



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

Impianto Sportivo Cerreti Calcio – Viale Fanti
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
(Avviso Pubblico per la Concessione in Gestione)



Dicembre 2016

La P.O. Impianti Sportivi
Ing. Nicola Azzurrini

Sommario:

- identificazione catastale pag.3
- consistenza pag.3
- aree a comune tra gli impianti sportivi Cerreti calcio e Cerreti baseball pag.5
- stima dei consumi pag.6
- interventi obbligatori pag.6
- interventi migliorativi pag.7
- allegati pag.8

IMPIANTO SPORTIVO CERRETI CALCIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 83, Particella 2310 Sub.1 e Sub.2



CONSISTENZA

Il plesso in oggetto, ubicato nell'area di Campo di Marte racchiusa fra Viale Fanti e Viale Paoli è un complesso vocato alla disciplina del calcio. Si compone di due rettangoli per il calcio a 11, denominati rispettivamente Cerreti 1 e Cerreti 2 corredati di tribune spettatori scoperte, spogliatoi, palazzine servizi, locali ricreativo/aggregativi, oltre a locali tecnici.

Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono.

Di seguito la consistenza degli organismi edilizi sopra elencati.

Campo Cerreti 1

Trattasi di campo di calcio a 11 in erba artificiale, omologato LND e corredato di impianto di illuminazione. Scadenza certificato di omologazione LND, fine s.s. 2016-2017.

Campo Cerreti 2

Trattasi di campo di calcio a 11 in erba artificiale, omologato LND e corredato di impianto di illuminazione. Scadenza certificato di omologazione LND, 16 gennaio 2018.

Palazzina Spogliatoi

Trattasi di struttura muraria di pianta rettangolare, articolata su due livelli (piano terra e piano primo) collegati da due vani scala esterni.

Ai due piani si trovano le seguenti funzioni: spogliatoi, locali docce, servizi igienici, magazzini, ripostigli ed infermeria.

L'Amministrazione Comunale ha previsto un intervento di completa ristrutturazione della palazzina che troverà compimento entro la fine del 2018.

L'autoclave e la centrale termica si trovano al piano terra.

Lo stato conservativo della palazzina è da considerarsi mediocre.

Palazzina Uffici

Trattasi di palazzina monopiano con copertura a capanna e dimensioni rettangolari in pianta. Ospita le funzioni gestionali dell'impianto quali: sala riunioni, uffici e servizi igienici.

Locale Pluriuso

Adiacente alla Palazzina Uffici, in zona centrale rispetto al resede, si trova un locale facente parte di un organismo monopiano più ampio. In detto locale si concentrano ulteriori funzioni a servizio della gestione: magazzino e ufficio.

Palazzina Servizi

Trattasi di palazzina monopiano con tetto a capanna, ubicata fra i due campi da calcio Cerreti 1 e Cerreti 2 posizionata nella parte terminale ad essi lato "Fiorentina". Il fabbricato ospita le seguenti funzioni: biglietteria, annesso piccolo punto bar/ristoro, servizi igienici addetti e servizi igienici pubblico.

Bar Ristoro

In posizione opposta alla Palazzina Servizi, sempre fra i due campi da calcio, lato giardino pubblico trova ubicazione un complesso ricreativo/associativo costituito da cucina e bar. La struttura è priva di titolo edilizio e non risulta sanabile. L'attuale concessionario procederà alla demolizione entro il 31 maggio 2017 o, in caso di inadempienza provvederà direttamente il Comune in danno a tale Società Sportiva.

Locali Tecnici

In prossimità del Bar Ristoro, a livello seminterrato si trova un locale tecnico che ospita le pompe di rilancio in fognatura delle acque di raccolta superficiale dei campi e delle superfici pavimentate.

AREA A COMUNE TRA GLI IMPIANTI SPORTIVI CERRETI CALCIO E CERRETI BASEBALL



Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle aree comuni del plesso sportivo Cerreti, fra impianto destinato al calcio e lo stadio di baseball - entrambe le convenzioni prevederanno che:

- 1) Il parcheggio con ingresso su Viale Fanti 18 e tutto il resede interno circostante la tribuna curvilinea sono assegnati al campo da baseball (zone 1 e 2). Su questa zona grava un diritto di passo per la società che gestisce i campi da calcio al fine di consentire l'accesso dei mezzi di soccorso ai rettangoli di gioco e alla palazzina spogliatoi, nonché il transito di mezzi di personale autorizzato dalla società di calcio per il carico e lo scarico di merci e/o attrezzature sportive. La gestione del cancello scorrevole, apertura e chiusura, rimarrà a carico del campo da baseball;
- 2) Il cancello pedonale munito di girello consente l'ingresso ai soli pedoni e serve per entrambe le gestioni;

- 3) Sull'area antistante gli spogliatoi del calcio, insiste un diritto di passo per la società del baseball per lo scarico ed il carico di merci e/o altre necessità da utilizzarsi in orari concordati (zona 3);
- 4) La cartellonistica necessaria per il corretto utilizzo del resede ed il parcheggio, da apporre dentro e fuori il Cerreti è a cura della società di baseball.

