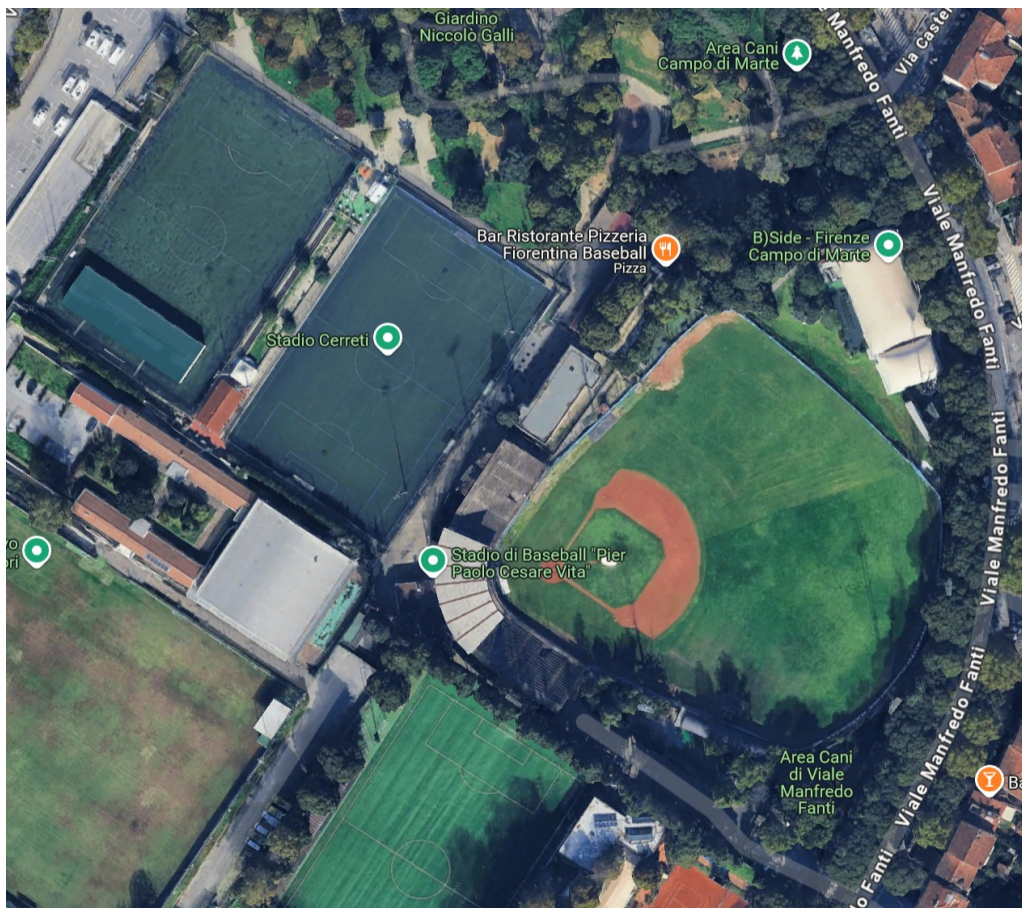




Comune di Firenze
Direzione Servizi Tecnici
Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi

COMPLESSO SPORTIVO CERRETI :
CAMPO BASEBALL – PALESTRA GEODETICA – CAMPO CALCIO
Viale Manfredi Fanti 18 - Firenze
Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo
(Procedura negoziata per l'affidamento in concessione)



E.Q. Impianti Sportivi:

Ing. Nicola Azzurrini
Arch. Monica Fantappiè
Geom. Antonino Bosco

Maggio 2026

Impianti elettrici e speciali

Ing. Filippo Cioni

E.Q. Impianti meccanici

Ing. Simone Ferroni

Sommario

<u>1</u>	<u>Identificazione catastale.....</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>Dati storici.....</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>Caratteristiche del fabbricato.....</u>	<u>3</u>
<u>4</u>	<u>Certificazioni;.....</u>	<u>4</u>
<u>5</u>	<u>Stato di conservazione.....</u>	<u>4</u>
<u>6</u>	<u>Documentazione Fotografica.....</u>	<u>6</u>
<u>7</u>	<u>Utenze.....</u>	<u>8</u>
<u>8</u>	<u>Stima delle spese annue di manutenzione.....</u>	<u>8</u>
<u>9</u>	<u>Stima di ricostruzione a nuovo.....</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>Allegati:.....</u>	<u>9</u>

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

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 83, particella 2310 (campo di calcio, palazzina spogliatoi, palazzina sede e resede di pertinenza) e particella 2319 (Baseball, palestra, locale ristoro, area gioco baseball, resedi e fabbricati pertinenziali).

