

**Oggetto: Complesso sportivo e ricreativo "Monti del Parterre " Disciplinare tecnico relativo ai lavori di manutenzione, messa a norma e miglioramento.**

**1. Premessa**

Il Comune di Cortona è proprietario di un impianto sportivo denominato "Monti del Parterre", lo stesso è composta da:

- A) piscina con solarium;
- B) spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici;
- C) ristoro con bar, cucina e mini-ristorante;
- D) anfiteatro;
- E) percorsi pedonali;
- F) viabilità e parcheggi.

**2. INQUADRAMENTO GENERALE**

L'area in oggetto è individuata nel regolamento urbanistico comunale come zona "F1<sub>COR</sub> 02 - Area sportiva, ricreativa e culturale in località Parterre" (Art. 54 delle N.T.A.).

La superficie totale occupata dall'Impianto Sportivo è di mq. 17.970 ed è interamente di proprietà del Comune di Cortona

<i>foglio</i>	<i>part.IIIa</i>	<i>sub.</i>	<i>catasto</i>	<i>categoria e classe</i>	<i>superficie</i>	<i>proprietà</i>
147	466	4	fabbricati	D/7		Comune di Cortona
147	466	5	fabbricati	D/8		Comune di Cortona
147	466	6	fabbricati	D/6		Comune di Cortona
147	466	1-2-3	fabbricati	Bene comuni non censibili (B.C.N.C.)		Comune di Cortona
147	467		terreni	Pascolo cl. 1	mq 7274	Comune di Cortona
147	51		terreni	Giardino pubblico	mq 5290	Comune di Cortona
<b>147</b>	<b>52</b>		<b>terreni</b>	<b>Bosco misto cl. 3</b>	<b>mq 2950</b>	<b>Nibbi Carlo – Nibbi Icilio</b>

**4. STATO DI FATTO**

A seguito di sopralluogo effettuato, l'impianto sportivo risulta così costituito.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, termici e gas, si è solo provveduto ad un controllo visivo sullo stato di conservazione degli impianti in quanto non è stato possibile verificare la funzionalità degli stessi per mancanza di energia elettrica e gas.

I fabbricati sono collegati alla rete di energia elettrica, la quale al momento risulta sospesa, mentre per quanto riguarda l'impianto termico e produzione acqua calda sanitaria, lo stesso è servito da serbatoi GPL del al momento non si conosce il fornitore.

**A – PISCINA SCOPERTA CON SOLARIUM**

La piscina è stata realizzata contestualmente alla realizzazione del complesso, realizzata con struttura in cls armato e gettato in opera e telo protettivo, ha dimensioni pari a lunghezza ml. 25,00 e larghezza ml. 10,00. La profondità minima è di ml. 1,20 massimo di ml. 1,80, la piscina del tipo a sfioro è dotata di vasca di compensazione totalmente interrata, la quale garantisce il livello dell'acqua sempre costante garantendo il recupero dell'acqua mediante canaletta e un'ottimale livello di filtrazione.

La piscina è in comunicazione con il solarium attraverso una scala con parapetti in cemento.

Il locale tecnico a servizio della piscina è totalmente interrato è stato realizzato con pareti in CLS in prossimità della stessa, all'interno sono alloggiati le apparecchiature necessarie al funzionamento della piscina (sistema di pompaggio, di filtrazione e di igienizzazione).

Il sistema di filtrazione è del tipo con filtri a sabbia, mentre per la disinfezione dell'acqua sono presenti le pompe dosatrici di prodotti.

Gli impianti elettrici a norma sono dotati di Dichiarazione di conformità rilasciato dalla Ditta installatrice.

#### **B – SPOGLIATOI, SERVIZI IGIENICI E LOCALI TECNICI**

L'edificio è realizzato con pareti in muratura intonacate, fondazioni in C.A. e copertura piana in laterocemento. Le strutture si presentano su piani sfalsati, i spogliatoi hanno copertura piana utilizzata come terrazzo mentre la copertura del locale ristorante e cucina situata a quota inferiore rispetto al terrazzo è stata realizzata come tetto.

All'interno si trovano i locali a supporto della piscina: spogliatoio uomini, spogliatoi donne, infermeria e bagno disabili e blocco servizi costituiti da spogliatoio personale, spogliatoio arbitri, ripostiglio e tre servizi igienici.

