

**CENTRO TENNIS PIETRALACROCE
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO
DA ESEGUIRSI
IN REGIME DI CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI**

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premesse

il centro tennis di Pietralacroce è un immobile di proprietà del Comune di Ancona a seguito della recente compravendita dalla Regione Marche, distinto al catasto urbano foglio nr. 61, mappale 299 .

IL complesso sportivo è così composto:

1) un campo centrale da tennis in terra battuta , omologato per gare internazionali, comprensivo di tribune per il pubblico per una capienza complessiva di circa 500 spettatori e torri faro ;

2) nr. 4 campi da tennis in terra battuta

3) nr. 2 campi da tennis in resina

4) una palazzina di servizio contenente gli spogliatoi, una club-house, palestra, ristorante-bar.

5) al di sotto della tribuna spettatori trovano collocazione bagni per il pubblico e locali tecnici a servizio dell'impianto sportivo.

Lo stato di mantenimento dell'impianto sportivo è appena sufficiente per l'utilizzo in sicurezza.

L'ultima gestione ha portato avanti un piano manutentivo che ha riportato a un sufficiente grado di sicurezza il complesso con interventi su tutti gli ambiti: impiantistici, campi da gioco, dotazioni.

Il complesso tuttavia sconta molti anni di una gestione deficitaria che ha limitato fortemente la praticabilità dello stesso, riducendo la capacità attrattiva sia per la parte sportiva sia per quella ristorativa.

L'intervento in oggetto prevede la riqualificazione totale del complesso con un insieme sistematico di opere , tali da portare il complesso alla sua massima fruibilità e capacità attrattiva , così da aumentarne la redditività .

Questo obiettivo sarà raggiunto attraverso un appalto di concessione di costruzione e gestione ai sensi della normativa vigente per i lavori pubblici, sfruttando la capacità del complesso di generare reddito e di autosostenersi per ammortizzare gli oneri necessari per le opere con i flussi di cassa generati.

L'intervento in oggetto consentirà al complesso di praticare l'attività quotidiana ed amatoriale , così come anche di di ricevere l'omologazione per competizioni di livello nazionale ed internazionale.

L'intervento sarà completato con la ristrutturazione del bar -ristorante,aperto anche all'esterno, che costituisce una parte essenziale ai fini della redditività della struttura.

In tal modo la gestione della struttura può realizzare il massimo sfruttamento e valorizzare gli investimenti effettuati per un ritorno degli investimenti nel tempo di durata della concessione.

2.Stato di fatto

Il complesso sportivo di Pietralacroce, è interamente recintato verso l'esterno e si sviluppa su un terreno acclive con varie zone di attività poste a vari livelli.

L'impianto sportivo è dotato di parcheggi per il pubblico esterni, e di parcheggi riservati agli atleti (interni).

Il campo centrale e la tribuna

Il campo è in terra battuta, in buono stato di conservazione.

Non altrettanto dicasi per la tribuna , a causa di importanti fenomeni di infiltrazione che hanno comportato il deterioramento delle strutture in c.a. portanti e il degrado degli intonaci e dei materiali di finitura dei locali sottostanti .

Le torri faro necessitano di una revisione completa , con la sostituzione dei proiettori e di tutte le componenti in tensione all'interno dei quadri a terra.

I campi secondari

LA maggior parte dei campi sono in terra battuta, tranne due che sono stati modificati dalla precedente gestione.

LE condizioni manutentive sono sufficienti per una pratica sportiva amatoriale.

Ai fini di un completo sfruttamento , anche durante la stagione invernale, è necessario realizzare la copertura dei campi con palloni pressostatici.

La palazzina Spogliatoi e ristorante

L'edificio, in. c.a., è in buono stato di conservazione da un punto di vista strutturale.

Non altrettanto si può dire per la parte impiantistica, ormai obsoleta.

La centrale termica è costituita da una caldaia a gas metano Biklim da 221,000 kcal/h, da un boiler di accumulo da 500 lt e dalle apparecchiature idrauliche a corredo.

Pur essendo tutto realizzato secondo la regola dell'arte, l'insieme sconta la vetusta generale delle apparecchiature e una carenza manutentiva generalizzata.

L'impianto elettrico è costituito da quadri anch'essi ormai datati e necessita di una revisione completa sia degli interruttori che delle carpenterie e dei conduttori.

La parte idrico sanitaria degli spogliatoi è anch'essa meritevole di interventi sostitutivi su numerosi terminali di erogazione al fine di migliorare il servizio all'utenza.

I locali inoltre, necessiterebbero di manutenzioni generalizzate alle finiture edilizie (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi).

Il locale ristorante presenta attualmente un abuso edilizio, realizzato nel corso della precedente gestione (A.T.A.) e costituito dalla parziale copertura della terrazza con una veranda costituita da struttura in legno e tamponamenti perimetrali in pannelli trasparenti (cristal) e copertura in pannello rigido.

Tale abuso dovrà essere sanato inevitabilmente attraverso la demolizione della struttura suddetta.

Aree esterne

Le aree esterne sono costituite da aree verdi e dai percorsi di collegamento ai vari campi.

In generale tali pertinenze sono in stato di degrado diffuso e necessitano di interventi anche strutturali (muretti di contenimento, pavimentazioni esterne, scale ecc.) a causa di dissesti statici per carenze progettuali ed esecutive ab origine.

3 Progetto

IL progetto prevede la riqualificazione generale di tutto il complesso, al fine di ripristinarne la corretta e completa funzionalità, oltre a innovazioni significative che consentiranno una migliore gestione e redditività della stessa.

In particolare sono previsti:

1) copertura dei campi da gioco 2,3,4,5,6,7, con coperture pressostatiche, comprensive di tutte le apparecchiature necessarie per il loro funzionamento

2) ripristino di tutti i percorsi pedonali di collegamento ai campi da gioco, ivi compreso il consolidamento statico del muro di contenimento a lato del parcheggio riservato agli atleti;

3) ripristino dell'illuminazione dei campi da gioco con sostituzione dei proiettori a scarica con proiettori a LED;

4) demolizione e ricostruzione della veranda del ristorante con una di analoga tipologia ma dotata di tutte le autorizzazioni previste per legge (genio civile ecc.)

5) manutenzione straordinaria di tutto l'impianto elettrico del complesso, con sostituzione delle componenti difettate (ripristino quadri, interruttori, fusibili, cavi ecc), ivi compreso il potenziamento dell'illuminazione di emergenza su tutti i locali e i percorsi esterni;

6) rifacimento della Centrale termica , con sostituzione della caldaia con generatore di calore a condensazione;

7) impermeabilizzazione della gradinata della tribuna con trattamento a resina poliuretana (poliurea) e ripristino di tutte le parti in c.a. ammalorate, con trattamento dei ferri e ricostruzione degli spessori.

Ancona, 20/07/2021

Il progettista

Ing. Vincenzo Moretti