2 Dati storici

Il complesso sportivo Cerreti, ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli, è composto da più edifici per la pratica sportiva di più discipline.

Lo stadio di Baseball Cerreti fu oggetto di importanti trasformazioni per lo svolgimento dei campionati mondiali di baseball del 1988, con la costruzione di una tribuna in cemento armato, in parte coperta, della capienza di 2.991 posti a sedere. Al piano terreno nel sotto tribuna sono stati realizzati gli spogliatoi, i servizi per gli atleti e quelli per il pubblico. In vista dei campionati mondiali di baseball del 1998 furono adeguati alle nuove normative internazionali gli impianti di illuminazione.

La palestra geodetica ha avuto origine come precario stampa per i suddetti mondiali.

Il campo da calcio Cerreti è stato costruito negli anni 90 con le sistemazioni dell'Area Campo di Marte realizzate per il Campionato Mondiale di Calcio del 1990.

3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alla planimetria allegata.

Il complesso sportivo multidisciplinare è articolato in tre macro aree all'interno delle quali si svolgono tre attività sportive diverse: il Baseball (n. 1, 2, 9 e 10 in planimetria generale), la Palestra (n. 3 in planimetria generale) ed il Calcio (n. 7 e 8 in planimetria generale).

Complementari a dette attività sono il locale bar/ristorante (n. 4 in planimetria generale), una palazzina monopiano realizzata con destinazione "uffici" (n. 6 in planimetria generale), nonché una struttura coperta in acciaio e policarbonato realizzata con destinazione "zona lanci" per l'allenamento degli atleti del baseball (n. 5 in planimetria generale).

Sono parte integrante del complesso sportivo tutte le aree a verde interne al perimetro dell'impianto nonché le alberature e le siepi ivi presenti. Le aree scoperte (percorsi carrabili e pedonali, spazi a parcheggio con relative tettoie e locale tecnico con pompe anti allagamento ubicato nel sottopasso pedonale di collegamento tra il campo da calcio inserito nel bando per la gestione e l'adiacente campo non oggetto di concessione perché attualmente a servizio del cantiere stadio. Rientrano nell'oggetto della presente concessione anche i locali ubicati al piano primo del sottotribuna (ex uffici comunali), la centrale termica ed i magazzini ad essa adiacenti.

Baseball

Si compone del diamante di gioco (campo 2), corredato da una tribuna spettatori parzialmente coperta (n. 1 in planimetria generale), spogliatoi e locali di servizio ubicati al piano terra e sottostanti la tribuna

Al primo piano, sempre nel sotto tribuna, sono ubicati alcuni vani che erano utilizzati come uffici comunali (vedi planimetria piano primo). E' parte integrante dell'impianto dedicato al baseball la centrale termica ed i magazzini ad essa adiacenti (n. 10 in planimetria generale).

Area di Gioco

L'area di gioco del baseball è in erba naturale ed in terra rossa. Il campo è dotato di impianto di illuminazione costituito da n. 8 torri faro dimensionato per lo svolgimento in notturna di gare agonistiche a livello internazionale.

Tribuna e Sottotribuna

Il piano terra del sottotribuna ospita tutte le funzioni necessarie allo svolgimento del gioco. Nel dettaglio, a questo livello, secondo la conformazione curvilinea che asseconda

l'andamento delle tribune, troviamo: spogliatoi atleti dotati di servizi igienici e docce, magazzini, infermeria, locali tecnici e segreteria (vedi planimetria piano terreno).

Al primo piano del sottotribuna, con accesso da scale esterne, sono ubicati locali che erano utilizzati come uffici comunali con relativi servizi igienici. Gli uffici si sviluppano lungo tutto il perimetro del sottotribuna.

Dallo stesso livello si accede alla zona vip e giornalisti della tribuna nell'area coperta.

L'accesso alle gradinate della tribuna è collocato al piano terreno mediante rampe di scale.

In un corpo esterno è collocata la centrale termica con la distribuzione idrica.

