



**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, sia 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’essa 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, sia 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 una 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 2015 al 2019, sono allegati, a titolo di maggior informazione, nell'Allegato VI - Tabella relativa ai costi economici anni 2015-2016-2018-2019.

## 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 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:

- la documentazione di certificazione Prevenzione incendi;
- i costi di gestione in quanto è in stato di non funzionamento dall'anno 2016 ed in precedenza era in concessione a soggetto privato.