

PROPOSTA SPONTANEA

Attivazione di partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art.153 comma 20 del D.Lgs n.163/06 avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione, la manutenzione e la gestione per 20 anni dell'ampliamento del centro sportivo di via Matteotti nel Comune di Merate

PROGETTO PRELIMINARE

1.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

i proponenti

il progettista

rev.1 del 7.05.2013

MD-mr/lb-mr-PE

67s-12-C

file Documento: \\centrale\Sering\01-CP\02-PRIVATI\2012\67s-12-O - consorzio ercole - piscina merate\04 - PROGETTO PUBBLICO\PLC consegna 07.05.2013\documenti\1.1 REL ILL 07.05.2013.doc

via dei Mestieri 13
Concorezzo 20049
MILANO Italia

T 0039 039 68 86 381
F 0039 039 68 86 380

sering@seringsrl.it
www.seringsrl.it

partita IVA e C.F.
022 8062 0960



INDICE

1. PREMESSA	3
2. LINEE GUIDA DI INTERVENTO E FINALITÀ	3
3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E SOPRALLUOGHI	3
4. ANALISI PROGETTUALE	4
5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	4
5.1. Parte edile	4
5.2. Impianti	6
5.2.1. <i>Impianti meccanici</i>	7
5.2.2. <i>Impianti elettrici</i>	8
6. VERIFICA DI FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO	9
7. PROVE GEOLOGICHE	9
8. VINCOLI DI NATURA STORICA, ARTISTICA, ARCHEOLOGICA	9
9. DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E ALLACCIAMENTI ED EVENTUALI INTERFERENZA	9
10. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO	10
11. TEMPISTICHE	10
12. INDICAZIONI SULLA ACCESSIBILITÀ UTILIZZO E MANUTENZIONE	11
13. ASPETTI GESTIONALI: DEFINIZIONE DELLE AREE FUNZIONALI	11
14. PROGRAMMA DEI SERVIZI SPORTIVI	12
14.1. Area WATER	12
14.2. Area FITNESS	12
14.3. Area RELAX	13
14.4. TEMPI DI PERMANENZA	13
15. RIEPILOGO DEGLI ASPETTI ECONOMICI	14

1. Premessa

L'attuale gestore del centro sportivo comunale di Merate, constatando che vi è, da parte della cittadinanza, una richiesta di maggiore offerta di corsi di nuoto di vario genere e che gli spazi attualmente disponibili non sono sufficienti a soddisfarla, intende proporre all'Amministrazione comunale di effettuare un intervento di adeguamento ed ampliamento del centro sportivo di via Matteotti.

In aggiunta al potenziamento delle superfici d'acqua disponibili, il gestore ritiene interessante dotare il centro anche di una zona benessere/relax e di una palestra fitness allo scopo di offrire alla cittadinanza ulteriori opportunità di svago ed intrattenimento.

2. Linee guida di intervento e finalità

Sulla base delle premesse sopra riportate, GestiSport attuale gestore della piscina e di numerosi altri impianti sportivi della zona, ha costituito una ATI tra un consorzio di imprese di costruzioni presenti sul mercato dell'edilizia nel campo delle opere pubbliche ed in particolare delle strutture sportive (Tipiesse srl e Italgreen SpA) ed un gruppo bancario (Iccrea Holding), per presentare una proposta di locazione finanziaria in costruendo ai sensi dell'art. 160 bis del d.lgs. 163/2006 seguendo la procedura di cui all'art. 153 comma 19 e comma 20 del d.lgs. 163/2006.

L'intervento si articola in 6 aree funzionali oggetto di ristrutturazione e / o ampliamento come di seguito specificate:

- ristrutturazione ed ampliamento ingresso, uffici, bar
- ampliamento piscine
- ristrutturazione ed ampliamento spogliatoi piscine
- ampliamento spogliatoi palestra
- ampliamento edificio per palestra fitness e centro benessere / relax
- sistemazioni esterne e parcheggi

3. Localizzazione dell'intervento e sopralluoghi

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nella zona centro-sud del comune di Merate, cittadina che rappresenta una realtà territoriale di circa 14.900 abitanti, non lontano dalla Strada Provinciale 54 che unisce Besana in Brianza a Paderno sull'Adda.

Su tale area di circa 17.360 mq sorge il centro sportivo comunale che comprende: una palestra polivalente (pallavolo, pallacanestro, pallamano) con spogliatoi per atleti ubicati in un apposito corpo edilizio sul fronte sud, oltre a spogliatoi per arbitri sotto alle tribune; una "palestrina" per pre-riscaldamento; due vasche natatorie (una da m 25.00 x 12.50 ed una specifica per apprendimento didattico da m 12.50 x 5.00) con relativi spogliatoi, servizi igienici per il pubblico, uffici per il personale, un piccolo atrio di ingresso ed un bar. Il tutto copre una superficie di circa 3.235 mq.

Al piano interrato si trovano gli impianti tecnologici a servizio delle sopra citate strutture sportive.

All'esterno, nell'area scoperta rivolta ad est trovano posto due vasche ludiche, di cui una con scivoli d'acqua.

