



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

CAMPO CALCIO "La trave"

Via Vespucci 2 - Firenze

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



Giugno 2026

E.Q. Impianti Sportivi:

E.Q. Impianti elettrici e speciali

E.Q. Impianti meccanici

Ing. Nicola Azzurrini
Geom. Antonino Bosco

Ing. Filippo Cioni
PI. Fabio Bernardi

Ing. Simone Ferroni
Per. Ind. Renzo Lonari

Sommario

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

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 sopraindicato.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 41, particella 1375, cat. D/6.

2 Dati storici

La costruzione dell'impianto risale ai primi anni '80 con la realizzazione del campo di calcio a 11 e di un campo adiacente, privo di manto erboso, utilizzato per gli allenamenti. Ai campi erano annessi spogliatoi e servizi realizzati con manufatti prefabbricati.

3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alla planimetria allegata.

Il complesso sportivo è costituito da:

- un fabbricato di recente costruzione ad un solo piano fuori terra (edificato tra il 1997 ed il 1998) che si sviluppa su una superficie coperta complessiva di circa mq 995 ed al cui interno si trovano gli spogliatoi, una reception/segreteria/ufficio nonché alcuni locali di servizio (centrale termica ed idrica) contornata in rosso nella planimetria allegata;
- un fabbricato risalente ai primi anni '80, antistante al fabbricato precedente, ed anch'esso ad un solo piano fuori terra, che si sviluppa su una superficie coperta complessiva di circa mq 427 che ospita spogliatoi, un ufficio ed alcuni locali di servizio, contornata in verde nella planimetria allegata;
- un fabbricato di vecchia costruzione, recentemente ristrutturato, ubicato sul lato est del complesso sportivo, ad un solo piano fuori terra, adibito ad ufficio, sala riunioni, archivio e servizi la cui superficie coperta è di circa mq 89, contrassegnato con "Palazzina uffici" nella planimetria allegata.

- n. 3 campi di calcio a 11 in erba, due dei quali attrezzati con impianto di illuminazione (campo 1 e3);
- n. 1 campo da calcetto in erba sintetica attrezzato con impianto di illuminazione;
- n. 1 campo da allenamento in erba naturale (n. 5);
- n. 1 cabina elettrica
- n. 1 pozzo;
- n. 1 tribuna di capienza pari a 369 posti di recente realizzazione;
- n. 2 ripostigli esterni utilizzati a deposito/magazzini (contrassegnati in azzurro nella planimetria allegata);
- n. 1 pergolato in legno;
- n. 1 manufatto in legno adibito a locale ristoro.

Fanno parte integrante dell'impianto sportivo il parcheggio, i vialetti pedonali che disimpegnano i campi di calcio nonché alcune aree a verde adiacenti ai campi da gioco ed ai fabbricati del complesso sportivo.

L'impianto è delimitato:

- a nord da via Vespucci dalla quale è separato in parte da un muro perimetrale in mattoni, sul quale si aprono due accessi carrabili, di cui uno non utilizzabile, ed in parte da un muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica sul quale è ubicato il terzo accesso carrabile;
- a sud dall'argine del torrente Mugnone;
- ad ovest e ad est da recinzioni a maglia sciolta e muretti di varia natura che separano l'impianto sportivo rispettivamente dall'istituto Agrario e dal Centro Ippico Toscano, salvo se altri.

4 Certificazioni

4.1 Strutture

- Certificato di collaudo statico a firma dell' Ing. Luciano Pecori datato 14/01/2002 relativo alla palazzina degli spogliatoi edificata a metà degli anni '90;

- Certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Andrea Ugolini datato 30/05/2005 riguardante la palazzina ospitante gli uffici e l'archivio;
- relazione di verifica di una torre faro con h=18,00 m a firma dell'ing. Giuseppe Barcaro (ordine ingegneri di Rovigo) datata 06/07/1992;
- dichiarazione di corretto montaggio della tribuna in acciaio rilasciata da NKE srl in data 26/09/2025;
- dichiarazione di corretto montaggio della recinzione e dei cancelli (norma UNI 13200 – 2-3 – 2006) rilasciate da Didaco srl in data 10/11/2025,
- collaudo statico tribuna a firma dell'ing. Elisa Tomberli datato 04/12/2025.

