



Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

VIII Direzione organizzativa

“Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio”



Relazione di stima per la determinazione del costo dei lavori di manutenzione necessari nell'impianto sportivo sito a Castelvetro – Via Tripoli.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende concedere l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali a società operanti nel settore e per tale motivazione ha chiesto, a quest'ufficio, di procedere alla stima del costo dei lavori di manutenzione necessari per la messa in funzione delle strutture sportive site in Via Tripoli.

Ad evasione della richiesta su indicata è stato effettuato un sopralluogo in sito, allo scopo di accertare le attuali condizioni dell'impianto sportivo in oggetto per determinare i lavori necessari per la messa in funzione delle strutture sportive esistenti, procedendo, quindi, a redigere la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

L'impianto sportivo si trova nella zona periferica di espansione anulare est, vicino l'Ospedale Vittorio Emanuele II e ricade all'interno della zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Z.T.O. del P.R.G. Vigente “F” – attrezzature sportive) con ingresso dalle via Tripoli, parallela della via P.S.Mattarella.

L'area su cui si sviluppa l'impianto sportivo ha una estensione di mq. 5.300 circa, e risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 67, ed interessa parte delle particelle n. 62 e 239.

La maggior parte dell'area risulta delimitata da una recinzione con rete metallica ed in parte in muratura con cancelli in ferro, e l'impianto sportivo, oltre che da percorsi pedonali e carrabili ed aree a verde, è costituito principalmente dalle seguenti strutture:

1. campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi;
2. palestra polivalente;
3. palestra polivalente.



1. Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi

Il campo di calcio ha una superficie di mq. 903,00 (m. 21,00 x 43,00) è può essere utilizzato per il gioco del calcio a 5 giocatori. Il campo di gioco risulta delimitato da una recinzione con paletti in ferro e rete metallica ed in parte è coperto con una rete in polietilene. Il fondo di gioco è realizzato in erba sintetica ed a bordo campo è presente una zona panchine con rientranza a copertura metallica. All'esterno del campo vi è una tribuna spettatori in cemento di m. 43,00 x m. 2,50 e lungo il perimetro del campo sono presenti dei pali di illuminazione con relativi faretti.

In prossimità del campo di calcio è presente una pista giochi di forma ovale di mq. 468,00 (m.12,00 x m. 42,50), pavimentata con marmette di cemento e delimitata con cordoli in cemento in parte con ringhiera ed in parte con rete metallica.

Di pertinenza al campo di calcio vi è un corpo di fabbrica di mq. 81,00 (m. 9,00 x m. 9,00) adibito a spogliatoi e servizi. Tale corpo di fabbrica è ad una elevazione fuori terra con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e tompagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

2. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 2 ha una forma regolare di m. 18,50 x m. 28,00 con una superficie pavimentata in gomma di mq. 518,00. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera grecata zincata a doppio strato con interposto un materassino di lana minerale. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 285,00 (m. 21,00 x m. 12,50 + m. 5,50 x m. 4,00) adibito a spogliatoi, uffici e servizi. Tale corpo di fabbrica è ad una elevazione fuori terra con copertura piana, risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e tompagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

3. Palestra polivalente

La palestra polivalente individuata nella planimetria generale dell'impianto sportivo con il n. 3 ha una forma regolare di m. 16,80 x m. 26,80 con una superficie di mq. 450,24. Risulta realizzata con struttura metallica con pilastri e capriate HEA zincati e copertura in lamiera coibentata. Annesso alla palestra vi è un corpo di fabbrica di mq. 57,50 (m. 5,00 x m. 11,50) adibito a ripostiglio e servizi ad una elevazione fuori terra con struttura intelaiata in c.a., con solaio latero-cementizio e tompagnatura in muratura con infissi metallici. I servizi interni sono dotati di acqua fredda e calda con impianto alimentabile da caldaia autonoma.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 14/09/2020, è stato possibile constatare che l'impianto necessita di qualche intervento di manutenzione da effettuarsi sia alle strutture sopra descritte che alle aree e percorsi pedonali e carrabili esistenti.

