



REGIONE VENETO

Città metropolitana di Venezia



COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE, DELL'IMPIANTO SPORTIVO "TENNIS CLUB DI VIA UNITA' D'ITALIA" CON ONERI RELATIVI AI LAVORI ACCESSORI DI RIQUALIFICAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ALLEGATO

A

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

INGEGNERE
BALDOVINO MONTEBOVI

PROGETTISTA

ARCHITETTO
ALESSANDRO MAGNOLATO

Vicolo Nuovo 24/4 - San Donà di Piave
Venezia

e.mail: a.magnolato@gmail.com
alessandro.magnolato@pec.it

tel.fax 0421 332241 - cell. 3294850327

COMUNE DI S DONA' DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE, DELL'IMPIANTO SPORTIVO "TENNIS CLUB DI VIA UNITA' D'ITALIA" CON ONERI RELATIVI AI LAVORI ACCESSORI DI RIQUALIFICAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO
C.I.G. N.

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INTRODUZIONE

L'Assessorato allo sport del Comune di San Donà di Piave, ha commissionato questo studio di fattibilità tecnico economica, per elaborare un bando di gara per l'affidamento in concessione della gestione del Tennis Club di Via Unità d'Italia.

In questo bando, la concessione affidata per 20 anni, sarà subordinata alla realizzazione di una serie di interventi di riqualificazione e ampliamento a totale carico del concorrente aggiudicatario

Lo studio di fattibilità tecnico economica, pertanto, si sofferma sulle opere che il concessionario dovrà attuare per la riqualificazione complessiva della struttura sportiva del Tennis Club di via Unità d'Italia.

Il progetto prevede delle opere obbligatorie relativamente a:

- adeguamento/messa a norma degli impianti esistenti ;
- ristrutturazione dei campi esistenti e della attuale palazzina servizi;
- realizzare n° 2 nuovi campi da paddle
- realizzazione di una copertura fissa in legno lamellare per il campo tennis n°3

e delle opere supplementari legate all'offerta di gara relativamente alla possibilità di:

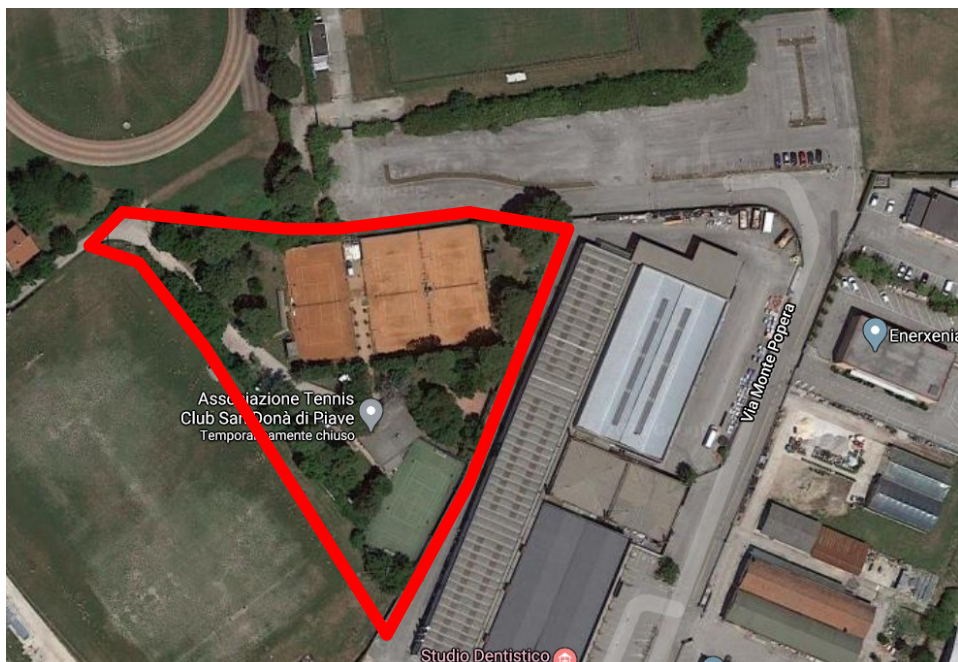
- realizzare altri nuovi campi da paddle, tennis e calcetto ;
- realizzare una club-house con uno spazio per la ristorazione.