Il tutto come meglio specificato nell'allegata tavola grafica "Planimetria area a comune tra gli impianti sportivi Cerreti Calcio e Cerreti Baseball".

STIMA DEI CONSUMI

Attualmente le utenze elettriche, gas e acqua sono in parte promiscue.

La stima dei consumi è stata eseguita tenendo conto dello storico attinto dalle bollette degli ultimi anni e delle diverse utenze servite da ciascun contatore e sulla base di proporzioni desunte da impianti sportivi analoghi.

Il totale annuo delle utenze (stimate) si può sintetizzare nella seguente tabella:

	Totale €	Campo Calcio €	Baseball €	Uffici Comunali €
Energia Elettrica	117.000,00	39.000,00	68.000,00	10.000,00
Gas	32.000,00	6.000,00	16.000,00	10.000,00
Acqua	22.000,00	4.500,00	15.000,00	2.500,00
	171.000,00	49.500,00	99.000,00	22.500,00

La tabella è da tararsi in funzione dei reali consumi registrati dai contatori a defalco che saranno installati a cura dell'Amministrazione Comunale. Inoltre è intenzione del Comune, in occasione dei prossimi lavori di ristrutturazione della palazzina spogliatoi del campo di calcio, procedere, per quanto possibile, ad una maggiore separazione delle utenze al fine di ridurre al minimo le situazioni di promiscuità.

Al termine delle operazioni sopra descritte l'attività tecnico-manutentiva delle centrali termiche, compreso la nomina del terzo responsabile, passerà in carico alla società sportiva concessionaria.

Nella fase transitoria rimane a carico dell'A.C. la nomina del terzo responsabile e la manutenzione annuale della centrale termica, per un importo di €. 1.223,00 + IVA.

INTERVENTI OBBLIGATORI

Realizzazione nuovo manto in sintetico omologato LND del campo di calcio Cerreti 1. L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2017, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2016/17.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OS6 (Finiture di opere generali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

In funzione dell'intervento obbligatorio richiesto la durata base della convenzione sarà fissata in anni 9+5.

INTERVENTI MIGLIORATIVI

IMPIANTO SPORTIVO CERRETI CALCIO

- a) Realizzazione nuovo manto in sintetico omologato LND del campo calcio Cerreti 2, compreso sottofondo. L'intervento dovrà essere eseguito nell'estate 2018, a meno di proroghe della LND in funzione dello stato di conservazione del campo alla fine della stagione sportiva 2017/18.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OS6 (Finiture di opere generali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

- b) Realizzazione di nuovo punto bar/ristoro.

La ditta che eseguirà l'intervento per conto della società sportiva dovrà essere qualificata in Cat. OG1 (Edifici civili e industriali) ai sensi del D.P.R. 207/2010 per l'importo dei lavori.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni della Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze e valutati economicamente utilizzando il prezziario regionale della Toscana o, in mancanza, il Bollettino degli Ingegneri della Toscana, aggiornati all'anno 2016 o, in mancanza, gli elenchi prezzi per impianti termo-meccanici, per gli impianti elettrici e speciali di riferimento per la Direzione Servizi Tecnici approvati con Determina Dirigenziale 2016/DD/09960 del 30.12.2016, o in subordine con idonee indagini di mercato.

I progetti esecutivi saranno approvati dall'A.C. Al termine dei lavori dovrà essere redatto Collaudo o CRE accompagnato da idonea documentazione (fatture) della spesa sostenuta e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti con allegati as-built, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.

Ripartizione Punteggio Interventi Migliorativi

Cerreti Calcio

Tipologia intervento	Punteggio
Nuovo manto sintetico campo calcio Cerreti 2	30
Nuovo punto bar/ristoro	10
Totale	40

Durata Concessione

In funzione degli interventi migliorativi eseguiti dal Concessionario si possono prospettare le seguenti estensioni della Concessione:

Cerreti Calcio

Tipologia intervento	Estensione [anni]	Durata Concessione [anni]
Nuovo manto sintetico campi calcio Cerreti 2	4	13+5
Nuovo punto bar/ristoro	2	11+5

fino ad un massimo complessivo di 15+5 anni.

