



SALUS PALLACANESTRO BOLOGNA s.s.d. a r.l.

RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELLA PALESTRA

“DEBORAH ALUTTO” DI BOLOGNA

PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

(art. 183, co. 15, D.Lgs. n. 50/2016 - art. 15, co. 6, D.L. n. 185/2015)



Proponente

SALUS PALLACANESTRO
BOLOGNA SSDRL

Data

LUGLIO 2020

3 – PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

3.1 – RELAZIONE TECNICA DEI LAVORI ACCESSORI

Timbro proponente

Timbro progettista

PREMESSA

Nel perseguire il proprio obiettivo istituzionale ed operando per migliorare progressivamente la qualità delle attività ludico sportive proposte ai ragazzi ed alle loro famiglie, è di fondamentale importanza per la Salus Pallacanestro Bologna poter contare su una struttura, di idonea capacità recettiva e strutturalmente adeguata, che permetta una programmazione ed organizzazione delle attività garantita nel tempo.

La società, attiva dal 1984 sul territorio, ha iniziato nel 2007 un capillare lavoro sociale e sportivo nel quartiere Navile.

Gli oltre 300 tesserati di cui la maggioranza in fascia di minore età, che svolgono attività specifica di minibasket e basket, dai primi livelli principianti fino ai gruppi di eccellenza nazionale, rappresentano solo una parte dell'operatività e radicalizzazione della società sul territorio.

Ogni anno vengono coinvolte circa 30 classi, più o meno 600 bambini, delle scuole primarie del quartiere in progetti di attività motoria ed avviamento allo sport che, in orario scolastico, ampliano il piano formativo degli istituti comprensivi e che sono finanziati per intero da Salus.

In collaborazione con i servizi sociali sono concordati degli "inserimenti agevolati" per minori in difficoltà economiche o di integrazione e in estate vengono organizzati Camp estivi residenziali aperti a tutti attraverso una formula di vacanza sportiva.

Salus Pallacanestro Bologna ha consolidato una esperienza pluriennale di gestione nell'impiantistica sportiva, tra le varie spicca nello specifico quella fatta, e ancora in corso, con la palestra Deborah Alutto, dove siamo stati i primi gestori a contrattualizzare la modalità di tipo a "budget".

La palestra D. Alutto, oltre che gestori, ci vede storicamente come maggiore società assegnataria ed utilizzatrice dei suoi spazi, forti del consolidamento del massimo punteggio possibile nel quartiere riferito ai criteri comunali di assegnazione impianti. Quanto sopra ci attribuisce una consolidata esperienza e competenza nella valutazione di quali interventi siano necessari a garantirne la miglior fruizione per l'uso preposto.

Oggi, passati 20 anni dall'ultimo intervento di riqualificazione, è necessaria e prioritaria la programmazione di una nuova ristrutturazione.

La messa in atto di adeguamenti normativi per la sicurezza degli utenti, la riorganizzazione degli accessi, degli spazi interni ed una riqualificazione degli impianti elettrici e meccanici a lei asserviti, sono interventi di carattere "urgente" e non più procrastinabili e sono alla base della nostra proposta per una gestione pluriennale.

Il Bando Sport e Periferie 2020 e il Decreto Semplificazioni

Il Bando Sport e Periferie 2020 e il Decreto Semplificazioni emanato dal Governo per una più rapida ripresa dell'economia, hanno costituito lo spunto per finalizzare una la proposta che Salus Pallacanestro stava già elaborando al fine della sua presentazione al Quartiere Navile del Comune di Bologna.

Di seguito, si riporta la rassegna di giurisprudenza sulla base della quale la proposta è stata elaborata.

DECRETO-LEGGE 25 novembre 2015 n. 185, Decreto convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 gennaio 2016, n. 9, “Misure urgenti per interventi nel territorio”

Art. 15, comma 6

Al di fuori degli interventi previsti dal Piano di cui al comma 3, le associazioni e **le società sportive senza fini di lucro** possono presentare agli enti locali, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile. **Se gli enti locali riconoscono l'interesse pubblico del progetto affidano la gestione gratuita dell'impianto all'associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni.**

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020 n. 76, “Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (DECRETO SEMPLIFICAZIONI)”.