2 . INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

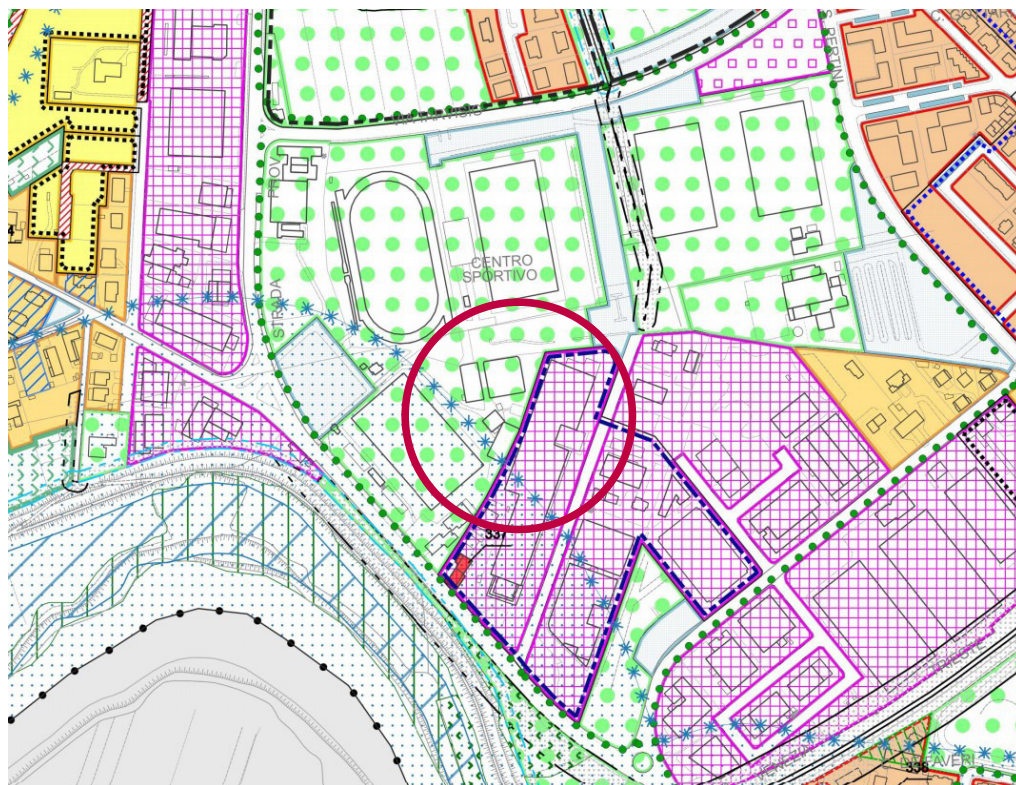
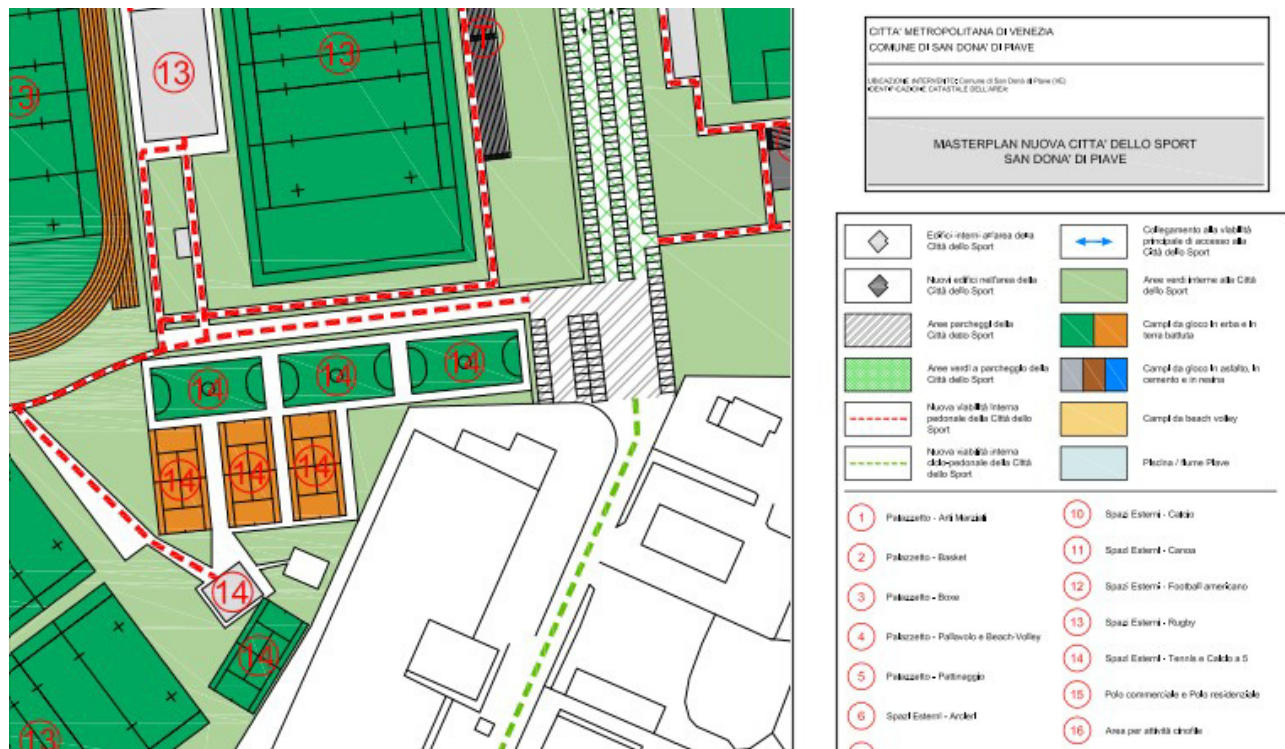
L'area oggetto d'intervento si trova in posizione centrale sul territorio comunale, all'interno della cittadella dello sport situata in Via Unità d'Italia.

L'area è accatastata al foglio n 38 mappali 723 per superficie complessiva di mq 7.400.

Il Piano degli Interventi definisce urbanisticamente tale area come "SC" Area a Parco gioco e sport art.41-42



Estratto Masterplan Città dello Sport



Estratto della Variante n°24 al P.I.

3 . STATO DEI LUOGHI

Il Tennis Club San Donà di Piave si sviluppa su un'area a forma triangolare completamente recintata da una rete metallica che ad ovest confina con il campo di allenamento del rugby, a nord con i campi di atletica e con l'area parcheggio che delimita il campo da rugby "Mario Pacifici", a est con la sede della Ditta Firas.

La struttura comprende:

- n. 3 campi da tennis in terra rossa, di cui 2 contigui (delimitati da una unica recinzione)
- n. 1 campo da calcetto/tennis in erba sintetica
- n. 1 campo per allenamento a muro in cemento
- n. 1 locale servizi dove sono distribuiti i bagni, gli spogliatoi, la centrale termica, un magazzino ed una sala di accoglienza con televisione con piccolo ufficio e distributore di bevande
- n. 1 tettoia sul lato sud della palazzina servizi
- n. 1 piccola tribuna realizzata con tubi innocenti ed assi di legno



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Stato di conservazione della struttura.

Il circolo Tennis San Donà è stato gestito per oltre 40 anni da un unico soggetto giuridico che nel corso degli anni ha garantito il minimo indispensabile delle opere necessarie alla gestione della struttura. Ad oggi il centro Tennis Club presenta tutti i segni del tempo e pertanto necessita di una radicale opera di riqualificazione: qui di seguito la documentazione fotografica dello stato attuale.