Parte integrante dell'impianto è la centrale termica con i due magazzini adiacenti.

Palestra

E' un impianto sportivo realizzato con struttura geodetica e coperta con telo in pvc.

All'interno di essa, oltre agli spazi sportivi propriamente detti, si trovano gli spogliatoi per gli utilizzatori della palestra e per gli istruttori ed una reception. L'accesso principale a detta struttura è ubicato su viale Fanti (vedi planimetria palestra).

Calcio

E' un di impianto sportivo costituito da una palazzina spogliatoi che si sviluppa su due piani fuori terra, una palazzina ad un solo piano fuori terra destinata ad uffici e segreteria ed un campo di calcio a 11 in erba sintetica con relativo impianto di illuminazione. **Si evidenzia che il campo di calcio dovrà rientrare nella disponibilità del Comune di Firenze a partire dal 01/01/2027.**

Locale Bar/Ristoro

I locali utilizzati per la zona ristoro dell'impianto sportivo sono collocati in una palazzina ad un solo piano fuori terra, ubicata al confine con il giardino pubblico e comprendono cucina, sala pranzo, servizi igienici e magazzini.

Cabina di Trasformazione

Lato viale Fanti, vicino alla Palestra, si trova una cabina elettrica di trasformazione della corrente da media tensione a bassa tensione.

Locale Tecnico

Al livello seminterrato nel collegamento fra i due campi di calcio si trova un locale tecnico che ospita le pompe di rilancio in fognatura delle acque di raccolta superficiale dei campi e delle superfici pavimentate.

4 Certificazioni

4.1 Strutture

Baseball

- Certificato di idoneità statica decennale del 13/03/2014 rilasciato dal' arch. Pier Luigi Perri (in corso di rinnovo)

4.2 Impianti elettrici e speciali;

Baseball

- Certificato di collaudo impianti elettrici e speciali rilasciato in data 11/08/2009 a firma del per. Ind. Ulderico Frusi;

Palazzina spogliatoi calcio

- Dico impianto elettrico della centrale termica ed idrica rilasciato da Ridolfi & C srl in data 13/08/2020:

- Dico nuovo impianto elettrico palazzina spogliatoi rilasciata da ICE di Troncone Marcello in data 03/07/2020

Palazzina servizi calcio

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata da ditta Dini Marco in data 26/05/2004;

4.3 Impianti meccanici e tecnologici;

Palazzina servizi calcio

- Dichiarazione di conformità impianto termico rilasciata da ditta Beni Roberto in data 28/01/2005;

Palestra geodetica

- Denuncia INAIL del generatore di calore del 10/06/2013

Altre certificazioni

Baseball

- Autorizzazione all'effettuazione dell'attività sportiva presso lo stadio baseball Cerreti prot. 32819/codice pratica 102/2009/PS con capienza della tribuna pari a 2991 spettatori. Successivamente volturata in data 09/11/2017 con prot. n. 349913 del 9/11/2017 – cod. istanza 10662/2017/suap – 146/2017/ps all'attuale legale rappresentante della società sportiva sig. Mauro Cinti.

5 Stato di conservazione

5.1 Edile

Baseball

- Gradinate esterne: si rileva uno stato di manutenzione che può essere definito scadente in quanto i giunti tra le gradinate sono usurati e lasciano passare acqua in molti dei locali sottostanti.
- Spogliatoi e locali accessori: complessivamente si rileva uno stato manutentivo ordinario, mentre è da considerarsi mediocre nei locali interessati dalle infiltrazioni di acqua. Si rilevano altresì copiose infiltrazioni di acqua provenienti dalle gradinate della tribuna nel camminamento pedonale ubicato tra il campo da gioco e gli spogliatoi.
- Locali uffici piano primo: tutti gli spazi ivi ubicati possono essere considerati in scadenti condizioni di manutenzione. Si rilevano infiltrazioni di acqua dalle coperture in polycarbonato e dalla soprastante tribuna, impianti da rivedere.
- Aree pertinenziali esterne: in ordinarie condizioni di manutenzione.
- Area gioco: in ordinarie condizioni di manutenzione. Torri faro con molti corpi illuminanti non funzionanti.
- Tunnel per l'allenamento ai lanci: in ordinarie condizioni di manutenzione.

Palestra geodetica

In ottime condizioni di manutenzione.

