

**CITTÀ DI ALESSANDRIA**

**SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO**

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

[comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it)

**Avviso esplorativo finalizzato alla presentazione di proposte di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (combinato disposto degli artt. 179 co. 3 e 183 commi 15 e 16, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) per la “riqualificazione” (manutenzione ordinaria e straordinaria, anche con ampliamenti/nuove costruzioni) e la successiva gestione del “Complesso Sportivo/Ricreativo” sito in Alessandria nel Quartiere denominato “Borsalino”.**

**ALLEGATO III°**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLO STATO DI CONSISTENZA DEL COMPLESSO SPORTIVO/RICREATIVO**

**SITO NEL QUARTIERE DENOMINATO “BORSALINO”**



**CITTÀ DI ALESSANDRIA**

**SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO**

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

[comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it)

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLO STATO DI CONSISTENZA DEL COMPLESSO SPORTIVO/RICREATIVO

**SITO NEL QUARTIERE DENOMINATO “BORSALINO”**

Il Comune di Alessandria è proprietario di tre impianti sportivi in posizione contigua tra loro nella zona di V.le Massobrio, complessivamente costituenti il complesso ricreativo/sportivo sito nel quartiere “Borsalino” e precisamente:

IMPIANTO 1) Centro Sportivo Comunale “ I. Barberis” ( conosciuto anche come “Impianto Borsalino”);

IMPIANTO 2) l’impianto sportivo “Campo di Atletica Leggera Azzurri d’Italia” ( conosciuto anche come “Campo Coni”);

IMPIANTO 3) la Piscina Comunale Coperta (conosciuta anche come “Nuoto Club”) come viene evidenziato nell’allegata planimetria generale.

Esaminando nel dettaglio detti impianti si relaziona quanto segue:

# IMPIANTO 1)

Il Centro Sportivo comunale denominato “**INNOCENZO BARBERIS**” è ubicato in Viale Massobrio 38, è individuato all’Agenzia del Terrirorio- Catasto Fabbricati al Foglio 129 mappale 7, sub 4, V.le Ennio Massobrio n. 38, p. S1,S 2-T,1 zona censuaria 2, Categoria D/6

R.C. 18.038,80 e si estende su un sedime complessivo di mq 27.265, destinato dal PRGC a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 32 quinquies comma 2 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione),su cui insistono aree attrezzata con campi tennis,beach volley e piscina ricreativa ed un area verde di mq 12.000, oltre a fabbricati di servizio.

Gli immobili componenti il Centro Sportivo, evidenziati nella planimetria generale in scala metrica sono di seguito descritti:

* Un piccolo fabbricato in muratura che si estende su un piano unico posto all’ingresso del Centro Sportivo adibito a segreteria/biglietteria;

*Condizioni conservative e manutentive* : normali

*Criticità*: non presenta particolari criticità

* **Un Fabbricato principale** in muratura articolato su n. 4 Piani, nel quale:
* al piano **interrato**, a cui si accede tramite scala interna, sono presenti un locale caldaia ed un ampio locale ad uso deposito attrezzi;
* al piano **seminterrato**, a cui gli atleti accedono sia da rispettive scalette esterne sul lato ovest che da stretta porta di accesso sotto portico sul lato est, sono presenti gli spogliatoi maschili e gli femminili con rispettivi servizi igienici docce. Sullo stesso piano sono presenti, con accesso diretto dall’esterno,servizi igienici,locale infermeria, locale magazzino, locale centrale termica, locale deposito e ricovero attrezzi. Altro locale ripostiglio ha accesso da scaletta esterna posta sul lato ovest;
* al piano **rialzato**, raggiungibile dal pubblico a mezzo di scala esterna con accesso da ampia terrazza coperta e con scala interna dagli operatori, è presente un ampio locale Bar con due sale ristorante, dotato di passavivande e di due forni per pizzeria, realizzati sul terrazzo del lato est a ridosso di porta uscita, con annessi locali cucina e dispensa e servizi igienici sia per il personale, con antibagno spogliatoio che per il pubblico divisi in maschile e femminile( quest’ultimo con apparecchiature sanitarie per disabili).
* al **primo piano**,raggiungibile con scala interna sul lato est e dotato di terrazzo esterno, sono posti i locali dell’ex alloggio di custodia poi destinato a sala gioco carte che ora risulta destinato ad alloggio ma privo di locale cucina.

