

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'AFFIDAMENTO

IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITO IN STRADA VALLEGRANDE PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPI DA PADEL, SECONDO LA REGOLAMENTAZIONE PREVISTA DALLA FEDERAZIONE INTERNAZIONALE PADEL (FIP), E LA LORO GESTIONE CON OBBLIGO DI VALORIZZAZIONE (procedura aperta per l'affidamento in concessione ai sensi dell'art. 3, comma 1, e art. 60 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.)

Allegato A

Relazione descrittiva

PREMESSA

La presente costituisce allegato al Bando per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo sito in strada Vallegrande per la realizzazione di campi da padel, secondo la regolamentazione prevista dalla Federazione Internazionale Padel (FIP), e la loro gestione con obbligo di valorizzazione" secondo una procedura aperta per l'affidamento in concessione ai sensi dell'art. 3, comma 1, dell' art. 164 e segg. e dell'art. 60 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

La realizzazione dell'opera rientra negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale finalizzati a integrare e migliorare l'offerta sportiva già esistente sul territorio comunale con l'inserimento di nuove strutture particolarmente richieste e con un forte trend di crescita, praticabile a tutti i livelli e da tutte le fasce di età.

Al fine di avviare il processo di affidamento si è verificata, sotto i diversi profili, l'idoneità delle aree disponibili per la realizzazione dei campi da gioco in programma, in esito ai quali è stata scelta un'area sita in strada Vallegrande oggetto di convenzionamento con soggetto privato in funzione della quale quest'ultimo risulta essere obbligato alla realizzazione di un campo da futsal servito da parcheggio.

Di seguito si riporta la descrizione dell'area individuata e dei suoi elementi distintivi.

1. INQUADRAMENTO

L'area oggetto d'intervento è ubicata al margine di una recente lottizzazione edilizia in strada Vallegrande, posta immediatamente a monte del campo sportivo comunale "Ciccio Ozenda" e dell'edificio scolastico sito in corso Marconi.

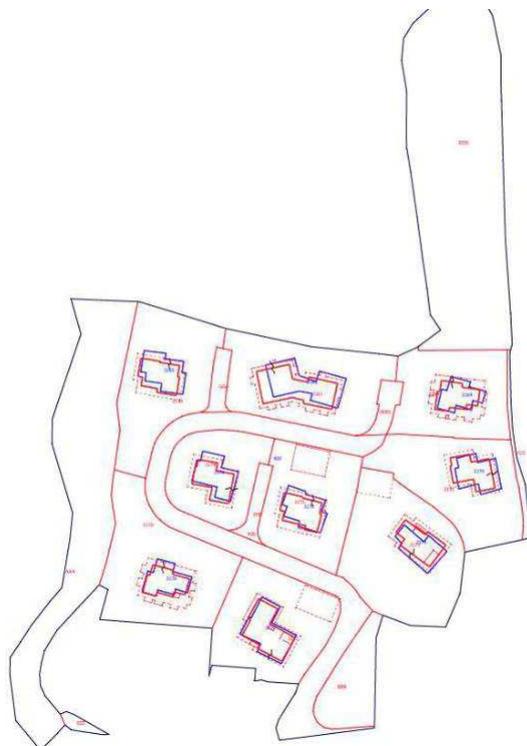
La stessa area, sotto il profilo catastale, è individuata al Catasto Terreni del Comune di Ospedaletti nel modo seguente:

- f.24 mapp. 3055 mq. 1931;

- f.24 mapp. 3070 mq. 48.

L'area di intervento, rispetto al verbale della Conferenza dei servizi del 10/12/2010 Rep. 923 e successive varianti NOA n. 26 – 2017 del 19.06.2017 S.C.I.A. del 13.07.2017, NOA n. 23 – 2018 del 23.08.2018 S.C.I.A. del 07.09.2018 e NOA n. 6 –

2019 del 25.02.2019 S.C.I.A. del 12.03.2019, è occupata in parte da un parcheggio ad accesso pubblico, che si ritiene debba essere confermato anche in esito al presente procedimento, e da un campo da futsal dotato di gradinate e locale spogliatoio suscettibile, invece, di essere riconfigurato al fine di ospitare le attrezzature per il padel.



