



Comune di Firenze

Direzione Servizi Tecnici

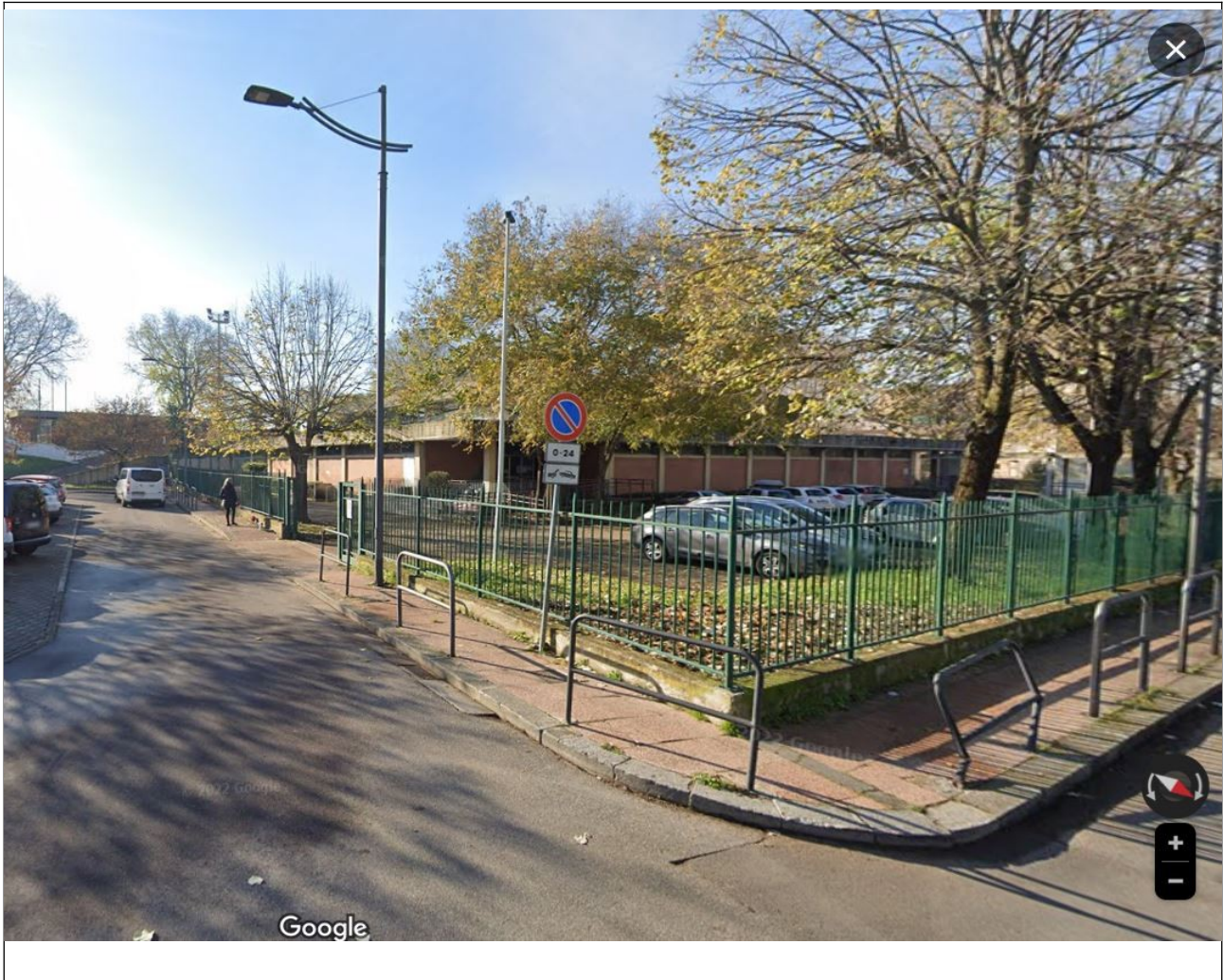
Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi

Palazzo della scherma Bruno Zavagli (ex palestra "Il Barco")

Via Corelli 19 - Firenze

Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo

(Procedura negoziata per l'affidamento in concessione)



E.Q. Impianti Sportivi:

Ing. Nicola Azzurrini

Geom. Antonino Bosco

E.Q. Impianti elettrici e speciali

Ing. Emilio Carletti

Agosto 2024

E.Q. Impianti meccanici

Ing. Simone Ferroni

[1Identificazione catastale](#)

[2Dati storici](#)

[3Caratteristiche del fabbricato](#)

[4 Certificazioni](#)

[5Stato di conservazione](#)

[6Documentazione fotografica](#)

[7 Stima costi di manutenzione](#)

[8Valore di ricostruzione](#)

[9Utenze](#)

[10Allegati.](#)

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione del bando di gara ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affidamento in gestione del plesso sportivo sopra indicato ed adibito a palestra per la scherma.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 42, particelle 2954 - cat. D/6.

2 Dati storici

Si tratta di un edificio ad un unico piano fuori terra con struttura portante in cemento armato la cui costruzione risale ai primi anni '70. L'impianto sportivo è coronato da un ampio resede perimetrale in parte adibito a parcheggio.

Il plesso è articolato in una grande palestra ad uso scherma che occupa la porzione centrale del fabbricato, spogliatoi con annessi servizi igienici e docce, infermeria, deposito attrezzi, uffici, magazzini e locali tecnici.

3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alle allegate planimetrie.

L'impianto architettonico è molto semplice e strettamente funzionale all'attività per la quale è stato edificato: alla grande palestra che occupa la maggior parte del piano terreno fanno eco gli spogliatoi, i locali tecnici e le sedute per il pubblico.

La struttura portante in cemento armato, a travi e pilastri, permette di avere l'area sportiva completamente libera da ostacoli nonché ampie vetrate per accrescere la luminosità e la ventilazione degli spazi interni. L'atrio sud – ovest, delimitato da una vetrata, ospita la piattaforma per lo svolgimento degli allenamenti e/o gare per diversamente abili.

Fa parte integrante del fabbricato un ampio resede pertinenziale con annesse aree a verde ornamentale, alberature di alto fusto e parcheggio interno.

L'immobile è in ordinarie condizioni di manutenzione; la centrale termica è stata completamente sostituita nell'anno 2022 e pertanto è da considerarsi nuova.

Purtuttavia si rilevano alcune carenze manutentive (riconducibili alla ordinaria manutenzione) consistenti in:

- a) sostituzione di alcuni vetri rotti e ripristino di pannellature del controsoffitto;
- b) parti di ringhiera ed elementi metallici esterni arrugginiti e da riverniciare;
- c) pulizia generale dell'area esterna, compresa la cura di alcune siepi sul lato confinante con il campo di calcio Comunale;

- d) canaline elettriche sui cornicioni perimetrali esterni da fissare;
- e) alcune lampade di emergenza da sostituire;
- f) Lapide fossa biologica sul retro del fabbricato da sostituire.

4 CERTIFICAZIONI

4.2 Impianti elettrici e speciali;

- Certificazione di conformità quadro elettrico rilasciata da Fedi impianti sas con sede in via Caduti di Cefalonia 31 – Firenze del 05/04/2002

L' impianto elettrico, è alimentato con fornitura in B.T. Il quadro elettrico generale è ubicato nell'atrio ingresso della struttura.

L'illuminazione dei locali spogliatoi e dei servizi è realizzata mediante plafoniere fluorescenti con idoneo grado di protezione elettrica.

E' presente l'impianto di illuminazione d'emergenza in tutti i locali ed è realizzato con plafoniere autoalimentate con batteria tampone posizionate all'interno dei locali e sulle vie d'esodo .