Ingresso al circolo



Campo centrale



Campo centrale, tribune



Impianto Aria e riscaldamento



Palazzina servizi



Area antistante palazzina servizi



Magazzino attrezzi da eliminare



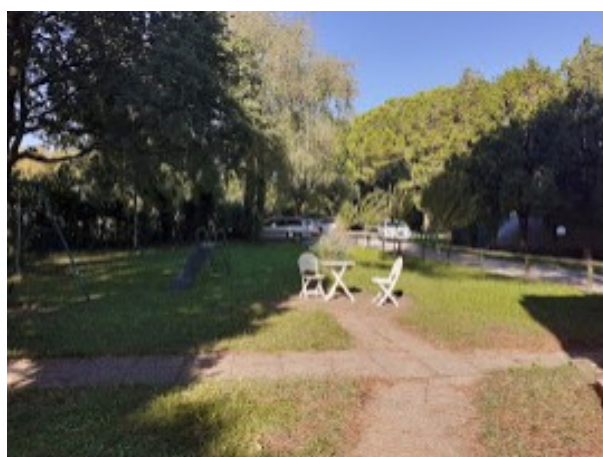
Magazzino attrezzi da eliminare



Campo a muro



Tettoia ingresso campo tennis/calciotto



Area giardino ingresso



Campo Tennis/calciotto



Spogliatoi donne



Bagni donne



Bagni



Docce



Spogliatoi uomini



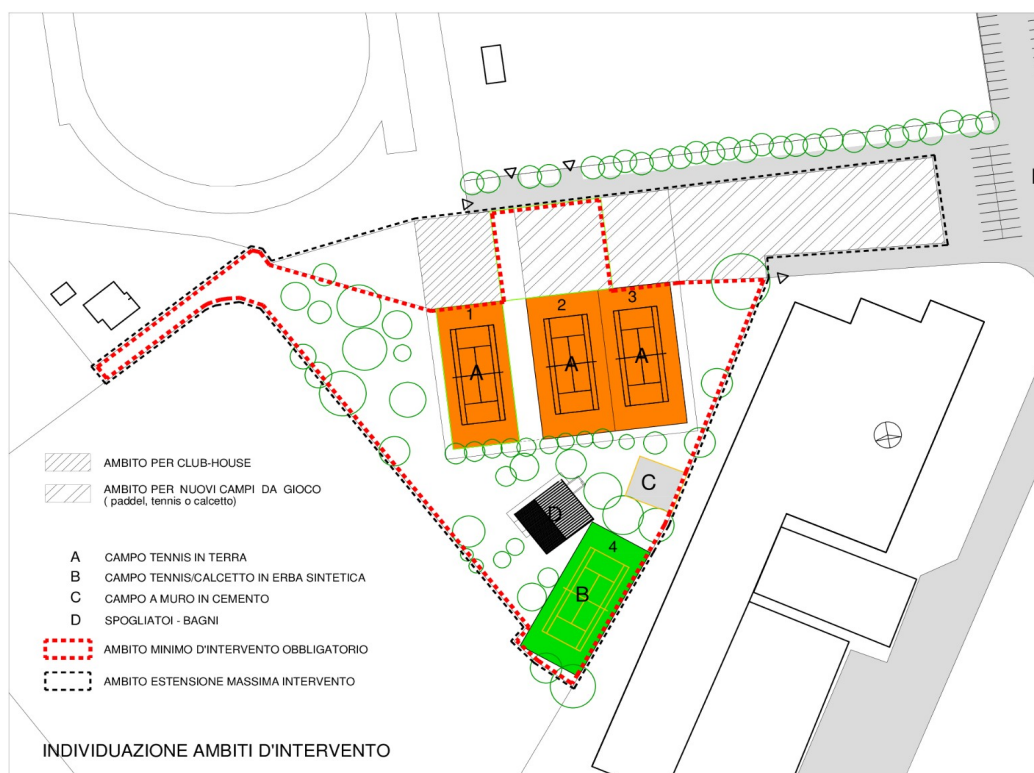
Docce uomini



Ingresso laterale

4. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Dall'analisi dello stato di fatto e dalle potenzialità offerte dalla nuova area in ampliamento introdotta dal Masterplan dello Sport, e recepite dalla variante n° 24 al P.I. adottata con Delibera C.C. n° 53 del 12/11/2020, sono stati individuati una serie di interventi di ristrutturazione ed ampliamento che nascono dalla esigenza di adeguare il tennis club ai migliori standard qualitativi in termini di offerta sportiva (numero di campi, varietà di fondi, nuovo approccio con il mondo del paddle, confort climatico ecc) e servizi (club-house, bar, ristorante, spazi per l'aggregazione, prenotazione online ecc)



Il Tennis Club di San Donà di Piave necessita di un nuovo impulso e di un consistente investimento ed è per questo che l'Amministrazione Comunale, conscia di tale necessità, con questo progetto, individua una serie di opere minime obbligatorie, per un costo stimato di € 650.000,00 IVA esclusa.

Considerato l'impegno economico che il concessionario dovrà assumersi, al fine del rientro dei costi e della contestuale redditività, si è deciso di affidare la concessione per 20 anni.

In questo lasso di tempo il concessionario potrà inoltre realizzare una serie di opere suppletive (come esplicitate di seguito) in modo da rendere l'intervento più sostenibile in termini di redditività complessiva. Infatti il progetto dà la possibilità al Concessionario - con l'area in ampliamento messa a disposizione di circa mq. 1968 – di proporre, in sede di gara, una serie di ulteriori opere, (oltre a quelle indicate obbligatoriamente nel bando) finalizzate ad aumentare i campi da gioco per la disciplina del Tennis del Paddle o del Calciotto ed inoltre realizzare una nuova club house dove poter ospitare un bar/ristorantino e ufficio accoglienza, come elemento di aggregazione, su una ulteriore area di mq. 539.

