



COMUNE DI PIOLTELLO
(Provincia di Milano)

SETTORE LAVORI PUBBLICI

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA
CONCESSIONE DI RISTRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO
NORMATIVO E GESTIONE DEL CENTRO TENNIS COMUNALE DI
VIA LEONCAVALLO N.38**

**PROGETTO FATTIBILITA’ TECNICA ED ECONOMICA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ex art. 18 D.P.R. 207/2010

(in vigore ai sensi art. 23 comma 3 D.Lgs 50/16)

COMMITTENTE: *Comune di Pioltello (MI)*

**PROGETTISTI : *Arch. Nicola Lesage*
*Sig. Giuseppe Gavezzotti***

Novembre 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

GENERALITA' PROGETTO ARCHITETTONICO

a) Scelta delle alternative

Il centro tennis comunale di Pioltello interessato dall'intervento di ristrutturazione ed ampliamento, è una struttura risalente agli anni '80 e si colloca su un'area già antropizzata in un contesto adibito a servizi pubblici (scuole, parco giochi, centro anziani) nella zona nord-ovest del comune, al confine con il comune di Cernusco sul Naviglio (MI).

L'area su cui si dovranno prevedere gli interventi è destinata dal Piano dei Servizi del vigente P.G.T. a "Servizi Sportivi".

L'area complessiva del centro sportivo misura 5665 mq ed è attualmente occupata da un complesso sportivo comprendente: 3 campi da tennis muniti di struttura per consentirne la copertura, un campo da calcio a 5 in erba sintetica, due edifici ospitanti gli spogliatoi, il bar e la reception. Oltre ai locali tecnici e di servizio, in uno dei due edifici sono presenti altri locali, attualmente ospitanti attività e servizi offerti alla cittadinanza. L'edificio ospitante gli spogliatoi e la centrale termica è munito di copertura praticabile, accessibile mediante scala esterna. L'edificio ospitante il bar e la reception è dotato di un piano interrato. E' presente inoltre una struttura in legno che ospita un locale adibito alle feste, durante il periodo estivo.

L'obsolescenza più rapida del previsto delle tecnologie rende indispensabile procedere ad operazioni di ridistribuzione funzionale, con conseguente potenziamento ed adeguamento alle recenti normative vigenti per gli impianti sportivi aperti al pubblico.

In particolar modo è da sottolineare la difficile accessibilità dell'impianto da parte dei disabili motori, atleti, utenti e pubblico. Gli spogliatoi ed il bar non hanno accesso diretto al piano, ma si rende necessario il superamento di due gradini per entrarvi. Non sono presenti inoltre servizi igienici adatti all'utilizzo da parte di utenti diversamente abili. Non sono inoltre presenti delle docce realizzate a filo pavimento.

Ad una obsolescenza tipologica e tecnologica corrisponde un'obsolescenza fisica funzionale, della struttura e dei parametri microambientali, pertanto le azioni individuate come prioritarie con l'aggiornamento normativo di riferimento, renderanno necessari interventi di ristrutturazione e di adeguamento prestazionale, in particolare in materia di accessibilità e contenimento dei consumi energetici.

LINEE GUIDA DELLO SVILUPPO PROGETTUALE

- **Funzionalità e fruibilità - percorsi pubblico/utenti**

con particolare attenzione all'accessibilità da parte di tutti i tipi di utenze, con centralizzazione dei controlli e degli accessi alle attività secondo una logica di ottimizzazione gestionale;

- **Salvaguardia del verde esistente;**

- **Principi di architettura sostenibile - sostenibilità sociale, economica**
flessibilità ed adattabilità dello spazio;

- **Sicurezza, manutenzione e gestione.**

Attenzione alla garanzia di regolare accessibilità per tutti gli utenti e per la sicurezza di gestione-manutenzione - dotazione di idonei strumenti a supporto delle operazioni programmate di pulizia - sanificazione ambienti e per le operazioni di manutenzione.

L'azione progettuale proposta, indirizzata come priorità strategica gestionale, verso la messa a norma per la fruizione degli ambienti da parte dei disabili e la fruizione dei campi da gioco ed il loro sfruttamento, durante l'arco dell'anno, si suddivide in:

1. RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE della struttura preesistente, attraverso interventi di conservazione dei caratteri morfologico strutturali preesistenti, evitando interventi invasivi, se non puntuali, con una proposta progettuale intesa come offerta di una pluralità di servizi ridistribuita secondo una logica funzionale adeguata alle normative di settore ed ad una migliore fruibilità degli spazi (anche da parte dei disabili).