*Condizioni conservative e manutentive*: normali

*Criticità*: a)presenza di amianto sulle copertura per cui necessita di interventi di rimozione in sicurezza della copertura oltre canali e pluviali,pulizia del piano di copertura,smaltimento controllato delle lastre con amianto,delle polveri e canali di gronda e pluviali,fornitura e posa di nuovo manto di copertura, coibentata con sistema ferma neve, e nuova lattoneria in alluminio ;b)manca abbattimento barriere architettoniche sia per accesso al piano seminterrato, ove sono presenti gli spogliatoi atleti che per accesso al piano rialzato destinato a bar ristorante; c) necessaria la revisione/sostituzione della caldaie per riscaldamento ed acqua calda,la messa a norma del locale tecnico caldaia,il rifacimento della canna fumaria,la revisione dell’impianto di distribuzione dell’acqua per il riscaldamento,la messa a norma dell’impianto elettrico;

* **N. 6 campi da Tennis in terra rossa**, di cui uno risulta coperto con tensostruttura in legno lamellare permanente

*Condizioni conservative e manutentive*: mediocre

*Criticità*: per il campo coperto da tensostruttura è necessaria la revisione/sostituzione della caldaia,il rifacimento delle canne fumaria,la messa a norma del locale tecnico caldaia,la messa a norma dell’impianto elettrico;

* **N. 2 campi da tennis/multifunzionali** in erba sintetica i quali risultano coperti da pallone pressostatico, amovibile nel periodo estivo.

*Condizioni conservative e manutentive*: mediocri

*Criticità:* necessaria la revisione/sostituzione della caldaia,il rifacimento delle canne fumaria,la messa a norma del locale tecnico caldaia,la messa a norma dell’impianto elettrico; presenza di amianto sulla copertura del locale tecnico per cui necessita di interventi di rimozione in sicurezza della copertura oltre canali e pluviali,pulizia del piano di copertura,smaltimento controllato delle lastre con amianto,delle polveri e canali di gronda e pluviali,fornitura e posa di nuovo manto di copertura.

* **N° 1 campo da beach volley con sabbia** ;

*Condizioni conservative e manutentive*: scadenti

*Criticità*: necessità di verifica delle attrezzature installate

* **N° 2 campi bocce;**

*Condizioni conservative e manutentive*: pessime

*Criticità*: necessità di rifacimento campi e recinzione

* **una zona recintata, denominata “area Country”**, con staccionata in legno, destinata anche a pizzeria/ristorante per il periodo estivo dotata di pista da ballo delimitata da cordolo con palco coperto, a ridosso dell’ex muro batti palla, e di altra tettoia aperta su tre lati su palchetto rialzato attrezzata con tavoli; parte della stessa zona è inghiaiata con piastrelloni di cemento per i percorsi e nella parte retrostante sono presenti un basso fabbricato in parte aperto e destinato a zona preparazione pizzeria ed un altro basso fabbricato ove sono posizionati impianti a supporto della struttura pressostatica ;

*Condizioni conservative e manutentive*: scadenti

*Criticità*: revisione e collaudo di tutte le strutture per mancanza di dichiarazioni regolare esecuzione di tutti i manufatti; rimozione con smaltimento in sicurezza dell’amianto e realizzazione di nuova copertura.

* **un basso fabbricato in muratura “H”** destinato a ripostiglio *Condizioni conservative e manutentive*: normali per la destinazione *Criticità*: non presenta particolari criticità
* **Tensostruttura con area attrezzata a bar estivo** di supporto ai fruitori della piscina;

*Condizioni conservative e manutentive*: normali

*Criticità*: non presenta particolari criticità

* **Piscina grande a sfioro di tipo ricreativo** avente forma irregolare e gradini di discesa ;

*Condizioni conservative e manutentive*: normali

*Criticità*: non presenta particolari criticità

* **Piscina piccola a sfioro di tipo ricreativo** avente forma irregolare

*Condizioni conservative e manutentive*: normali

*Criticità*: non presenta particolari criticità, da verificare la presenza amianto con conseguente obbligo di rimozione

* **Spogliatoi piscina divisi in maschili e femminili** con locale infermeria.