*Locale tecnico:* a servizio del blocco spogliatoi e del ristorante è presente un locale tecnico destinato a locale tecnico costituito da un generatore di calore la produzione di acqua calda sanitaria alimentato a gas GPL, sono presenti anche anche i collettori distribuzione delle varie zone (ristorante, bar e cucina).

Allo stato attuale i locali spogliatoi e i servizi di cucina sono forniti solamente di acqua calda sanitaria ma non di riscaldamento.

#### **C - RISTORO CON BAR, CUCINA E MINI-RISTORANTE**

In una porzione dei volumi seminterrati dell'edificio sopra descritto sono stati realizzati locali destinati a bar, sala ristoro, dispensa e cucina sfruttando l'accesso ai locali dall'area prospiciente il fronte fuori terra del fabbricato.

Le strutture verticali contro terra sono state realizzate in muratura ed il solaio in laterocemento. La copertura del locale ristorante e cucina situata a quota inferiore rispetto al terrazzo ed costituita in parte da un lastricato con mattonelloni in cemento posati su terreno vegetale ed in parte da un tetto piano piano sul quale è stato realizzato un tetto giardino, in continuità con la pavimentazione con mattonelloni in cemento.

Il ristorante è provvisto di servizi igienici per il pubblico e spogliatoi per il personale.

#### **D - ANFITEATRO**

All'interno del complesso è presente un anfiteatro naturale composto da una serie di gradinate ad arco di cerchio immerse nella vegetazione.

Degradano verso un punto concentrico che rappresenta una sorta di palcoscenico naturale con una superficie in pietra e cemento

#### **E - PERCORSI PEDONALI**

L'area è circondata da una serie di percorsi pedonali che delimitano l'area, i quali sono serviti da illuminazione costituita da pali del tipo artistici in acciaio, con lampada e globo in plastica.

#### **F - VIABILITÀ E PARCHEGGI**

La viabilità di accesso si trova in buono stato, necessità di interventi di manutenzione ordinaria al fine di essere mantenuta in condizioni idonee.

#### **G - RECINZIONE**

L'intero impianto sportivo è recintato con paletti e rete metallica e si presenta in buono stato, tranne il tratto nei pressi dell'anfiteatro che necessita di riparazione.

Nell'area prospiciente la piscina è presente una ringhiera metallica.

## **H- -EDIFICIO C – MAGAZZINO/DEPOSITI**

Tali locali utilizzati come depositi sono posti a piano interrato dell'edificio principale, è realizzata con pareti in C.A. e sovrastante solaio in latero-cemento che lo separa dal locale ristoro.

Al piano interrato sono presenti due locali depositi, dove sono presenti le riserve idriche sia per il pozzo che per l'acquedotto.

I depositi sono dotati di autoclave e cisterne di accumulo.

## **I – Campo da calcetto**

L'area di gioco in oggetto si trova lungo la strada che dal Viale della Rimembranza raggiunge l'impianto sportivo dei Monti del Parterre, è censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 147 Part.IIa "strade".

La pavimentazione da gioco è in erba sintetica ed è delimitata da pali, rete metallica e rete parapalloni. Il campo è dotato di illuminazione, la quale al momento risulta essere scollegata dalla linea elettrica, i pali (da controllo visivo) sono in buono stato mentre, i corpi illuminanti sono dotati di lampade al sodio.

## **5. INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO SPORTIVO FASE 1**

Al fine di ripristinare le condizioni per il funzionamento della piscina di seguito sono individuati gli interventi necessari per il corretto funzionamento.

### **A - AREA PISCINA FASE 1**

- Sistemazione delle lastre in pietra serena situate a bordo piscina
- Revisione generale impianto di filtrazione piscina, installazione pompa mancante
- Sostituzione porta ingresso locale tecnico
- Manutenzione straordinaria impianto elettrico a servizio della piscina
- Sistemazione zona solarium, interventi di consolidamento parapetto in cemento

### **B – SPOGLIATOI, SERVIZI IGIENICI E LOCALI TECNICI FASE 1**

- interventi di impermeabilizzazione al fine di eliminare le infiltrazioni di acqua sulle pareti e soffitti del locale spogliatoi.

