



**CITTA' DI ALESSANDRIA
URBANISTICA E PATRIMONIO**

Oggetto:

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” denominato “PALACIMA – PISCINA SCOPERTA”, sito in Alessandria L.go Tanaro San Martino 10-12-16.

ALLEGATO III

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLO STATO DI CONSISTENZA
DEL COMPLESSO SPORTIVO/RICREATIVO
“PALACIMA – PISCINA SCOPERTA”
SITO IN L.GO TANARO SAN MARTINO 10-12-16**

Il Comune di Alessandria è proprietario di due impianti sportivi in posizione contigua tra loro nella zona di L.go Tanaro San Martino 10-12-16, complessivamente costituenti il complesso ricreativo/sportivo denominato “ Palacima e Piscina Scoperta” e precisamente:

IMPIANTO 1) Palazzetto dello Sport denominato “PALACIMA” comprensivo dell’area verde denominata “Parco Lella Lombardi” e del parcheggio pubblico antistante l’ingresso principale

IMPIANTO 2) Piscina Comunale Scoperta

come evidenziati nell’Elaborato Illustrativo A – contenuto nell’Allegato IV - Elaborati Grafici Illustrativi .

Esaminando nel dettaglio detti impianti si relaziona quanto segue:

IMPIANTO 1)

L’impianto sportivo comunale denominato “PALACIMA” è ubicato in L.go Tanaro San Martino n° 10, è individuato all’Agenzia del Territorio- Catasto Fabbricati al Foglio n° 117 particella n° 8/parte e particella n°7/parte e si estende su un sedime complessivo di circa mq 6.911, 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),interamente recintato su cui insistono, oltre al maggior fabbricato,altri fabbricati di servizio ed aree verdi non attrezzate e/o attualmente attrezzate, queste ultime costituenti il Parco Lella Lombardi facente parte della stessa particella catastale. Tale impianto comprende anche il parcheggio pubblico antistante l’ingresso principale .

L’accesso all’impianto sportivo avviene sia dal civico n° 10 prospiciente appunto un area destinata a parcheggio pubblico, quale ingresso principale definito con struttura muraria e cancello in metallo, che dalla strada denominata Lungo Tanaro San Martino, al civico n° 12 quale accesso secondario.

I confini risultano così individuati : a nord con Passeggiata Sisto/ fiume Tanaro,di proprietà comunale, ad est con altro sedime di proprietà comunale,a sud con L.go Tanaro San Martino e ad ovest con la Piscina Scoperta anch’esso oggetto del presente Avviso esplorativo.

Gli immobili costituenti l’impianto “Palacima” sono evidenziati nell’Allegato I – Stralcio planimetrico catastale,nell’ Allegato II – Stralcio planimetrico PRGC e negli Elaborati A),B),C), inseriti nell’Allegato IV, e vengono di seguito descritti:

- **Un piccolo fabbricato in muratura** con tettoia annessa che si estende su un piano unico posto all’ingresso principale ed un tempo adibito a segreteria/biglietteria ;
Condizioni conservative e manutentive : scadenti per il prolungato stato di disuso
Criticità: impianti tecnologici da revisionare/sostituire. Necessita di messa a norma generale
- **Un Fabbricato principale** avente struttura in cemento armato con volta a botte e

travi curve a sesto ribassato articolato su n. 3 Piani, nel quale:

- al piano interrato lato strada, a cui si accede tramite scala interna, sono presenti locali spogliatoi, maschili e femminili, dotati di docce e servizi igienici, un locale "arbitro" con annesso servizio igienico, un separato locale servizi igienici per il pubblico raggiungibile da scala interna;
- al piano interrato lato fiume, a cui si accede sia tramite scala interna, che da un accesso esterno, esclusivo per gli atleti, sono presenti locali spogliatoi maschili e femminili dotati di docce e servizi igienici, un locale arbitro con annesso servizio igienico, un separato locale servizi igienici per il pubblico raggiungibile da scala interna;
- al piano terra, a cui si accede sia dall'ingresso principale (lato parcheggio), attraverso un atrio ove è presente anche un piccolo locale di servizio, che dal retro (lato parco Lella Lombardi) , è presente: nella parte centrale il campo di gioco in parquet di legno illuminato con fari a soffitto con impianti basket su basi mobili; sul lato parcheggio, un servizio disabili ed un magazzino; sul lato parco un locale infermeria con annesso servizio igienico ,oltre a un locale ufficio, un locale batterie, un locale magazzino, un servizio igienico per il personale ed un ampio locale destinabile ad area per ristoro e deposito attrezzature sportive. Sono presenti delle tribune in cemento che si sviluppano su tre lati raggiungibili da scale principali in cemento e scalette in ferro e legno, articolate in n° 4/5 gradoni e dotate di sedute in legno;
- al piano primo, a cui si accede tramite scale in cemento e attraverso le tribune laterali è presente un balconata lungo tutto il perimetro dei tre lati delle stesse tribune, delimitata da barriere in metallo, che consente l'accesso alle tribune sottostanti .

L'impianto sportivo "PALACIMA" è stato sottoposto, a verifiche da parte della Commissione di Vigilanza per Pubblico Spettacolo in data 30/11/2016 con esito favorevole per una capienza di 600 persone e 50 tra atleti e tecnici.

Il certificato di Prevenzione incendi è stato rilasciato da VVFF di Alessandria in data 16/11/2016 con le prescrizioni e le limitazioni in esso riportate.

Condizioni conservative e manutentive: normali

Criticità principali: il maggior fabbricato e la biglietteria esterna necessitano di interventi manutentivi con rappezzi di intonaco e tinteggiatura esterna oltre che di revisione/sostituzione dei serramenti/vetrare e implementazione di impianto audio fonico interno. Sono da verificare le parti strutturali dell'avancorpo sul lato ingresso principale per presenza di dissesti del solaio. Gli impianti basket devono essere sottoposti a revisione annuale. Necessita di messa a norma per gli aspetti evidenziati.

- **Un piccolo fabbricato in muratura** destinato a locale caldaia, e locale magazzino

Condizioni conservative e manutentive: normali

Criticità: Necessita di verifiche per messa a norma generale degli impianti

- **Un area verde, denominata "Parco Lella Lombardi"** con accesso sia dalla confinante " Passeggiata Sisto" che dall'ingresso secondario del Palacima, in comune con quest'ultimo, è posizionata ad un livello ribassato rispetto al maggior fabbricato, ha un percorso di collegamento con l'attiguo impianto Piscina Scoperta, si sviluppa su un area di circa mq 2007 e risulta parzialmente attrezzata per scopi ricreativi con dotazione obsoleta di giochi bimbi quali altalene, scivolo e panchine.

Condizioni conservative e manutentive: normali

Criticità: necessità di messa a norma generale oltre a nuova recinzione e sistemi di

chiusura sul lato a confine con la Passeggiata Sisto per un migliore controllo degli accessi ed una revisione dei giochi bimbi.

➤ **Un area parcheggio pubblico** che insiste oltre che in parte sulla particella n° 8 del F. 117 anche in parte sulla particella n° 7 dello stesso F. 117 avente una superficie di mq 1446 circa, risulta delimitata da cordoli in cemento e aiuole, pavimentata con autobloccanti con segnatura di stalli e dotata di illuminazione pubblica ed è posizionata ad un livello ribassato rispetto al piano stradale, a cui si collega tramite una rampa di accesso ed una rampa di uscita.

Condizioni Conservative e manutentive: normali

Criticità: Necessita di interventi manutentivi sul piano pavimentato e di messa a norma generale.

