



Comune di Firenze - Protocollo Generale
N° 155603 del 09/05/2019
class. fasc.

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

PALESTRA GEODETICA LEGNAIA

Via di Legnaia, 2H - Firenze

Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo

(Procedura negoziata per l'affidamento in concessione)



Aprile 2019

P.O. Impianti Sportivi:

P.O. Impianti elettrici e speciali

P.O. Impianti meccanici

Ing. Nicola Azzurrini

Geom. Antonino Bosco

Per. Ind. Valter Masini

Ing. Emilio Carletti

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 in oggetto.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 87, particella 208 sub. 505 e part. 3003.

2 Dati storici

La Società sportiva Basket Olimpia Legnaia era già presente nel Quartiere all'inizio degli anni cinquanta partecipando con alterne fortune, per oltre quindici anni ai Campionati nazionali di pallacanestro di Serie A, B e C. La sede ufficiale e ed il suo campo di gara all'aperto erano presso il C.R.C Sant'Angelo a Legnaia.

Nell'anno 1988 la giunta comunale delibera l'approvazione dei lavori relativi alla copertura di un campo all'aperto adiacente alla scuola media Ghiberti al fine di dotare la squadra di quartiere di un campo gara protetto e completo di servizi e spogliatoi.

3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alle allegate planimetrie.

La palestra è realizzata con struttura portante in acciaio zincato ancorata su cordolo perimetrale in calcestruzzo e coperta con un telo in materiale flessibile realizzato con tessuto ignifugo spalmato di PVC sia sul lato interno che sul lato esterno e la pavimentazione della palestra è realizzata in gomma posata su sottofondo bituminoso

All'interno della palestra è installata una tribuna riservata agli spettatori, separata dal campo da gioco mediante un parapetto in ferro.

La capacità ricettiva massima dell'impianto è pari a 99 unità complessive; in tale numero sono compresi sia gli spettatori sia gli atleti nonché e altro personale presente a qualunque titolo.

Gli spogliatoi sono ubicati in un corpo di fabbrica separato dalla palestra ma ad essa funzionalmente collegati mediante un passaggio coperto realizzato con struttura metallica coperta con telo flessibile analogo a quello della palestra.

E' parte integrante dell'impianto sportivo anche un piccolo ufficio di tre vani complessivi (ufficio, bagno e vano magazzino) al quale si accede dal resede pertinenziale.

A fianco dell'ufficio, nella porzione di resede adiacente, è parcheggiata una roulotte che viene utilizzata come ulteriore ripostiglio per il deposito di attrezzature e materiali per la gestione dell'impianto sportivo.

L'area esterna è prevalentemente asfaltata, ad eccezione di alcuni spazi a verde in cui sono presenti anche alberature di alto fusto. I percorsi interni per gli spettatori e gli atleti risultano separati e nell'ambito del resede non è presente alcun parcheggio strutturato.

L'impianto di riscaldamento della palestra è realizzato mediante un generatore di aria calda funzionante a gas posto in apposito locale tecnico ubicato sul fianco sinistro della palestra, rispetto all'ingresso su via di Legnaia.

Detto locale è realizzato in c.a. con pareti dello spessore di circa 20 cm e ad esso si accede per mezzo di una porta metallica dotata di sovrastante infisso grigliato per la ventilazione del locale.

Parte del resede tergestino risulta transennato e occupato da materiali vari.

4 Certificazioni;

4.1 Strutture;

Non risultano agli atti certificazioni relative alle strutture in acciaio.

4.2 Impianti elettrici e speciali;

SPOGLIATOI

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 28/02/2001 rilasciata dall'impresa C.B.F. di Casarosa Luigi e Fibbi Giampaolo snc con allegata dichiarazione di conformità CE e collaudo del quadro elettrico;

PALESTRA, SPOGLIATOI E SERVIZI

Dichiarazione relativa alla realizzazione degli impianti a regola d'arte firmata dall'Ing. Giuseppe Damiani datata 04/10/1988 ,

4.3 Impianti meccanici e tecnologici;

Agli atti non risultano depositate certificazioni.

4.4 Certificato di prevenzione incendi;

Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per attività 74-1A del 14/04/2016.

4.5 Omologazioni sportive;

Non risultano omologazioni sportive.

4.6 Pavimentazioni ed infissi.

Non risultano agli atti certificazioni relative alle pavimentazioni ed agli infissi.