I locali spogliatoi, servizi vari e bagni necessitano di lavori di manutenzione consistenti nella tinteggiatura delle pareti, risanamento di parte della muratura dall'umidità, impermeabilizzazione della copertura, verifica generale degli impianti elettrico-idrico-termico.

Nelle palestre polivalenti sono necessari lavori di impermeabilizzazione delle coperture con sostituzione di pannelli, verifica grondaie e pluviali, manutenzione della pavimentazione e verifica generale dell'impianto elettrico.

Nel campo di calcio, pista giochi e tribune occorre ripristinare la recinzione e parte della pavimentazione, effettuare una scerbatura e rivedere l'impianto elettrico.

Gli spazi comuni necessitano di un lavoro di scerbatura, ripristino del tappetino di usura e revisione della recinzione.

Il tutto come meglio evidenziabile dal seguente repertorio fotografico e dalle tabelle relative al computo dei lavori.

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Panoramica da Via Sciacca



Ingresso da Via Tripoli e spazi comuni



Campo di calcio a 5 e pista giochi n. 1

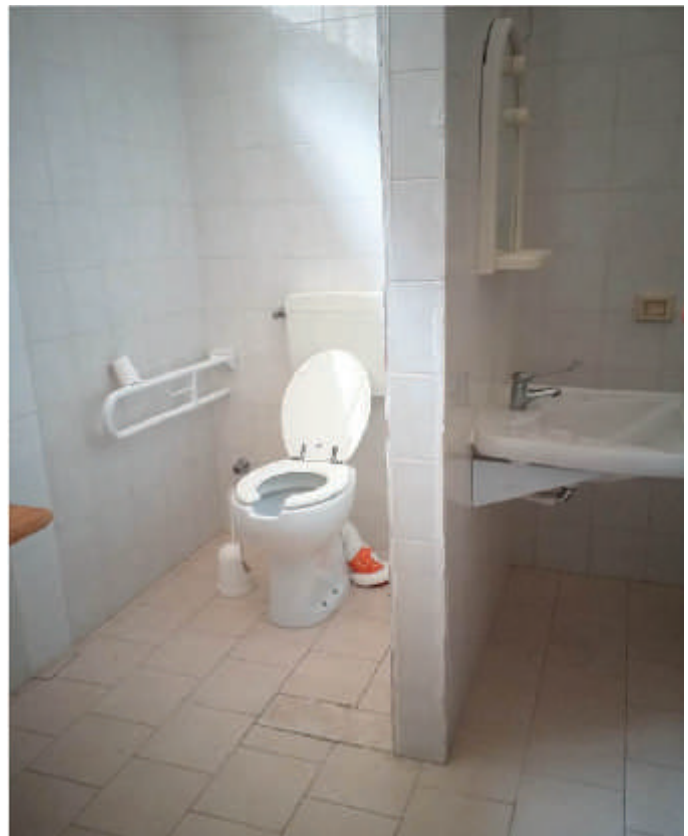
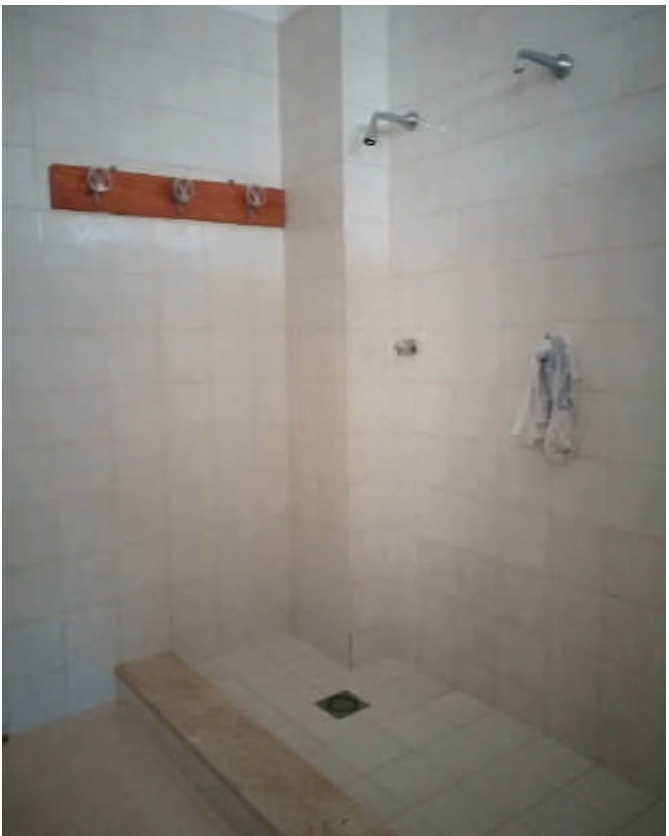


