

**LA CONCESSIONE DI SERVIZIO- GESTIONE
DELLA PISCINA COMUNALE SITA IN VADA
LOCALITA' LA MAZZANTA**

**LINEE GUIDA PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED
ADEGUAMENTO DELLA PISCINA COMUNALE**

data: giugno 2016

Il Tecnico
Ing. Serena Talamucci

nome file	revisione	data
Linee guida progettuali	00	

PREMESSA

Oggetto della concessione è il servizio di gestione della piscina comunale sita in Vada Località la Mazzanta ai fini dell'utilizzazione di tale impianto per la pratica di attività sportive, ricreative, sociali, amatoriali e agonistiche.

L'impianto è costituito da n°1 vasca da mt. 25, n°1 vasca per bambini, dalla terrazza, dai locali adibiti a ingresso e spazi comuni, spogliatoi, servizi igienici, infermeria ed alloggio di impianti tecnologici.

Le finalità che con la concessione del servizio si intendono perseguire sono sia quelle di acquisire proposte di attività gestionali che valorizzino un impianto sportivo di grande interesse per l'Amministrazione e la cittadinanza, in coerenza con le finalità di un miglioramento costante dei servizi offerti, sia quelle di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale, acquisendo proposte progettuali finalizzate alla manutenzione straordinaria, riqualificazione ed adeguamento tecnologico della struttura e degli impianti della Piscina comunale.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile oggetto della concessione si trova in loc. La Mazzanta.

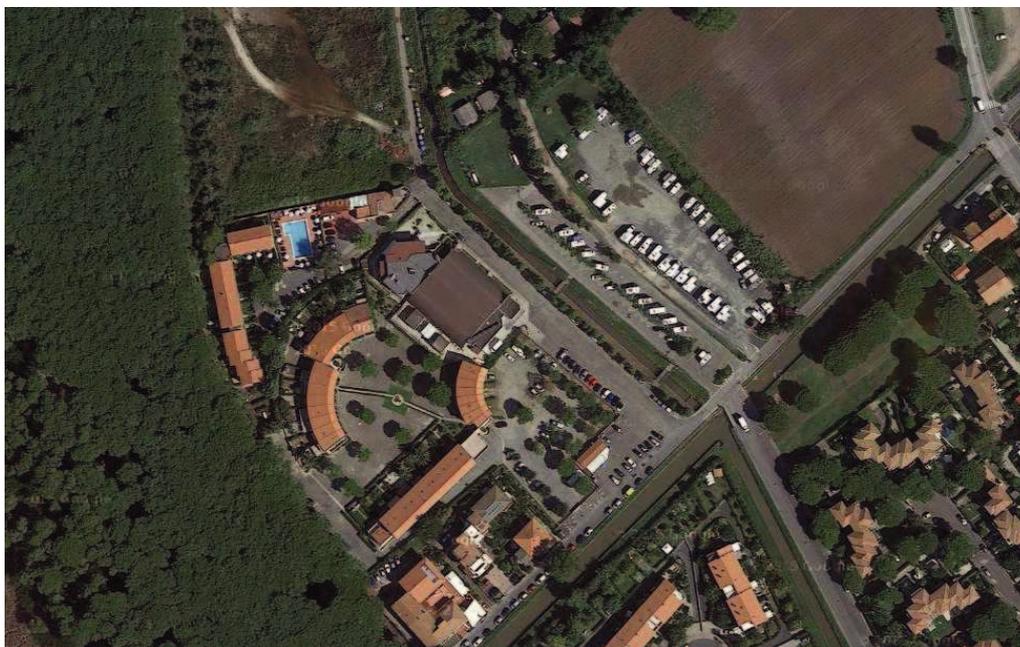


Fig. 1- Vista dall'alto

La Piscina Comunale è una struttura risalente agli anni '80, progettata per attività ludiche e propedeutiche in ambito natatorio.

L'immobile è censito al NCEU al Fg115, Part 194 e Part 266 ed è di proprietà comunale, e viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

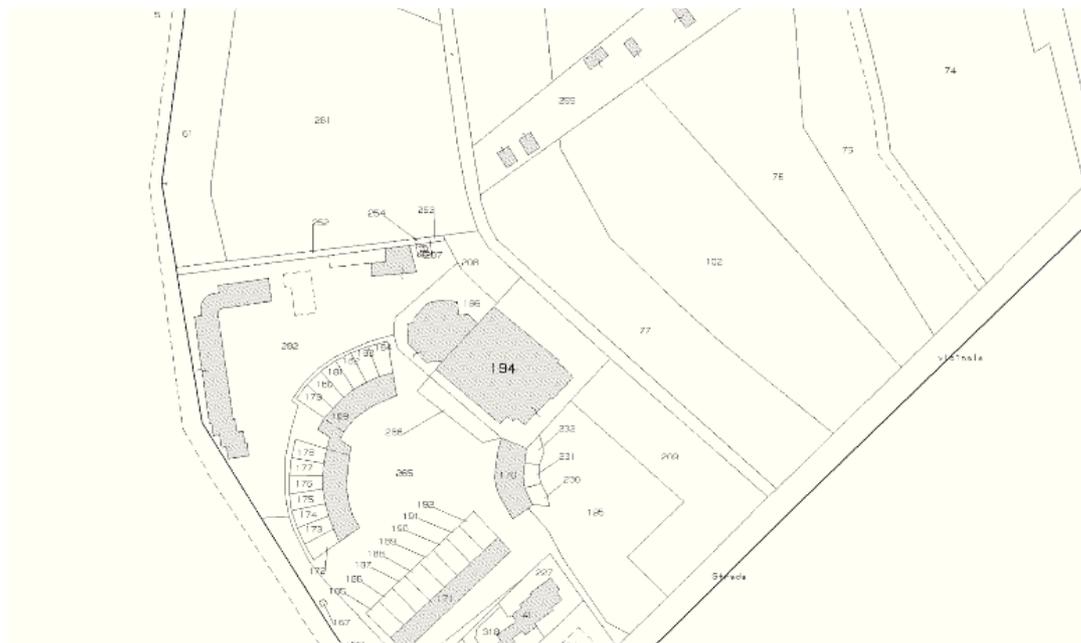


Fig.2- Estratto planimetria catastale

Attualmente la struttura si presenta in buono stato di manutenzione, essendo stata correntemente utilizzata fino a giugno 2016.