ALLEGATI

CERRETI CALCIO

Planimetria generale Cerreti;

planimetria area a comune tra gli impianti sportivi Cerreti Calcio e Cerreti Baseball

Planimetria generale;

Planimetrie palazzina spogliatoi;

Planimetria palazzina uffici;

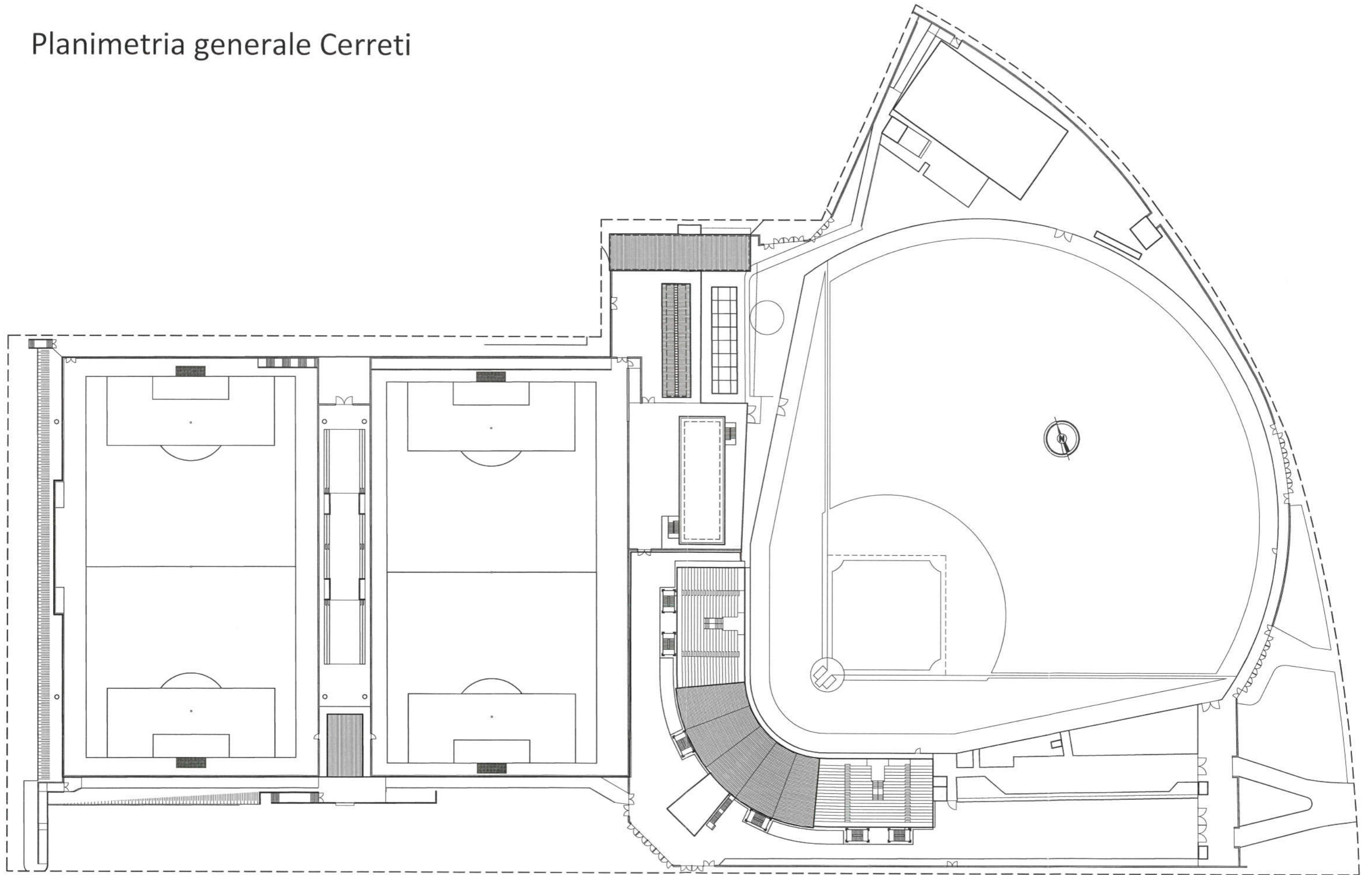
Planimetria locale pluriuso;

Planimetria palazzina servizi;

Planimetria bar ristoro;

Planimetria locali tecnici.

