

1. PREMESSA

Il settore scrivente ha la competenza manutentiva degli immobili comunali rientranti nelle tipologie edilizie dei magazzini ed autorimesse ad uso comunale. Da Aprile 2009, sono conferiti nel patrimonio immobiliare di competenza, anche gli Impianti Sportivi di base, in cui la gestione dell'attività sportiva è esercitata direttamente dalle Circoscrizioni.

Gli interventi previsti nel seguente progetto riguardano gli impianti sportivi di base, le cui esigenze manutentive, non sono risolvibili con lavori di manutenzione ordinaria, ma al tempo stesso, se presi singolarmente, non sono giustificabili come lavori di manutenzione straordinaria mirata.

Negli edifici considerati è stata rilevata la necessità di interventi manutentivi vari, tipologicamente diversi, con particolare riguardo al problema degli spazi e condizioni ambientali, alla presenza di elementi deteriorati o usurati, al sottoutilizzo delle strutture per vetustà.

La presente relazione generale viene redatta a corredo del progetto preliminare di manutenzione straordinaria approvato con Delibera della Giunta Comunale del 05.10.2010 n. mecc. 2010-05632/055, esecutiva dal 19.10.2010 e ne approfondisce gli aspetti tecnico, economici e di fattibilità.

2. OGGETTO

Costituiscono oggetto della presente relazione, lavori di Manutenzione Straordinaria da eseguirsi presso gli impianti sportivi di base, di competenza del Settore Gestione Automezzi - Magazzini e Autorimesse. Gli interventi previsti sono localizzati ai seguenti indirizzi:

CIRCOSCRIZIONE 6: Via Moncrivello, 8: Palestra Circoscrizionale;
 Via Monteverdi, 4: Impianto Sportivo Regaldi;

CIRCOSCRIZIONE 10: Via Roveda, 34: Impianto Sportivo Roveda;

3. SITUAZIONI ATTUALI E MOTIVAZIONI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nel presente progetto sono finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio deteriorato per vetustà, mancata manutenzione nel corso del tempo, fenomeni atmosferici ed anche vandalici, usura di parti in movimento, ecc...

Sulla scorta delle analisi e valutazioni delle situazioni conservative proprie di ciascun impianto sportivo di base rientrante nel patrimonio di competenza del Settore scrivente, delle richieste e dati raccolti nei vari sopralluoghi effettuati, dalle comunicazioni con il personale che gestisce direttamente le strutture stesse, oltre ai contatti diretti con i Direttori delle Circoscrizioni che gestiscono le attività e l'utenza finale, si è ottenuto un quadro generale di programmazione degli interventi con le relative priorità.

Tali interventi, che, di volta in volta, possono interessare le varie componenti edilizie che per deterioramento e/o vetustà, versano in condizioni pessime di manutenzione, ovvero interventi di riqualificazione e/o di rifacimento di manti sportivi, usurati, fonte di potenziali incidenti fisici ai frequentatori.

Per quanto riguarda le motivazioni progettuali, le soluzioni previste e descritte nella presente relazione, sono finalizzate principalmente alla conservazione del patrimonio immobiliare di competenza delle Circoscrizioni, con particolare riguardo agli aspetti relativi alla miglioria dello stato manutentivo, al recupero della funzionalità delle componenti costruttive degli immobili che risultano maggiormente deteriorati, tenendo sempre in considerazione il fattore costi/benefici delle soluzioni progettuali adottate, oltre all'utilizzo pubblico delle strutture.

Non sono state apportate sostanziali variazioni rispetto al precedente progetto preliminare, che viene qui integrato attraverso la definizione di più approfondite analisi dei singoli interventi.