Art. 1, comma 4

Per le modalità di affidamento di cui al presente articolo **la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie di cui all'articolo 93 del decreto legislativo n. 50 del 2016**, salvo che, in considerazione della tipologia e specificità della singola procedura, ricorrano particolari esigenze che ne giustifichino la richiesta, che la stazione appaltante indica nell'avviso di indizione della gara o in altro atto equivalente. **Nel caso in cui sia richiesta la garanzia provvisoria, il relativo ammontare è dimezzato rispetto a quello previsto dal medesimo articolo 93.**

RELAZIONE TECNICA

STATO DI FATTO DELL'IMPIANTO

La palestra, oltre che dal vero e proprio campo da gioco è costituita da un blocco quadripartito di spogliatoi, dotati di servizi igienici e docce. Inoltre, a fianco dello stesso blocco spogliatoi si trovano anche alcuni locali adibiti a deposito attrezzi/sala pesi. In un'altra ala della palestra, non direttamente collegata con il blocco principale, è situata invece la centrale termica.

La struttura portante della palestra è costituita da uno scheletro portante in c.a., realizzato da pilastri e travi portanti. Un sistema di capriate in acciaio, con relativi arcarecci definisce lo schema di chiusura del tetto, dotato di una porzione centrale di copertura trasparente a fini illuminotecnici. La copertura è realizzata con lastre prefabbricate tipo ONDULIT grecate.

La struttura presenta carenze sia a livello normativo documentale sia a livello strutturale e manutentivo. È presente un certificato di usabilità condizionato, risalente al 1984, in cui viene prescritto l'ottenimento del CPI, documento tuttora assente. La centrale termica è sprovvista di denuncia impianto ISPEL e di rinnovo CPI dei vigili del fuoco. La struttura è attualmente sprovvista del piano di sicurezza e necessita di certificato di capienza aggiornato alle norme e adeguato all'uso. Gli spogliatoi non sono più fruibili correttamente dagli utenti in quanto i servizi sono in uso promiscuo alle docce e nei locali manca una adeguata ventilazione. La stessa è causa di ammaloramento di intonaco e di costante presenza di forte umidità. Risulta irrisolta la necessità di avere adeguati spazi per gli arbitri e non è contemplato neppure un piccolo spazio bar/ristoro per atleti e pubblico. Le attrezzature elettroniche di servizio al campo (tabellone, segnapunti e cronometro) sono vetuste e spesso difettose ed anche il sistema di illuminazione del campo necessita di adeguamento tecnologico per migliorare la qualità della luce e risparmiare energia.

Le scale di accesso al piano del pubblico hanno il rivestimento in gomma antiscivolo fortemente deteriorato dall'usura nel tempo. In esterno si può rilevare che la controsoffittatura della pensilina sul piazzale di ingresso è deteriorata e necessita nel suo insieme di un completo rifacimento. La porta di accesso all'impianto, così come le porte adiacenti al campo di gioco, sono sprovviste di maniglie antipánico e di adeguato sistema di chiusura.

INTERVENTI PROPOSTI

A fronte di queste esigenze, sono stati prodotti alcuni spunti progettuali finalizzati, in questa fase, a indicare possibili strategie di intervento, sia architettonico sia impiantistico, che abbiamo riassunto negli schemi grafici che accompagnano questa relazione generale.

L'idea è quella di intervenire principalmente in tre direzioni:

- 1) rendere più funzionale la porzione di piano terra che interagisce direttamente con l'esterno, creando un atrio confortevole, percettivamente più ampio e luminoso, dotandolo di un punto di ristoro e riqualificando la scalinata che porta alle gradinate del primo piano;
- 2) organizzare una nuova distribuzione degli spazi riservati agli arbitri, inserendo anche altre funzioni di supporto alle attività del campo, nonché un bagno per disabili, di cui la struttura è attualmente priva; ristrutturare e riorganizzare completamente la sezione degli spogliatoi, per i quali si sono ipotizzate diverse configurazioni, tutte caratterizzate dalla compartimentazione degli spazi in modo da non avere più la promiscuità attuale.
- 3) riqualificare l'impiantistica elettrica e meccanica al fine di ottimizzarne gli utilizzi ed abbassare i costi di energia ed utenze in rapporto all'uso

PROGETTO

A grandi linee, il progetto prevede l'esecuzione delle opere sotto elencate, su una superficie complessiva di circa 300 metri quadrati, che si possono considerare di manutenzione straordinaria e che sono necessarie alla riqualificazione sostanziale del piano terra in tutte le sue parti (eccetto il campo da gioco che rimane quello esistente), comprendendovi la realizzazione di nuovi spogliatoi per gli arbitri, un servizio igienico per disabili ed un punto di ristoro, la sistemazione, previa sostituzione del rivestimento, della scalinata che porta alle tribune, il rifacimento dei servizi per il pubblico presenti al piano primo, l'adeguamento del sistema di uscite di sicurezza e il rifacimento della controsoffittatura della pensilina esterna all'ingresso principale.