- **Contenimento dei consumi energetici.**

Adeguamento normativo in materia di consumi energetici (L 10/1992, DLgs 192/05) anche in riferimento alla normativa che consente la detrazione fiscale per le spese di ristrutturazione e contenimento energetico (DM 11/03/2008 e successivo aggiornamento DM 26/01/2010).

b) Progetto della soluzione selezionata

Nelle strutture interessate dall'intervento individuato dal progetto fattibilità tecnica ed economica, le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

- Realizzazione di nuovo accesso carraio a sud dell'area d'intervento;
- Realizzazione di un nuovo accesso al locale adibito a bar/reception, mediante interposizione di un'ampia vetrata che garantisca una corretta illuminazione naturale e che permetta di sfruttare lo spazio esterno adiacente precedentemente adibito ad accesso carraio, durante i mesi estivi;
- Realizzazione di sistema di copertura per il campo da calcio a 5 esistente e rifacimento dello stesso;

- Realizzazione di rampe d'accesso ai locali esistenti per superare il dislivello dalla quota zero e permetterne l'accesso ai disabili su carrozzina;
- Realizzazione di servizi igienici adatti all'utilizzo da parte di utenti diversamente abili;
- Realizzazione di docce a filo pavimento in sostituzione a quelle esistenti;
- Realizzazione di cappotto esterno;
- Isolamento della copertura;
- Manutenzione dell'impianto riscaldamento con sostituzione bruciatori, e qualunque altra parte ammalorata, messa norma per l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi;
- Demolizione della struttura esterna adibita a locale per feste estive.

Attraverso la riqualificazione funzionale ed il potenziamento delle strutture sopra descritte, il cui servizio è considerato ormai obsoleto, potrà essere completato ed integrato con la possibilità di svolgere ulteriori attività sportivo ricreative in condizioni atmosferiche avverse.

L'area e gli edifici sono di proprietà comunale, tutta l'area risulta urbanizzata e dotata di pubblici servizi senza interferenze significative che potrebbero ostacolare l'intervento.

Il complesso e gli edifici oggetto dell'intervento non sono soggetti ad alcun vincolo di natura monumentale né paesaggistica.

Dalle tavole del vigente P.G.T. non risulta alcun vincolo idrogeologico relativo alla tutela dei pozzi.

Indirizzi per la redazione del progetto definitivo

Le fasi progettuali successive alla presente fase fattibilità tecnica ed economica devono prevedere lo sviluppo del progetto definitivo ed esecutivo. Lo sviluppo delle suddette fasi progettuali dovrà contenere, in linea di massima, i seguenti documenti:

- Verifica delle soluzioni proposte nella fase studio fattibilità;
- Valutazione delle lavorazioni in funzione dei costi, delle risorse e del mantenimento in alto livello di qualità progettuale e di conseguenza realizzativa;
- Redazione del Progetto Definitivo, contenenti almeno i seguenti elaborati minimi:
 - relazione generale;
 - relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
 - rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
 - elaborati grafici;
 - cronoprogramma;
 - calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
 - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
 - censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
 - elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
 - computo metrico estimativo;

- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;
- dichiarazione del rispetto delle norme tecniche di progettazione;
- ulteriori elaborati come previsto dalla normativa in materia di Lavori Pubblici;
- elaborati per la richiesta del parere favorevole presso il Comando Provinciale VVF;
- elaborati per la richiesta del parere favorevole presso il CONI.

- Redazione del Progetto Esecutivo, contenenti almeno i seguenti elaborati minimi:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piani di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- ulteriori elaborati come previsto dalla normativa in materia di Lavori Pubblici.

Cronoprogramma delle fasi attuative

Allo scopo di effettuare un'attenta valutazione dei tempi di realizzazione degli interventi indicando la durata di ciascuna fase costruttiva, si è quantificato la possibile durata delle singole fasi attuative con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle stesse.

Fase attuativa	durata (giorni)
Approvazione da parte dell'Ente	15
Pareri VVF e CONI	60
Validazione	20
Progetto esecutivo	60
Validazione	20
Approvazione da parte dell'Ente	10
Stipula della convenzione	15

Realizzazione dell'opera	150
Certificato Regolare Esecuzione	90
TOTALE	440

Giova segnalare che la tempistica sopraindicata potrà subire variazioni, soprattutto per quanto riguarda l'ottenimento dei pareri da parte degli Enti, non prevedibili in questa fase di progetto nonché per la realizzazione di ulteriori interventi proposti dal Concessionario e non previsti nel progetto fattibilità tecnica ed economica che per le loro peculiarità sono considerate, dall'Amministrazione Aggiudicatrice, proposte migliorative.