L'area risulta attualmente di proprietà comunale ed è individuata catastalmente presso il competente N.C.E.U. al foglio 5, mappali 3592 e 3593.

Si è quindi proceduto ad effettuare vari sopralluoghi, allo scopo di approfondire la conoscenza dello stato dei luoghi e dei manufatti su cui intervenire.

Dal punto di vista edile gli edifici esistenti si presentano di discrete condizioni, mentre gli impianti risultano obsoleti seppure funzionanti.

4. Analisi progettuale

La configurazione spaziale / distributiva delle funzioni contenute nel progetto allegato alla proposta di Project Leasing Costruendo, è frutto di un lungo percorso di analisi e valutazione di varie soluzioni alternative volte all'ottimizzazione del rapporto costi – benefici.

L'intento è di ridurre l'impatto complessivo dell'intervento sul territorio, pur mantenendo le funzioni aggiuntive di svago, relax e sport che si intendono offrire alla cittadinanza.

5. Descrizione del progetto

5.1. Parte edile

Come accennato in premessa, l'intervento interessa sia gli edifici esistenti che una parte di nuova edificazione in grado di ospitare funzioni aggiuntive e complementari a quelle già insediate.

A partire dalle richieste generiche degli attuali fruitori del centro, di una maggiore disponibilità di corsi di nuoto, di riabilitazione e ginnastica in acqua, seguendo le più recenti tendenze del mercato, come meglio illustrato più avanti nella parte dedicata agli aspetti gestionali, si è studiato quali fossero gli intrattenimenti in grado di suscitare maggiore interesse, individuando le seguenti funzioni: vasche natatorie al coperto (per potere aumentare l'offerta di corsi di nuoto) di cui una per riabilitazione; palestra per fitness; area benessere/relax.

Le nuove funzioni andranno ad occupare in parte spazi esistenti, che saranno quindi radicalmente trasformati, e in parte si insedieranno in nuovi fabbricati contigui a quelli esistenti.

L'ampliamento potrà realizzarsi solamente utilizzando anche l'area a nord, attualmente adoperata dalla società di atletica leggera, in cui troveranno collocazione i nuovi parcheggi, gli spogliatoi degli atleti della palestra ed il solarium la cui attuale superficie verrà occupata dall'ampliamento delle vasche al coperto.

L'aumento dell'offerta di spazi ricreativi determinerà un maggiore afflusso di pubblico, per cui tra i vari aspetti su cui si è posta attenzione nella progettazione vi è stato quello di ingrandire l'atrio di ingresso, dotandolo di un bar adeguato, ed aumentando la dotazione dei servizi igienici per il pubblico.

I nuovi edifici saranno così ubicati ed avranno le seguenti destinazioni:

- 1) A nord – est: impianto natatorio con forma in pianta ad “L” rovesciata (circa m.36.00 x 42.00), contenente due vasche: una di circa m. 6.50 x 11.50, di profondità un metro, adibita a riabilitazione;

l'altra di circa m 8.35 x 25.00, con profondità variabile da 1,20 a 1.50 m, per attività natatoria e ricreativa. La superficie coperta dell'edificio è di circa 880 mq.

La struttura portante sarà in pilastri di legno lamellare, travi lamellari in legno e copertura piana in pannelli sandwich di lamiera coibentata.

Una ampia vetrata interesserà tutto il fronte sud e parte del fronte est, affacciandosi sull'area ludica esterna.

Nell'interrato saranno posizionate le vasche di compenso, le UTA e la centrale termica a servizio dell'intero complesso il cui accesso avverrà tramite rampa carrabile posta sul lato nord.

2) A nord: corpo spogliatoi / servizi per la palestra polivalente esistente e per il personale di vasca; altezza interna 3.00 m; superficie coperta di circa 310 mq. Struttura portante in pilastri di cemento armato, copertura piana in predalles, tamponamenti in muratura rivestita a cappotto ed intonacata.

3) A sud: due avancorpi ad un piano fuori terra., con forma rettangolare, contengono l'ingresso / atrio / reception, per un totale di circa 200 mq; gli uffici di circa 50 mq e la palestra fitness di circa 290 mq con relativi spogliatoi di circa 145 mq.

La struttura portante sarà in pilastri di cemento armato, travi lamellari in legno e copertura piana in pannelli sandwich di lamiera coibentata, come per l'area delle nuove vasche coperte.

Il fronte sud sarà interessato da un'ampia vetrata.

Parte dei locali all'interno delle strutture esistenti andranno ridistribuiti per fare spazio a nuove funzioni: la area benessere/relax si insedierà al posto degli spogliatoi per gli atleti che frequentano la palestra polivalente, mentre l'ampliamento degli spogliatoi per i fruitori dell'impianto natatorio si svilupperà nell'area precedentemente adibita a "palestrina".

La dimensione indicativa dell'area benessere/relax, che condivide gli spogliatoi con la palestra fitness, è di circa 200 mq.

Da ultimo, sul lato est in prossimità della recinzione, sarà collocato un basso fabbricato contenente la cabina di trasformazione della corrente elettrica..