In particolare nel 2013 sono stati realizzati lavori di adeguamento ai sensi DPGR 28 febbraio 2010 n.23/R Regolamento di attuazione della L.R. 9 marzo 2006, n.8 Norme in materia di requisiti igienico-sanitari delle piscine ad uso natatorio ed il DM 18 marzo 1996 Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA PREVISTI

La manutenzione ordinaria è a completo ed esclusivo carico del concessionario, così come previsto dall'art. 1609 del Codice Civile. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerenti le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti (L. 457/78).

A titolo esemplificativo e non esaustivo dovranno essere eseguite le seguenti manutenzioni:

- manutenzione degli impianti tecnologici, impianto elettrico e dei corpi illuminanti, impianto rilevazione incendi ed allarme;
- interventi previsti per il trattamento delle acque;
- manutenzione infissi, maniglie, vetri e guarnizioni;
- manutenzione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti;
- pulizia adeguata della pavimentazione antiscivolo;
- trattamento periodico delle superfici metalliche;
- manutenzione periodica del perlinato e strutture lignee;
- manutenzione periodica del solarium;

- tinteggiatura periodica interna ed esterna
- riparazione e mantenimento dei rivestimenti e delle stucature delle vasche;
- manutenzione delle aree esterne;
- manutenzione impianto idrico antincendio e dei suoi componenti e controllo trimestrale dell'efficienza, e revisione degli estintori e volturazione e mantenimento atti inerenti la certificazione di prevenzione incendi;
- manutenzione impianti termici;
- manutenzione gruppo di pressurizzazione;
- manutenzione vie di esodo;
- manutenzione impianto rilevazione ed allarme e controllo mensile della sua efficienza;
- manutenzione impianto elettrico e dei corpi illuminanti.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nei primi tre anni di gestione dell'impianto dovranno essere eseguiti i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- a)** realizzazione della seconda via di uscita nella zona visitatori mediante realizzazione di nuova scala esterna, da eseguire in adiacenza al locale infermeria a piano primo, da realizzarsi preferibilmente con struttura in acciaio, compresa previsione di spazio calmo, compresa realizzazione di strutture di fondazione adeguate e qualsiasi altra opera necessaria per dare il lavoro compiuto a regola d'arte;
- b)** realizzazione di nuova UTA (dispositivo di climatizzazione e deumidificazione multifunzionale con recupero energetico) con nuova canalizzazione per recupero aria e refrigerazione estiva, compresa demolizione della centrale esistente, comprese lavorazioni accessorie per dare il lavoro completo e compiuto a regola d'arte;
- c)** rifacimento impermeabilizzazione vasca di compenso;
- d)** rifacimento pensilina di protezione dell'ingresso principale;
- e)** installazione nuovo addolcitore a doppio corpo, scambio ionico, completo di serbatoio della salamoia di capacità adeguata ai consumi, compresi gli accessori per dare il lavoro completo a regola d'arte;
- f)** sostituzione vetri di alcuni infissi danneggiati, con materiali e tipologie analoghe agli esistenti;
- g)** sistemazione strada adiacente e parcheggio, mediante rifacimento del manto di usura e della segnaletica orizzontale e verticale, per una superficie complessiva di circa 2.500 mq, compresa realizzazione di percorsi pedonali adeguati.

Il concessionario dovrà produrre la progettazione esecutiva degli interventi di cui sopra, concordata con gli uffici comunali competenti, al fine della preventiva approvazione da parte del Comune. Le progettazioni esecutive dovranno essere complete in base a quanto stabilito dal D.L.gs 50/2016 – nuovo codice sull'aggiudicazione dei contratti di concessione e sugli appalti.

Il concessionario dovrà altresì acquisire i pareri, nulla-osta ed i titoli abilitativi edilizi necessari prima di poter procedere con l'esecuzione.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al precedente **punto a)**, la progettazione esecutiva dovrà essere completa di progetto strutturale e relazione geologica; il deposito della pratica presso gli uffici regionali di genio civile sarà a cura e spese del

concessionario. Inoltre dovrà essere previsto adeguamento del marciapiede in relazione alla soluzione prevista per l'arrivo della scala;

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai **punti b), c), e)** a completamento dei lavori dovranno essere prodotte tutte le certificazioni previste dalle norme vigenti.

Per quanto riguarda il **punto g)**, oltre agli altri, dovrà essere acquisito anche il parere del Comando Polizia Municipale.

RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione dovranno essere seguiti i "Criteri ambientali minimi" per l'affidamento di lavori di ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri, adottati con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 24/12/2015 (G.U. n.16 del 21/01/2016).

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Fig.3 – stralcio del regolamento urbanistico

Nel regolamento urbanistico vigente l'immobile oggetto della concessione ricade *in area "n11"* - aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovracomunale (normate dall'Art 72 delle NTA)

Nell'area insistono i seguenti vincoli:

- vincolo sismico – Area sismica in zona "3s"
- area inserita all'interno della linea doganale – Linea doganale ai sensi dell'art. 19 del D.L. 8/11/1990, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti a preventiva autorizzazione del Direttore della Circoscrizione Doganale