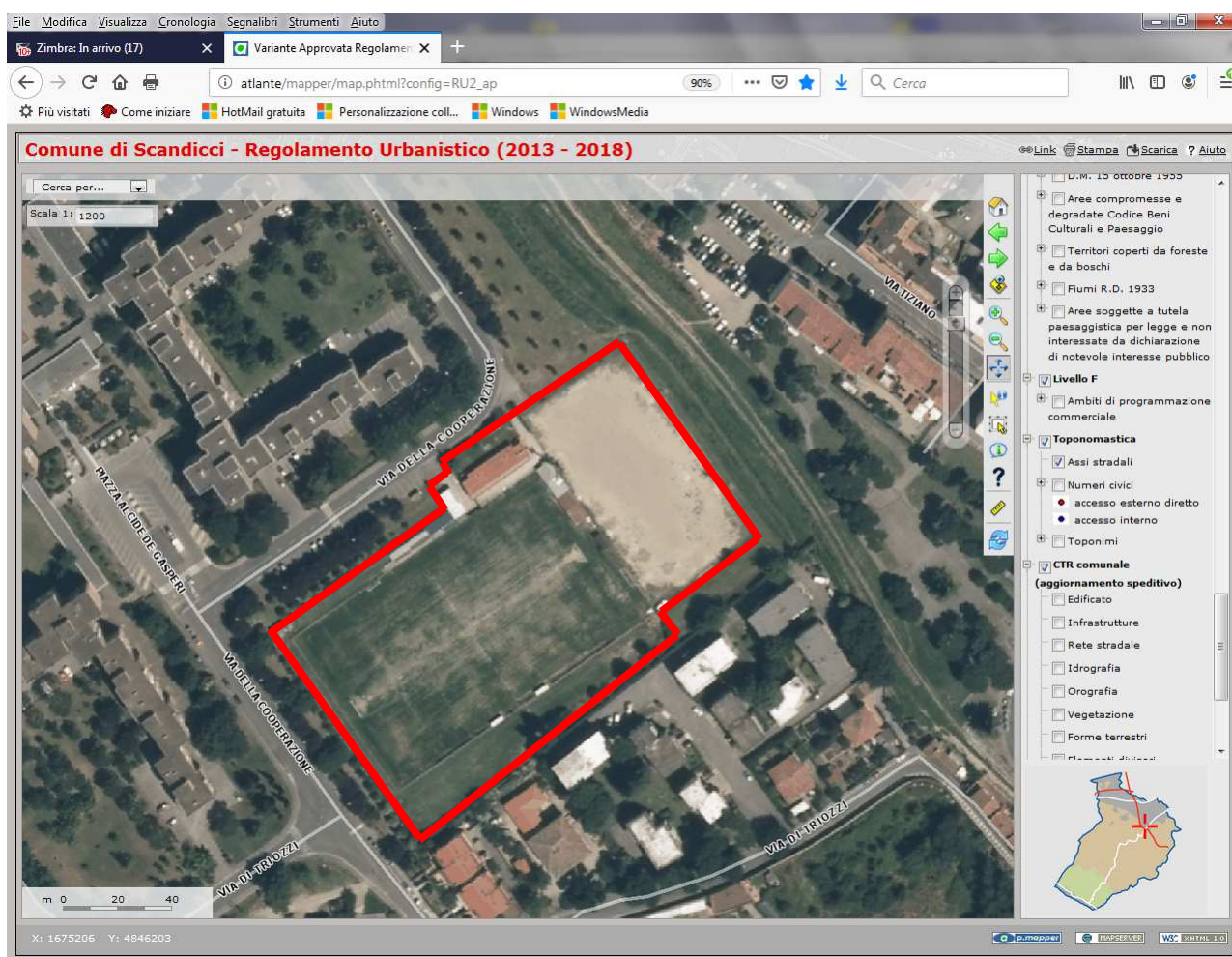
RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Revisione aprile 2021