NUOVI SPOGLIATOI

Sono state studiate alcune modalità distributive degli spogliatoi, tutte finalizzate a creare una compartimentazione tale da rendere i quattro ambiti completamente separati gli uni dagli altri. In fase di sviluppo del progetto si deciderà congiuntamente la soluzione che si riterrà più idonea

NUOVI SPOGLIATOI ARBITRI E ADDETTI AL TAVOLO

Anche per questa componente sono state studiate differenti opzioni. Qui presentiamo una di quelle che la Società committente preferisce, ma comunque, in fase di sviluppo del progetto si deciderà congiuntamente la soluzione che si riterrà più idonea. La volontà è anche quella di creare un percorso autonomo e separato dal pubblico per accedere al campo da gioco, per cui le configurazioni sono differenziabili anche in virtù di questa scelta.

IPOTESI PROGETTO GRAFICO NUOVA FACCIATA ESTERNA

Utilizzando una palette di colori che fa riferimento ai colori sociali, si propone la tinteggiatura della facciata principale (su via Arcoveggio) secondo un progetto grafico contemporaneo utilizzando vernici al quarzo e silicati a basso impatto e lunga resa nel tempo.

IPOTESI PROGETTO GRAFICO DEGLI SPAZI DA GIOCO E SPOGLIATOI

L'ipotesi prevede la rivisitazione cromatica degli spazi da gioco mediante la ritinteggiatura con il blu sociale della fascia alta del perimetro di gioco ed esaltando la riflessione della luce del nuovo sistema di illuminazione a LED mediante la superficie bianca della copertura e della fascia bassa del perimetro. Per gli spogliatoi si prevedono nuovi armadietti e sedute e anche qui i colori sociali bianco e blu (a smalto) sulle pareti.

LE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE PREVISTE SONO COSÌ RIASSUMIBILI

- Rimozione di pavimentazione in klinker ormai ammalorato;
- Raschiatura e lavatura di vecchie tinte sui muri della palestra;
- Applicazione di smalto sui muri della palestra per una altezza di 2 m. e rifacimento coperture tubazioni a vista deteriorate. Ritinteggiatura degli ambienti interni e della facciata esterna come da progetto grafico
- Rimozione di rivestimenti in piastrelle;
- Rimozioni di apparecchiature igienico sanitarie;
- Rimozioni di rubinetti, scarichi e rete idrica di adduzione,
- Demolizione dei pavimenti;
- Demolizioni di caldane;
- Rimozioni di porte interne ammalorate;
- Demolizioni di parte di tramezzi per creare una nuova distribuzione degli spazi;
- Realizzazioni di tramezzi per chiusura porte spostate e nuova funzionalizzazione;

- Rinzaffo ed intonaco sui muri nuovi;
- Realizzazione di sottofondo per pavimenti;
- Realizzazione di impermeabilizzazione su sottofondo;
- Realizzazione di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres ceramico;
- Provvista e posa di zoccolino;
- Fornitura e posa di porte interne in legno;
- Raschiatura e lavatura delle vecchie tinte sui muri;
- Applicazione di smalto sui muri del corridoio per altezza di 1,20 m;
- Tinta all'acqua su tutti i muri restanti;
- Formazione di punti di adduzione acqua calda e fredda;
- Formazione degli scarichi per apparecchi igienico sanitari tipo lavandini, docce;
- Formazione degli scarichi per vasi;
 - Fornitura e posa di tubazioni di adduzione e scarico in orizzontale;
 - Fornitura e posa di lavandini, piatti doccia, wc vaschette di cacciata completi della rubinetteria;
 - Realizzazione nuovo impianto elettrico, di illuminazione, aspirazione forzata dove necessario ed emergenza, nei bagni.
 - Realizzazione di nuovo impianto di illuminazione del campo da gioco, nel rispetto delle normative CONI e di sicurezza vigenti, mediante la sostituzione degli apparecchi esistenti con apparecchi a LED;
 - Realizzazione di nuove protezioni per tutte le superfici e gli spigoli di pilastri o sostegni di ogni genere che saranno rivestite di materiale antishock conforme a quanto previsto nella norma UNI EN 913 appendice C e/o norma UNI EN 1177 per un'altezza di 250 cm e si presentino prive di qualunque sporgenza che possa risultare pericolosa per l'incolumità di atleti, arbitri e ufficiali di campo.
 - Fornitura di nuova attrezzatura elettronica a servizio del campo da gioco (tabellone, cronometro e segnapunti)
 - Interventi sugli infissi esterni esistenti. Essi presentano numerosi punti critici: le guarnizioni talvolta sono inesistenti, le soglie presentano a vista delle contropendenze che impediscono lo scivolamento dell'acqua piovana. Si consiglia un intervento radicale, attraverso la rimozione degli infissi, lo smontaggio delle soglie e il loro rimontaggio previa realizzazione ex-novo della copertina sulla tamponatura con la pendenza adeguata. Installazione di gocciolatoio su ogni lastra. Alcuni infissi si trovano ancora in buone condizioni, per cui è sufficiente un intervento di manutenzione e il loro rimontaggio nella stessa posizione, mentre altri saranno da sostituire