Dette particelle, oggi di proprietà privata, saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Ospedaletti in esito agli obblighi convenzionali connessi ai titoli edilizi sopra citati.

Pertanto in merito alla fattibilità sotto il profilo urbanistico, l'attuazione dell'intervento di cui alla presente è pienamente coerente con le previsioni delle vigenti normative comunali.

2. SITUAZIONE ATTUALE E VALUTAZIONI GENERALI

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta interamente libera da utilizzi, allo stato di campo da gioco per il futsal mai entrato in funzione. In questo senso, l'impianto già in progetto e realizzato risulta essere completo dei sottofondi e dello strato di formazione della pavimentazione, senza essere stato completato dallo strato di erba sintetica originariamente previsto.

All'interno l'area è delimitata da una recinzione metallica perimetrale, dove sono presenti anche n°8 corpi illuminanti su palo d'illuminazione pubblica. Sarà necessario, nelle successive fasi progettuali, valutare le possibilità di conservazione e/o di adeguamento della recinzione e dell'impianto d'illuminazione esistente.

L'area di forma regolare, da una prima sommaria valutazione, misura circa 40 x 20 mt, per una superficie complessiva quindi di circa 800 mq. Ha un profilo di giacitura

sostanzialmente pianeggiante.



Oltre a quanto appena rilevato, la struttura è dotata di gradinate i cui lavori sono del tutto ultimati, al di sotto delle quali si trovano i seguenti locali:

- n°2 spogliatoi;
- n°1 bagno, con antibagno;
- n°1 locale ripostiglio.



A completamento della struttura vi è il parcheggio pubblico in sede propria dotato di n°13 stalli di sosta per le automobili e direttamente connesso con il campo di cui sopra attraverso due scale pedonali.

La struttura oggetto della presente necessita di lavori di interventi di completamento che si rendono necessari per la trasformazione dell'impianto sportivo in campi da padel e di dimensioni idonee secondo quanto previsto dalla Federazione Internazionale Padel (FIP). I lavori dovranno garantirne l'utilizzo in condizioni di sicurezza per la parte sottostante e per l'utilizzo da parte degli atleti.

Al momento la struttura non è in possesso della certificazione di agibilità. Al termine dei lavori, l'aggiudicatario provvederà a inoltrare tutte le richieste agli Enti competenti per l'ottenimento di detta certificazione e di ogni altra autorizzazione necessaria per

la messa in funzionamento dell'impianto, previste dalla normativa vigente.

In merito alle motivazioni che hanno condotto alla scelta dell'attività sportiva del padel, si rileva che, da valutazioni e analisi sulle tendenze e tipologia di domanda di servizi nell'ambito locale, si è optato per l'installazione di tale tipologia di impianto in considerazione del sempre maggiore interesse che questo sport sta riscuotendo sul tutto il territorio nazionale, sia per il tempo libero da parte di tutte le fasce di età, come sport di massa, e sia anche a livello agonistico, come sport simile e alternativo al gioco del tennis, rispetto al quale offre maggiore versatilità.

Oltre alle considerazioni espresse e all'attesa di possibili sviluppi positivi di questo sport, la valutazione eseguita ha tenuto ovviamente anche conto della carenza di strutture simili su tutto il territorio comunale.

Sotto il profilo sociale, il gioco del padel, come tutti i giochi a squadre, aiuta a migliorare l'emotività e la socialità soprattutto nei bambini e nei ragazzi in fase di sviluppo dove i bambini dovranno collaborare tra loro e cercare partita dopo partita la motivazione per migliorare.

È stata infine effettuata una sommaria valutazione relativa al rapporto tra costi e benefici che l'intervento potrebbe portare alla collettività, da cui sono emerse valutazioni positive, in quanto i costi previsti possono considerarsi contenuti in rapporto ai benefici e, in particolare, considerando che il padel è uno sport adatto a tutte le età, le strutture potranno essere utilizzate con continuità, tenuto anche conto delle favorevoli condizioni meteorologiche del microclima locale.

3. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI

L'obiettivo principale che si intende perseguire è quello di migliorare l'offerta disponibile aggiungendo alle strutture esistenti una nuova possibilità di divertimento, socialità e benessere all'interno del territorio comunale. In articolare, la gestione dell'area e dell'attività sportiva, avrà lo scopo di:

- valorizzare il patrimonio comunale e dare impulso alle attività giovanili, sportive e sociali;
- differenziare l'offerta sportiva del territorio.

In riferimento al tipo di affidamento previsto, la progettazione dovrà essere strutturata al fine di ottenere un intervento di elevata qualità, tecnicamente valido e funzionale, nell'intento di conseguire il miglior rapporto "costi-benefici", adottando inoltre le scelte tecniche più idonee a contenere i costi di manutenzione e di gestione dei campi da gioco e relative pertinenze.

Inoltre, sempre con riguardo al tipo di affidamento, l'Amministrazione Comunale, nel proposito di attuare un'iniziativa di notevole interesse per la collettività, mira a limitarne l'impatto sul bilancio pubblico, senza assumersi il rischio di mercato, coinvolgendo già in fase preliminare e nella successiva fase attuativa e gestionale dell'opera l'adesione di soggetti privati, la cui partecipazione dovrebbe garantire una più elevata qualità della progettazione, tempi più ridotti e maggiore efficienza gestionale, in virtù di insite condizioni e rapporti che regolano il divenire dell'iniziativa privata, dove il conseguimento di un beneficio economico e condizione imprescindibile.

Il conseguimento di questi obiettivi prioritari dovrà essere perseguito attraverso strategie coerenti con le seguenti tematiche:

- utilizzo del criterio della massima durabilità, con l'utilizzo di specifici materiali componenti idonei a garantire la controllabilità nel tempo delle prestazioni per l'intero ciclo di vita dell'opera, con particolare riferimento a soluzioni mirate all'ottenimento dell'economicità della gestione e della manutenzione;
- fattibilità tecnico-economica delle soluzioni proposte in relazione al costo complessivo dell'intervento e all'impatto delle opere e del cantiere durante la fase di esecuzione dei lavori, con riferimento alle specifiche tecniche del cantiere di cui al Paragrafo 2.5 del D.M. 24.12.2015;
- ottimizzazione dell'intervento, incluse eventuali opere di riduzione/mitigazione dell'impatto ambientale delle opere, quali, ad esempio, l'inserimento di adeguate alberature atte a filtrare l'effetto delle pannellature perimetrali laddove possibile.

4. ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

L'intervento previsto si inserisce all'interno delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale volte a migliorare l'offerta sportiva presente sul territorio comunale, in armonia con le attuali tendenze e con la domanda di consumo volta alla ricerca di strutture innovative per la pratica di sport di massa.

Uno dei principali obiettivi dell'Amministrazione Comunale infatti, sotto il profilo dello sviluppo sociale e dell'attenzione ai connessi fabbisogni della popolazione residente e fluttuante, è quello di incentivare e promuovere la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa e di sostenere la diffusione dello sport a diretto soddisfacimento degli interessi generali della collettività.

Come descritto nelle precedenti parti, le successive fasi di progettazione dell'intervento dovranno essere orientate, per quanto possibile, al rispetto degli obiettivi generali di soddisfazione della domanda di attrezzature sportive, con particolare attenzione alla sicurezza e al contenimento dei costi relativi alla manutenzione nel tempo, nonché alla durabilità delle opere.

L'esplosione della padel deriva essenzialmente dalla sua facilità tecnica che consente un rapido apprendimento da parte di persone di qualsiasi età oltre che a convertire anche parte di giocatori di tennis, qualificandosi come sport di massa e non di nicchia come il tennis. Sotto l'aspetto sociale inoltre, trattandosi di uno sport/disciplina che coinvolge contemporaneamente quattro persone (2 coppie di giocatori), favorisce e agevola l'aggregazione dei partecipanti nel contesto amatoriale più rapidamente al punto che si riscontra una forte carenza di strutture sia pubbliche che private.

In tale contesto il programma dell'Amministrazione di implementare l'offerta dell'attuale polo sportivo attraverso aree presenti al suo interno, costituisce senz'altro un ambizioso e utile obiettivo di miglioramento e qualificazione dell'offerta esistente, capace di produrre sicuramente benefici, sotto i vari profili, sia alla comunità sia alle risorse comunali.