Nella valutazione degli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione dei campi, che si prevedono necessari per lo sviluppo del nuovo progetto sportivo, si deve tener conto delle opere necessarie per la sistemazione delle strutture sportive esistenti che nel tempo hanno subito un inevitabile degrado.

4.1 Di seguito sono elencate le opere da realizzare obbligatoriamente sulle strutture esistenti:

- rigenerare il fondo di gioco dei campi n°1-2 in terra rossa, con la posa delle linee di campo e il rifacimento delle recinzioni e dei cordoli perimetrali.
- dotare i campi n°1-2, in terra rossa, di copertura pressostatica con relativo impianto d'aria e riscaldamento e illuminazione;
- sostituire il manto in terra battuta del campo tennis n°3 con manto in sintetico tipo moquette con saturazione in microgranuli di gomma;
- realizzare sul campo da tennis n°3, copertura fissa mediante struttura in legno lamellare e telo in PVC con relativo impianto di illuminazione e riscaldamento;
- sostituire il manto in erba sintetica del campo n°4 (calciotto/tennis) con un manto in analogo materiale;
- dotare il campo n°4, (calciotto/tennis) di copertura pressostatica con relativo impianto d'aria e riscaldamento e illuminazione;
- adeguare e mettere a norma l'impianto elettrico della struttura esistente e sostituzione delle lampade esistenti con lampade a led;
- ristrutturazione edificio spogliatoi/wc in ottemperanza alle normative del Coni e alle normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche, tenendo in considerazione l'eventuale possibilità di ridistribuire gli spazi interni per un aumento delle docce e dei wc.
- sostituire le staccionate in legno che delimitano le aree verdi;

Inoltre il concessionario dovrà, entro il termine massimo di 5 anni, realizzare le seguenti **nuove opere in ampliamento**:

- realizzazione di due campi da paddle con copertura e impianto di illuminazione, sulla nuova area in ampliamento.
- sistemare l'area interessata dall'ampliamento (per la realizzazione dei due nuovi campi da paddle), attraverso riporti di materiale, recinzioni e percorsi pedonali in betonelle ;

4.2 Le opere suppletive che potranno essere realizzate e che riguardano l'offerta tecnica sono:

- **la realizzazione di campi da calcetto, tennis, o paddle nell'area " E " definita nell'elaborato grafico Tav 2**

Nel valutare l'offerta, la commissione giudicatrice farà riferimento, all'art. 5.1 e 5.4 della presente relazione per quanto concerne la realizzazione dei campi da paddle e per la copertura pressostatica

Per quanto riguarda invece la realizzazione del campo da tennis e calcetto, le caratteristiche minime che i campi dovranno garantire sono le seguenti:

Campo tennis in terra battuta

Dovrà avere le dimensioni regolamentari secondo il regolamento FIT pari a ml 36,57x18,29 per una superficie di mq. 698.

Dovrà essere preparato il sottofondo costituito da:

- posa di 25 cm di massicciata in ghiaia,
- stesa di geotessuto, 250 gr/mq,
- strato di sottofondo igroscopico costituito da pietra di pomice o pozzolana o da granulato di laterizio poroso spessore cm 5
- realizzazione di manto sportivo in terra stabilizzata e spolvero superficiale per cm 8.

Dovrà essere realizzato un sistema drenante superficiale a mezzo di tubazioni e pozzetti per lo smaltimento delle acque meteoriche

Dovrà essere realizzato un cordolo in calcestruzzo lungo il lati del campo predisposto per la rete perimetrale e per gli agganci del pollone pressostatico

Dovrà essere realizzata la recinzione a delimitare il campo comprensiva di cancello e innalzamenti sulle teste del campo.

A completamento del campo di gioco dovranno essere eseguite la segnatura del campo con nastri bianchi zigrinati, e installati il kit di gioco costituito da rete centrocampo con paletti regolamentari smontabili con cremagliera in bronzo e manovella e relativi plinti di fondazione.

Dovrà essere previsto infine la Realizzazione dell'impianto di illuminazione per gioco all'aperto atto a garantire una luminosità uniformemente distribuita di 300 Lux

Campo da calcetto a 5 in erba sintetica

Dovrà avere le dimensioni regolamentari secondo il regolamento della FIGC, pari a 28x19 compreso 2,00 ml di fascia fuori in perimetro di gioco per una superficie di mq. 532.

Dovrà essere preparato il sottofondo costituito da:

- posa di 25 cm di massicciata in ghiaia,
- stesa di geotessuto, 250 gr/mq,
- posa di uno strato di misto stabilizzato spessore cm 5
- posa di uno strato di base in conglomerato bituminoso spessore cm 7
- stesa del manto sportivo costituito da erba sintetica in polietilene 9.450 dtex, spessore totale mm.27, punti di tessitura 17.660/mq, spessore fibra 100 micron.

Dovrà essere realizzato un cordolo in calcestruzzo lungo il lati del campo predisposto per la rete perimetrale

Dovrà essere realizzata la recinzione a delimitare il campo comprensiva di cancello e innalzamenti sulle teste del campo.

A completamento del campo di gioco dovranno essere eseguite le linee regolamentari gioco calcio a 5 e la fornitura di coppia di reti regolamentari.

Dovrà essere previsto infine la Realizzazione dell'impianto di illuminazione per gioco all'aperto atto a garantire una luminosità uniformemente distribuita di 300 Lux

- la realizzazione di una Club-house con bar/ristorantino nell'area " H " definita nell'elaborato grafico Tav 2

Il progetto dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Superficie coperta max : mq. 235
- Numero piani: 2 (PT – P1)

comunque nel rispetto dell'art. 42 delle Norme Tecniche Operative (adottate con la Variante al PI n°24).