- Adeguamento tecnico della centrale termica e sostituzione dei componenti scaduti al fine di ottenerne la certificazione come da normativa (comprensivo di denuncia Ispesl, presentazione progetto ed ottenimento libretto)
- Rifacimento controsoffittatura pensilina esterna e locale magazzino
- Rifacimento rivestimento scala di accesso alle gradinate in gomma come l'esistente.

STATICA DELL'EDIFICIO E OPERE PRESCRITTE

In data 3 novembre 2012, è stato effettuato un sopralluogo speditivo dall'ingegnere Maurizio Migliaccio al fine di valutare l'idoneità statica dell'edificio e di stabilirne la agibilità, dalla quale si evince che il locale adibito a palestra può essere considerato idoneo allo svolgimento delle attività con la prescrizione di programmare alcuni interventi di adeguamento così riassumibili:

- realizzazione di un controvento nella parete a confine tra i due corpi di fabbrica, tra i due pilastri di baraccatura di sostegno dei pannelli di tamponamento prefabbricati, con la medesima tipologia del controvento realizzato nella parete di testata,
- messa in opera di un profilo metallico tipo UPN che colleghi tutti i pannelli di tamponamento e che sia posto in mezzzeria dell'altezza complessiva dei pannelli.

Anche questi interventi faranno parte delle opere edili previste

MATERIALI

Facendo riferimento alla contrattualistica pubblica il progetto prevede l'utilizzo di tecnologie e materiali virtuosi dal punto di vista ambientale, attraverso la ricerca e la scelta di risultati e soluzioni che hanno il minore impatto possibile sull'ambiente durante l'intero ciclo di vita.

Per quanto riguarda le specifiche tecniche delle singole lavorazioni e dei materiali selezionati si rimanda agli elaborati che accompagneranno il progetto definitivo/esecutivo

BARRIERE ARCHITETTONICHE

La normativa di riferimento è nella legge n. 13 del 9.01.1989, con le modifiche di cui alla legge n. 62/89 che prevede, per i portatori di handicap, tre diversi livelli qualitativi degli spazi:

- l'accessibilità, che esprime il più alto livello e comporta la totale fruizione nell'immediato;
- la visitabilità, che rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio;

- la adattabilità, che rappresenta un livello ridotto di qualità, suscettibile, per previsione progettuale, di trasformazione in accessibilità.

L'obiettivo della proposta progettuale è quello di portare l'impianto al livello di VISIBILITA' creando un percorso senza ostacoli di accesso, di riservare negli attuali spazi limitrofi al campo da gioco una zona di sosta specifica e di realizzare un servizio dedicato al piano terra.

Attualmente l'impianto non risponde a nessuno dei livelli qualitativi citati sopra.

SICUREZZA

Sarà redatta una “valutazione della sicurezza dell'impianto sportivo completo del piano di mantenimento” ed un “piano di emergenza” da un tecnico preposto e certificato.

Ad oggi possiamo dire che l'attività è già provvista di un sistema organizzato di vie di uscita per il deflusso rapido e ordinato degli occupanti verso l'esterno ma con alcune lacune che dovranno essere colmate e che sono inserite nel piano degli interventi.

La verifica della misurazione delle uscite verrà eseguita nel punto più stretto delle vie di esodo.

Le porte che si aprono verso corridoi interni utilizzati come vie di deflusso dovranno essere realizzate in modo da non ridurre la larghezza utile dei corridoi stessi.

Tutte le uscite di sicurezza dovranno essere munite di infissi, apribili verso l'esterno e dotate di maniglioni antipanico.

Il sistema di apertura delle porte sarà realizzato con maniglioni antipanico, che consentiranno l'apertura delle porte con semplice spinta esercitata dal pubblico.