Calcio

- Palazzina spogliatoi: oggetto di un integrale intervento di ristrutturazione concluso nel 2020. Ad oggi si presenta in buone condizioni di manutenzione anche se nei locali del piano primo sono presenti estesi fenomeni di condensa provocati probabilmente da una insufficiente ventilazione dei locali stessi.

- Campo da gioco: in erba sintetica, vetusto ed in pessime condizioni. Non più omologabile. Torri faro con numerosi corpi illuminanti non funzionanti.

- Palazzina uffici e segreteria: in ottime condizioni di manutenzione.

Locale bar/ristoro

Attualmente l'attività di bar/ristoro risulta non attiva: i vani interni sono privi delle attrezzature necessarie allo svolgimento di tale attività ed in mediocri condizioni di manutenzione.

Struttura in acciaio e policarbonato posta di fronte al locale ristoro

Originariamente concepita come spazio per allenamento per il baseball.

5.2 Elettrico

Baseball

Gli impianti elettrici degli spogliatoi ed uffici appaiono in condizioni di buona manutenzione. Le lampade di illuminazione di emergenza sono state sostituite con lampade a led ed appaiono tutte funzionanti.

L'illuminazione ordinaria è in buone condizioni di manutenzione con alcune lampade fluorescenti residue ma funzionanti e buona parte delle restanti lampade sostituite con apparecchi a led. L'illuminazione del Campo presenta una percentuale di proiettori non funzionanti superiore al 50%

Locali ex uffici:

L'impianto elettrico degli ex uffici del Comune di Firenze, ubicati nella zona tergaie alla tribuna, necessitano di revisione, anche se appaiono in condizioni discrete nonostante siano in stato di abbandono da quando gli uffici sono stati dismessi.

Palestra geodetica

La zona dedicata alla palestra è in ottime condizioni di manutenzione;

Palazzina spogliatoi calcio

Impianto elettrico realizzato nel 2019/2020. Quadro elettrico situato nel magazzino al piano terra. L'impianto è da considerarsi in buone condizioni di manutenzione tranne l'illuminazione del campo, a joduri metallici, che presenta alcuni proiettori non funzionanti.

Palazzina uffici e segreteria :

In ordinarie condizioni di manutenzione.

Locale bar/ristoro

L'impianto elettrico dei locali destinati alla ristorazioni deve essere rivisto completamente in quanto in stato di abbandono e non funzionante

5.3 Meccanico

Baseball

Sotto tribune spogliatoi:

Impianto di distribuzione interno corrente in vista in rame senza isolamento, emissione tramite fancoil di tipo a mobiletto, la maggior parte in evidente stato di degrado.

Sono presenti alcuni radiatori per i locali bagno.

Sono presenti alcuni split installati dalla società affidataria precedente.

È presente un impianto di estrazione aria dei locali bagno.

È presente anche una UTA di trattamento dell'aria, attualmente non funzionante.

In uno dei locali ad uso ufficio è presente un aeroterma di vetusta installazione

Nel complesso l'impianto è da considerarsi in ordinarie condizioni di manutenzione.

Locali ex uffici:

Impianto interno con vetusti ventilconventori e locali attigui con radiatori senza valvole termostatiche. Presenti anche alcuni split di vecchia installazione, presumibilmente installati per il condizionamento estivo.

Nel complesso gli impianti ivi presenti sono da considerarsi in pessime condizioni di manutenzione.

Centrale termica a servizio del baseball e degli ex uffici:

Attualmente in fase di sostituzione e riqualificazione energetica.

Impianto a gas metano con caldaie in cascata di elevata potenzialità.

Produzione di acqua calda sanitaria per spogliatoi tramite le suddette caldaie e boiler da 2000 litri equipaggiato anche con resistenze elettriche, anche questo facente parte della riqualificazione energetica della centrale termica.

Presente un impianto di condizionamento che non è stato possibile verificare in quanto fermo da anni.

Palestra geodetica

Impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas metano di recente installazione.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler e caldaia a gas metano dedicata, anche questa di recente installazione; è presente un gruppo frigo per la climatizzazione estiva.

Impianto interno a ventilconvettori installati a quota tre metri circa .

E presente un impianto di rinnovo dell'aria con UTA dedicata e distribuzione tramite canalizzazioni e bocchette.