Nel valutare il progetto la commissione giudicatrice valuterà gli aspetti compositivi, architettonici, l'uso dei materiali impiegati e le soluzioni riguardanti le tecnologie sul risparmio energetico.

Particolare attenzione verrà rivolta all'organizzazione degli spazi , interni e soprattutto esterni (portici, pergole, terrazze), che dovranno garantire, in tutte le stagioni, la migliore offerta in termini di ricettività e ospitalità, sia per il servizio di ristorazione, che per quello legato ai soci del centro sportivo.



5. DESCRIZIONE DEI LAVORI PRINCIPALI DA ESEGUIRE OBBLIGATORIAMENTE

Di seguito vengono descritti le lavorazioni delle principali opere da eseguire

5.1 Campo da Paddle

Pavimentazione

La pavimentazione verrà realizzata con massetto in CLS classe Rck 300, armato con rete elettrosaldata dn 8 a maglia 20x20 in acciaio Feb 44K posata a mano e secondo le indicazioni della D.L., legata con filo d'acciaio, stesa a regolo; formazione dei giunti di dilatazione riempiti con resine anti-ritiro e la formazione di un'unica pendenza per lo smaltimento delle acque piovane (6/8% ca.), dello spessore ca. di cm. 20, dimensione della piattaforma m. 21 x 11.

Manto di gioco:

Il manto di gioco sarà realizzato con tappeti in erba sintetica del tipo: fibrillato, monofilamento o monofilamento arricciato con altezze variabili fra i 10 e i 16 mm. Sui quali verrà stesa uniformemente della sabbia.

Realizzazione recinzione campo

La struttura dovrà essere realizzata in acciaio zincato e laccato al forno, e sarà composta da pilastri, tubolari 100x50x2 mm e telai con profilo quadrato 40x40x2 mm. La pannellatura verticale sarà formata da una rete elettro-saldata con una griglia di 50,00 x 50,00 x 4,00 mm. Mentre nelle zone di gioco dove sono previste le aree di rimbalzo pallina la pannellatura deve essere realizzata con vetro temperato da 12 mm con bordi e fori svasati, composte da 14 lastre di dimensioni 2.000 x 3.000 mm e 4 lastre di 2.000 x 2.000 mm, fissati alla struttura mediante piastre rettangolari in acciaio zincato, con esecuzione di guarnizioni in neoprene nel profilo e viti, fissazione sulla struttura con zeppa mediante cunei di supporto.

Le piastre di fissaggio della struttura di 200x150x10 mm, verranno fissate al pavimento mediante tasselli tipo "Hilti".

Impianto di illuminazione:

Realizzato con n. 4 pali in acciaio di altezza 6 m, 80x80x2 mm, 8 faretti LED (da 100 – 150 o 200 W) completi di cavi di alimentazione, montanti per l'applicazione sui pali dei fari;

Accessori :

Fornitura della rete del centro campo composta da: n. 2 pali a sezione quadra, struttura in tubolare di acciaio verniciato da mm. 90x90 completi di argano tendi-rete, attacchi della rete al palo. Completa di rete di nylon e cavo di acciaio diam. mm.5, in treccia diam. mm. 3 nastro mm. 50 e centro-rete con gancio e fibbie.

Copertura:

Composta da travi reticolari a doppia pendenza in tubolare zincato a caldo, collegate tra di loro da opportuni distanziali e sostenute da travi e colonne opportunamente dimensionate alla spinta vento e carico neve specifico del comune di collocazione.

Telo di copertura in PVC auto-estinguente in cl. II del peso di circa 900 gr/mq, montato aderente alla struttura metallica tramite piastre in velcro aeronautico ad alta resistenza. (vedi esempi foto)





5.2 Copertura in legno lamellare per campo da tennis

La copertura del campo da tennis centrale avrà una dimensione pari a 18,00 mt. X 36,00 mt., per una superficie complessiva di mq. 648 con un'altezza libera di mt. 9,75. al centro del campo.

La struttura sarà realizzata con archi in legno lamellare e puntoni di collegamento, di classe GL24 o GL32, entrambi trattati con impregnanti a poro aperto con funzione antimuffa ed antitarlo, prodotte a norma DIN 1052 e dimensionate in funzione dei calcoli strutturali quindi dei carichi propri, permanenti ed accidentali, quali carichi da neve e vento e alle normative antisismiche, per la quale deve essere prevista la realizzazione di campate interamente controventate con puntoni e tiranti in acciaio di sezione idonea.

La struttura verrà completata con carpenteria (piastre al piede, di giunzione archi e attacco puntoni) e bulloneria di assemblaggio in acciaio trattato con zincatura a caldo. Il tutto ancorato a terra su una fondazione debitamente predisposta perimetrale al campo di gioco costituita (a livello indicativo) da travi rovesce in c.a. 80 x 50 cm disposte sui due lati lunghi e collegate da travi trasversali di 50x50 cm che chiudono le maglie rettangolare tra tutti i piedi degli archi.

La struttura verrà collegata a terra mediante apposite piastre in acciaio con tirafondi ancorati alla fondazione in c.a.

Sui lati lunghi della struttura dovrà essere posta una trave di banchina all'altezza di circa 2.20 m da terra sulla quale poter ancorare il telo di copertura in pvc ed installare il canale di gronda.

Copertura

La struttura sarà impermeabilizzata quindi chiusa esternamente con doppia membrana di copertura a forma semi cilindrica (lungo il tunnel centrale), chiuso alle due estremità da due vele a semicirconferenza con curvatura totale negativa, stabilizzata per forma mediante introduzione di pretensione. L'ancoraggio e la messa in tensione saranno ottenuti mediante tubi inseriti in mantovane, correnti alla base della membrana, agganciati a tenditori posti sulle travi di banchina sui lati lunghi oltre che distribuiti lungo la fondazione in corrispondenza delle testate. Questi ancoraggi devono essere posti ad una distanza media di 1 m l'uno dall'altro.