L'intervento integra ed amplia l'impianto polisportivo esistente di cui usufruisce dei parcheggi (una settantina posti nelle vicinanze della pista di pattinaggio), aumentandone comunque la dotazione. Verranno infatti ricavati ulteriori 16 posti auto (di cui 2 per utenti disabili) oltre a qualche posto per motocicli, in uno spazio attualmente poco utilizzato, ubicato verso la strada a sud e altri 70 posti auto nell'area scoperta a nord del palazzetto / palestra.

Il criterio di calcolo della dotazione dei posti auto è basato sui seguenti criteri: stima dei potenziali utilizzatori delle aree in ampliamento utilizzando il parametro di un utente ogni due metri quadrati di superficie d'acqua (come da D.M. 18.03.1996); numero di 3 utenti per vettura (come da NORME CONI PER L'IMPIANTISTICA SPORTIVA deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008).

La superficie d'acqua in ampliamento è pari a 284 mq, gli utenti potenziali aggiuntivi sono 142.

Utilizzando il criterio di 3 utenti per vettura risultano necessari 47 (142 : 3) posti auto, a fronte di 86 posti in progetto.

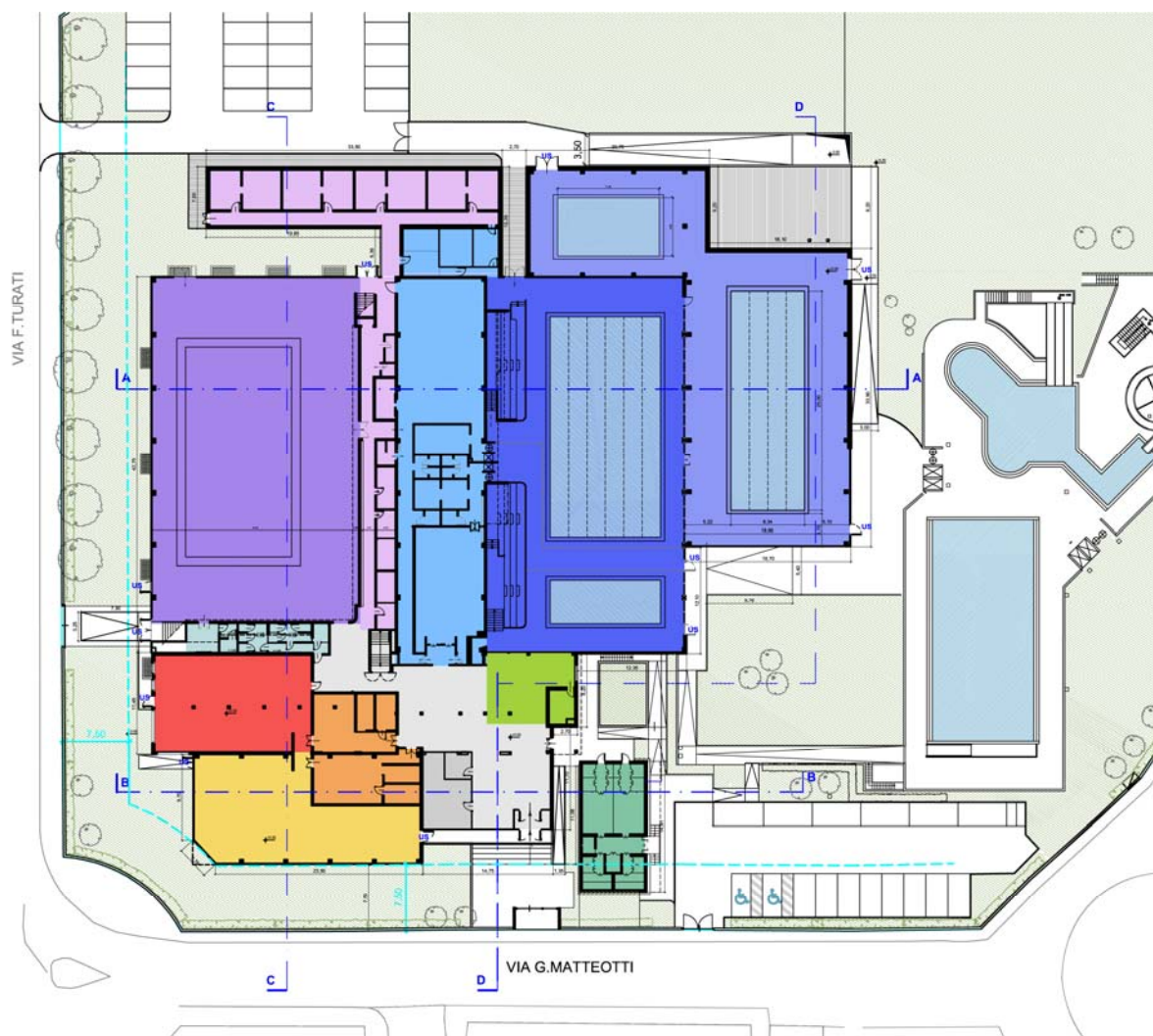
- committente : Italgreen, Tipiesse impianti sportivi, GestiSport, Iccrea Bancalmpresa S.p.a.
- commessa : Partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica per la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione del Centro Sportivo di Merate
- argomento : **PROGETTO PRELIMINARE: 1.1 Relazione illustrativa**

6/14

Oltre ai sopra citati posti auto pertinenziali, si segnala la presenza, nelle immediate vicinanze del centro sportivo, di numerosi posti auto a servizio di attività commerciali che non vengono completamente fruiti, come il centro Expert a ovest di via Turati e il Brico center ad est di via Matteotti.