4.2 Impianti elettrici e speciali;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 23/01/2002 rilasciata dall'impresa E.D.P. di Lacadi Paoli Mario relativa alla nuova palazzina spogliatoi.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 02/07/2002 rilasciata dall'impresa MG di Rossi Marco e Morgenni Giacomo snc relativa all'impianto elettrico delle torri faro del campo di calcetto.

4.3 Impianti meccanici e tecnologici;

- Denuncia ISPESL datata 14/09/01 relativa all'impianto centrale di riscaldamento (palazzina nuovi spogliatoi);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e sanitario datata 12/04/2002 rilasciata dall'impresa Fratti&Fredducci snc (palazzina nuovi spogliatoi);
- Collaudo impianti meccanici ed elettrici datato 21/10/2002 a firma dell'ing. Luciano Pecori (palazzina nuovi spogliatoi);
- Collaudo impianti meccanici ed elettrici, con allegata dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa Alderighi Impianti srl e ESSE Impianti Elettrici, datato 30/05/2005 a firma dell'ing. Andrea Ugolini relativo alla palazzina ospitante l'ufficio e l'archivio.
- Dichiarazione di conformità relativa alla sostituzione corpi illuminanti torri e torri faro, rilasciata in data 23/11/2023 dall'impresa Punto Impianti srl a firma del responsabile tecnico dell'impresa.

5 Stato di conservazione

5.1 Edile

La struttura sportiva nel suo complesso si trova attualmente in ordinarie condizioni di conservazione.

Si evidenzia tuttavia che:

- la palazzina dei vecchi spogliatoi non è in grado di svolgere le sue originarie funzioni causa vetustà.
- due campi da calcio in erba naturale hanno il manto erboso in condizioni di manutenzione scadenti;
- il campo di calcetto in erba artificiale è in scadenti condizioni di manutenzione.

5.2 Elettrico

L'impianto elettrico appare in buone condizioni di manutenzione con tutte le lampade di emergenza funzionanti e solo tre plafoniere da sostituire in quanto vetuste.

L'illuminazione dei campi di allenamento è vetusta ed i proiettori del campo più grande sono in buona parte spenti, mentre quelli dei campi più piccoli sono tutti funzionanti.

Nel campo principale (n. 3) invece ci sono varie criticità:

- numerose stringhe dei proiettori risultano spente,
- è presente un corto circuito che preclude l'accensione di parte dei proiettori,
- due sportelli dei quadri a base palo sono rotti e la serratura del quadro di distribuzione principale è stata sostituita con altra, che non permette la chiusura a chiave dello stesso.

Non è stata eseguita la verifica periodica degli interruttori differenziali a causa dell'impossibilità di aprire i suddetti quadri; premendo il tasto di prova, non viene interrotta l'alimentazione delle utenze ad essi collegate poiché non si ha il disarmo di tutto l'interruttore .

5.3 Meccanico

Nuova palazzina spogliatoi risalente alla fine degli anni '90:

Il plesso sportivo è composto dalla zona nuova, zona vecchia e zona uffici.

E' dotata di centrale termica e di centrale idrica. La caldaia ha una potenzialità di 200 kw ed alimenta sia il circuito di riscaldamento sia il circuito di produzione acqua calda.

La centrale idrica, situata all'interno della palazzina, provvede alla pressurizzazione, alla produzione e alla distribuzione dell'acqua sia calda che fredda alimentando gli apparecchi igienico sanitari ed fan coil per il riscaldamento.

L'addolcitore ivi presente risulta fuori servizio.

Vecchia palazzina spogliatoi:

Dotata di centrale termica con caldaia che alimenta sia il circuito di riscaldamento dei locali sia quello della produzione dell'acqua calda.