All'interno dei locali bagno si trova un impianto di estrazione dell'aria viziata e termoconvettori di tipo elettrico.

L'ampliamento della palestra (struttura geodetica più piccola attigua a quella principale) è dotato di impianto di riscaldamento con UTA a tutt'aria.

Impianto interno in buono/ottimo stato di manutenzione; migliorabile la manutenzione degli impianti esterni (caldaie e gruppo frigo).

Palazzina spogliatoi calcio

Impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda realizzato con due caldaie poste in cascata ed ubicate in apposito locale tecnico posto al piano terra. Impianto di riscaldamento a termosifoni dotati di valvole termostatiche. L'impianto è da considerarsi in buone condizioni di manutenzione.

Palazzina uffici e segreteria:

Impianto dotato di singola caldaia (riscaldamento ed acqua calda sanitaria) in ordinarie condizioni di manutenzione.

Locale bar/ristoro

Attualmente l'attività di bar/ristoro risulta non attiva.

Impianto dotato di singola caldaia (riscaldamento ed acqua calda sanitaria) in scadenti condizioni di manutenzione.

6 Documentazione Fotografica



Tribuna baseball



Camminamento pedonale tra campo baseball e spogliatoi



Tunnel allenamento baseball



Palazzina spogliatoi calcio



Palazzina bar/ristoro



Locali ex uffici comunali al piano primo del sottotribuna

7 Utenze

Le utenze risultano intestate al Comune di Firenze.

Nella sottostante tabella si indicano i codici dei contatori con una stima dei costi medi di gestione*:

Utenza/Descrizione	POD	Codice Contatore	Importo medio annuo
Energia Elettrica			
Ristorante Bar Baseball	IT001E42365439	423 654 392	€ 11.200,92
Campo Calcio Illuminazione	IT001E41388648	413 886 481	€ 22.287,08
Stadio Baseball – Uffici – Palestra Geodetica - Palazzina spogliatoi calcio – Palazzina sede calcio	IT001E00027288	423 654 376	€ 94.014,62
Energia elettrica (media 10 anni)			€ 127.502,61
Gas			
Palazzina spogliatoi calcio – Palazzina sede calcio - Palestra Geodetica - Ristorante Bar Baseball	594200814921	22004021	€ 18.580,01
Stadio Baseball - Uffici	594200821371	3526791	€ 21.837,34
Gas (media 10 anni)			€ 40.417,36
Acqua			
Palestra Geodetica	30250765	2010000500	€ 6.418,65
Complesso Cerreti	30252154	2013000800	€ 16.911,39
Complesso Cerreti	30252156	75220PR4	€ 45,69
Campo calcio	30252157	2009000725	€ 2.297,63
Acqua (media 10 anni)			€ 25.673,37

* **Attenzione:** gli importi ivi riportati rappresentano una stima rilevata dai costi medi effettivi degli ultimi 10 anni; l'attuale - e futura – evoluzione dei costi energetici potrebbe pertanto portare a valori effettivi anche sensibilmente diversi. I dati rilevati sono pertanto meramente indicativi.

8 Stima delle spese annue di manutenzione

La manutenzione dovrà avere carattere preventivo tramite verifiche, controlli e attività periodiche (vedi allegato Piano Dettagliato degli Interventi) e carattere correttivo tramite le riparazioni dei guasti e le eventuali sostituzioni delle opere edili e delle apparecchiature per il ripristino della funzionalità degli impianti.

Le spese annue di manutenzione ordinaria edili, elettriche, meccaniche e delle verifiche previste per legge sono stimate, in linea di massima, in € 40.000,00 così suddivise:

Oggetto	Importo
Manutenzione ordinaria opere edili, a verde e sportive	€ 25.000,00
Manutenzione ordinaria impianti elettrici e speciali	€ 7.500,00
Manutenzione ordinaria impianti meccanici	€ 7.500,00
Totale	€ 40.000,00

9 Valore di ricostruzione a nuovo

Il valore di ricostruzione al nuovo degli immobili, dei campi da gioco in erba naturale ed artificiale con le relative pertinenze è stimato in € 11.553.500. Considerando lo stato attuale dell'impianto si applica a detto valore un coefficiente di riduzione pari al 50% e pertanto il valore si riconduce ad € 5.776.750.

10 Allegati:

- Planimetrie complesso sportivo