Dal punto di vista dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi, si è cercato di riprendere la morfologia degli edifici esistenti (parallelepipedi squadrati) e di non inserire elementi di rottura.

Le altezze degli ambienti sono determinate dalle prescrizioni normative specifiche.



5.2. Impianti

Il concept del sistema impiantistico è improntato alla ricerca dell'abbinamento tra semplicità manutentiva / gestionale e risparmio energetico.

In particolare si otterrà un incremento dell'efficienza energetica innanzi tutto mediante l'installazione di caldaie a condensazione. Con tale tecnologia, ormai ampiamente diffusa, si ottiene lo sfruttamento del vapore acqueo che si forma nella combustione del gas metano (e che nelle caldaie convenzionali viene espulso nei fumi). Si riesce così a recuperare tale calore latente nei fumi, con un consistente incremento

del rendimento, fino a valori prossimi al 110% (tanto più alti quanto più sono basse le temperature di esercizio). Su base annua si può realisticamente ipotizzare un risparmio dei consumi di gas metano almeno del 10÷15%.

Tra i criteri di razionalizzazione energetica si evidenzia il frazionamento delle unità di trattamento aria su più apparecchiature, in modo da consentire spegnimenti in corrispondenza degli orari di non utilizzo delle varie aree (piscine – area fitness – area benessere/relax – ambienti comuni – spogliatoi in relazione alle attività di competenza).

La riduzione dei consumi di energia primaria (elettrica e gas) nel trattamento dell'aria sarà ottenuta anche mediante:

Possibilità di free-cooling per le piscine e la area benessere/relax (sfruttamento dell'aria esterna in primavera/autunno per climatizzare gratuitamente ambienti).

Possibilità di ricircolo per le piscine e l'area benessere/relax (il ricambio d'aria esterna trattata è limitato alle effettive esigenze di ventilazione, mentre per il controllo delle condizioni termo igrometriche viene realizzato con l'aria di ricircolo).

Installazione sulle UTA di piscina e area benessere/relax di sezioni di recupero termodinamico attivo (con una pompa di calore che di fatto trasferisce il contenuto entalpico dell'aria di ripresa molto umida in energia termica di riscaldamento dell'aria di mandata)

Dal punto di vista delle fonti rinnovabili si provvederà alla massimizzazione dello sfruttamento dell'impianto solare termico di recente installazione, dedicandolo alla produzione dell'acqua calda sanitaria anche delle nuove utenze.

5.2.1. Impianti meccanici

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova centrale termica, con caldaie ad acqua calda, posizionata in apposito locale tecnico al piano interrato. L'impianto sarà a servizio di tutte le utenze, esistenti e nuove, presenti nel centro Sportivo.

Contestualmente è previsto lo smantellamento della centrale esistente.

A servizio delle caldaie verrà realizzata una nuova rete di adduzione del gas metano a partire dal contatore posto ove è previsto quello attualmente installato, ovvero sul confine di proprietà di via Matteotti.

La sottocentrale termica sarà costituita dai circuiti secondari che alimentano le UTA, i radiatori, il riscaldamento vasche, la produzione di acqua calda sanitaria ed i circuiti esistenti. La sottocentrale sarà collocata in spazi tecnici al piano interrato dell'edificio in adiacenza alla centrale termica.

Per la Piscina e il Palazzetto esistenti verranno mantenuti gli impianti di climatizzazione a tutt'aria esterna attualmente in funzione.

La zona nuove piscine (corsi e riabilitazione) e l'area Wellness/relax verranno climatizzate con un impianto a tutt'aria gestito da UTA dedicate la prima installata al piano interrato nelle vicinanze dei locali tecnici, la seconda sulla copertura dell'ambiente trattato.

L'impianto sarà in grado di mantenere le condizioni di temperatura ed umidità relativa richieste dalla normativa in inverno e consentirà una ventilazione in regime estivo.

L'area fitness verrà climatizzata con un impianto a tutt'aria (aria esterna e ricircolo) gestito da un'UTA dedicata ed installata sulla copertura del locale servito. L'UTA sarà corredata di recupero statico e batterie di riscaldamento e di raffreddamento.

Gli spogliatoi (palazzetto, personale di vasca e piscina) verranno climatizzati con un impianto a tutt'aria dedicato in grado di garantire un ricambio d'aria pari ad almeno 6 V/h, con un'estrazione di almeno 6 V/h in continuo dai bagni. Il riscaldamento sarà effettuato mediante l'impianto a radiatori.

Per gli spogliatoi e bagni del pubblico ad oggi esistenti e a servizio del Palazzetto verranno installati estrattori d'aria in grado di estrarre una portata pari ad almeno 6 V/h continui e impianto radiatori.