4. DESCRIZIONE INTERVENTI

Gli interventi previsti nei vari cantieri, elencati e descritti in modo dettagliato, consistono in:

- Via Moncrivello, 8: Palestra Moncrivello, situata nella Circoscrizione 6;

La struttura, assai frequentata dagli utenti sia della Circoscrizione 6 sia da molti utenti extra circoscrizione, è sede di una palestra dotata di tribune per complessivi 400 spettatori. Tale importanza è data dal fatto che presso la palestra viene praticata la disciplina della pallacanestro sia tradizionale, sia e soprattutto, “su ruote”, cioè con l'utilizzo di apposite sedie a rotelle. Questi ultimi praticano il basket a livelli molto elevati, tanto che la Palestra Moncrivello, nell'ambito di tale disciplina, è la seconda in Torino per importanza.

E' stato eseguito da poco, il rifacimento completo del manto di copertura, ammalorato e causa di infiltrazioni di acque meteoriche, in più punti della stessa, a cura del Settore Edifici Municipali.

Inoltre, la struttura richiede ulteriori interventi, da parte del Settore scrivente, di manutenzione conservativa, al fine di garantire una migliore visibilità e funzionalità della stessa ed eliminazione di cause di degrado dovute alla frequentazione e stazionamento di volatili sotto la copertura.

Pertanto, con il presente progetto si prevede di riqualificare le pareti interne della palestra con lavori di ripristino e decorazioni dei paramenti murari, oltre all'importante intervento di manutenzione all'intradosso della struttura delle coperture. Trattasi infatti di copertura costituita da travature principali e secondarie in legno lamellare, oltre all'assito di chiusura, che presentano i segni delle numerose infiltrazioni del manto esterno ammalorato.

(Per la riqualificazione delle facciate interne)

- Ispezione accurata degli intonaci soggetti ad ammaloramenti, mediante piccozzatura e battitura manuale, con rimozione delle parti che presentano aderenza precaria agli strati sottostanti;
- Esecuzione di ripristini e rappezzi, compresa la riprofilatura dei cornicioni, con malte normali, dove non si è in presenza di vistosa umidità;
- Nelle parti in cui si manifesta umidità di risalita, occorre rimuovere l'intonaco ed il rinzafo ed eseguire ripristini che prevedono il rinzafo, ed il successivo intonaco con malte deumidificanti a base di calce idraulica naturale, aventi inerti con opportuna granulometria;
- Tinteggiature con idropittura murale traspirante, all'acqua base di resine sintetiche, previa spolveratura, stuccatura ed applicazione di fondo come fissativo;

(Per la riqualificazione delle facciate esterne sotto copertura)

- Pulizia delle travi e dei cornicioni sotto la copertura, nella zona di ingresso e di accesso alle tribune, dalle deiezioni dei volatili, con attrezzatura e detergenti idonei, trasporto alle discariche e smaltimento del materiale rimosso;
- Fornitura e posa di legname opportunamente lavorato, da posarsi sopra le attuali strutture secondarie della copertura, per eliminare la possibilità di stazionamento dei volatili;
- Fornitura e posa di idonee reti in fibra cavilica e/o dissuasori antivolatile, in elementi ad U, di acciaio inox, da posarsi laddove non è possibile usare il legame di cui al punto precedente;
- Protezione dell'intradosso della copertura in legno con applicazione di prodotto idoneo a base di resine sintetiche, consolidante, fungicida, antitarlo;
- Applicazione a due riprese di impregnante di finitura, non filmogeno, ad azione protettiva dai raggi ultravioletti e dalle azioni meteoriche;
- Riprofilatura dei davanzali e cornicioni esterni, ammalorati, in cemento e/o muratura;
- Tinteggiature con idropittura murale traspirante per esterni, a base di resine sintetiche, previa spolveratura, stuccatura ed applicazione di fondo come fissativo, sui cornicioni e davanzali esterni;

(Per la riqualificazione e normalizzazione del bagno disabili ad uso del pubblico)

- Sostituzione completa dei sanitari e degli accessori del bagno ed antibagno per disabili ad uso del pubblico e visitatori;
- Fornitura e posa di idonei maniglioni e corrimano, a corredo del locale bagno di cui al punto precedente;
- Fornitura e posa di serramento interno di accesso a tali locali, in alluminio elettrocolorato.