5. PRESTAZIONI TECNICHE OBBLIGATORIE

Al fine di differenziare l'offerta sportiva del territorio, l'Amministrazione Comunale intende trasformare tale impianto sportivo in campi da padel, secondo quanto previsto dalla Federazione Internazionale Padel (FIP) con le seguenti prestazioni minime:

un'area di gioco di 10 metri di larghezza per 20 metri di lunghezza;

altezza delle pareti 3 m;

altezza della recinzione 4,00 m.

Le dimensioni dell'area sono tali da consentire la realizzazione di n°2 campi da padel.

I campi dovranno essere completati con:

lo strato di finitura del campo da gioco, di colore azzurro/blu;

le armature metalliche di sostegno dei pannelli in rete metallica e in vetro temprato antisfondamento di chiusura dei campi, sempre tutto di colore azzurro/blu, dotate di garanzia di 10 anni sulla parte strutturale;

i vialetti di servizio per la connessione dei campi con il parcheggio pubblico e il locale spogliatoio.

idonea dotata degli allacci alle reti tecnologiche (rete adduzione idrica, rete fognaria, rete elettrica) e sistemazione delle aree esterne oggetto della concessione

7. PRESTAZIONI TECNICHE FACOLTATIVE

COPERTURA DI DUE CAMPI .

Oltre ai lavori sopra descritti , di carattere obbligatorio, il concessionario potrà valutare di realizzare la copertura dell'area destinata ai campi da padel che, indicativamente, sarà realizzata in:

- struttura metallica in acciaio zincato a bagno caldo (Norme UNI EN ISO 1461) composta da arcate reticolari portanti in profilo tubolare in acciaio, collegate tra di loro mediante distanziali e controventature, fissati al suolo tramite staffe a cerniera idoneamente dimensionate;
- telone di copertura in tessuto poliestere, spalmato in PVC su entrambe le facciate, bilaccato, con elevata stabilità ai raggi UV, trattato contro la formazione di funghi e muffe, rinforzato nei punti in cui è prevista una maggiore usura;
- tende di chiusura perimetrali scorrevoli, in tessuto poliestere, spalmato in PVC su entrambe le facciate, bilaccato, con elevata stabilità ai raggi UV, con l'apertura dal centro verso le estremità, di altezza di 4,5 m dal piano suolo, rinforzate da due cancelletti di comando, per la chiusura centrale, e da tubolari in acciaio antivento verticali.

Tale intervento potrà essere oggetto di offerta tecnica e come tale sarà vincolante per l'aggiudicatario, che sarà tenuto alla realizzazione con le caratteristiche e le tempistiche indicate nella propria offerta.

REALIZZAZIONE DEL TERZO CAMPO DA GIOCO.

Oltre ai lavori di carattere obbligatorio, il concessionario potrà valutare di realizzare un terzo campo da gioco , utilizzando al meglio l'area disponibile .

| | INTERVENTI FACOLTATIVI | costo indicativo (IVA esclusa) |
|----------|--|---|
| 1 | Realizzazione di copertura dell'area destinata ai campi da padel | € 45.000,00 |
| 2 | Realizzazione terzo campo da padel | € 42.500,00 |
| | STIMA COMPLESSIVA INTERVENTI FACOLTATIVI | € 87.500,00 |



Area in cui è possibile progettare un terzo campo

Sito in cui è possibile pensare ad un nuovo accesso per l'accesso al terzo campo

8. ELEMENTI ECONOMICI LAVORI OBBLIGATORI

| LAVORI | | |
|--------|-------------------------------|-------------------|
| 1 | REALIZZAZIONE DUE CAMPI PADEL | 65.000,00 |
| 2 | CHIOSCO BAR | 20.000,00 |
| 3 | SISTEMAZIONI ESTERNE | 7.000,00 |
| 4 | IMPREVISTI | 3.000,00 |
| | | |
| | TOTALE LAVORI | 95.000,00 |
| | | |
| | LAVORI | 95.000,00 |
| | IVA | 9500 |
| | SPESE TECNICHE | 14250 |
| | | |
| | STIMA DEI LAVORI | 118.750,00 |

F.to Il Responsabile del Servizio Il.pp.

Arch. Massimo Salsi