*Condizioni conservative e manutentive*: scadenti

*Criticità*: non presenta particolari criticità

*L’impianto sportivo* “**INNOCENZO BARBERIS***”dovrà risultare adeguato alla normativa di prevenzione incendi vigente, ivi comprese tutte le caldaie funzionanti* per cui è necessaria la redazione delle pratiche per CPI presso gli Enti preposti con oneri tecnici relativi. Inoltre lo stesso impianto sportivo dovrà *essere sottoposto a verifiche da parte della Commissione di Vigilanza per Pubblico Spettacolo ed agli interventi necessari per il rispetto complessivo di tutte le prescrizioni imposte dalla stessa .*

# IMPIANTO 2)

L’impianto sportivo comunale “**CAMPO DI ATLETICA LEGGERA**” è sito in V.le Massobrio 28 è

identificato all’Agenzia del Territorio- Catasto fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 129

* particella n° 497/parte, destinato dal PRGC a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 32 quinquies comma 2 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione) ed è costituito da una ampia area a destinazione sportiva di oltre mq. 39.535,00 composta da :
  + una **Pista di Atletica,(** recentemente rifatta a cavallo tra l’anno 2017 e l’anno 2018) con impianto di illuminazione a torri faro, a 6 corsie con sviluppo di ml 400, utilizzato per attività di atletica leggera quali velocità, corsa ad ostacoli, corsa siepi,mezzo fondo,10.000, 5.000,1.500;

o una **zona salto in alto attrezzata**, **una zona salto in lungo e una zona lancio con gabbia ,** posizionate nell’anello centrale della Pista ;

* + - *Condizioni conservative e manutentive*: buone visto il recente rifacimento del manto e la nuova dotazione di attrezzature per salto in alto e lancio peso
    - *Criticità*: non presenta particolari criticità
  + una **Tribuna** coperta in cemento armato, con 763 posti, al di sotto della quale è presente una **sala muscolazione** di mq. 83 circa,con attrezzature e macchine di potenziamento,**uno spogliatoio, 2 locali ufficio,un magazzino e servizi**;
    - *Condizioni conservative e manutentive*: normali
    - *Criticità*: macchine di potenziamento della Sala Muscolazione da verificare con collaudi annuali, struttura cemento armato da verificare con collaudo; revisione/sostituzione delle apparecchiature tipo"robur a gas", funzionanti ma vestuste, con altro impianto per il riscaldamento e acqua calda sanitaria; un locale ufficio è in utilizzo all’ASD Atletica Alessandria;
  + un **Fabbricato Servizi** avente superficie complessiva di mq 705 ove sono collocati **l’alloggio del custode**,**doppia batteria di spogliatoi** maschili e femminili, **spogliatoi arbitri e infermeria** con relativi servizi igienici e docce, oltre locali uffici, **spogliatoi e magazzini** ad uso dei dipendenti;
    - *Condizioni conservative e manutentive*: buone per i locali interni( oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria a cavallo tra l’anno 2017 e l’anno 2018), con esclusione dell’alloggio del custode in scadenti condizioni.
    - *Criticità*: tetto da rifare, verifica e possibile esigenza di interventi sull’impianto di scarico acque docce degli spogliatoi femminili; l’alloggio del custode necessita di manutenzione straordinaria generale con rifacimento dell’impiantistica e resa autonoma dell’impianto idrico;
  + una **Palestra Polivalente** avente superficie di mq.1070,00 in struttura tensostatica con lamellare, realizzata nell’anno 2005, attrezzata ed utilizzata per attività di basket, pallavolo e calcetto, oltre ginnastica in genere ed arti marziali, con tribunetta metallica da 100 posti ;
    - *Condizioni conservative e manutentive*: mediocre per lo stato del campo di

gioco, dei serramenti e del telo di copertura ;