(Per la riqualificazione e/o sostituzione dei serramenti)

- Sostituzione dei serramenti esterni in alluminio, molti dei quali mal funzionanti, in vetro semplice, senza particolari requisiti in materia di contenimento energetico;
- Fornitura e posa di nuovi serramenti esterni in alluminio, completi di telaio a taglio termico e vetro tipo camera bassoemissivo, marcato CE (UNI EN 14351-1), completi di profili fermavetro, gocciolatoio, serratura, ferramenta e maniglia. La trasmittanza termica complessiva, U_w minore di 2.00 W/mq K.

- Fornitura e posa di vetrate termoacustiche tipo vetrocamera ; formate da due lastre di vetro antisfondamento ed intercapedine, complete di profilati distanziatori e giunti elastici. Ug minore di 3,00 W/mq K.
- Sostituzione delle porte REI esterne, poste verso il cortile interno, e di accesso ai locali di servizio, con analoghe di tipo certificato REI 120 con maniglioni antipanico a scrocco laterale e/o alto e basso;
- Interventi localizzati di raschiatura e levigatura del palchetto di pavimentazione della palestra, con successiva verniciatura di prodotto cristallizzante steso a pennello;
- Revisione e sostituzione dei vetri dei rimanenti serramenti esterni in ferro posti all'interno del cortile, con revisioni, accomodamenti e/o sostituzione della ferramenta all'occorrenza;

(Per la riqualificazione della cancellata esterna)

- Revisione della cancellata esterna su Via Moncrivello, in elementi in ferro, con interventi puntuali di ripristino degli elementi della stessa, lubrificazione delle parti in movimento, accomodamenti e/o sostituzione della ferramenta all'occorrenza;
- Tinteggiatura degli stessi con smalto sintetico a due riprese successive, previa scartavetratura, pulizia e stesura di antiruggine.

□ Via Monteverdi, 4: Impianto Sportivo di Base Regaldi, sito nella Circoscrizione 6;

Il complesso sportivo è adibito a molte e diverse discipline sportive, tra cui il calcio, a 11 su erba naturale, il calcio a 8 e a 5 su sintetico, il tennis ed è già stato oggetto nel corso degli anni di vari interventi manutentivi e di riqualificazione che hanno interessato i campi da gioco delle varie discipline e/o la struttura ed i servizi. Attualmente, anche perché richiesto dalla Circoscrizione 6, è necessario riqualificare il manto di gioco del campo da calcio a 11 in erba naturale, con rettifica delle planarità. Nello specifico la sequenza degli interventi e delle lavorazioni è la seguente:

(Per la riqualificazione del manto di gioco del campo in erba naturale)

- Rimozione delle porte calcio e demolizione dei plinti di ancoraggio dei pali;
- Trattamento erbicida con diserbante selettivo per l'eliminazione delle infestanti a foglia lunga;

- Rigenerazione del tappeto attraverso aerazione eseguita con bucatrice, erpicatura, concimazione, eventuale integrazione della semina per le zone di scarso attecchimento e primo taglio dell'erba;
- Eventuale fornitura e posa di strato superficiale costituito da una miscela di torba, terriccio, sabbia e concime organico per eventuali avvallamenti e successiva regolarizzazione rullatura;
- Fornitura e posa di nuove porte calcio regolamentari, compresa la formazione di plinti di ancoraggio delle stesse;
- Tracciamento e segnatura del campo in polvere bianca calcarea;
- Posa delle bussole interrate su dado di cls per infissione bandierine segna angoli e relative bandierine;
- Rimozione delle panchine degli atleti, usurate e rovinate;
- Demolizione della pavimentazione rovinata sotto le panchine e successiva realizzazione di battuto di cemento di idonee dimensioni per le nuove;
- Fornitura e posa di nuove panchine con struttura in ferro zincato, sedute in PVC e copertura in policarbonato ricurvo;

(Per interventi manutentivi vari, nell'ambito dell'impianto)

