



Comune di Firenze

Direzione Servizi Tecnici

Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi

Impianto Sportivo CRAL Nuovo Pignone

Via Famiglia Benini - 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

1 Sommario

[1 Identificazione catastale](#)

[2 Dati 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 campo di calcio, calcetto, tennis e palestra.

## 1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è catastalmente individuato al foglio di mappa 22, particella 540 del catasto terreni - Comune di Firenze - e non risulta accatastato.

## 2 Dati storici

L'impianto sportivo nasce a seguito di convenzione urbanistica inerente l'accordo di programma per il riassetto dell'area Nuovo Pignone stipulata tra il Comune di Firenze e la Nuovo Pignone - Industrie Meccaniche e Fonderia S.p.A. del 30/09/97 rep. 61652 ai rogiti del notaio Ruggiero registrata a Firenze al n. 6086 del 2/10/1997. Concessione edilizia n. 169/98 del 7/07/1998

## 3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alle allegate planimetrie.

L'area sportiva di cui trattasi ha al suo interno destinazioni sportive diverse:

- il campo di calcio a undici in erba naturale dotato di impianto di illuminazione con torri faro;
- un campo di calcio a cinque in erba sintetica dotato di impianto di illuminazione;
- due campi da tennis con fondo in materiale sintetico;
- una palestra

All'impianto è annessa un'area recintata destinata a parco pubblico.

All'interno dell'impianto sportivo si trova la palazzina degli spogliatoi e dei servizi, il volume tecnico della centrale termica, due manufatti in legno adiacenti alla palestra nonché aree a verde, impianto di illuminazione su pali e viabilità di servizio in autobloccanti.

L'immobile, nel suo complesso, è in ordinarie condizioni di manutenzione purtuttavia si rileva la necessità di effettuare alcuni interventi manutentivi (riconducibili alla ordinaria manutenzione) consistenti in:

### **Palazzina spogliatoi:**

- a) riparazione di mattonelle danneggiate negli spogliatoi;
- b) riparazione di piccole infiltrazioni di acqua dalla copertura lato magazzino;
- c) sostituzione di alcune plafoniere esterne e di emergenza.

## **Area esterna**

d) rimessa in asse di quasi tutti i pali dell'illuminazione interna all'impianto sportivo;

## **Palestra coperta**

e) riallaccio canali di gronda ai tubi discendenti

## **4 CERTIFICAZIONI**

### **4.1 Edile**

- Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Carlo Pesci del 27/04/2001;
- Certificato di collaudo tecnico amministrativo e degli impianti elettrici e meccanici a firma dell'Ing. Piero Martelli, Ing. Piero Camici, Impresa Bandelli srl del 15/01/2002.

### **4.2 Impianti elettrici e speciali;**

L' impianto elettrico, è alimentato con fornitura in B.T. Il quadro elettrico generale è ubicato all'interno dell'ufficio.

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 .

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata da impresa Bandelli srl con sede in Rufina via Petrognano 72 p iva 04773810488 del 23/04/2001;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico campo sportivo e centrale termica rilasciata da impresa Montelupo Luce Engineering con sede in Montelupo Fiorentino via delle Pratella 3 p iva del 23/04/2012;

### **4.3 Impianti meccanici e tecnologici;**

-Impianto termico:

L'impianto è realizzato da un generatore di calore con n.1 modulo da 90 kW, permette il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria mediante accumulo (bollitore di 1000 litri) ubicato all'interno della centrale termica.

Impianto idrico:

Alimentato direttamente dall'acquedotto cittadino.

-Certificato di regolare esecuzione per la realizzazione della metanizzazione dell'impianto sportivo datato 20/04/2012

- Dichiarazione di conformità impianto termico rete distribuzione gas centrale termica rilasciata da impresa Montelupo Luce Engineering con sede in Montelupo Fiorentino via delle Pratella 3 p iva del 23/04/2012;

#### **4.4 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



*Area esterna ad uso pubblico*



*Panoramica campo calcio a 11*



*Campo calcetto*



*Campo da tennis*



*Palestra*



*Palazzina spogliatoi*



*Palazzina spogliatoi e locale centrale termica*



*Esterno palestra*

## 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	€ 6.000,00
Manutenzione imp. Meccanici	€ 4.000,00
Manutenzione imp. elettrici	€ 4.000,00
Manutenzione giardino e aree a verde	€ 4.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 18.500,00</b>

## 8 Valore di ricostruzione

Il valore di ricostruzione dell'immobile e relative pertinenze è stimato in € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila)

## 9- Utenze

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

## 10- Allegati:

- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria generale impianto sportivo;
- Planimetria spogliatoi.



N=54200

E=-9000

7-Mar-2024 12:17:24  
Protocollo pratica T165282/2024

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (FI) FIRENZE  
Foglio: 22 All: C

1 Particella: 540



Impianto Sportivo CRAL - Nuovo Pignone  
Via Famiglia Benini - Firenze