Si precisa che i costi di gestione dell’Impianto Palacima, con esclusione dell’area parco Lella Lombardi e del parcheggio pubblico, elaborati sulla base dei conti economici dal 2014 al 2018, sono allegati, a titolo di maggior informazione, nell’Allegato VI - Tabella relativa ai costi economici anni 2014-2015-2016-2017-2018.

IMPIANTO 2)

L’impianto sportivo comunale “PISCINA SCOPERTA” è sito in L.go Tanaro San Martino 16 è identificato all’Agenzia del Territorio- Catasto fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio n° 117 – particella n° 190 sub 6 , 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-ricreativa .

L’immobile ha una superficie complessiva di circa mq. 10.561,00 confina a nord/nord-ovest con la “Passeggiata Giovanni e Maddalena Sisto”, a sud-ovest con Largo Maestri Lav. d’Italia, a sud/sud-est con Lungo Tanaro San Martino e ad nord-est con il Palacima.

Al complesso sportivo si accede :

- mediante cancello pedonale e carraio da Lungo Tanaro San Martino n°16;
- cancello carraio a confine con il Parco Lella Lombardi/Palacima
- ulteriore cancello carraio dall’area verde a sud-ovest

Il complesso è recintato in parte con cancellata metallica,lato strada, ed in parte con rete metallica,lato “Passeggiata Giovanni e Maddalena Sisto” e Palacima e si compone di:

➤ **Un Fabbricato biglietteria**, posto a destra dell’ingresso, coperto da tettoia in cls, realizzato in muratura e costituito da un locale ad uso biglietteria e un locale nel quale è collocato il quadro elettrico generale, con retrostante tettoia ondulata in vetroresina e struttura portante in ferro. Addossato a tale fabbricato è presente un armadio che contiene i contatori, privo di chiusura di sicurezza.

Condizioni conservative e manutentive: scadenti

Criticità: impianti tecnologici e serramenti da revisionare/sostituire. Necessita di messa a norma generale

➤ **Un Fabbricato Spogliatoi e Servizi** posto centralmente nel complesso così costituito al piano terra con :

- spogliatoio femminile con servizi igienici e docce aventi pavimenti e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica: n°11 box spogliatoi femminili, n°5 docce, n°3 wc di cui 1 per disabili e n°3 turche in scadenti condizioni di conservazione;

- spogliatoio maschile con servizi igienici e docce aventi pavimenti e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica: n°14 box spogliatoi con n°5 docce, n°2 wc di cui 1 per disabili e n°3 turche e vari orinatoi in scadenti condizioni di conservazione;
- n°2 aree di disimpegno in scadenti condizioni di conservazione;
- n° quattro locali, di cui uno destinato ad infermeria ma attualmente adibito a deposito con serramento avente vetro rotto, tutti in scadenti condizioni di conservazione, con pavimentazione in ceramica o graniglia;
- n°2 locali deposito, di cui uno attualmente adibito a magazzino per il cloro, in pessime condizioni di conservazione. In particolare si evidenzia il completo distacco con gravi lesioni di una porzione di muro perimetrale;

Su lato bordo vasca, addossate esternamente al fabbricato spogliatoio sono presenti complessivamente n°12 docce ed un'area coperta con ampio gazebo avente struttura metallica e ove i teli risultano asportati.

Detto fabbricato presenta una copertura piana, raggiungibile da una scala in ferro, adattata a solarium in prevalenza piastrellata, recintata su tutto il perimetro con ringhiera in metallo .

Condizioni conservative e manutentive: scadenti

Criticità: solaio del piano terra sfondato; lesioni strutturali varie; serramenti, sanitari e rubinetterie, pavimentazione da sostituire, intonaco da rivedere in più punti, impermeabilizzazione e pavimentazione del solarium soprastante il fabbricato da sostituire; zona gazebo senza teli di copertura; impianti tecnologici da revisionare/sostituire. Necessita di messa a norma generale.

- **un Fabbricato Tecnico** con copertura piana, ove, al piano interrato raggiungibile da scala interna in ferro risulta posizionato l'impianto depuratore ed un vecchio quadro elettrico oltre a materiale di risulta.