* + - *Criticità*: verifica di certificazione per il telo della copertura e collaudi annuali degli impianti basket

*L’impianto* “**CAMPO DI ATLETICA LEGGERA**” nel suo complesso *deve essere sottoposto a verifiche/revisione da parte della Commissione di Vigilanza per Pubblico Spettacolo ed è necessario intervenire nel rispetto complessivo di tutte le prescrizioni imposte dalla stessa oltre alle indicazioni riportate nelle principali criticità sopraindicate per i diversi manufatti. E’ necessario l’ottenimento della certificazione di prevenzione incendi , anche per le caldaie installate, per cui è necessaria la redazione delle pratiche per CPI presso gli Enti preposti con oneri tecnici relativi.*

Si precisa che l’uso di detto impianto è pubblico ed il suo uso è consentito, previo pagamento sulla base di tariffe comunali approvate,alle Società ed Organizzazioni Sportive riconosciute dal C.O.N.I. ed a tutti i cittadini ( per la sola Pista di Atletica Leggera) che ne facciano richiesta con specifiche modalità di tesseramento, con riserva in via prioritaria e gratuita, da “Regolamento per l’esercizio del Campo Sportivo Scolastico di Atletica Leggera” approvato con deliberazione C.C. n° 77 del 26/05/2003 :

* agli alunni delle Scuole Statali e non Statali,per lo svolgimento dell’attività di educazione fisica;
* agli studenti iscritti ad organizzazioni sportive universitarie.

# IMPIANTO 3)

L’ impianto sportivo comunale denominato “**PISCINA COPERTA**” è ubicato in V.le Massobrio 36 , individuato all’Agenzia del Territorio di Alessandria – Catasto dei Fabbricati al Foglio 129 – Particella 133, destinato dal PRGC a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 32 quinquies comma 2 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione) è costituito da un sedime di circa mq 1.255,00 su cui insiste il maggior fabbricato che ha superficie coperta di mq. 546 circa e si sviluppa su tre piani con le seguenti destinazioni:

* + al piano seminterrato : spogliatoi, servizi e locale centrale termica

*Condizioni conservative e manutentive*: scadenti

*Criticità*: accessibilità non garantita per persone disabili, sono da verificare l’idoneità e la rispondenza alle normative di sicurezza antincendio della centrale termica, oltre all’ idoneità e conformità di tutti gli impianti tecnologici ;

* + al piano terra : sala bar con cucina, servizi, sala giochi, palestra, ripostigli

*Condizioni conservative e manutentive*: scadenti

*Criticità*: verifiche di idoneità e conformità su tutti gli impianti tecnologici

* + al piano primo : piscina, ufficio, infermeria, sala polifunzionale utilizzata per scuola di ballo;

*Condizioni conservative e manutentive*: mediocri

*Criticità*: verifiche di idoneità e conformità su tutti gli impianti tecnologici, accessibilità non garantita per persone disabili , presenza di amianto su tutta la copertura per cui necessita di interventi di rimozione in sicurezza della copertura oltre canali e pluviali,pulizia del piano di copertura,smaltimento controllato delle lastre con amianto,delle polveri e canali di gronda e pluviali e con fornitura e posa di nuovo manto di copertura.