DESCRIZIONE GENERALE

L'impianto sportivo sorge nel quartiere di Vingone su un'area di circa ha. 1,56 ed è costituito da n° 2 campi da calcio (principale e sussidiario), dall'edificio spogliatoi e dai resedi pertinenziali. (V. allegato, VINGONE Plan Gen_1 2000_2020):

(N.B. in merito all'individuazione dell'area si segnalano le considerazioni di cui all'ultimo paragrafo della presente relazione)



L'area, con accesso da Via della Cooperazione, confina a est con l'argine del Torrente Vingone; a sud con il terrapieno degli edifici residenziali su Via di Triozzi; a nord e ad ovest con Via della Cooperazione ed il limitrofo giardino pubblico ai piedi dell'argine del Torrente Vingone.

Le varie zone e l'intero perimetro dell'impianto è recintato con rete metallica a maglia sciolta su pali in ferro a varie altezze. Nei lati a confine con la strada pubblica vi sono inoltre siepi e alberature.

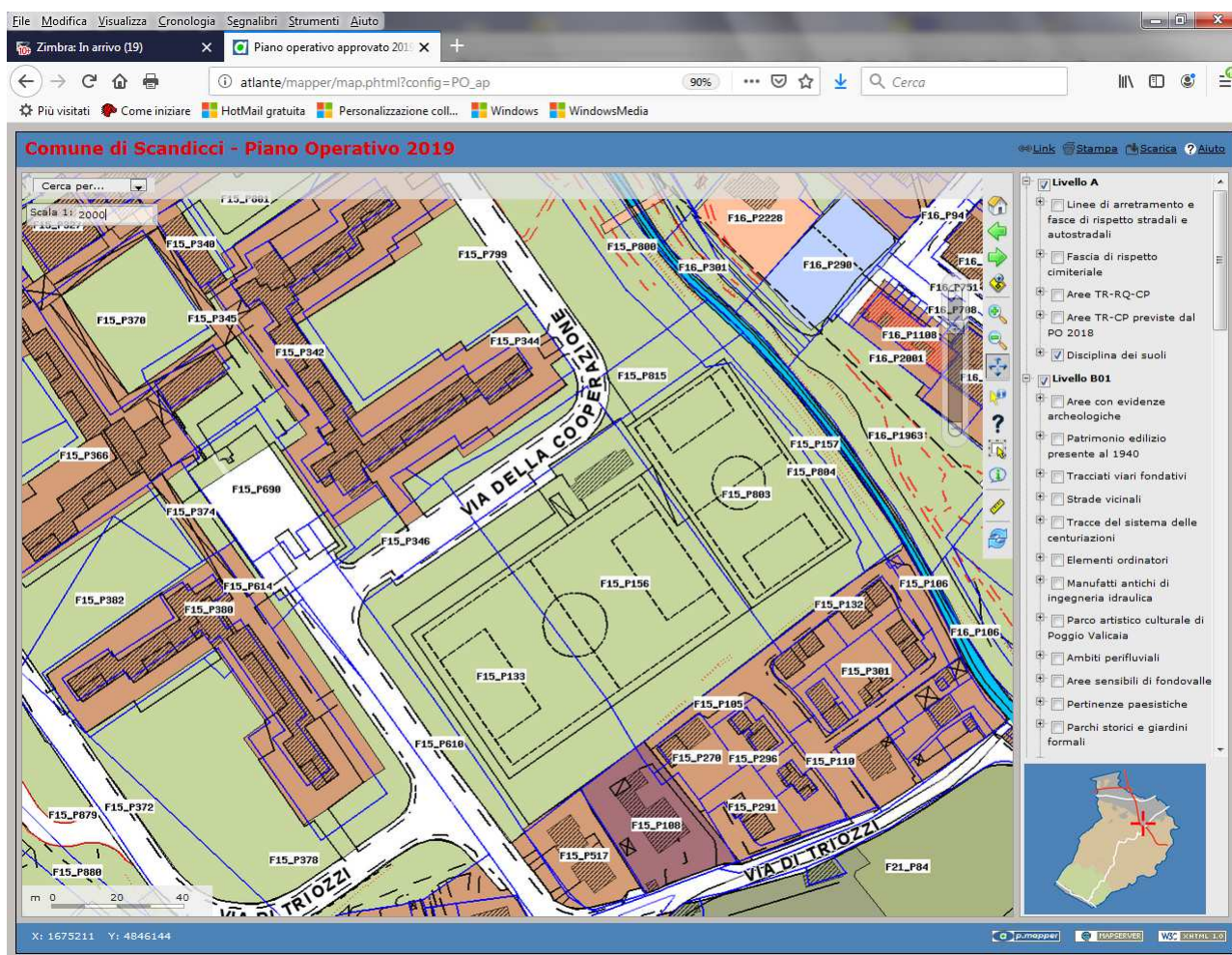
Catastalmente (V. allegato, VINGONE catasto_F15 p 959) l'area su cui insiste l'impianto sportivo risulta intestata al Comune di Scandicci alla distinta particella 959 del foglio 15 del Comune di Scandicci.