Condizioni conservative e manutentive: scadenti;

Criticità: scala di accesso in ferro fatiscente da sostituire ; impianto di depurazione vasche ed elettrico da sostituire, solaio di copertura da verificare sotto l'aspetto statico-strutturale. Necessita di messa a norma generale.

- **un Fabbricato Ristoro e Servizi** rialzato rispetto al piano piscina, costituito da:

- Ampio locale ad uso bar, con cucina, deposito, zona lavaggio, spogliatoio con servizio e doccia, senza arredi sostanziali a parte il bancone bar. Sullo stesso piano rialzato del bar è presente una zona pavimentata in pietra verso Lungo Tanaro San Martino, con veranda in ferro separata dall'area bordo vasche mediante bassa recinzione in muratura e metallo.
- Ex alloggio di custodia composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizi igienici e ripostiglio con piano cantinato e copertura piana trattata con bitume impermeabilizzante, raggiungibile da scala esterna in ferro. Tale immobile si presenta fatiscente ed in stato inagibilità.

Condizioni conservative e manutentive: scadenti;

Criticità: l'alloggio di servizio è da ristrutturare completamente con rifacimento intonaci, pavimentazioni bagno, serramenti interni ed esterni ed impianti tecnologici tutti fatiscenti . Il locale bar necessita di rifacimento impianti tecnologici, serramenti interni ed esterni. La parte superiore terrazzata ha necessità di nuova impermeabilizzazione e rifacimento ringhiere di parapetto. Necessita di messa a norma generale.

La zona Vasche risulta composta da :

- **n°1 Piscina adulti** a sfioro avente vasca di circa 50,6 x 19,5 mt. con pavimentazione perimetrale, scalette di discesa in metallo e dotata di due trampolini di altezza diversa;
- **n°1 Piscina bambini** a sfioro avente vasca di circa 15,2 x 19,5 mt con pavimentazione perimetrale e scalette di discesa in metallo;
- **n°1 Vasca idromassaggio** di forma irregolare con pavimentazione perimetrale;
- **n°1 Piscina lattanti** posta nell'area verde lato "Passeggiata Giovanni e Maddalena Sisto", ribassata rispetto al piano delle due piscine maggiori;

Condizioni conservative e manutentive: scadenti;

Criticità: le vasche di entrambe le piscine hanno il rivestimento danneggiato, la vasca idromassaggio è da revisionare per il disuso prolungato, la piscina lattanti anch'essa in disuso da più tempo è da ristrutturare per tipologia e materiali. Necessita di messa a norma generale.

- **n° 1 Fabbricato tecnico** seminterrato dove risulta un locale depuratore interrato a cui si accede, a lato della vasca lattanti, attraverso scaletta in ferro;

Condizioni conservative e manutentive: scadenti.

Criticità: impianto di depurazione ed elettrico da sostituire. Necessita di messa a norma generale.

Nell'Area campi gioco a nord est sono posizionati:

- **n°2 campi da beach volley** con illuminazione e pavimentazione in sabbia ;
- **n°1 campo polivalente** con pavimentazione in cls in parte con recinzione in rete metallica;
- **n°2 gradinate in laterizio e cls** in poste in affaccio alla zona campi beach volley
- **un fabbricato seminterrato** in stato fatiscente ove erano collocati due servizi igienici.

Condizioni conservative e manutentive: scadenti.

Criticità: i campi da beach volley ed il campo polivalente presentano erbe infestanti che hanno danneggiato i rispettivi manti, le gradinate presentano distacchi e rotture in più punti, il fabbricato ex servizi igienici è da ristrutturare. Necessita di messa a norma generale.

Per l'Impianto Piscina Scoperta non sono disponibili costi di gestione in quanto è in stato di non funzionamento dall'anno 2016 ed in precedenza era in concessione a soggetto privato.