#### **Blocco Spogliatoi :**

- sostituzione infissi interni danneggiati
- sostituzione gruppo miscelatore delle docce
- ripristino parti intonaco ammalorate
- tinteggiatura dei locali spogliatoi con idonei prodotti antimuffa e antialga
- sostituzione lampade di emergenza rotte o non funzionanti
- ripristino rivestimento bagno disabili mediante rimozione delle parti ammalorate
- tinteggiatura facciata esterna
- revisione regimazione acque meteoriche del terrazzo,
- infiltrazioni acqua nel locale spogliatoi

#### **Locale tecnico:**

Originariamente l'impianto termico era dotato di generatore di calore murale e serbatoio di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria.

- Ripristino dell'impianto termico mediante installazione di generatore di calore murale, rifacimento collegamenti elettrici e idraulici necessari al funzionamento.

### Terrazzo:

- Ripristino dell'illuminazione del terrazzo mediante sostituzione dei corpi illuminati
- Sistemazione impianto elettrico terrazzo.
- Sistemazione della pavimentazione del terrazzo finalizzata alla rimozione dei ristagni di acqua piovana.
- Posa in opera del rivestimento delle lastre scala rimosse (lastre disponibili)

### Illuminazione area esterna:

- Ripristino illuminazione area esterna, mediante sostituzione delle lampade non funzionanti e sostituzione dei globi rotti o mancanti, contestuale sostituzione dei pali danneggiati.

### C - RISTORO CON BAR, CUCINA E RISTORANTE FASE 1

- Sistemazione controsoffitto zona cucina, sostituzione pannelli in fibra minerale danneggiati dalle infiltrazioni d'acqua:
- Ripristino dell'impianto elettrico e certificazione;

**Autorizzazioni:** Prima della messa in funzione dell'impianto sarà necessario rinnovare le autorizzazioni allo scarico;

### **STIMA DEGLI INTERVENTI FASE 1**

A seguito del sopralluogo effettuato e sulla scorta delle informazioni raccolte, la struttura presenta alcune criticità come sopra descritte le quali sono state riportate nei paragrafi della presente relazione.

Lo stato attuale dell'immobile richiede una serie di interventi volti a risolvere alcune criticità della struttura per ripristinare la funzionalità della stessa, sono necessarie verifiche impiantistiche al fine di ripristinarne la funzionalità:

#### **Impianto elettrico ed illuminazione:**

Verifica puntuale dei quadri elettrici, manutenzione sostituzione di parti elettriche asportate.....€ 5.000,00  
Riparazione impianto illuminazione esterna.....€ 2.000,00

#### **Impianto termico:**

Installazione di generatore di calore murale per il riscaldamento degli ambienti.....€ 3.500,00  
Installazione serbatoio accumulo acqua calda sanitaria con idonei sistemi antilegionella.....  
.....€ 2.500,00  
Installazione pompa piscina mancante.....€ 500,00

**Allacci forniture** al fine di ripristinare la funzionalità del complesso è necessario procedere alla riattivazione delle forniture di acqua potabile, luce e fornitura di gas GPL.

Le nuove forniture potranno essere ripristinate previo controlli da eseguire sugli impianti, elettrici, idrici e gas.

**Al termine degli interventi di ripristino e rimessa in funzione degli impianti, dovrà essere rilasciata Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008 da Ditta abilitata.**

**Totale interventi impianti.....€ 13.500,00**

### **Opere edili:**

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune infiltrazione di acqua nei locali spogliatoi e nel locale cucina ed evidenti ristagni di acqua nel terrazzo soprastante gli spogliatoi. Al momento del sopralluogo non è stato possibile definire le cause delle infiltrazioni, ma con buona probabilità si ritiene che le stesse provengano dal terrazzo e dalla copertura a giardino in prossimità della scala in quanto le infiltrazione si propagano dall'alto verso basso e sono più evidenti in prossimità del giunto della struttura.