Il telo di copertura dovrà essere a doppio strato con intercapedine di aria interna e assume anche la funzione di elemento tecnico con particolari caratteristiche di tipo energetico, ossia legate al contenimento delle dissipazioni di calore durante la stagione invernale e abbattimento del calore per conduzione attraverso la membrana di pvc durante la stagione estiva. E' pertanto una soluzione che isola l'ambiente interno da quello esterno.

Il doppio telo è costituito da una doppia membrana (720 gr/mq esterna + 520 gr/mq interna) unita internamente l'una all'altra, mediante lamelle in pvc, creando così una camera d'aria di circa 5-6 cm di media.

La trasmittanza totale del doppio telo beneficerà così di un forte abbattimento, sino ad un valore pari a circa 1.8 W/mq*K.

In corrispondenza del tunnel centrale della copertura sportiva, sui due lati lunghi, sono realizzate delle aperture laterali tali da ottenere i giusti ricambi d'aria previsti dai regolamenti edilizi d'igiene oltre che dalle norme Coni per l'impiantistica Sportiva. L'apertura dei laterali della copertura ad archi permette inoltre durante la stagione estiva di mantenere l'ambiente interno ventilato, evitando così lo stratificarsi dell'aria calda.

Le aperture laterali verranno realizzate con tende scorrevoli in PVC dello stesso tessuto della membrana principale, altezza m. 2,20 circa dal piano, apertura dal centro della struttura verso le 2 estremità esterne, realizzate in telo rinforzato oltre a due cancelli di comando di chiusura centrale e da tubolari in acciaio di sostegno. Tali tubolari o aste, sono posti verticalmente ad intervalli di circa 80 cm, fissati nella parte superiore a carrelli scorrevoli entro una rilogia ed alloggiati nella parte inferiore in un binario ad U di scorrimento, entro la quale sono inserite apposite olive.



Impianti tecnologici che dovranno essere previsti sono:

- impianto di illuminazione interna;
- impianto di illuminazione di emergenza;
- impianto di messa a terra;
- impianto di riscaldamento utilizzabile in caso di necessità ad avvenuta chiusura perimetrale della struttura, con generatore di aria calda alimentato a gas metano.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sarà costituito da un generatore a condensazione autonomo di aria calda ubicato nella porzione nord del lotto, separato dalla zona di attività sportiva tramite pareti in cls armato. Il dimensionamento del generatore di aria calda, in prima analisi (da approfondire in fase di progettazione definitiva), dovrà essere di circa 400 kW con portata aria pari a circa 30.000 m³/h e quindi sufficiente a garantire una accettabile temperatura ambiente nei casi in cui la struttura venga utilizzata nel periodo invernale con pareti perimetrali chiuse. Al fine di consentire una adeguata distribuzione dell'aria calda immessa è prevista la realizzazione di una canalizzazione diffondente posta sulla sommità della copertura ed avente sviluppo per tutta la lunghezza della struttura, ed altresì al fine di consentire una adeguata destratificazione della suddetta aria è prevista la realizzazione di punti di ripresa aria ambiente posti a quota prossima alla pavimentazione di gioco. Il suddetto sistema sarà inoltre idoneo a garantire un volume di aria di rinnovo (trattamento di aria esterna immessa in ambiente) almeno pari a 0,5 voll/h, tale da consentire un adeguato ricambio dell'aria nei casi in cui la struttura venga utilizzata nel periodo invernale con pareti perimetrali chiuse.

Per quanto concerne il rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., si precisa che l'intervento in oggetto può ritenersi escluso dall'ambito di applicazione del suddetto in quanto trattasi di struttura ricompresa tra le tipologie di cui alla lettera e) dell'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/05 così come modificato ed integrato dalla Legge 3/8/2013 n. 90.

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere predisposta presso il competente comando dei Vigili del Fuoco l'opportuna pratica autorizzativa del generatore di calore.

5.3 Nuova pavimentazione del campo da tennis con copertura fissa con monofilamento arricciato tipo moquette.

La riconversione di uno dei campi attuali in terra, avverrà attraverso il recupero del sottofondo del campo esistente opportunamente livellato e compattato, ed eventualmente ricostituito con pietrischetto misto stabilizzato e un manto di conglomerato bituminoso (Bynder semichiuso 0-12) dello spessore di cm 7 su cui verrà steso il manto di moquette in monofilamento arricciato che verrà successivamente saturato con della sabbia oppure con dei granuli in plastica.

5.4 Fornitura pallone pressostatico. Larghezza mt. 18 - Lunghezza mt. 38,00 - Altezza al colmo mt. 11,00

Il pallone sarà costituito da doppia membrana con intercapedine tessuti in fibra di poliestere ad alta tenacità, bispalmati con una miscela di PVC, trattati contro i funghi, le muffe, resistente ai raggi U.V., le cui caratteristiche tecniche di resistenza alla trazione ed allo strappo sono idonee e garantite per l'uso.

Telo esterno

<i>Peso al mq g/mq:</i>	720/750
<i>Resistenza alla trazione daN/5 cm:</i>	270/300
<i>Resistenza alla lacerazione daN:</i>	25/30
<i>Resistenza alle temperature °C :</i>	-30/+70
<i>Resistenza alla fiamma secondo C.S.E. RF 1/75 A :</i>	Norme Ministeriali B s2d 0
<i>Norma:</i>	C.S.E.: RF 3/77
<i>Colore:</i>	Bianco/verde

Telo interno

<i>Peso al mq g/mq:</i>	500
<i>Resistenza alla trazione daN/5 cm:</i>	225
<i>Resistenza alla lacerazione daN:</i>	25/30
<i>Resistenza alle temperature °C :</i>	-30/+70
<i>Resistenza alla fiamma secondo C.S.E. RF 1/75 A :</i>	Norme Ministeriali B s2d 0
<i>Norma:</i>	C.S.E.: RF 3/77
<i>Colore:</i>	Bianco/verde

Il pallone sarà dotato di doppia pattella perimetrale a terra, asola perimetrale in tessuto tipo PANAMA con rinforzi circolari in prossimità degli angoli, soffietti speciali per porta ed uscita di sicurezza, sacche di mandata e ricircolo aria con rete in nylon antistrappo, rinforzi cm 80 x 80 per attacco porta-proiettori, cavo per il tensionamento dei soffietti. Inoltre sono compresi: Serie tubi zincati diametro un pollice per l'ancoraggio del pallone al suolo.