- Tracciamento e segnatura del campo da tennis con speciali vernici di colore bianco;
- Fornitura e posa di nuove reti in cordino di nylon tipo pesante a maglie annodate, per le porte da calcio a 8;
- Fornitura e posa di nuove reti in cordino di nylon tipo pesante a maglie annodate, per le porte da calcio a 5;
- Sistemazione puntuale e sostituzione eventuale delle reti a maglia sciolta, in ferro zincato plastificato maglia mm 50x50 a perimetro dei campi delle varie discipline;

□ Via Roveda, 34: Impianto Sportivo di Base Roveda, sito nella Circoscrizione 10;

Presso l'edificio ad uso spogliatoi, bagni e docce, non sono necessari particolari interventi di manutenzione, fatta eccezione per i fenomeni per perdite localizzate ed infiltrazioni provenienti dalla copertura a falde inclinate con manto in materiale bituminoso. Occorre pertanto sostituire il manto di impermeabilizzazione di tale copertura, in quanto deteriorato dal tempo e fonte di infiltrazioni alle quali non si riesce più a far fronte con interventi di manutenzione ordinaria.

Inoltre è presente una struttura leggera adibita a ricovero attrezzi sportivi e di manutenzione, che ormai obsoleta, non viene più utilizzata. Le lavorazioni previste sono pertanto le seguenti:

(Per la sostituzione del manto di copertura)

- Rimozione accurata delle guaine ammalorate e preparazione del fondo, con operazioni di lisciatura, formazione delle planarità e stesa di prodotti aggrappanti;
- Rimozione, all'occorrenza delle faldalerie in sommità del cordolo perimetrale, cornicione, delle "vasche" costituenti copertura degli spogliatoi;
- Fornitura e posa di manto di impermeabilizzazione del tetto a falde inclinate, costituito da due membrane elastoplastomeriche, certificate ed armate con tessuto di poliestere a filo continuo, comprese le faldalerie perimetrali ed i tubi pluviali, previa fornitura e posa di pannelli isolante in poliuretano espanso rigido con rivestimento in cartonfeltro bitumato;
- Posa delle faldalerie esistenti ed in buono stato di conservazione, precedentemente rimosse per la corretta posa delle guaine e del risvolto, oltre a quelle fornite ex novo in sostituzione di quelle ammalorate e/o irrecuperabili;

(Per la riqualificazione delle facciate esterne e tinteggiature interne)

- Ispezione accurata degli intonaci costituenti la fascia del cornicione, che presentano ammaloramenti per umidità, mediante piccozzatura e battitura manuale, con rimozione delle parti che presentano aderenza precaria agli strati sottostanti;
- Esecuzione di ripristini e rappezzi, laddove necessario, compresa la riprofilatura dei cornicioni;
- Nelle parti in mattone faccia a vista, in cui si manifesta umidità affiorante, occorre eseguire il lavaggio accurato del paramento stesso con acido;
- Tinteggiature con idropittura murale traspirante, all'acqua base di resine sintetiche, previa spolveratura, stuccatura ed applicazione di fondo come fissativo;
- Decorazione totale delle murature interne degli spogliatoi situati sotto la copertura, oggetto degli interventi sopraccitati, con tinta all'acqua a base di resine sintetiche, lavabile;
- Revisione dei serramenti esterni in ferro, con lubrificazione delle parti meccaniche, accomodamenti e/o sostituzione della ferramenta all'occorrenza;

- Tinteggiatura degli stessi con smalto sintetico a due riprese successive, previa scartavetratura, pulizia e stesura di antiruggine.

(Per la riqualificazione del cortile)

- Demolizione totale del basso fabbricato, avente struttura e pannelli di tamponamento in cemento armato, con smaltimento dei rifiuti in centro di raccolta autorizzato;
- Scarifica dell'attuale pavimentazione per un'altezza di almeno 1,5 cm.;
- Regolarizzazione del fondo e formazione delle pendenze prestabilite;
- Formazione di nuovi pozzetti di scarico delle acque meteoriche, completi di griglie di raccolta, in ghisa, carrabili, raccordati con la rete esistente;
- Modifica del piano di posa di alcuni chiusini per la realizzazione di nuove pendenze di scarico delle acque;
- Provvista e stesa a caldo di emulsione bituminosa di ancoraggio;
- Formazione di strato in conglomerato bituminoso (binder) di pezzatura tale da renderlo "chiuso", steso a regola d'arte, per uno spessore di cm. 6, secondo le pendenze prestabilite;