4.7 Altre certificazioni

- Dichiarazione di conformità delle canale dell'aria rilasciata dall'Impresa l'canalista di Pinzauti Alberto in data 26/02/2001;

5 Stato di conservazione

5.1 Edile

La palestra, nel suo complesso, tenuto conto della vetustà della costruzione, della specifica destinazione e dell'intenso carico d'uso a cui è ordinariamente soggetta, si trova attualmente in mediocri condizioni di manutenzione.

Si evidenzia che:

PALESTRA

- il telo di copertura della palestra e del tunnel di collegamento tra questa e gli spogliatoi è in più punti interessato da strappi e ricuciture e si presenta in condizioni di manutenzione scadenti;
- la pavimentazione in gomma della palestra è usurata.

SPOGLIATOI

- sono interessati da tracce di umidità e di muffa (probabile condensa);
- parte delle tinteggiature, in particolare i soffitti, sono interessate da distacchi e sfogliamenti;
- Il locale in cui è situata la caldaia a servizio degli spogliatoi, ubicato al di sopra degli stessi, è difficilmente accessibile a causa dell'avanzato stato di ossidazione della scala metallica e del relativo pianerottolo antistante la porta di accesso.

UFFICI

- si presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

5.2 Elettrico - per tutto il complesso

Gli attuali impianti risalgono all'epoca in cui sono state rilasciate le certificazioni (fine anni ottanta e 2001) e successivamente non risultano essere stati realizzati interventi sostanziali rispetto alle richiamate certificazioni.

Le condizioni di manutenzione degli impianti possono essere considerate ordinarie.

5.3 Meccanico

PALESTRA

L'impianto di riscaldamento della palestra è costituito da un vetusto gruppo temoventilante dotato di serrande tagliafuoco e bruciatore a gas della potenzialità di 232 Kw.

All'interno della palestra si trova anche un destratificatore d'aria composto da un tubo in tessuto traforato e un ventilatore di spinta che provvedono alla movimentazione dell'aria calda che si stratifica naturalmente verso l'alto.

SPOGLIATOI

A servizio degli spogliatoi si trovano due caldaie: una ubicata nel sottotetto che alimenta l'impianto di riscaldamento e l'altra, posta sul retro degli spogliatoi esternamente ad essi, produce l'acqua calda sanitaria.

Gli impianti, complessivamente, sono in ordinarie condizioni di manutenzione.

6 Documentazione Fotografica

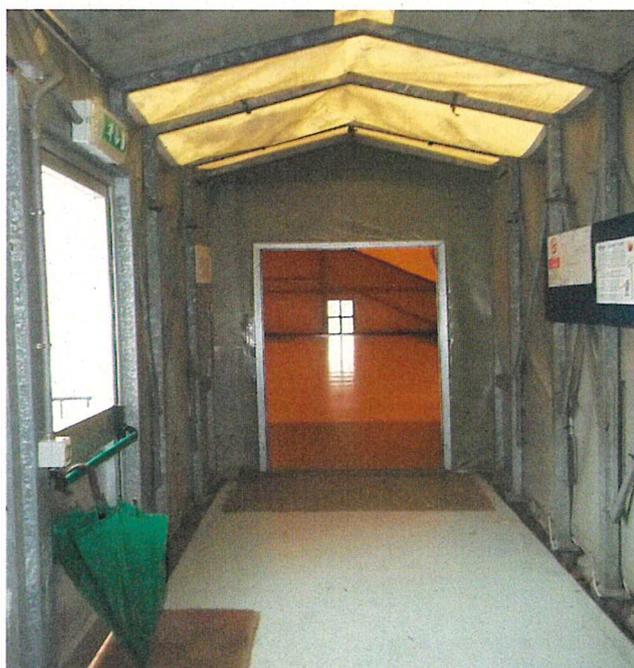


1)

Area esterna – lato via di Legnaia 2h



2)



3)

Corridoio di collegamento tra spogliatoi e palestra



4)

7 Utenze

Le utenze risultano come segue:

- energia elettrica: intestata all'attuale gestore, contatore matr. IT 001E41981154
- gas: intestata all'attuale gestore, contatore matr. 594200071217
- acqua: intestata all'attuale gestore, contatore matr. 2008025726

8 Stima delle spese annue di manutenzione

La manutenzione dovrà avere carattere preventivo tramite verifiche, controlli e attività periodiche 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 e meccaniche, comprensive delle spese professionali e delle verifiche previste per legge sono stimate, in linea di massima, in € 11.460,00 così suddivise:

Oggetto	Importo
Manutenzione ordinaria opere edili, a verde e sportive	€ 3.500,00
Manutenzione ordinaria impianti elettrici e speciali	€ 1.535,00
Manutenzione ordinaria impianti meccanici	€ 6.425,00
Totale	€ 11.460,00

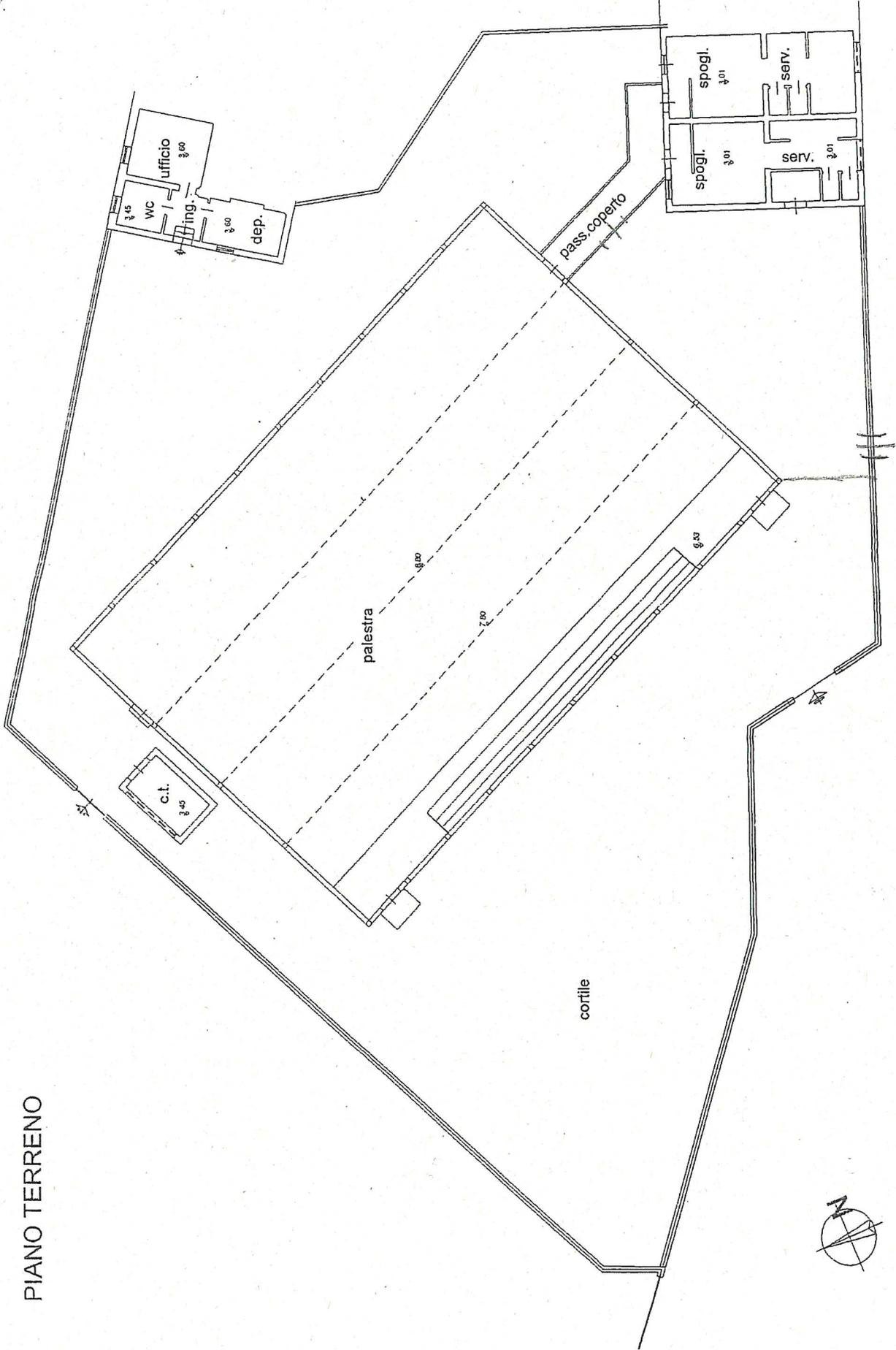
9 Valore di ricostruzione a nuovo

Il valore di ricostruzione dell'immobile e relative pertinenze è stimato in € 483.700,00

10 Allegati:

- Planimetria

PIANO TERRENO



Il funzionario
Progetto
Autore
[Signature]
[Stamp]