Non avendo avuto la possibilità di approfondire l'indagine la quantificazione della opere necessarie può essere quantificata in circa..... **€ 15.000**

Il pavimento del terrazzo presenta evidenti ristagni di acqua piovana, al fine di risolvere la problematica occorre rimuovere la pavimentazione esistente e realizzare una pavimentazione con le pendenze necessarie a garantire il deflusso dell'acqua verso l'esterno del terrazzo, inoltre si rende necessario l'installazione di gocciolatoi per garantire il deflusso ed allontanarle da muro sottostante in quanto evitando lo sgocciolamento sulle pareti dell'edificio. Gli interventi sono stimabili in circa

.....**€10.000,00**

I parapetti presenti nell'area sia lungo il solarium che sul terrazzo deve essere verificata la stabilità tale condizione è necessaria in quanto in alcuni tratti della scala sono evidenti segni di distacco, i lavori necessari per la sistemazione delle fessurazioni e la verifica della stabilità sono stimabili in..... **€ 2.000,00**

**Totale interventi opere edili .....€ 27.000,00**

**Totale Impianti.....€ 13.500,00**

**Totale opere edili..... € 27.000,00**

**Totale interventi 1° fase..... 40.500,00**

**Spese tecniche.....€ 7.000,00**

**Oneri per la sicurezza..... € 2.500,00**

Le stime sopra riportate non sono state oggetto di ulteriori approfondimenti, sono indicative di eventuali interventi necessari per la rimessa in funzione del complesso, le criticità rilevate in sede di sopralluogo, potranno subire variazioni in aumento o in diminuzione in seguito ad una più accurata valutazione degli interventi.

Eventuali maggiori costi rispetto a quelli stimati saranno a del soggetto affidatario, nel caso in cui si verificano delle economie rispetto alle stime, le stesse dovranno essere reinvestite, previo accordi con l'amministrazione comunale fino alla concorrenza della stima indicata.

Le spese sostenute dal gestore dovranno essere rendicontate all'amministrazione tramite presentazione delle fatture relative ai lavori eseguite e debitamente quietanzate dall'esecutore.

### **STIMA INTERVENTI FASE 2**

Lo stato generale in cui si trova la struttura in larga parte è determinato dalla mancanza di manutenzione ordinaria degli ultimi 2 anni (tinteggiature, manutenzione del verde, manutenzione piscina), al fine di ripristinare le condizioni della struttura ed evitare ulteriore degrado occorre procedere al ripristino della manutenzione.

Di seguito si riporta una stima sommaria dei costi necessari:

## **D – ANFITEATRO FASE 2**

Ripristino della funzionalità dell'anfiteatro, mediante riqualifica delle sedute e dell'impianto elettrico a servizio dell'area.

## **E - PERCORSI PEDONALI FASE2**

Ripristino illuminazione percorsi e manutenzione straordinaria del verde.

## **H – Campo da calcetto Fase 2**

Ripristino impianto elettrico campo da calcetto e certificazione dello stesso, riparazione della recinzione e della rete parapalloni.

**Lavori di Miglioramento:** sono ammessi interventi di miglioramento e risparmio energetico da realizzarsi a servizio del complesso sportivo, i quali dovranno essere concordati preventivamente con l'amministrazione. Sono a carico del contraente gli oneri progettazione e realizzazione

Manutenzione del verde delle siepi e delle alberature.....€ 12.000,00

Manutenzione campo da calcetto.....€ 8.000,00

**Totale interventi 2° fase.....€ 20.000,00**

## **Specifiche procedurali e tempistiche**

**Interventi Fase 1:** Gli interventi previsti nella fase 1 risultano necessari per ripristinare la funzionalità della piscina i quali dovranno essere realizzati prima dell'inizio della stagione estiva

**Interventi Fase 2:** Gli interventi previsti nella fase 2 dovranno essere realizzati dalla seconda stagione estiva successiva all'affidamento

**Obblighi del concessionario:** Sono a carico del concessionario gli interventi sopra riportati nella varie fasi, oltre alle normali operazioni di manutenzione ordinaria necessaria per la rimessa in funzione della struttura.

Il concessionario dovrà provvedere al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico del complesso prima dell'inizio dell'attività.

Restano in carico al concessionario tutti i controlli previsti dalle norme al fine di garantire la sicurezza degli addetti e degli ospiti della struttura.

Il concessionario al termine degli interventi avrà l'obbligo di dimostrare le spese sostenute all'amministrazione, previa presentazione delle fatture quietanzate degli interventi eseguiti

Il responsabile del Servizio ambiente,  
manutenzione e protezione civile  
Ing. Lisa Ortolani