Planimetria generale Cerreti

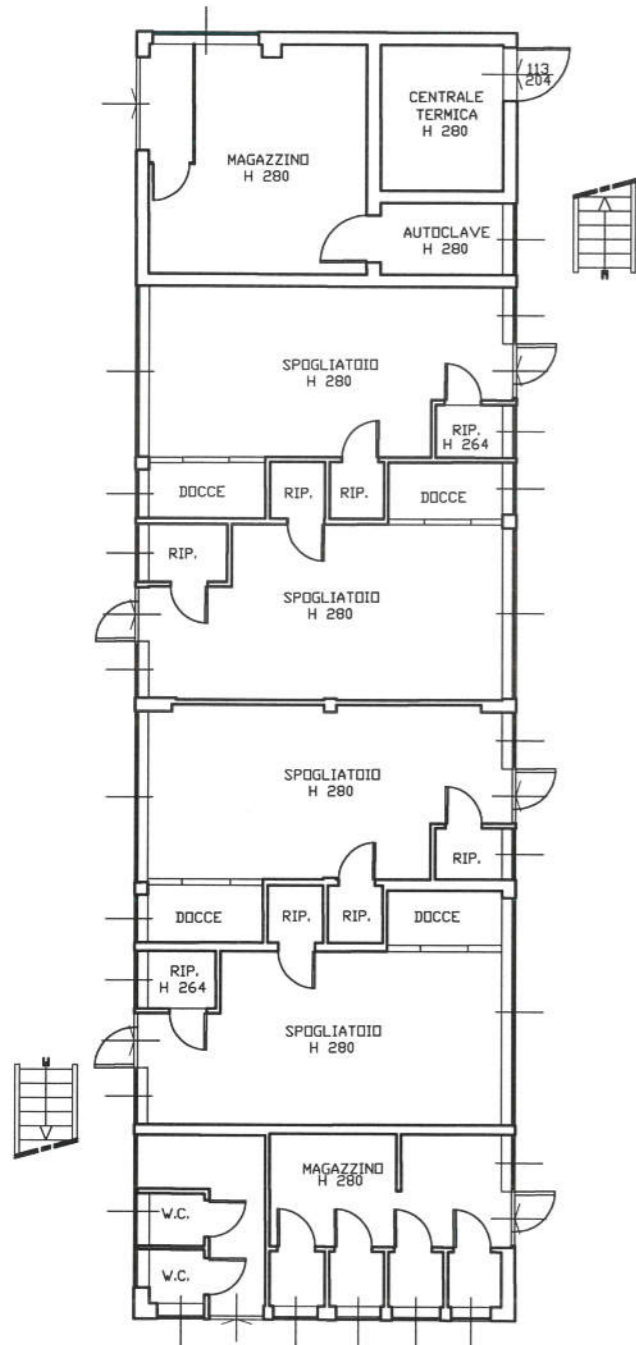


Planimetria generale

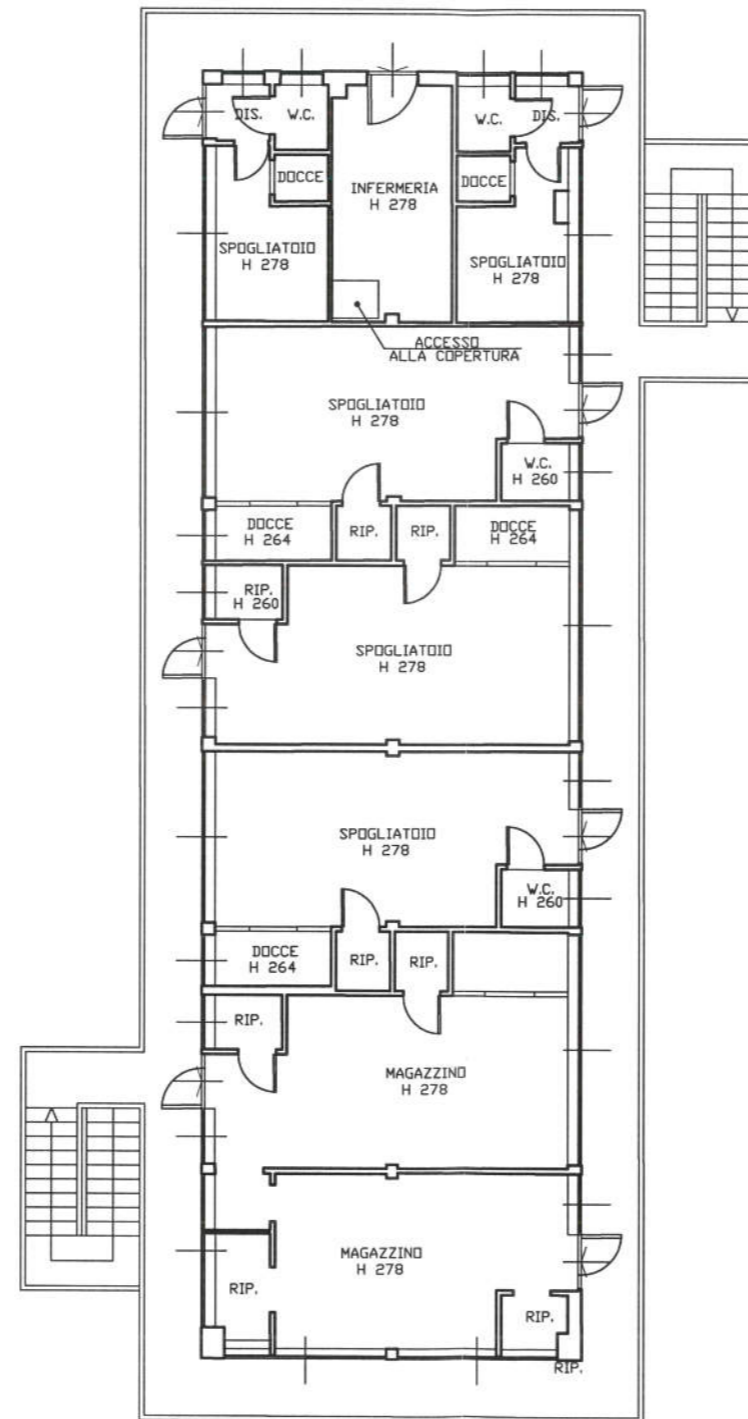