4.3 Impianti meccanici e tecnologici;

-Impianto termico:

L'impianto è realizzato da un generatore di calore con n.2 moduli da 150 kW cadauno, e permette il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria mediante accumulo (bollitore di 1500 litri) ubicato all'interno della centrale termica.

Presente impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria n.28 pannelli da circa 2mq l'uno.

Contatore gas ubicato sulla rampa di accesso all'impianto sportivo denominato IL BARCO campo calcio.

Impianto idrico:

E' presente un sistema di pressurizzazione realizzato mediante l'ausilio di autoclave, con riserva idrica.

Contatore idrico ubicato sulla rampa di accesso all'impianto sportivo denominato IL BARCO campo calcio.

- Verbale di prova e collaudo impianto di adduzione gas rilasciato in data 14/02/2021 da Brusco & Puggelli srl con sede in via Signorini 38 – 50142 Firenze, p.iva e cf: 05540890489.

- Dichiarazione di conformità impianto idro-temo-sanitario, rilasciato in data 24/11/2022 da Montelupo Luce Engineering srl con sede in via delle Pratella 3 – 50056 Montelupo Fiorentino, p.iva e cf: 06073440486.

-Pratica INAIL a servizio della centrale Termica consegnata m,ediante portale aprile 2023.

4.4 Certificato di prevenzione incendi;

Scia di prevenzione incendi per attività 74.b al DPR 151/2006.

4.5 Omologazioni sportive;

Non risultano omologazioni sportive.

5 Stato di conservazione

5.1 Edile

Il fabbricato, nel suo complesso, tenuto conto della vetustà della costruzione e della specifica destinazione d'uso nonché degli interventi manutentivi evidenziati (e da effettuare) può considerarsi in ordinarie condizioni di manutenzione.

5.2 Elettrico

Gli impianti, nel loro complesso, tenuto conto della vetustà della costruzione e della specifica destinazione d'uso nonché degli interventi manutentivi evidenziati (e da effettuare) può considerarsi in ordinarie condizioni di manutenzione.

5.3 Meccanico

Può essere considerato in ordinarie condizioni di manutenzione.

6 Documentazione Fotografica



Piazzale esterno lato ingresso carrabile



Piazzale esterno lato ingresso pedonale



Atrio interno



Palestra scherma

7- Stima costi di manutenzione ordinaria annuale

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Si stimano i seguenti costi di manutenzione ordinaria:

Oggetto	Importo
Manutenzione edile	€ 6.500,00
Manutenzione imp. Meccanici	€ 5.000,00
Manutenzione imp. elettrici	€ 5.000,00
Manutenzione giardino e aree a verde	€ 4.000,00
Totale	€ 20.500,00