Il tunnel di ingresso pedonale, dimensioni mt. 1,20 x 2,00 x 2,00 costituito da un'intelaiatura in tubolare di ferro, ricoperta con telo in PVC uguale alla membrana, chiuso da due porte a doppio battente. Le porte avranno il pannello inferiore cieco ed il superiore traslucido. Il battente interno sarà dotato di valvola di sfogo per permettere l'apertura. Il battente esterno avrà un chiavistello. N. 2 uscite di sicurezza, luce libera mt. 1,20 x 2,20, realizzate con profili di ferro, con pannellatura interamente cieca, complete di telaio autoportante, maniglione antipánico a norma, con basamento in lamiera bugnata. I materiali devono essere ignifughi di classe 2 omologati con certificato del Ministero degli Interni Italiano.

Impianto di illuminazione costituito da 10 proiettori stagni con lampade da 150W a led (fine di assicurare una luminosità di 300LX) che andranno fissati alla copertura a mezzo di attacchi circolari in ferro zincato (con catenella di sicurezza). Cavo antifiamma a norma e quadro di comando a due accensioni, con differenziale salvavita. N. 3 Lampade di emergenza ad accensione automatica da 18 w con autonomia di un'ora, complete di collegamento dal quadro di comando alle uscite di sicurezza, sulle quali andranno posizionate.

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato mediante macchina termoventilante a condensazione a gas dimensionata per avere il confort termico e di ventilazione ottimale nel rispetto sia della normativa tecnica sportiva che per quella legata al risparmio energetico.

Ogni campo da gioco sarà dotato di n° 2 estintori, di tipo non inferiore a 13A-89B, installati in posizioni ben visibili, segnalate ed accessibili.

La copertura pressostatica dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte e dovrà rispondere ai requisiti minimi previste dalle norme CONI FIT e VVF.

5.5 Ristrutturazione edificio gruppo servizi esistente.

I lavori da eseguire per la messa a norma dell'edificio saranno:

- messa a norma impianto elettrico
- rifacimento impianto idrico sanitario
- rifacimento pavimenti e rivestimenti dei bagni
- riqualificazione dei pavimenti degli spogliatoi e spazi comuni
- sostituzione sanitari ed eventuale modifica della distribuzione degli spazi per rendere più funzionale e razionale l'uso di docce, lavandini e wc anche in funzione del maggiore carico d'utenza.
- sostituzione porte interne
- rifacimento del marciapiede esterno al fabbricato con l'inserimento di rampe per i disabili.
- Demolizione tettoia sul retro.

6. I COSTI

Costi per la realizzazione delle opere obbligatorie

I lavori obbligatori previsti nei primi cinque anni ammontano a € 650.000,00 al netto di IVA e sono inerenti alla realizzazione delle opere sotto riportate.

DESCRIZIONE OPERE OBBLIGATORIE

	importo
Sistemazione 2 campi esistenti tennis in terra - rifacimento recinzioni - rigenerazione manto in terra - nuove linee di campo	€ 35.000,00
Rifacimento del manto di un campo da tennis in terra rossa est con manto sintetico tipo in moquettes per predisposizione ad intervento di copertura fissa in lamellare	€ 30.000,00
Realizzazione copertura fissa per campo terra rossa est in travi in legno lamellare con telo PVC a doppia membrana, impianto elettrico, e impianto termico.	€ 170.000,00
Rifacimento del manto del campo da tennis/calciotto esistente con manto erba sintetica Mq 660	€ 15.000,00
Messa a norma impianti elettrici	€ 20.000,00
Sostituzione plafoniere illuminazione con lampade led dei 3 campi esistenti	€ 13.600,00
Sistemazione vialetti e staccionate area a verde	€ 6.400,00
Realizzazione di impianto fotovoltaico 6 KW e solare termico	€ 20.000,00
Sistemazione dell'area parcheggio esistente (lato nord) Ambito campi Padel per inserimento nuove strutture: recinzioni, pavimentazioni	€ 30.000,00
Realizzazione di n° 2 nuovi campi da padel con relativa copertura	€ 100.000,00
Ristrutturazione palazzina spogliatoi – bagni	€ 90.000,00
Acquisto di N° 2 palloni pressostatici per campo tennis esistente singolo comprensivo di impianto illuminazione, immissione aria e riscaldamento	€ 80.000,00
Acquisto di N° 1 pallone pressostatico per campo tennis/calciotto esistente comprensivo di impianto illuminazione, immissione aria e riscaldamento	€ 40.000,00
totale lavori	€ 650.000,00

Per un ulteriore approfondimento si rimanda allegato D (Calcolo sommario delle spesa per le opere obbligatorie)

Analisi su una ipotetica offerta delle opere suppletive

Oltre alle opere obbligatorie sopra descritte, è stata fatta una analisi sulle opere suppletive, che è possibile eseguire in aumento a quelle minime obbligatorie, che saranno oggetto di valutazione per l'aggiudicazione della gara.

Questa simulazione prende in considerazione un' offerta che prevede la realizzazione di:

- n°1 campo da calcetto con copertura pressostatica;
- n°3 campi da paddle coperti;
- il club-house;
- la sistemazione dell'area su cui andranno inserite le strutture.

Tali opere sono state prese ad ipotesi per la redazione del Piano Economico Finanziario.