Il circuito di riscaldamento è realizzato mediante termosifoni.

A supporto della stazione di produzione acqua calda trova installazione un impianto del tipo solare termico, attraverso i pannelli solari posti in copertura, apporta calore e partecipa alle prestazioni del circuito in questione Tale impianto non è funzionante.

Negli spogliatoi sono installati i radiatori che provvedono al riscaldamento di tutti i locali della palazzina.

L'impianto meccanico è attualmente fuori servizio a causa della vetustà delle tubazioni e dei suoi componenti.

Palazzina uffici e servizi

Situata sul lato est dell'impianto sportivo, di vetusta costruzione, è dotata di caldaia murale per la produzione di acqua calda e riscaldamento. Complessivamente si può considerare in ordinarie condizioni di manutenzione.

Lo stato di conservazione degli impianti meccanici è, al momento, in ordinarie condizioni di manutenzione.

Il misuratore di gas metano è installato nei pressi del cancello di ingresso su via dei Vespucci.

6 42 Documentazione Fotografica

Ingresso campo sportivo



Palazzina di recente realizzazione e corte interna



Campo calcio principale e nuova tribuna



Campo principale e palazzina uffici



Campo di allenamento in erba naturale

7 Utenze

Le utenze risultano intestate all'attuale gestore.

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	€ 24.500,00
Manutenzione ordinaria impianti elettrici e speciali	€ 4.500,00
Manutenzione ordinaria impianti meccanici	€ 11.000,00
Totale	€ 40.000,00

9 Valore di ricostruzione a nuovo

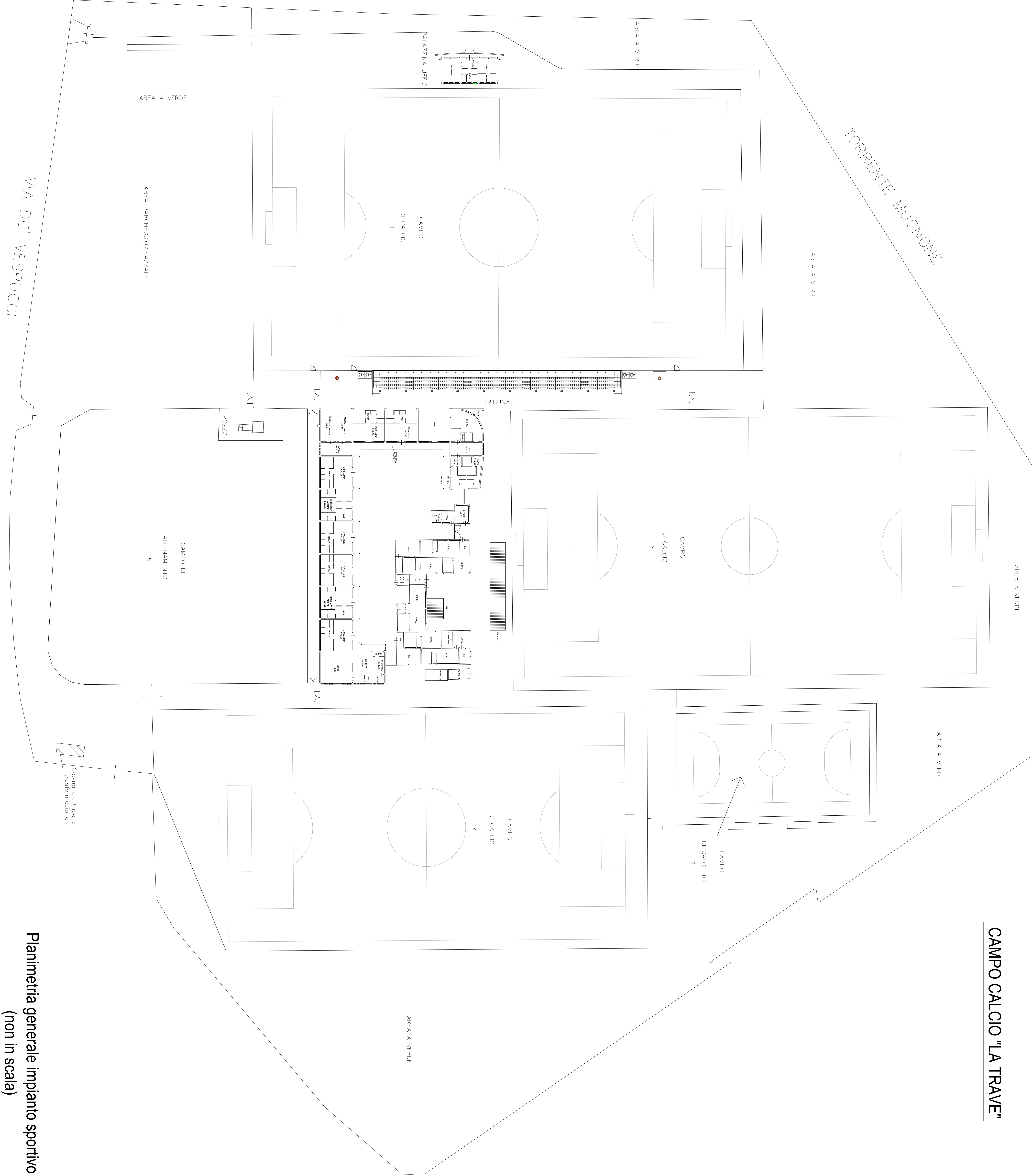
Il valore di ricostruzione degli immobili, dei campi di calcio in erba naturale ed artificiale con le relative pertinenze è stimato in € 7.723.950.