Planimetria palazzina spogliatoi

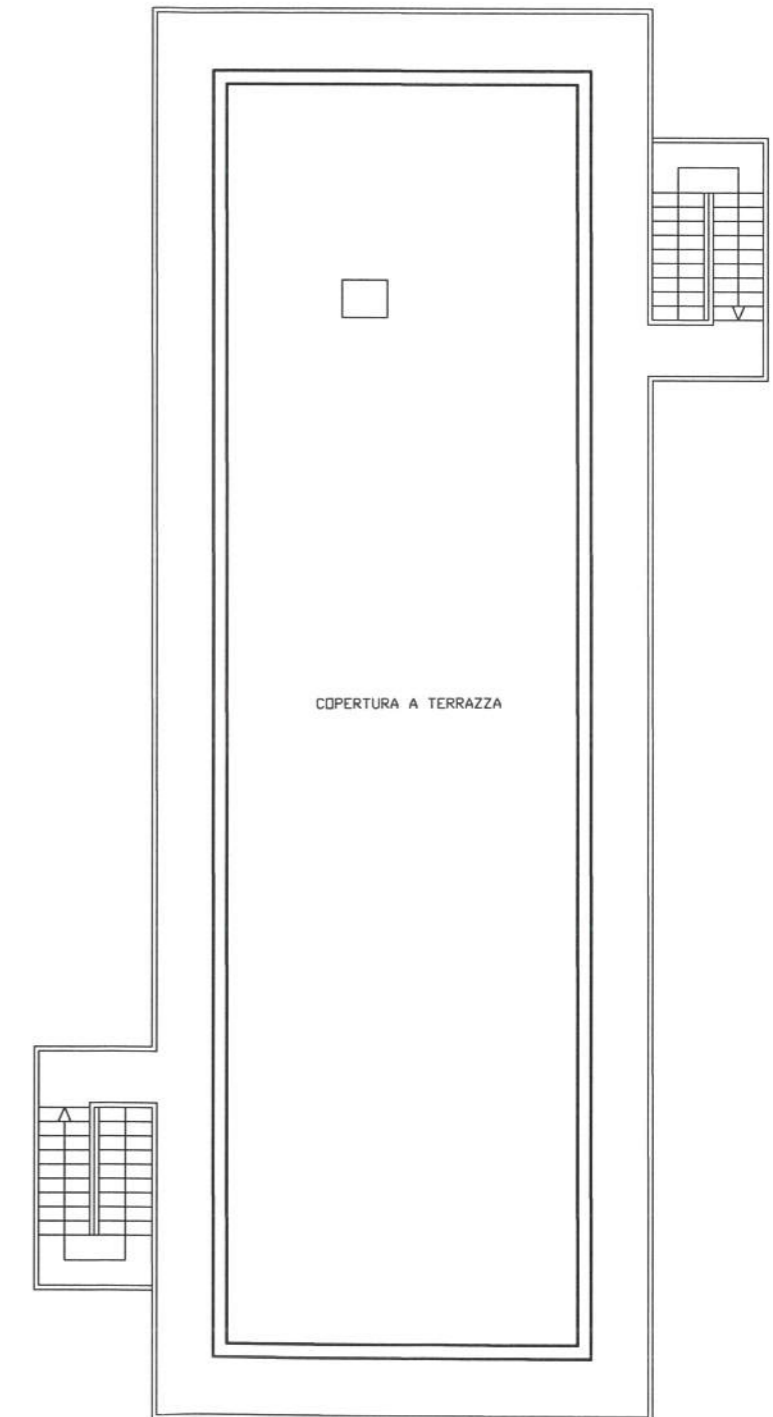
PIANO TERRA



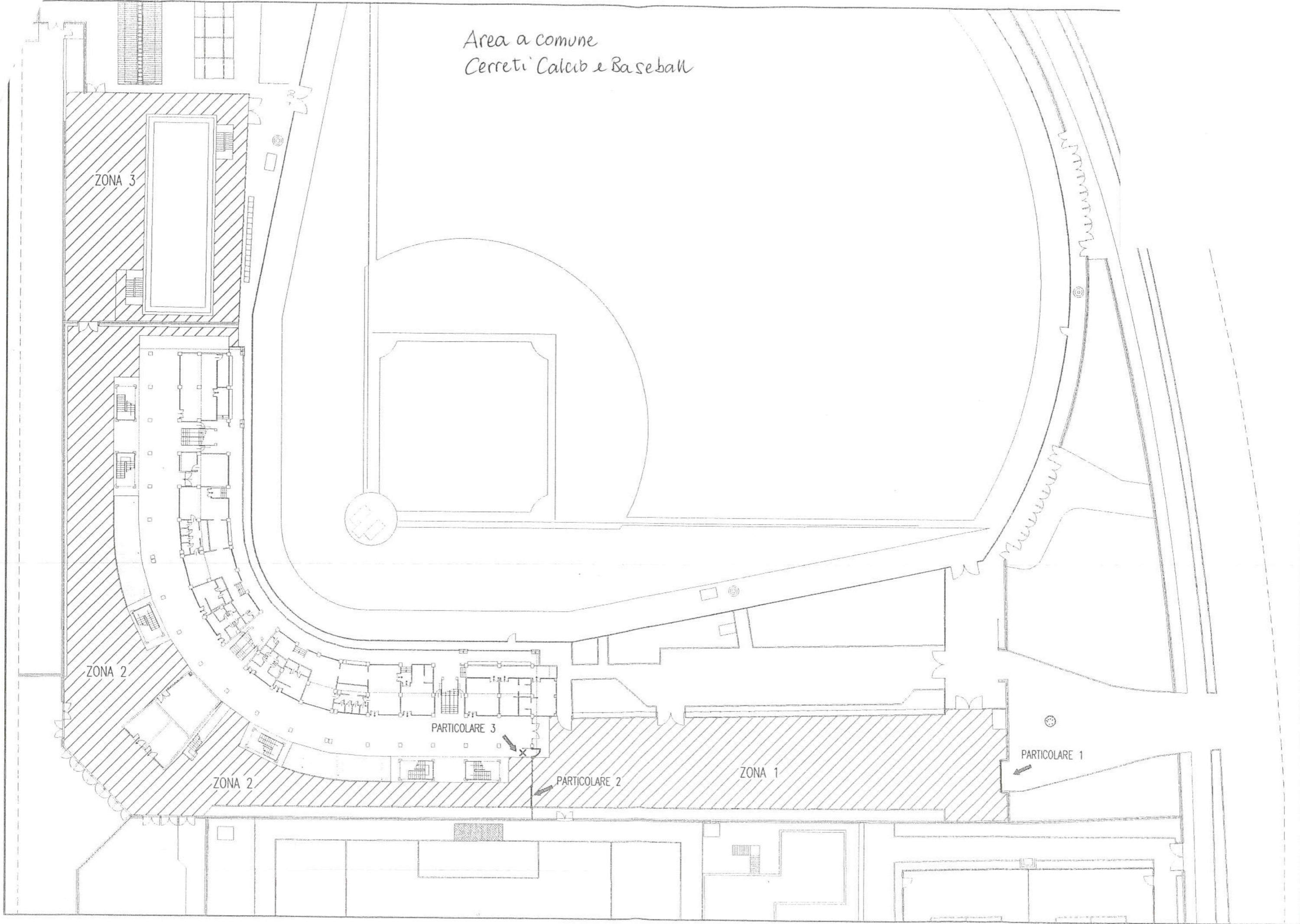
PIANO PRIMO