c) Aspetti economici e finanziari

Calcoli estimativi giustificativi della spesa

Alla luce di quanto sinteticamente illustrato, verificata la fattibilità economica sugli interventi complessivi basata su costi parametrati per superficie e per sistema di componenti, desunti da recenti interventi simili, con stime e valutazioni di mercato, la proposta progettuale si pone, in generale, come intervento di completo rinnovamento delle strutture esistenti, con interventi mirati alla messa a norma dei servizi esistenti, al potenziamento dell'offerta di attività attraverso una riorganizzazione degli spazi esistenti ed ampliamenti mirati all'adeguamento della struttura alle mutate esigenze ed alle normative di settore, in particolare dell'impiantistica sportiva, secondo una logica di ottimizzazione gestionale anche in termini di ritorni economici.

In generale la proposta mira ad una riqualificazione del servizio sportivo ricreativo per tutti, con il completamento delle attività esistenti e la loro integrazione con servizi ludico ricreativi, con l'obiettivo e il perseguimento del superamento di un utilizzo limitativo dell'impianto, garantendo un'efficienza energetica e gestionale ottimale con riduzione dei costi di esercizio e di manutenzione.

Tutte le successive valutazioni esecutive, risulteranno di competenza delle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva e della conseguente ingegnerizzazione compreso eventuali prescrizioni di enti competenti.

Stima sommaria di spesa

La stima sommaria dei costi si basa su costi parametrati per superficie e per sistema di componenti, desunti da recenti interventi simili, con stime e valutazioni di mercato e pertanto potrà subire variazioni percentuali nelle successive fasi di approfondimento progettuale. Dovrà essere successivamente redatto il computo metrico estimativo con elenco prezzi per opere compiute, desunto da prezziario regionale ultima edizione, integrato per le opere specialistiche con analisi di mercato o con preventivi.

a) importo dei lavori e delle forniture			€ 387.000,00
a1 per lavori edili ed affini		€ 375.000,00	
a2 oneri indiretti della sicurezza		€ 12.000,00	
b) somme a disposizione del Concessionario			
b1 IVA 10% su a)	10,00%	€ 38.700,00	
b2 Competenze professionali Prog. D.L. strutture impianti Coord. 81/2008 contabilità CNAPIA 4%		€ 53.636,72	
Iva 22% su b2	22,00%	€ 11.800,08	
b4 Arredi spogliatoi e bar		€ 62.246,56	
b5 IVA 22% su b4	22,00%	€ 13.694,24	
b6 Competenze professionali per pratiche autorizzatorie vari enti, accertamenti di laboratorio, pratica catastale, certificazione energetica		€ 12.000,00	
b7 IVA 22% su b6	22,00%	€ 2.640,00	
b8 Imprevisti, arrotondamenti e spese di pubblicazione	2,00%	€ 7.890,00	
b9 Onorario per il Collaudatore Tecnico Amministrativo, Impiantistico, Strutturale, CNAPIA 4%		€ 5.000,00	
b10 IVA 22% su b9	22,00%	€ 1.100,00	
Sotto totale voci b		€ 208.707,60	
Importo complessivo			€ 595.707,60

COMUNE DI PIOLTELLO**RIQUALIFICAZIONE CENTRO TENNIS**

Progetto fattibilità tecnica ed economica - Calcolo sommario di spesa ex art. 22 D.Lgs 207/2010

- ALLEGATO "A"

EDIFICIO PRINCIPALE

			PERCENTUAL E
CATEGORIA DI OPERE			
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	€	20.000,00	5,17%
MURATURE	€	5.000,00	1,29%
INTONACI	€	16.000,00	4,13%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€	12.000,00	3,10%
RIFACIMENTO CAMPO SINTETICO	€	35.000,00	9,04%
COPERTURA CAMPO SINTETICO	€	90.000,00	23,26%
SERRAMENTI E VETRI	€	20.000,00	5,17%
VERNICIATURE E TINTEGGIATURE	€	22.000,00	5,68%
REALIZZAZIONE CAPPOTTO ESTERNO	€	25.000,00	6,46%
ISOLAMENTO DELLA COPERTURA	€	20.000,00	5,17%
IMPIANTI ELETTRICI	€	20.000,00	5,17%
IMPIANTI MECCANICI	€	40.000,00	10,34%
ASSISTENZE MURARIE	€	25.000,00	6,46%
ONERI SICUREZZA	€	17.000,00	4,39%
SISTEMAZIONE ESTERNE, VERDE ETC	€	20.000,00	5,17%
TOTALE		€ 387.000,00	100,00%