DESCRIZIONE OPERE SUPPLEMENTARI

Sistemazione dell'area parcheggio esistente (lato nord) Ambito in ampliamento per campi aggiuntivi (paddle e calcetto)	€ 50.000,00
Realizzazione di n° 1 campo calcetto	€ 50.000,00
Pallone pressostatico per campo calcetto comprensivo di impianto illuminazione, immissione aria e riscaldamento	€ 40.000,00
Nuova costruzione club house bar ristorante	€ 295.000,00
Realizzazione di n° 3 campi da paddel con relativa copertura	€ 150.000,00
totale lavori	€ 585.000,00

Costi di progettazione

Le spese di progettazione architettonica, impiantistica e le relativa direzione lavori, e piano di sicurezza sono stati stimati complessivamente al netto di IVA in € 76.000,00 di cui € 40.000,00 per la progettazione, direzione dei lavori e Piano di Sicurezza delle opere obbligatorie e € 36.000,00 per i lavori extra di possibile realizzazione.

7. I RICAVI

Di seguito si riporta tabella con l'analisi dei ricavi presunti delle varie attività sportive al fine della redazione del piano economico finanziario

	n° soci	quota socia						totale
Quote Sociali annuali	100	€ 60,00						€ 6.000,00
Quote Sociali bambini	100	€ 15,00						€ 1.500,00
Quote Sociali Padel	100	€ 60,00						€ 6.000,00

	n° campi	ore giornaliere medie	totale ore giornaliere	x6 totale ore settimanali	x4 totale ore mensili	x10 totale ore annuali	costo orario campo	totale
Affitto campi tennis in terra	1	4	4	24	96	960	€ 15,00	€ 14.400,00
Affitto campo tennis con copertura fissa	1	6	6	36	144	1440	€ 15,00	€ 21.600,00
Affitto campi paddle	1	6	6	36	144	1440	€ 26,00	€ 37.440,00
Affitto campo calcetto 4 volte alla settimana	1	4	4	x4 16	64	640	€ 50,00	€ 32.000,00
Affitto campo tennis erba sintetica	1	3	3	18	72	720	€ 15,00	€ 10.800,00

Per quanto riguarda le attività commerciali legate alla nuova club-house prevista in ampliamento, per il bar con piccola ristorazione sono stati elaborati i seguenti dati :

Bar	n° clienti al giorno	ricavo minimo medio	gg mese	mesi anno	ricavo mensile	ricavo annuale
Caffè	30	€ 1,00	24	11	€ 720,00	€ 7.920,00
Briosce	20	€ 1,00	24	11	€ 480,00	€ 5.280,00
Panino/toast	20	€ 3,50	24	11	€ 1.680,00	€ 18.480,00
Bevande	40	€ 3,50	24	11	€ 3.360,00	€ 36.960,00
totale						€ 68.640,00

Costi di gestione 45% € 30.888,00
Ricavi netti **€ 37.752,00**

Ristorante	n°coperti al giorno	ricavo minimo medio	gg mese	mesi anno	ricavo mensile	ricavo annuale
Pranzo veloce	15	€ 12,00	24	11	€ 4.320,00	€ 47.520,00
Cena	15	€ 25,00	24	11	€ 9.000,00	€ 99.000,00
totale						€ 146.520,00

Costi di gestione 45% € 65.934,00
Ricavi netti **€ 80.586,00**

Sono stati inoltre inseriti, nel Piano Economico Finanziario, i ricavi ottenuti con una serie di distributori automatici che andranno a operare nel periodo ipotizzato di 5 anni dove non si ipotizza ancora la realizzazione del bar. Gli introiti sono stati così calcolati:

vendita bibite distributore automatico	n° clienti al giorno	ricavo minimo medio	gg mese	mesi anno	ricavo mensile	ricavo annuale
Caffe	30	€ 1,00	24	11	€ 720,00	€ 7.920,00
Bevande	30	€ 1,50	24	11	€ 1.080,00	€ 11.880,00
merendine/snack	30	€ 1,50	24	11	€ 1.080,00	€ 11.880,00
totale						€ 31.680,00
Costi di gestione 70%						€ 22.176,00
Ricavi netti						€ 9.504,00

8. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Dall'analisi dei costi e dei ricavi descritti nei paragrafi precedenti è stato redatto il piano economico finanziario. (vedere allegato B)

Per quanto concerne il fabbisogno finanziario e dunque la copertura degli investimenti, si è ipotizzato il ricorso ad un finanziamento attraverso un mutuo bancario pari all'80% delle opere da realizzare mentre, la rimanente parte, verrà coperta da fondi propri.

Nello specifico, verranno fatte due richieste di finanziamento:

- il primo riguarderà l'importo dei lavori obbligatori messi a base d'asta e coprirà un arco temporale di 20 anni;
- il secondo sarà fatto dopo il quinto anno ed andrà a coprire le ipotetiche opere extra che il concorrente offrirà in gara (nel piano sono stati inseriti: 3 campo da paddle, un campo da calcetto e la realizzazione della club-house con la sistemazione dell'area in ampliamento)

Il tasso che si è stimato fisso, è del 4,50%. Il piano di rientro del finanziamento si ipotizza avvenga secondo lo schema dell'ammortamento francese, a rata costante.

All'interno del piano economico pertanto, sono stati messi in campo tutte le possibilità reddituali che il bando concede e cioè la realizzazione del club-house per poter aprire l'attività di bar con piccola ristorazione, n° 3 campi da paddle e un campo da calcetto.

Si precisa che la tabella nell'arco temporale dei vent'anni non ha tenuto conto delle percentuali ISTAT di incremento sui costi né tanto meno nei riguardi delle tariffe. È stato applicato solo sulla voce degli associati dove, si è ipotizzato un incremento del 4% annuale per portare i tesserati del tennis da 100 a 300 e quelli del paddle da 70 a 200 dopo vent'anni.