La zona dedicata all'ingresso, agli uffici ed al bar verrà climatizzata con un impianto multisplit in grado di produrre la potenzialità termica e frigorifera necessaria a compensare le dispersioni e le rientrate degli ambienti trattati.

Per l'alimentazione idrica dell'intero edificio sarà prevista una nuova rete di collegamento dall'acquedotto a partire da un contatore posto in sostituzione a quello attualmente installato sul confine di proprietà di via Turati.

L'impianto di produzione dell'acqua calda esistente verrà potenziato con l'installazione di due bollitori a doppio serpentino, alimentati in primis dai collettori solari e poi dalle caldaie.

E' inoltre previsto un impianto di addolcimento ed un trattamento chimico anti legionella ed un ciclo di trattamento con filtrazione, disinfezione e riscaldamento per le nuove vasche della piscina.

Le reti di scarico saranno convogliate all'esterno nei pozzetti attualmente esistenti e terranno conto anche del ciclo delle acque di piscina.

Per quanto riguarda l'impianto antincendio è stata prevista l'installazione di un gruppo di pressurizzazione, posto in container da posizionare all'esterno, per l'alimentazione di una nuova rete naspi ed un idoneo numero di estintori in relazione alle attività ed alle aree coperte.

5.2.2. Impianti elettrici

Per far fronte ai nuovi fabbisogni energetici, dovuti all'incremento della superficie calpestabile e per la realizzazione di una nuova piscina, di un'area benessere/relax-fitness e di nuovi spogliatoi, è prevista la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione MT/bt. La nuova cabina di ricevimento e trasformazione in media tensione a 15Kv sarà realizzata in aderenza alla cabina dell'ente fornitore sul confine della proprietà.

Dalla cabina di trasformazione sarà alimentato il quadro generale di edificio ubicato in apposito locale al piano rialzato.

Dal quadro generale di edificio saranno realizzate le linee di alimentazione ai quadri elettrici di zona ed ai quadri delle centrali tecnologiche.

La distribuzione primaria e secondaria (illuminazione, prese di energia e forza motrice) sarà realizzata prevalentemente con cavi non propaganti l'incendio e a bassissima emissione di fumi e gas tossici posati principalmente su passerelle portacavi e in tubazioni di pvc.

Gli apparecchi di illuminazione saranno del tipo con lampada fluorescente o con lampada a scarica completi di accessori elettrici ed avranno caratteristiche costruttive e grado di protezione adeguate a quanto richiesto dalle norme CEI in materia.

La rete di terra di protezione sarà realizzata su tutte le parti di impianto e tutte le messe a terra di funzionamento dei circuiti e degli apparecchi utilizzatori effettuate tramite i collegamenti delle parti interessate ad un impianto unico di terra.

L'edificio sarà dotato di un impianto di segnalazione incendio di tipo manuale costituito principalmente da pulsanti di allarme a rottura di vetro ed avvisatori di incendio ottico-acustici.

6. Verifica di fattibilità dell'intervento

Sotto il profilo urbanistico e ambientale, come descritto in maniera dettagliata nella apposita relazione di prefattibilità ambientale (doc.1.3), l'intervento è conforme alle disposizioni urbanistiche, edilizie e vincolistiche.

Per quanto riguarda la fascia di attenzione di 30 m dalla linea elettrica ad alta tensione definita da PGT e che interessa una porzione dell'area di progetto che interferisce con una piccola parte della sala fitness e della zona relax, è stata effettuata, attraverso l'ente gestore Terna spa, la verifica della distanza di prima approssimazione che individua una fascia di 28 metri da ciascun lato della linea, al di sotto della quale non sono possibili permanenze di persone superiori a 4 ore giornaliere per rispettare l'obiettivo di qualità di 3 microtesla.

Per tale ragione il gestore dell'impianto sportivo si impegna a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo in cui non farà sostare per più di 4 ore, nella fascia di interferenza, sia i fruitori del centro che il personale lavorante.

L'area su cui si sviluppa il progetto risulta già urbanizzata e non si prevede che la realizzazione dell'intervento comporti un carico urbanistico aggiuntivo non coinvolgendo in maniera significativa né il patrimonio ambientale, né quello antropico presenti.

7. Prove geologiche

L'indagine si è svolta mediante il supporto di prove penetrometriche che hanno permesso di verificare le caratteristiche stratigrafiche dei depositi presenti, costituiti prevalentemente da ghiaie, localmente con ciottoli, immerse in matrice limoso argillosa di bassa consistenza e caratterizzati, in profondità, da fenomeni di "piping".

Le caratteristiche stratigrafiche dei depositi impongono adeguate scelte progettuali per la scelta delle fondazioni.

8. Vincoli di natura storica, artistica, archeologica

Tutto il territorio del Comune di Merate è soggetto a vincolo paesaggistico istituito con decreto del ministero della pubblica istruzione del 02.05.1969. Tale vincolo è attualmente normato dall'art 146 del d.Lgs n. 142 del 2004.