5. SMALTIMENTO RIFIUTI

Spetta altresì all'Appaltatore, l'onere per la produzione e smaltimento dei rifiuti prodotti in cantiere, comprese le caratterizzazioni ed i relativi trasporti in discarica, senza pretesa alcuna di riconoscimento economico per le suddette attività e pertanto da tenersi in conto in sede di valutazione dell'offerta.

Il produttore dei rifiuti (Impresa esecutrice i lavori) ha l'obbligo di affidare gli stessi a soggetti regolarmente iscritti all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali per il trasporto in conto terzi. Al riguardo, il produttore dei rifiuti deve accertarsi che il soggetto trasportatore sia iscritto alla categoria idonea.

In alternativa, se trattasi di rifiuti non pericolosi, l'Impresa Appaltatrice può provvedere in conto proprio al trasporto, previa richiesta al suddetto Albo.

Corre altresì l'obbligo al produttore dei rifiuti, di assicurarsi che gli impianti presso i quali avviene il conferimento, siano regolarmente autorizzati ad una o più operazioni di smaltimento e/o recupero, tra quelle elencate dal D.Lgs. 152/06.

6. QUADRO ECONOMICO

L'importo complessivo dell'intervento viene riportato nel quadro economico seguente, dove oltre ai costi relativi ai lavori ed alla sicurezza vengono inserite le spese relative alle somme a disposizione (IVA, spese progettazione, imprevisti, pubblicità, enti vari), per un totale di € 300.000,00.

Descrizione	Impianti Sportivi di base
LAVORI:	
Opere edili a base di gara (IVA 20%)	233.500,00
Oneri per la sicurezza (IVA 20%)	<u>6.500,00</u>
Totale Importo Lavori	240.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE	
IVA 21%	50.400,00
Incentivo per la progettazione 2,0%	4.800,00
Imprevisti e pubblicità	1.600,00
Spese per Enti vari	<u>200,00</u>
Totale Somme a disposizione	57.000,00
Spese per collaudi in corso d'opera	<u>3.000,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO	300.000,00

7. FATTIBILITA' TECNICA ED AMMINISTRATIVA

- ❑ Le lavorazioni di cui all'oggetto della presente, il cui codice opera è 3844 sono previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2011/2012/2013 per l'anno 2011, con la seguente imputazione della spesa:
 - € 297.000,00 al cod. bilancio 2060201, capitolo 136100/2;
 - € 3.000,00 al cod. bilancio 2060206, capitolo 136400/0;
- ❑ Il finanziamento dell'intervento in oggetto avverrà con nuovo mutuo per l'importo complessivo di € 300.000,00 da richiedere ad istituto da stabilire.
- ❑ I tempi necessari all'esecuzione delle lavorazioni sono previsti in 300 giorni consecutivi.
- ❑ I lavori suindicati verranno affidati con le modalità stabilite nel bando di gara, così come previsto dalla normativa vigente.
- ❑ Ai sensi dell'art. 53 comma 4 della L. 163/06 e s.m.i., trattandosi di lavori di manutenzione, il contratto di appalto sarà stipulato a misura, la relativa contabilizzazione dei lavori sarà fatta sulla base dell'Elenco prezzi allegato al Capitolato Speciale d'Appalto, desunto dal prezziario vigente per opere e lavori pubblici in Piemonte.
- ❑ L'intervento non rientra nei disposti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i Beni Architettonici e Ambientali.
- ❑ L'intervento è soggetto ai disposti del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.
- ❑ Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera c), del DPR. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, trattandosi di *"opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto"*, ai sensi dell'art. 55, del D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207" (*ex art. 47 del DPR 21 dicembre 1999, n. 554*)", non si applicano le disposizioni del TITOLO II - Titoli abilitativi di detto Testo Unico.