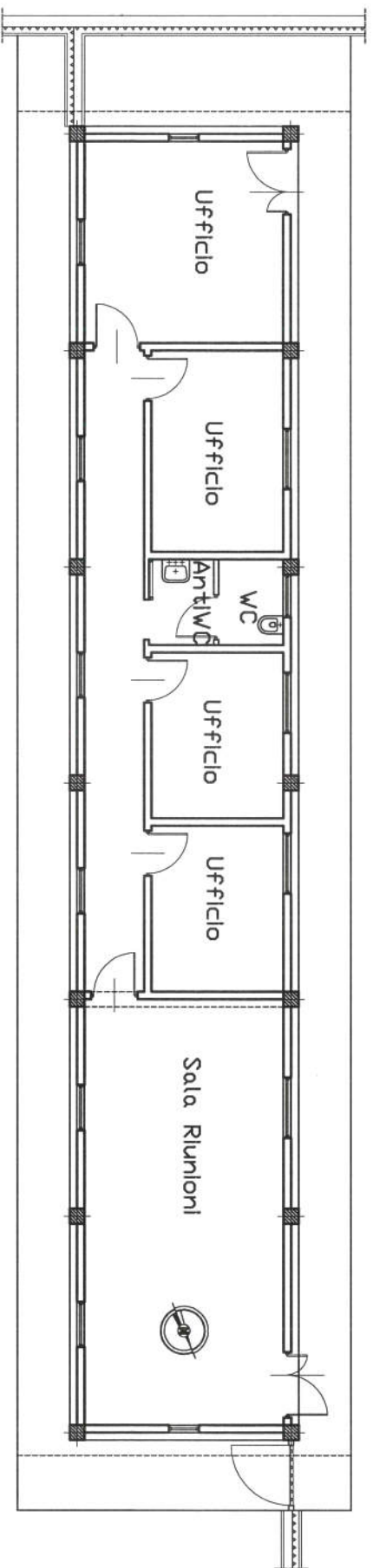
PIANO COPERTURA



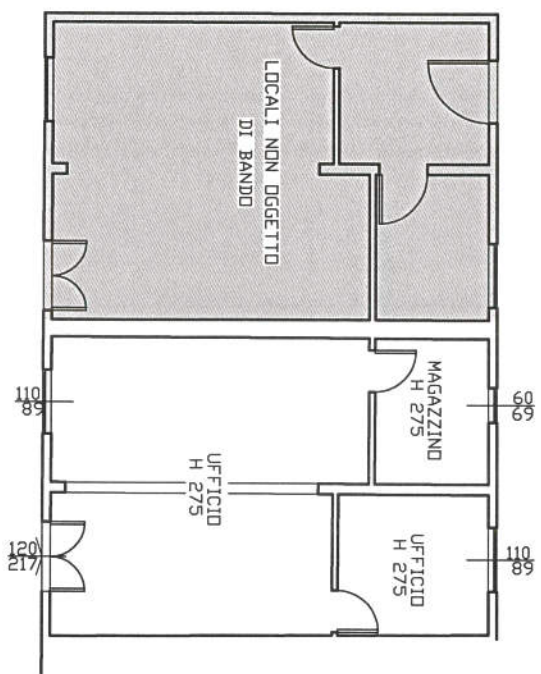
Area a comune
Cerreti Calcio e Baseball