8 Valore di ricostruzione

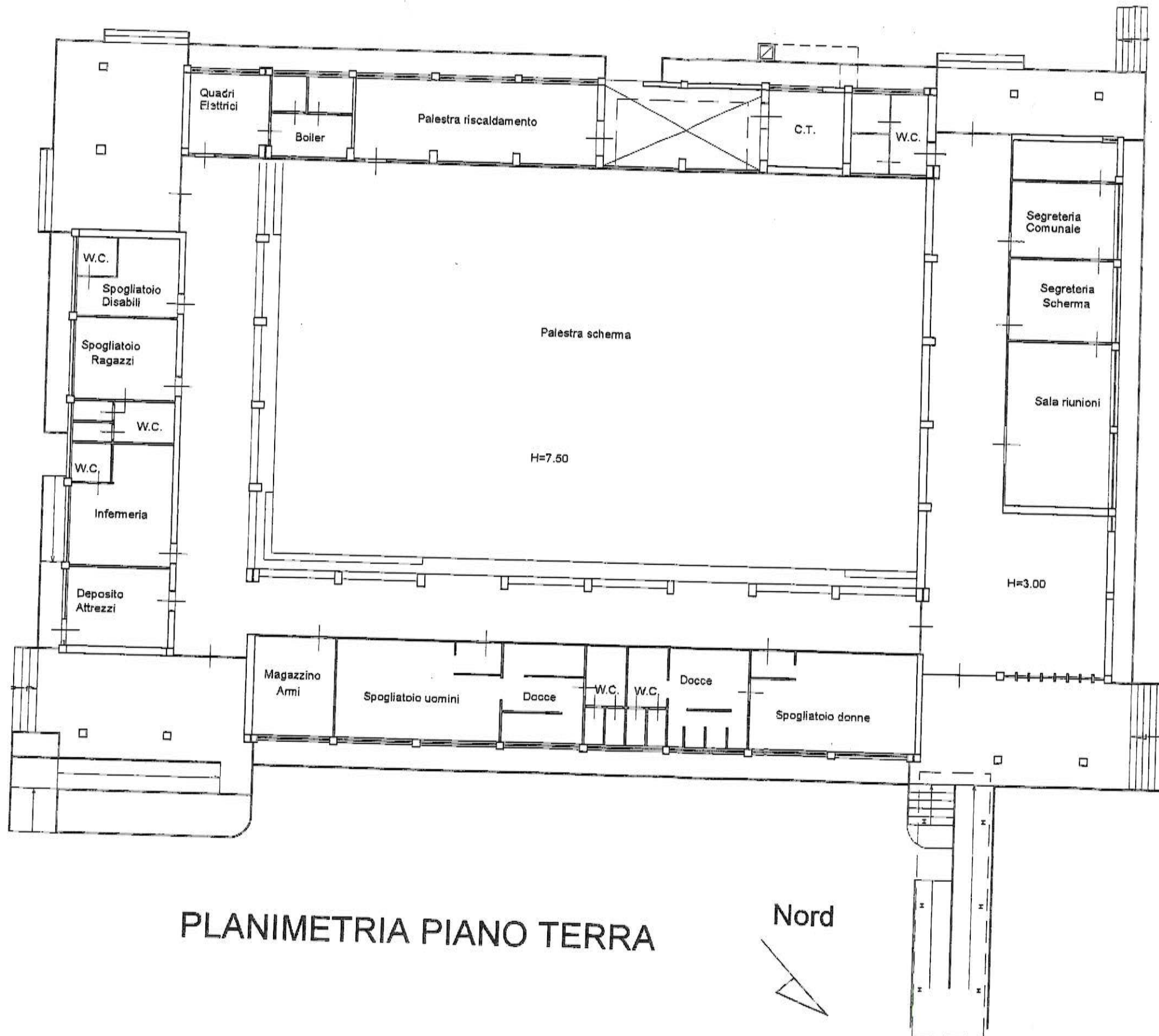
Il valore di ricostruzione dell'immobile e relative pertinenze è stimato in € 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila)

9- Utenze

Le utenze (gas, acqua ed energia elettrica) risultano intestate all'attuale gestore.

10- Allegati:

- Planimetria e visura catastale;
- Planimetria aggiornata



PLANIMETRIA PIANO TERRA

Nord



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di FIRENZE
Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Data: 07/05/2007
Ora: 12.24.39
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati		Comune di FIRENZE (Codice :IIAA)		Ditta n.: 1 di 1	
Protocollo n.: FI0170181		Unità a destinazione ordinaria n.: -		Intestati n.: 1	
Codice di Riscontro: 000AL7866		Tipo Mappale n.: 99096/2007		Unità in costituzione n.: 1	
Causale : COSTITUZIONE					



INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici		C.F.	
I. COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE (FI), Proprietà per 1000/1000		01307110484	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale				Dati di classamento proposti								
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		42	2954		via arcangelo corelli n.19, 21, p.T	3	D06				12.350,00