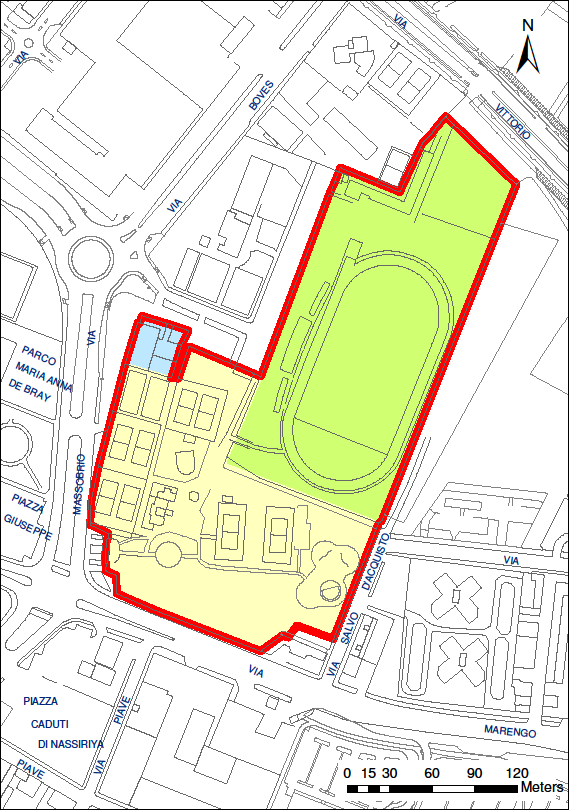
Le necessarie verifiche di idoneità e conformità sono da prevedere su tutti gli impianti tecnologici e impianti igienico sanitari per il rispetto dei requisiti di legge, con eventuali sostituzioni di impianti o parti di essi, oltre alla corretta rimozione e smaltimento in sicurezza delle coperture contenenti amianto,canali di gronda e pluviali, e rifacimento della copertura coibentata e della lattoneria .

*L’impianto sportivo* “**PISCINA COPERTA***”dovrà risultare adeguato alla normativa di prevenzione incendi vigente, ivi comprese tutte le caldaie funzionanti* per cui è necessaria la redazione delle pratiche per CPI presso gli Enti preposti con oneri tecnici relativi. Inoltre lo stesso impianto sportivo dovrà *essere sottoposto alle verifiche della Commissione di Vigilanza per Pubblico Spettacolo ed agli interventi necessari per il rispetto complessivo di tutte le prescrizioni imposte dalla stessa .*

Allegati: **Elaborato Illustrativo** del Complesso Sportivo/Ricreativo sito nel quartiere denominato ”Borsalino”

# IMPIANTO 3

**PISCINA COPERTA**



**Viale Massobrio, 36**



|  |  |
| --- | --- |
| Dati catastali: Foglio 129 - Particella 133 Superficie sedime: 1.255 mq | |
| **ATTIVITA' PRATICABILI** | **DOTAZIONI** |
| **nuoto, fitness** | **piscina, palestra, bar, servizi, sale polifunzionali** |

**IMPIANTO 1**

**CENTRO SPORTIVO “BARBERIS”**

**Viale Massobrio, 38**



|  |  |
| --- | --- |
| Dati catastali: Foglio 129 - Particella 7 - Sub. 4  Superficie sedime: 27.265 mq | |
| **ATTIVITA' PRATICABILI** | **DOTAZIONI** |
| **tennis, piscina estiva, calcetto, beach volley;** | **6 campi tennis in terra rossa di cui uno coperto, 2 campi tennis-calcetto in sintetico, piscine con spogliatoi, 1 campo da beach volley, 2 campi bocce, bar ristorante, alloggio custode, zona ballo-country.** |

**Cartografia vettoriale**

**IMPIANTO 2**

**CAMPO DI ATLETICA LEGGERA PALESTRA CAMPO**

**Viale Massobrio, 28**

|  |  |
| --- | --- |
| Dati catastali: Foglio 129 - Particella 497 parte Superficie sedime: 39.535 mq | |
| **ATTIVITA' PRATICABILI** | **DOTAZIONI** |
| **Pista di atletica leggera: salto in alto, salto in lungo, lancio del peso, corsa a ostacoli, 100m, 400 m….**  **Palestra polivalente: pallacanestro, pallavolo, calcetto, ginnastica, arti marziali.**  **Sala Muscolazione: allenamento muscolare con attrezzi vari** | **Pista di Atletica leggera con zona salto in lungo, salto in alto e gabbia lancio del peso.**  **Fabbricato con doppia batteria spogliatoi (maschili e femminili) con servizi, locali arbriti** |

**Lotto**

**Sedime C.S. Barberis Sedime Piscina coperta Sedime campo di Atletica**

**ELABORATO ILLUSTRATIVO**

**Allegato alla Relazione tecnico- illustrativa dello stato di consistenza del complesso Sportivo/Ricreativo sito nel quartiere denominato “Borsalino”**

Elaborazione grafica: Ufficio Cartografia – Aggiornamento: Giugno 2019