9. Disponibilità dei pubblici servizi e allacciamenti ed eventuali interferenza

Per ciò che concerne la rete Gas, esiste un contatore sul confine di proprietà di via Matteotti, che serve l'attuale impianto. Verrà realizzata una nuova rete di adduzione del gas metano a partire dal contatore posto ove è previsto quello attualmente installato.

Per ciò che concerne la rete Enel, attualmente è presente una cabina di trasformazione di Media Tensione, anch'essa sul confine di proprietà di via Matteotti, che verrà potenziata.

Per ciò che concerne la rete Acqua è presente un contatore installato sul confine di proprietà di via Turati che verrà sostituito da uno di adeguata capacità, mantenendo la stessa ubicazione.

Per ciò che concerne la rete Telecom, si tratterà di derivare delle linee dall'impianto esistente.

Non si prevedono interferenze con servizi pubblici all'intorno.

10. Indirizzi per la redazione del progetto definitivo

Il progetto definitivo, redatto sulla base del progetto preliminare fatto proprio dall'Amministrazione e posto a base di gara, dovrà essere redatto in conformità e contenere tutto quanto previsto dall'art. 93 comma 4 del d.lgs. n. 163 del 2006 e degli articoli da 25 a 34 del d.P.R. n. 554 del 1999 (articoli da 24 a 32 del d.P.R. n. 207 del 2010), fatte salve le diverse prescrizioni e condizioni previste dagli atti a base di gara (ovvero la diversa e maggiore documentazione e la minore documentazione da omettere, ai sensi dell'articolo 93, comma 2, del d.lgs. n. 163 del 2006).

Il progetto dovrà ottenere i pareri positivi da parte degli organi competenti e dovrà essere approvato dalla stazione appaltante.

11. Tempistiche

CRONOPROGRAMMA / previsione date gara e progetto

Cod. Attività	<i>sensitivity</i>	<i>Scenario</i> 1	Cum. Giorni	Cum. Anni
1 Presentazione proposta ex art.153 co.19bis		22/02/2013		
2 Dichiarazione di interesse pubblico	90	90	90	0,3
3 Pubblicazione gara	60	60	150	0,4
4 Presentazione offerta di gara	60	60	210	0,6
5 Aggiudicazione provvisoria della procedura	30	30	240	0,7
6 Aggiudicazione definitiva della procedura	35	35	275	0,8
7 Stipula della convenzione (Contratto Leasing)	10	10	285	0,8
8 Progettazione Definitiva	0	0	285	0,8
9 Conferenza servizi, progettazione Definitiva	45	45	330	0,9
10 Approvazione Enti, autorizzazioni, validazione	60	60	390	1,1
11 Progettazione Esecutiva	45	45	435	1,2
12 Validazione Progettazione Esecutiva	45	45	480	1,3
10 Inizio dei lavori	10	10	490	1,4
11 Fine lavori (Cronoprogramma lavori)	450	450	940	2,6
12 Collaudo	60	60	1.000	2,8
13 Inizio gestione	1	1	1.001	2,8
14 Fine gestione	7.200	7.200	8.201	23
15 Riscatto	0	0	8.201	23
16 Durata Leasing (anni)		20		
17 Durata diritto di superficie (anni)		35		

12. Indicazioni sulla accessibilità utilizzo e manutenzione

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi programmati necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene. Essi verranno svolti secondo un preciso calendario, prevedendo quindi operazioni quotidiane, settimanali, mensili, semestrali e annuali. La manutenzione riguarderà i seguenti impianti : filtrazione e trattamento acqua, trattamento aria, riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, antincendio, manufatti edili ed elementi di finitura, arredi e attrezzature. L'obiettivo sarà quello di mantenere in piena efficienza impianti e attrezzature per garantire il massimo livello qualitativo dei servizi offerti e prevenire malfunzionamenti e guasti che possano in qualche modo interrompere o ridurre le possibilità di accesso alle strutture e limitare l'utilizzo delle stesse.

13. Aspetti gestionali: definizione delle aree funzionali

Negli ultimi anni l'approccio della popolazione verso l'attività fisica si è modificato. Grazie alle indicazioni provenienti dal mondo scientifico e alla maggior comunicazione e diffusione di queste informazioni, le persone risultano essere meglio "educate" su cosa fare e quali luoghi frequentare per ottenere i migliori benefici dalla propria attività fisica.

E' risaputo infatti che il concetto di fitness è ormai superato e si è evoluto in quello di wellness. Questo concetto si riferisce ad una filosofia di vita che mette il benessere della persona al centro dell'attenzione proponendo una serie di attività ed accorgimenti atti a favorire uno stato di benessere ed equilibrio psicofisico.

Il wellness si basa su esercitazioni cardiovascolari da eseguire ad intensità adeguata all'età e alla condizione generale del soggetto, sullo sviluppo del tono e della forza muscolare da ottenere con macchinari e a corpo libero e sul miglioramento della flessibilità generale e dell'equilibrio abbinati alle pratiche di rilassamento. Pertanto fanno parte della sfera del wellness tutte le attività di relax e rigenerazione tipicamente offerte nelle aree benessere/relax oggi sempre più frequentemente integrate nei centri sportivi di alto livello. Il concetto si completa con un'educazione all'alimentazione sana ed equilibrata.