Locale spogliatoi e servizi di pertinenza del campo di calcio



Palestra polifunzionale e servizi n. 2





Palestra polifunzionale e servizi n. 3



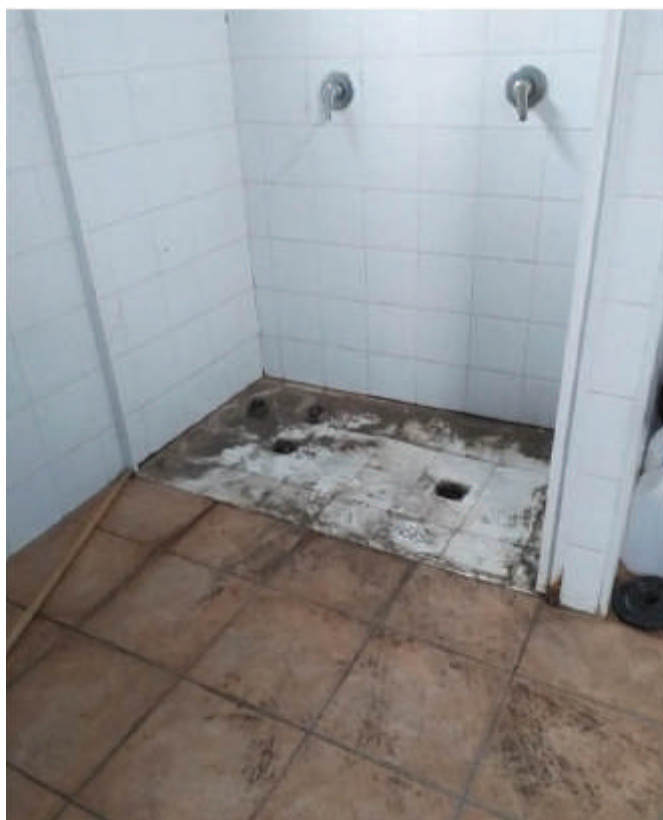


TABELLE COMPUTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE

Per la valutazione del costo si sono adottati i prezzi del Prezziario Regionale 2019 ed i prezzi medi rilevabili da indagini di mercato.

Computo costo dei lavori di manutenzione necessari per gli spazi comuni dell'impianto sportivo di Via Tripoli.					
Tariffa	Descrizione dei lavori	Unità misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
Analisi mercato	Taglio rovi e arbusti infestanti.	mq.	300	0,50	150,00
Analisi mercato	Scerbatura	mq.	650,00	0,08	52,00
Analisi mercato	Raccolta rami/erba derivante dalla scerbatura	mq.	650,00	0,08	52,00
Analisi mercato	Potatura alberi di alto fusto	n.	1	200,00	200,00
6.1.6	Ripristino parte di pavimentazione percorsi carrabili con asfalto a freddo (mq. 20 x 3 cm)	mc.	0,60	750,00	450,00
Stima	Revisione/sostituzione rete metallica	ml.	142,00	40,00	5.680,00
Sommano					6.584,00
Iva sui lavori 22%					1.448,48
Lavori imprevisti < 5%					307,52
Totale dei lavori					8.340,00