Considerando lo stato attuale dell'impianto si può applicare a detto valore un coefficiente di riduzione pari al 50% e pertanto il valore attualizzato alle odierne condizioni di manutenzione si può ridimensionare ad € 3.861.975.

10 Allegati:

- Planimetrie complesso sportivo

CAMPO CALCIO "LA TRAVE"

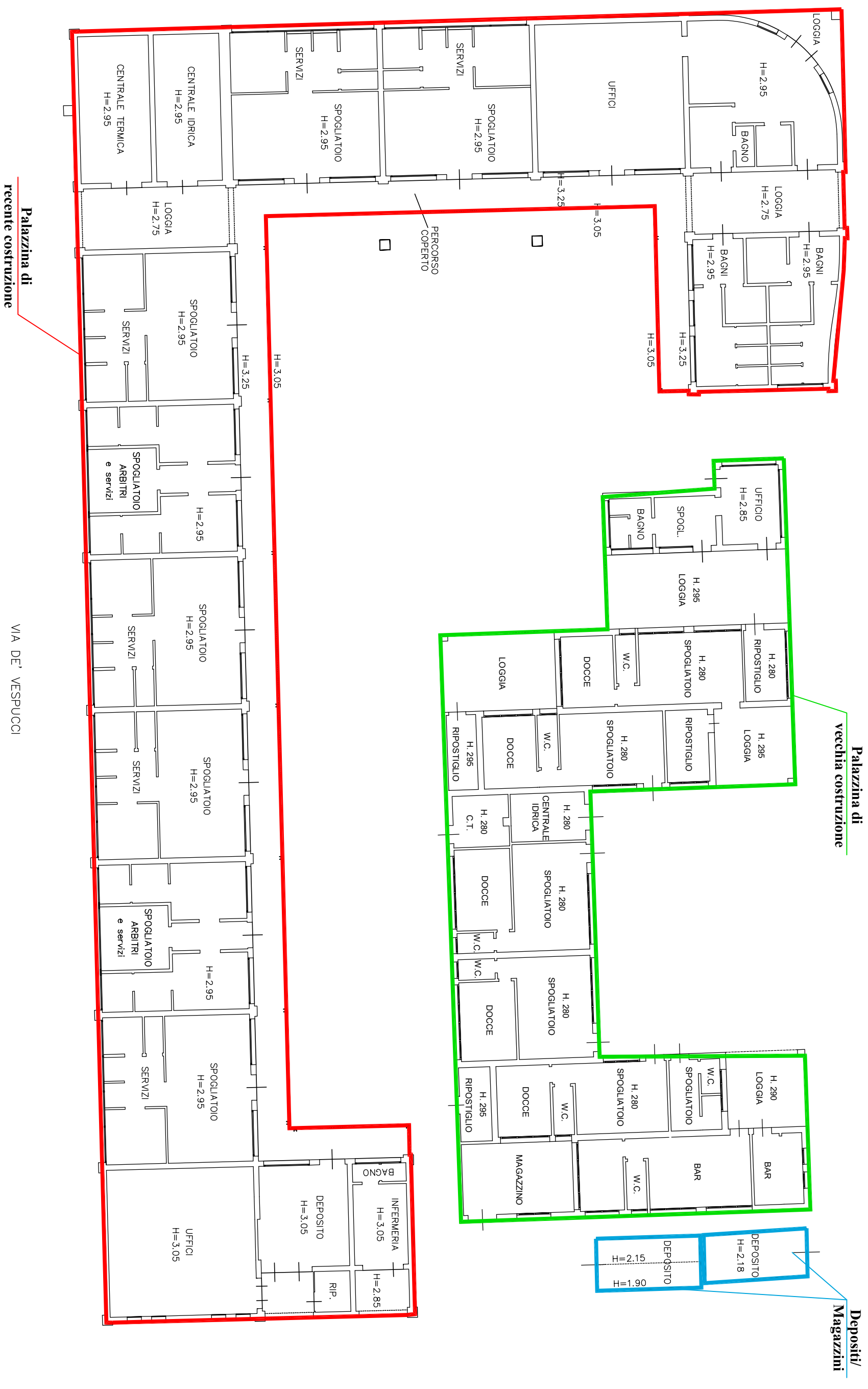


Planimetria generale impianto sportivo
(non in scala)

C.C. "LA TRAVE"

Via de' Vespucci - Firenze

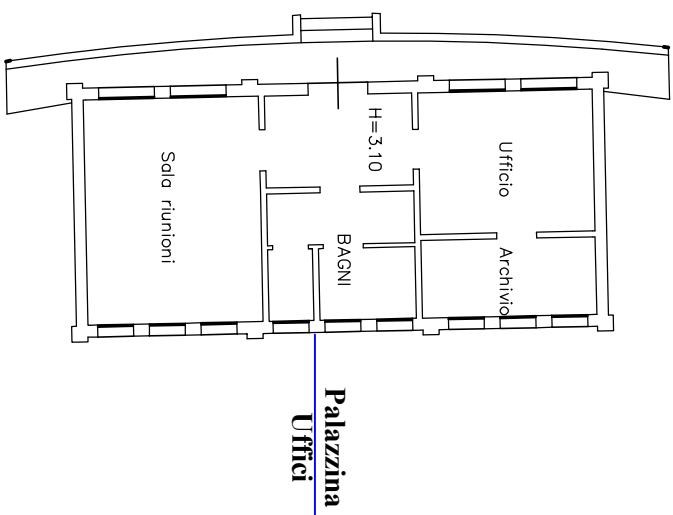
Allegato n° 2



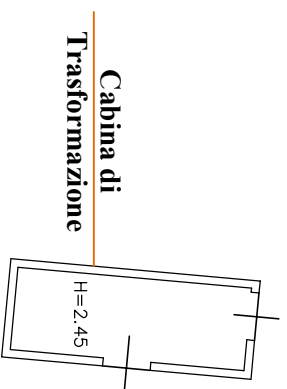
PIANTE PIANO TERRA

Non in scala





VIA DE' VESPUCCI



PIANTE PIANO TERRA

Non in scala