Il wellness quindi è salute a 360 gradi. Si raggiunge attraverso l'educazione ad una regolare attività fisica, un'alimentazione equilibrata ed un approccio mentale positivo . Questo nuovo modello di pensiero avrà anche un impatto socio-economico, infatti uno dei punti cardine è quello di garantire un miglior invecchiamento a tutti riducendo in questo modo anche i costi di assistenza sociale e sanitaria.

Compito del moderno gestore di impianti sportivi è quello di promuovere uno stile di vita wellness nel proprio cliente, assicurandone non solo il massimo benessere fisico ma anche quello mentale.

Un capitolo ancora più importante è quello riguardante i bambini e gli adolescenti. Per questi soggetti l'attività motoria aiuta a mantenere sani ed efficienti il tessuto osseo e le articolazioni, costruire delle buone masse muscolari ,ridurre il grasso corporeo e mantenere un buon peso, prevenire lo sviluppo di pressione alta e migliorare le capacità di apprendimento. Inoltre l'attività motoria assume, un ruolo decisivo sia come canale di sfogo della naturale esuberanza, sia come formazione e educazione generale, migliorando l'adattabilità del ragazzo agli impegni quotidiani, consentendo un buon controllo emotivo, una migliore autostima e aumentando la capacità di socializzazione.

Queste sono le premesse che ci hanno condotto all'elaborazione di questa proposta di ampliamento dell'impianto e sulle quali ci baseremo per scegliere, organizzare e progettare i servizi che proporremo.

L'esperienza e le nuove ed aggiornate competenze dello staff saranno fondamentali affinché ci si possa dedicare al wellness dei cittadini.

14. Programma dei servizi sportivi

La scelta dei servizi è strutturata in modo da soddisfare le richieste e le necessità della intera cittadinanza. Infatti tutte le categorie dal neonato, all'adulto, dall'anziano al diversamente abile avranno proposte e spazi adatti alle proprie esigenze.

Come detto noi ci proponiamo di dedicarci al wellness dei nostri clienti, quindi la grande novità sarà la nascita di un grande "wellness club", che sarà costituito e organizzato in tre aree: AREA WATER, area fitness, area relax.

I clienti potranno trovare tutti i servizi necessari per il raggiungimento del loro benessere scegliendo formule di iscrizioni libere da vincoli di giorni e orari combinando le aree che preferiscono e senza essere legati ad una singola attività o iscriversi e frequentare il singolo corso o attività di loro interesse. Andiamo ad analizzare i servizi proposti per ogni singola AREA.

14.1. Area WATER

I servizi che proponiamo in quest'area, in base alle nostre esperienze nel settore, sono suddivisi in quattro tipologie di attività:

Attività di base: è rappresentata dalla tradizionale scuola nuoto rivolta alle diverse fasce di età (adulti, ragazzi, bambini) svolta secondo i programmi predisposti dalla Fin-Coni.

Attività di acquafitness: sono rappresentate dalle attività motorie in acqua di recente introduzione nelle piscine e raggruppate sotto la definizione "acquafitness". Esse consentono, anche attraverso l'ausilio di attrezzi, di svolgere in vasca movimento aerobico anche a persone non particolarmente abili in acqua.

Attività agonistica: è lo sbocco più naturale per gli allievi, bambini ed adulti, che hanno raggiunto gli obiettivi tecnico-didattici dell'attività di base e sono inoltre sostenuti da una grande passione per l'attività natatoria.

Altre attività: in questo settore trovano spazio le attività a carattere sociale, ludico e riabilitativo destinate a particolari categorie di persone (anziani, gestanti, disabili, neonati) nonché la pratica del nuoto libero destinata a chi è già in possesso di buone capacità natatorie.

14.2. Area FITNESS

Con questa area consentiremo di diversificare ulteriormente la gamma dei servizi offerti ai clienti garantendo così un più completo ed integrato ciclo di attività motorie.

Vari sono i motivi che spingono molte persone a intraprendere un percorso di attività motoria in palestra. Sicuramente c'è il desiderio di migliorare la propria immagine anche da un punto di vista estetico, ma il beneficio principale di una attività fisica regolare, ormai riconosciuto anche in campo medico, è quello di ottenere un buono stato di salute.

A tal fine si è pensato di creare una struttura suddivisa in due ambienti dove svolgere da un lato un'attività prettamente di carattere aerobico e prevalentemente a corpo libero, e dall'altro una prevalentemente di tipo anaerobico con l'utilizzo di macchinari specifici per la tonificazione e l'irrobustimento muscolare.

I corsi e le attività che appartengono a questo filone, hanno come finalità, quella di portare il cliente a una vera “consapevolezza corporea”, poiché solo attraverso la conoscenza e l'attenzione al proprio corpo si può prendere contatto con la propria vita e utilizzare l'attività scelta, come “prevenzione”.

14.3. Area RELAX

Concepita per regalare emozioni uniche, per dedicare un po' di tempo a se stessi, quest'area rappresenta un'oasi di relax dove i clienti potranno appagare il loro desiderio di Benessere; riportare l'armonia dentro e fuori al proprio corpo in un ambiente creato per ricercare e ritrovare un nuovo equilibrio.