L'edificio costituente lo spogliatoio risulta inserito in mappa.





A livello urbanistico, secondo le indicazioni del Piano Operativo 2019, l'area in parola risulta inserita tra le "Aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici esistenti a servizio degli insediamenti residenziali" di cui all'art. 86 del PO 2019.



L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 20 gennaio 1965.

Dalla documentazione reperita in atti presso l'A.C., è stata accertata la titolarità edilizia dei seguenti manufatti, impianti e attrezzature, salvo se altri:

- Deliberazione Consiglio Comunale del 28/12/1982 n° 709 - *Approvazione del progetto di realizzazione di campo sportivo con spogliatoio in Loc. Vingone.* Relativo alla realizzazione dell'edificio spogliatoio con centrale termica, dei due



campi da calcio (principale ed ausiliario) e dell'impianto di illuminazione^[1] a servizio del solo campo ausiliario.

CONFIGURAZIONE ATTUALE - STATO DI UTILIZZO

- **Spazi per l'attività sportiva:**

- Campo da calcio principale. In erba, delle dimensioni di m 100 x m 62,50. Omologato F.I.G.C. - L.N.D. (cod. Federale n° 189), con scadenza 19/02/2022. (V. allegato, VINGONE omologa LND 2019);
- Campo da calcio ausiliario. In terra battuta, delle dimensioni di ca. m 80 x m 40, dotato di impianto di illuminazione con quattro torri di illuminazione.

I due campi da calcio sono entrambi recintati con rete metallica alta ed hanno accessi principali dalla zona degli spogliatoi e ulteriori accessi secondari dall'esterno

- **Spazi per gli utenti e Servizi di supporto:**

Edificio spogliatoio (V. allegato, VINGONE plan Spogliatoi 200). L'edificio, di superficie lorda in pianta di circa mq. 215, è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura a faccia vista, con copertura in travetti di c.a. e manto tradizionale in coppi e tegoli.

I locali comprendono:

- n. 2 spogliatoi per gli atleti, dotati di docce e servizi igienici (separati e con accessi distinti per atleti locali e ospiti);
- n. 1 spogliatoio per direttori di gara dotato di docce e bagno;
- n. 1 ufficio;
- n. 1 magazzino con accesso separato dall'esterno;
- n. 1 locale tecnico della centrale termica con accesso dall'esterno;
- n. 3 servizi igienici per il pubblico con accesso dal resede d'ingresso al pubblico.

¹ Una delle torri di illuminazione è stata modificata in base alla convenzione stipulata tra il Comune di Scandicci e Wind (Rep. n° 13008 del 27/02/2006), per accogliere i ripetitori di telefonia mobile. Le apparecchiature a servizio dei ripetitori sono ubicate nel resede tergale dello spogliatoio verso Via della Cooperazione.