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000063294/2007

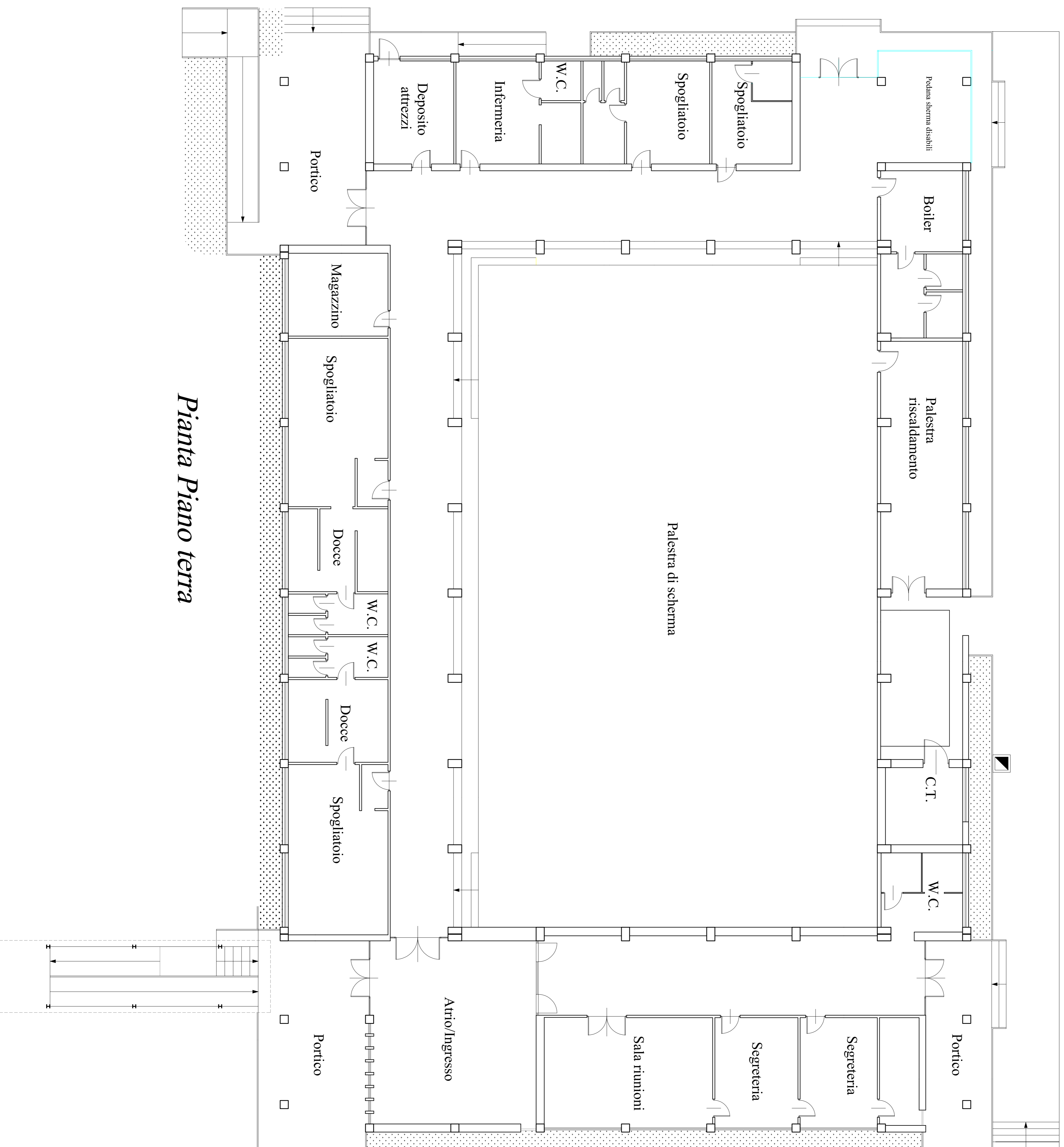
Importo della liquidazione: Euro 50

Data 07/05/2007

Protocollo n.: FI0170181

L'incaricato

*Palazzo della Scherma Bruno Zavgli (ex palestra Il Barco)
Via Corelli 19 - Firenze*



Pianta Piano terra