Le moderne tecnologie ci permettono di realizzare una struttura ove poter godere di sensazioni uniche rivivendo l'antico e intimo legame con l'elemento acqua.

L'area sarà composta da sauna, bagno turco, docce emozionali, percorso kneipp, vasca idromassaggio, zona relax e altro ancora.

14.4. TEMPI DI PERMANENZA

Relativamente a quanto sopra , con particolare riferimento alle aree fitness e relax, precisiamo i tempi di permanenza nei locali dove viene svolta l'attività :

- per il personale in servizio, tecnico-sportivo o generico, si prevede un tempo massimo di permanenza di 3,5 ore;
- per i clienti dell'area fitness, sala attrezzi o sala corsi, si prevede un tempo massimo di 2,5 ore;
- per i clienti dell'area relax un tempo massimo di 3 ore.

Per garantire il rispetto dei tempi indicati verranno predisposti i necessari controlli, sia attraverso personale in servizio, sia con l'ausilio di un sistema automatico di controllo accessi.

I proponenti si impegnano sin d'ora a sottoscrivere entro l'inizio dei lavori, un atto unilaterale d'obbligo che definisca la permanenza fissa di persone inferiore alle 4 ore giornaliere nell'area fitness e relax.

- committente : Italgreen, Tipiesse impianti sportivi, GestiSport, Iccrea Bancalmpresa S.p.a.
- commessa : Partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica per la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione del Centro Sportivo di Merate
- argomento : **PROGETTO PRELIMINARE: 1.1 Relazione illustrativa**

14/14

15. Riepilogo degli aspetti economici

agg. 07.05.2013

Progetto preliminare: QUADRO ECONOMICO			
	descrizione	oneri sicurezza	importo lavori
IMPORTO LAVORI comprensivo di oneri sicurezza	Ampliamento hall ingresso, ampliamento piscine coperte, ristrutturazione e ampliamento spogliatoi, SPA e Fitness, parti comuni (centrali tecnologiche e opere esterne a parcheggio).		€ 4.325.800,00
Oneri per la sicurezza		€ 140.000,00	

quadro economico		
A) Somme per affidamento dei lavori		
a.1) importo lavori (escluso di oneri della sicurezza)	€ 4.185.800,00	
a.2) cauzioni e assicurazioni	€ 47.200,00	
a.3) registrazione contratto	€ 5.000,00	
a.4) spese tecniche in fase di progettazione -		
a.4.1) progettazione definitiva (1) comprensiva degli importi per sondaggi e rilievi (importo scontato del 20%)**	€ 146.800,00	
a.4.2) coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (importo scontato del 37,5%) ***	€ 10.500,00	
a.4.3) progettazione esecutiva (importo scontato del 20%)**	€ 98.000,00	
Somma di a.4)	€ 255.300,00	
a.5) importo da appaltare al netto di spese della sicurezza (a.1+a.2+a.3+a.4)=Importo soggetto a ribasso		€ 4.493.300,00
a.6) Oneri per la sicurezza = Importo non soggetto a ribasso		€ 140.000,00
Somma di A) importo totale da appaltare: (a.5 + a.6)	escluso IVA	€ 4.633.300,00
B) Somme a disposizione della stazione appaltante :		
b.1) spese per la predisposizione della proposta :		
b.1.1) due diligence	€ 83.000,00	
b.1.2) progettazione preliminare (l'importo a tariffa è scontati del 20%) **	€ 42.200,00	
Somma di b.1)	€ 125.200,00	
b.2) spese tecniche in fase di esecuzione - :		
b.2.1) Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (l'importo è scontato del 37,5%)***	€ 45.000,00	
b.2.2) DL compreso misure e contabilità (l'importo è scontato del 37,5%)***	€ 125.000,00	
Somma di b.2)	€ 170.000,00	
b.3) spese generali :		
b.3.1) Collaudo statico, impiantistico e tecnico amministrativo *	€ 15.000,00	
b.3.2) Accatastamento *	€ 2.000,00	
b.3.3) Attività di verifica e validazione *	€ 36.629,00	
b.3.4) spese commissione giudicatrice ex art.34 *	€ 8.000,00	
b.3.5) pubblicità ante e post gara *	€ 12.000,00	
b.3.6) allacciamenti ai pubblici servizi *	€ 18.000,00	
b.3.7) incentivo al RUP (1% importo lavori) *	€ 43.258,00	
b.3.8) imprevisti su importo lavori 1% (dell'importo lavori € 4.325.800)	€ 43.258,00	
Somma di b.3)	€ 178.145,00	
Somma di B) (voci b.1 + b.2 + b.3)		€ 473.345,00
Totale A + B	escluso IVA	€ 5.106.645,00
C) Oneri di prelocazione		€ 152.444,77
Totale intervento da finanziare A + B + C	escluso IVA	€ 5.259.089,77

* valori stimati

** tariffa parcella già scontata del 20%

*** tariffa parcella già scontata del 37,5%

(1) cifra comprensiva degli importi per autorizzazione specialistiche CCV, CPI, CONI, paesaggistica, ASL