- **Spazi esterni e per il pubblico:**

Limitrofe ai due campi sono presenti alcune aree utilizzabili per riscaldamento/allenamento atleti e/o per spazi per il pubblico con accesso diretto da Via della Cooperazione.

La presenza di pubblico dovrà essere limitata al numero massimo di 100 persone.

Nel caso il gestore volesse consentire un maggior accesso di pubblico, per l'impianto sportivo dovrà essere prodotta opportuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio per l'attività 65.1.B di cui al D.P.R. 151/2011 o superiore:

Attività 65.1.B: Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq.

Ogni eventuale adeguamento all'impianto sportivo che dovesse rendersi necessario per ottemperare ai requisiti di cui alla su citata Attività 65.1.B, o superiore, dovrà essere concordata con l'A.C. e sarà a totale cura e spese del gestore dell'attività.

ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la corretta gestione dell'attività e per la salvaguardia delle opere e degli impianti tecnologici presenti nell'impianto, l'affidatario sarà tenuto al rispetto delle disposizioni di prevenzione incendi di cui la D.P.R. 151/2011 con specifico riferimento alle attività presenti, nonché ad ottemperare ad ogni altro dispositivo di legge attualmente cogente in relazione alla gestione, controllo e manutenzione della struttura e degli impianti, al fine di conservare nella migliore efficienza gli impianti e di garantire un continuo, sicuro e regolare servizio.

Il gestore è pertanto tenuto ad effettuare a sua cura e spese tutte le manutenzioni ordinarie come definite dall'art. 3, comma 1, lettera oo-quater, del D.Lgs 18/04/2016 n° 50 e ss. mm. e ii. [*«manutenzione ordinaria», fermo restando quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione necessarie per eliminare il degrado dei*



manufatti e delle relative pertinenze, al fine di conservarne lo stato e la fruibilità di tutte le componenti, degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità;], nonché tutte le ulteriori attività previste nel Capitolato Speciale d'appalto.

STIMA DEI COSTI DI MANUTENZIONE E GESTIONE

C.f.r. ai dati reperiti nell'ambito del "Progetto CONI 2015 - Censimento e monitoraggio degli impianti sportivi", secondo le indicazioni fornite dal gestore dell'epoca, i costi annuali di gestione risultano i seguenti:

▪ Manutenzione ordinaria	€	1.306,00;
▪ Manutenzione straordinaria	€	6.298,00;
▪ Spese per personale	€	34.593,00;
▪ Pulizia/vigilanza/altro	€	1.200,00;
▪ utenze luce	€	10.950,00;
▪ utenze acqua	€	4.000,00;
▪ utenze combustibile	€	6.228,00.

Essendo tutte le forniture (acqua/luce/gas) intestate all'attuale gestore, ricadono in capo allo stesso tutti gli adempimenti e responsabilità relativi alla manutenzioni e verifica periodica degli impianti.

Il nuovo concessionario dovrà operare a propria cura e spese la volturazione di tutte le utenze.

Per ogni altro elemento di valutazione sui costi di gestione dell'attività si rimanda alle note integrative ai bilanci dell'attuale gestore. Documentazione in possesso del Settore 2 – Servizi Amministrativi – U.O. 2.1 Appalti e contratti.



Nell'ambito della procedura per affidamento in concessione dell'impianto sportivo comunale in parola si propone di porre a carico del concessionario i seguenti adempimenti tecnico-amministrativi:

- Verifica complessiva della situazione impiantistica attuale all'interno dell'area e dei locali posti in concessione, con adeguata restituzione grafica degli elementi architettonici, strutturali ed impiantistici in essere (as-built, in formato cartaceo e digitale editabile);
- Verifica della funzionalità e rispondenza normativa di tutti gli impianti presenti (elettrico, meccanico, sicurezza, messa a terra, verifica rischio fulmini e quant'altro) con redazione di specifico fascicolo delle manutenzioni;
- Verifica della funzionalità e rispondenza normativa di tutte le attrezzature e dispositivi per la sicurezza antincendio eventualmente presenti (maniglioni antipanico, segnaletica esodo e quant'altro) con redazione di specifico fascicolo delle verifiche;