I maniglioni antipanico saranno installati in conformità con quanto stabilito dal D.M. 3 novembre 2004 (G.U. n. 271 del 18/11/2004), in particolare: dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo sono installati in conformità alla EN 179 relativa a “Dispositivi per uscite d'emergenza azionati mediante maniglia a leva o piastra a spinta”.

Sulle porte di uscita saranno installati cartelli con la scritta USCITA DI SICUREZZA - APERTURA A SPINTA - ad un'altezza non inferiore a due metri dal suolo.

Le uscite di sicurezza saranno segnalate anche in caso di spegnimento dell'impianto di illuminazione e mantenute sempre sgombre da materiali o da altri impedimenti che possono ostacolarne l'utilizzazione.

I locali sono dotati di un numero di uscite di sicurezza, tali da permettere la rapida evacuazione di tutti gli occupanti l'edificio in caso di emergenza.

VALUTAZIONE AFFOLLAMENTO E VIE DI ESODO

N.B. La valutazione seguente è fatta a livello preliminare sulla base dei dati raccolti nei sopralluoghi effettuati serve per le prime indicazioni progettuali e non ha valore definitivo, che si rimanda alla successiva fase di progetto.

Zona riservata agli spettatori

L'impianto è già provvisto di un sistema organizzato di vie di uscita dimensionato in base alla capienza in funzione della capacità di deflusso ed essere dotato di almeno due uscite; il sistema di vie di uscita dalla zona spettatori è indipendente da quello della zona di attività sportiva.

È sempre garantito l'esodo senza ostacoli dall'impianto.

La larghezza di ogni uscita e via d'uscita non è inferiore a 2 moduli (1,20 m); la larghezza complessiva delle uscite è dimensionata per una capacità di deflusso non superiore a 50 (1,20 m ogni 100 persone) indipendentemente dalle quote;

Verrà fatta la verifica se le porte inserite nel sistema di vie di uscita ed i relativi serramenti sono conformi alle disposizioni del Ministero dell'interno per i locali di pubblico spettacolo.

Il numero di uscite dallo spazio riservato agli spettatori non è inferiore a 2.

La lunghezza massima delle vie di uscita non è superiore a 40 m o a 50 m.

Zona Pubblico: Capienza Prevista 193 Moduli Necessari 4 Moduli Previsti 4

Le scale della tribuna spettatori presentano gradini a pianta rettangolare, con alzata e pedata costanti rispettivamente non superiori a 22 cm (alzata) e non inferiore a 30 cm (pedata); la rampa della scala è rettilinea ed ha 10 gradoni.

Tutte le scale saranno munite di corrimano sporgenti non oltre le tolleranze ammesse; le estremità di tali corrimani devono rientrare con raccordo nel muro stesso.

Nessuna sporgenza o rientranza, oltre quelle ammesse dalle tolleranze, esiste nelle pareti per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio.

I percorsi di smistamento presentano larghezza non inferiore a 1,20 m e non servono più di 20 posti per fila e per parte; L'area spettatori è posta lungo il lato ovest della struttura ed è composta da una gradinata da 3 gradoni, ciascuno dei quali profondo 80 cm e lungo 31,00 ml circa e in grado di ospitare in media 64 posti a sedere, per una capienza complessiva di circa 193 spettatori e tre riservati per i diversamente abili.

I gradoni per posti a sedere presentano una pedata di 0,80 m e un'alzata di 0,45m con un rapporto di a 1,77; I gradini delle scale di smistamento presentano pianta rettangolare con una alzata non superiore a 25 cm e una pedata non inferiore a 30 cm; il rapporto tra pedata e alzata non sarà essere superiore a 1,33;

Il numero di uscite dallo spazio riservato agli spettatori e/o dai praticanti ed addetti è non inferiore a 2 così come previsto all'art. 20 del D.M.I. 18 Marzo 1996 e s.m.i..

Come accennato abbiamo previsto alcuni posti al piano terra per portatori di handicap, su sedie a rotelle, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, sull'abbattimento delle

barriere architettoniche, il sistema delle vie di uscita e gli spazi calmi relativi sono conseguentemente dimensionati.

Zona di attività sportiva

Il sistema di vie d'uscita e le uscite della zona di attività sportiva presenta caratteristiche analoghe a quelle della zona riservata agli spettatori.

Zona Spogliatoi – Area Sportiva: Capienza Prevista 44; Moduli Necessari 2 Moduli previsti 2