



CITTA' DI ALESSANDRIA

Settore III Politiche di Sviluppo, Innovazione, Sport e Tempo Libero

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

tel. 0131 515214 - fax 0131 515359 - Email: ufficio.sport@comune.alessandria.it -

PEC: protocollo@pec.comune.alessandria.it

RELAZIONE DESCRITTIVA

AVVISO PUBBLICO

**PER L'INDIVIDUAZIONE DI ASSOCIAZIONI O SOCIETÀ SPORTIVE SENZA FINI DI
LUCRO INTERESSATE A RIQUALIFICARE E GESTIRE L'IMPIANTO SPORTIVO
COMUNALE PALAZZETTO DELLO SPORT, DENOMINATO “PALACIMA”, SITO IN L.GO
TANARO SAN MARTINO 10/12, AI SENSI DEL D.LGS N°38/2021**



L'impianto sportivo comunale Palazzetto dello Sport denominato “PALACIMA” è ubicato in L.go Tanaro San Martino n° 10, è individuato all'Agenzia del Territorio- Catasto Fabbricati al Foglio n° 117 particella n° 8/parte e si estende su un sedime complessivo di circa mq 3.600 circa, destinato dal PRGC a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 32 quinquies comma 2 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione), su cui insistono, oltre al maggior fabbricato, altri fabbricati di servizio ed aree verdi non attrezzate. Tale impianto non comprende il parcheggio pubblico antistante l'ingresso principale e l'uso esclusivo del Parco Pubblico Lella Lombardi, il cui sedime risulta ad oggi ricompreso in una proposta di Partenariato Pubblico Privato, avente ad oggetto la Piscina Comunale Scoperta di L.go Tanaro San Martino 16.

L'accesso principale all'impianto sportivo, avviene dal civico n° 10 di L.go Tanaro San Martino, definito con struttura muraria e cancello in metallo, il tutto prospiciente un'area destinata a

parcheggio pubblico, non asservita all'impianto sportivo. L'accesso secondario avviene dal civico n° 12 di L.go Tanaro San Martino, definito con cancello in metallo attraverso il quale, in uso promiscuo si ha accesso anche al confinante Parco Pubblico Lella Lombardi.

I confini risultano così individuati : a nord con Passeggiata pubblica "Sisto" e fiume Tanaro, ad est con parcheggio pubblico, a sud con L.go Tanaro San Martino e ad ovest con il Parco pubblico "Lella Lombardi".

Gli immobili costituenti il Palazzetto dello Sport, denominato "Palacima", sono evidenziati nei seguenti elaborati grafici :

- 1.1 planimetria generale;
- 1.2 stralcio catastale;
- 1.3 pianta piano uffici - spogliatoi - campo di gioco;
- 1.4 pianta piano gradinate

che vengono di seguito descritti ed individuati con lettere nella planimetria generale:

➤ **UN PICCOLO FABBRICATO IN MURATURA** (Lett. A) con tettoia annessa, ex segreteria/biglietteria posto sul lato dell'ingresso principale

Condizioni conservative e manutentive : scadenti per il prolungato stato di disuso, necessita di interventi di manutenzione per restauro e risanamento conservativo;

Criticità: impianti tecnologici da revisionare/adeguare a norma di legge.



➤ **UN FABBRICATO PRINCIPALE** (Lett. B) avente struttura in cemento armato con volta a botte e travi curve a sesto ribassato articolato su n. 3 Piani, con basso avancorpo destinato ad atrio, con finestrature in pannelli in policarbonato alveolare, così composto:

- **al piano interrato lato strada**, a cui si accede tramite scala interna, sono presenti locali spogliatoi, maschili e femminili, dotati di docce e servizi igienici, un locale "arbitro" con annesso servizio igienico, un separato locale servizi igienici per il pubblico raggiungibile da scala interna;
- **al piano interrato lato fiume**, a cui si accede sia tramite scala interna, che da un accesso esterno, esclusivo per gli atleti, sono presenti locali spogliatoi maschili e femminili dotati di docce e servizi igienici, un locale arbitro con annesso servizio igienico, un separato locale

- servizi igienici per il pubblico raggiungibile da scala interna;
- **al piano terra**, a cui si accede sia dall'ingresso principale (lato parcheggio pubblico), percorrendo l'area verde prospiciente, attraverso un atrio, che dal retro (lato parco pubblico Lella Lombardi). A tale piano è presente:
 - un ampio atrio di accesso principale con un piccolo locale deposito con finestra a vetro;
 - nella struttura principale, ai lati dell'accesso principale, un servizio disabili ed un magazzino;
 - nella parte centrale il campo di gioco in parquet di legno, illuminato con fari a soffitto, con impianti basket su basi mobili con circostanti tribune in cemento che si sviluppano su tre lati, raggiungibili da scale principali in cemento e scalette in ferro e legno, articolate in n° 4/5 gradoni e dotate di sedute in legno. Sono presenti barriere di protezione con vetrate sul lato giudici di gara;
 - nella parte posteriore al campo di gioco, in prossimità di una porta vetrata di uscita, è presente un locale infermeria con annesso servizio igienico, e in corrispondenza dell'accesso secondario sono presenti da un lato un locale ufficio, un locale ricovero batterie, un locale magazzino con banco di lavoro, un servizio igienico per il personale e, dall'altro lato un ampio locale polifunzionale utilizzato anche per deposito attrezzature sportive.
 - **al piano primo**, a cui si accede tramite scale in cemento e attraverso le tribune laterali è presente un balconata lungo tutto il perimetro dei tre lati delle stesse tribune, delimitata da barriere in metallo.