Per la redazione di detta documentazione, da trasmettere all'A.C. e conservare presso la sede legale del gestore, si stima un importo di ca. € 1.500,00.

inoltre:

- Rinnovo e/o redazione del Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 3 del DM 18/03/1996 (con cadenza decennale) per il fabbricato spogliatoio (per un importo stimato di ca. € 1.000,00).
- Rinnovi quadriennali della Omologazione F.I.G.C. - L.N.D (per un importo stimato di ca. € 1.000,00);

Eventuale:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio per l'attività 65.1.B di cui al D.P.R. 151/2011 o superiore (per un importo stimato di ca. € 2.000,00)
- Rinnovi quinquennali della SCIA ai fini della sicurezza antincendio (per un importo stimato di ca. € 1.000,00);



PROGETTAZIONI IN ESSERE

Da parte dell'A.C. non sono previsti al momento interventi da porre in essere sull'area oggetto di convenzione.

IPOTESI INCREMENTO SUPERFICIE CONCESSIONATA per IMPLEMENTAZIONE ATTREZZATURE DI SUPPORTO

Considerato che l'area attualmente data in gestione non presenta alcuna possibilità di implementazioni delle superfici per servizi accessori di supporto all'attività sportiva, si suggerisce di prevedere nel contratto di concessione la possibilità per il concessionario di usufruire dell'area (o parte di essa) in fregio a Via della Cooperazione, oltre gli spazi di sosta, sul fronte dell'impianto sportivo (V. area tratteggiata nell'allegato, VINGONE Plan Gen_2 2000_2020).

Detta area, attualmente costituita da una aiuola in erba con parziale alberatura, è individuata urbanisticamente, al pari di tutta l'area afferente l'impianto sportivo, quale "*Aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici esistenti a servizio degli insediamenti residenziali*" di cui all'art. 86 del PO 2019, e pertanto su di essa sono ammessi interventi di pubblica utilità, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle norme del PO 2019.

In merito alla vincolistica di tipo idraulico vigente sull'area si evidenzia fin da ora che il battente idraulico individuato dall'Autorità di Bacino ha valore pari a 50.77 m s.l.m. Confrontando lo stesso con le quote del piano di campagna desunte dalla CTR (di misure comprese tra 50.50 e 51.20 m s.l.m.) si può già stimare un franco, per l'imposta del piano di calpestio del nuovo fabbricato, inconsistente o assai ridotto, in ogni caso certamente compatibile con la realizzabilità.

Si evidenzia inoltre che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 20 gennaio 1965 e del D.M. 23 giugno 1967 - vincolo autostradale 1967, e pertanto sarà soggetta alla disciplina per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Qualora questa indicazione fosse positivamente valutata dalla A.C. su detta area, o parte di essa, il concessionario potrà eseguire a totale propria cura e spese (fatte salve



diverse pattuizioni con l'A.C.) interventi edilizi funzionali all'ausilio e allo sviluppo dell'attività sportiva (p.es. nuovi spogliatoi; locali di supporto tecnico e/o sportivo; ...), secondo procedure concordate, nel rispetto dei regolamenti e delle norme vigenti.

Scandicci, aprile 2021

Allegati:

file in I:\IMPIANTI SPORT_GARE GEST\campo VINGONE 2020

Citati in Relazione:

- VINGONE Plan Gen_1 2000_2020;
- VINGONE Plan Gen_2 2000_2020;
- VINGONE catasto_F15 p 959;
- VINGONE omologa LND 2019;
- VINGONE plan Spogliatoi 200;

Ulteriore documentazione:

- VINGONE Collaudo imp Elettrico_ 1989;
- VINGONE Verifiche imp messa a terra_1990;
- VINGONE schema elettrico;
- VINGONE QE;
- VINGONE Dic Conf imp elettrico CT_2017;
- VINGONE Dic Conf Scalda acqua e Gas_2017.