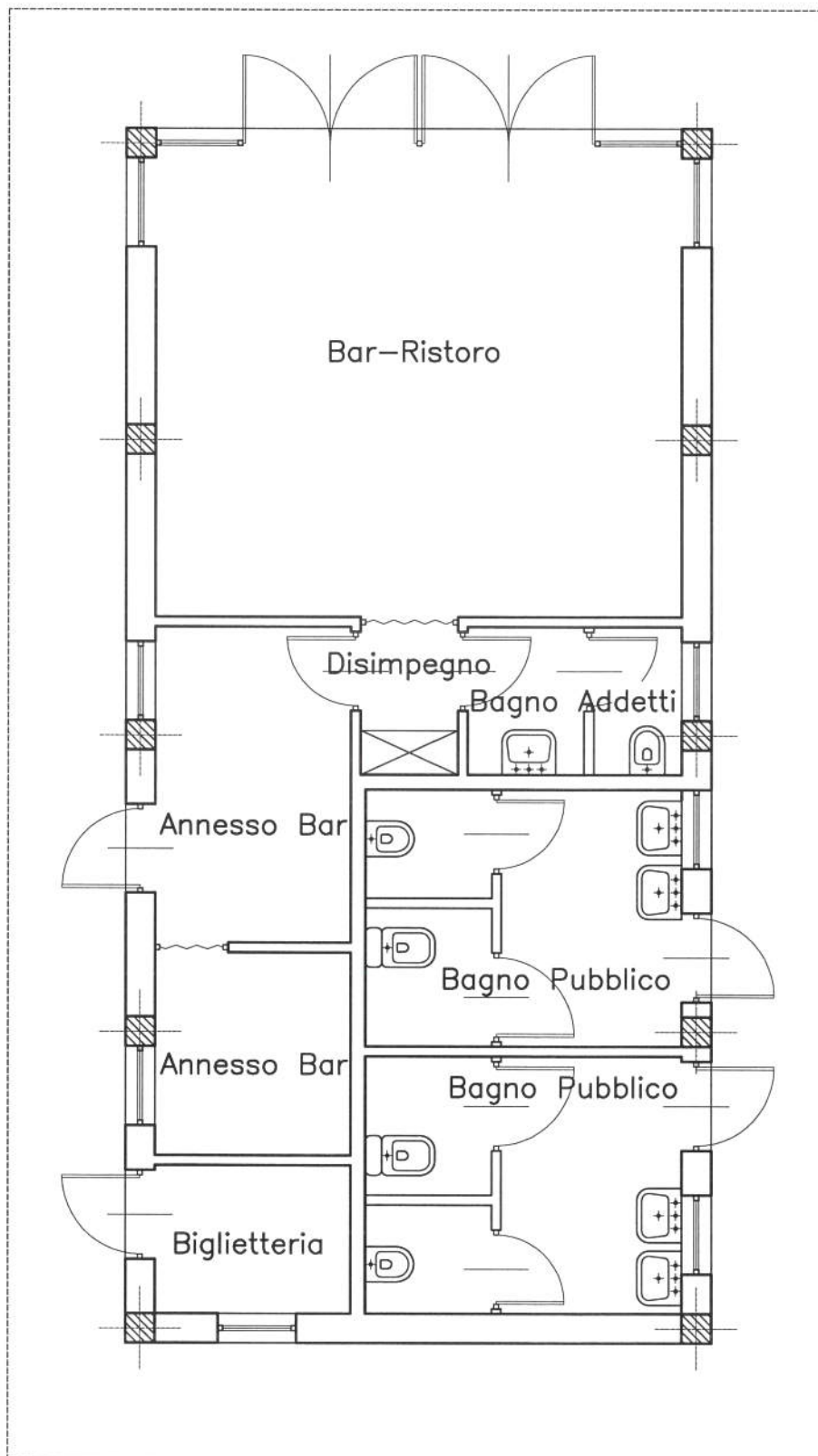
Planimetria palazzina uffici



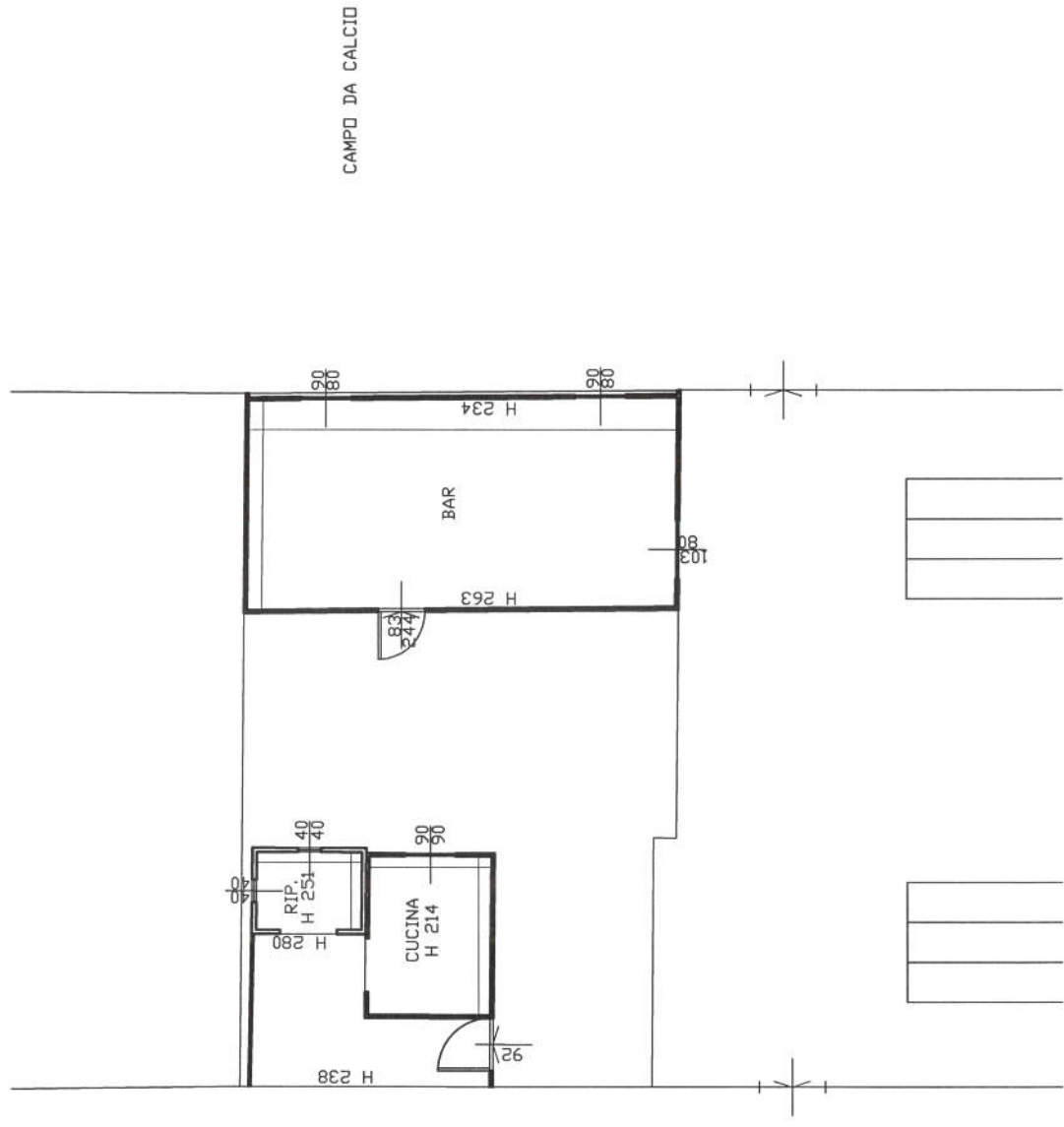
Planimetria locale pluriuso



Planimetria palazzina servizi



Planimetria bar ristorante



Planimetria locali tecnici

PIANO SEMINTERRATO

SCANNAFUSSO H 277

LOCALE POMPE
H 270