Le Condizioni conservative e manutentive: buone

Il maggior fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico che hanno interessato :

- i muri perimetrali con apposizione di cappotto termico;
- i serramenti esterni con installazione al piano terra di nuovi serramenti in alluminio verniciato e porte di uscita dotate di maniglioni antipanico ed installazione di pannelli in polycarbonato alveolare in sostituzione delle vetrate poste ai piani superiori;
- la copertura del fabbricato principale con installazione di linee vita ed impianto fotovoltaico
- l'impianto elettrico per i collegamenti con l'impianto fotovoltaico.

La struttura individuata come avancorpo dell'entrata principale sarà oggetto di interventi di manutenzione straordinaria a carico del Comune di Alessandria

Criticità principali:

Il fabbricato principale necessita di interventi manutentivi con rappezzi di intonaco e successiva tinteggiatura nei locali spogliatoi e servizi, ripristino di zoccolini e della pavimentazione delle scale di accesso agli spogliatoi .

Nei locali spogliatoi risultano mancanti le apparecchiature asciugacapelli a parete.

Alcuni serramenti interni hanno necessità di revisione generale.

L'impianto audio fonico interno risulta vetusto e non adeguato alla funzionalità necessaria .

Gli impianti basket devono essere sottoposti a revisione annuale.

➤ **PRINCIPALI ATTREZZATURE SPORTIVE in dotazione :**

- N°2 Impianto Basket marca NUOVARADARCOOP a pavimento, reclinabili ;
- N°1 Impianto Pallavolo;
- N°1 Tabellone SEGNAPUNTI completo di pannelli laterali marca ELVAS, corredata di consolle, trasmettitore di segnale e timer 24 secondi posizionati sopra i canestri.



➤ **UN FABBRICATO IN MURATURA** (Lett. C) destinato a locale caldaia (dove sono allocate 2 caldaie a condensazione con potenzialità di 244Kw ciascuna per il riscaldamento, oltre ad 1 caldaia a condensazione di potenzialità pari ad 88,3 Kw per l'acqua calda sanitaria), ed un locale magazzino.

Condizioni conservative e manutentive: discrete

Criticità: Verifiche di legge sugli impianti in scadenza nel 2025.

Murature perimetrali del fabbricato da risanare e restaurare.

L'Impermeabilizzazione della copertura è da ripristinare, e sarà oggetto di intervento di manutenzione straordinaria a carico del Comune di Alessandria.



➤ **IMPIANTI TECNOLOGICI:**

Impianto idrico - Impianto igienico sanitario - Impianto antincendio – Impianto elettrico -Impianto di allarme -impianto fotovoltaico - Impianto di riscaldamento con termosifoni radianti in ghisa e dotati di valvole con testina termostatica nei locali ufficio, servizi igienici e spogliatoi, aerotermini all'interno del campo da gioco.

Condizioni conservative e manutentive: buone

Criticità: Verifiche di legge sull'impianto elettrico in scadenza nel 2025 e conformità antincendio caldaia in scadenza nel 2026

N.B. L'impianto sportivo "**PALACIMA**" è stato sottoposto, a verifiche da parte della Commissione

di Vigilanza per Pubblico Spettacolo in data 30/11/2016 con esito favorevole per una capienza di 600 persone e 50 tra atleti e tecnici.

Il Certificato di Prevenzione incendi è stato rilasciato da VVFF di Alessandria in data 16/11/2016 . A seguito dei lavori di efficientamento energetico la stessa certificazione sarà sottoposta a revisione per suo rinnovo a cura del Comune di Alessandria.

Si precisa che **I COSTI DELLE FORNITURE DI UTENZE DELL'IMPIANTO PALACIMA**, elaborati sulla base dei dati di costo sostenuti dal Comune di Alessandria nell'anno 2024 e comunicati dal competente Settore IV Infrastrutture e Opere Pubbliche del Comune di Alessandria, sono i seguenti:

- Costo Energia Elettrica: circa Euro 10.500,00 (iva compresa)
- Costo Riscaldamento,comprensivo di oneri per Terzo responsabile : circa Euro 58.200,00 (iva compresa)
- Costo Acqua: circa Euro 2.300,00 (iva compresa)

INTERVENTI MINIMI OBBLIGATORI

STRUTTURE ESTERNE (individuate con lettere nella planimetria generale)

- **Interventi finalizzati ad eliminare la promiscuità di accesso interno all'adiacente Parco Pubblico Lella Lombardi** (realizzazione di recinzione a delimitazione dell'area tecnica di pertinenza del fabbricato Locale Caldaia e Magazzino - Lettera (C) e realizzazione di recinzione provvisoria con cancello per il solo accesso tecnico ai mezzi di manutenzione del verde.

INTERNO PALAZZETTO (Fabbricato Lettera B)

- **Realizzazione di spogliatoio accessibile destinato a persone con disabilità motoria e servizio igienico annesso;**
 - **Realizzazione di area spettatori riservata a persone con disabilità motoria;**
 - **Ripristino intonaci ammalorati o lesionati e successiva tinteggiatura** su muri interni degli spogliatoi, compresi servizi, disimpegni e sottoscala (da effettuarsi entro 3 anni dalla consegna, come previsto nella sezione OPERE EDILI del Piano delle Manutenzioni);
 - **Sostituzione/inserimento asciugacapelli a parete in tutti gli spogliatoi;**
 - **Restauro e/o Rivestimento pavimentazione delle scale degli spogliatoi**, con materiali tecnici antiscivolo;
 - **Sostituzione Tabellone Elettronico Segnapunti**, completo di apparecchiature di pari caratteristiche all'impianto attuale, oltre che coppia di indicatori sopracanestro 24" e relativi supporti, in rispetto dei regolamenti federali vigenti.
-