Computo costo dei lavori di manutenzione necessari per la struttura sportiva individuata con il n. 1 - Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi, dell'impianto sportivo di Via Tripoli

Tariffa	Descrizione dei lavori	Unità misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
Analisi mercato	Sostituzione rete in polietilene della copertura e delle pareti laterali del campo di calcio.	mq.	1671,00	2,20	3.676,20
Stima	Revisione/sostituzione rete metallica e paletti da verniciare di colore verde, del perimetro del campo di calcio.	ml.	128,00	10,00	1.280,00
Analisi mercato	Sostituzione rete in nylon bianco delle porte.	n.	2	50,00	100,00
Stima	Revisione impianto di illuminazione	n.	1	1.000,00	1.000,00
Analisi mercato	Scerbatura tribuna e pista giochi.	mq.	195,00	0,08	15,60
Analisi mercato	Raccolta rami/erba derivante dalla scerbatura della tribuna.	mq.	195,00	0,08	15,60
Stima	Ripristino parte di pavimentazione in marmette di cemento della pista giochi.	mq.	10,00	20,00	200,00
Stima	Revisione/completamento recinzione in ferro della pista giochi	mq.	10,00	15,00	150,00
11.1.1	Tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile, dell'edificio destinato a spogliatoi e sevizi.	mq.	200,00	5,06	1.012,00
21.2.15	Risanamento murature per umidità	mq.	20,00	4,93	98,60
Stima	Revisione completa di intonaci con fenomeni di degrado, con la rimozione ed il relativo ripristino.	mq.	5,00	42,70	213,50
12.11.1	Impermeabilizzazione copertura edificio destinato a spogliatoi e servizi con membrana monocomponente, in emulsione acquosa, a base di resine elastomeriche, pigmentata e resistente al ristagno d'acqua.	mq.	81,00	36,30	2.940,30
Stima	Revisione impianti elettrico/idrico/termico	n.	1,00	2.000,00	2.000,00
Sommano					12.701,80
Iva sui lavori 22%					2.794,40
Lavori imprevisi < 5%					603,80
Totale dei lavori					16.100,00

Computo costo dei lavori di manutenzione necessari per la struttura sportiva individuata con il n. 2 – palestra polifunzionale dell'impianto sportivo di Via Tripoli.

Tariffa	Descrizione dei lavori	Unità misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
Analisi mercato	Sostituzione di una parte della copertura della palestra ammalorata, in lamiera grecata zincata a doppio strato con isolamento in lana minerale	mq.	258,00	45,00	11.610,00
Analisi mercato	Nolo piattaforma aerea autocarrata compreso operatore, con navicella rotante di portata kg 250/300	giorno	4	500,00	2.000,00
15.4.14	Collocazione di pluviali in PVC pesante di 80 mm.	ml.	24,00	16,20	388,80
11.1.1	Tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile, dell'edificio destinato a spogliatoi uffici e servizi.	mq.	350,00	5,06	1.771,00
21.2.15	Risanamento murature per umidità	mq.	10,00	4,93	49,30
Stima	Revisione completa di intonaci con fenomeni di degrado, con la rimozione ed il relativo ripristino.	mq.	50,00	42,70	2.135,00
12.11.1	Impermeabilizzazione copertura edificio destinato a spogliatoi uffici e servizi con membrana monocomponente, in emulsione acquosa, a base di resine elastomeriche, pigmentata e resistente al ristagno d'acqua.	mq.	273,00	36,30	9.909,90
Stima	Revisione impianti elettrico/idrico/termico	n.	1,00	2.000,00	2.000,00
Sommano					29.864,00
Iva sui lavori 22%					6.570,08
Lavori imprevidi < 5%					1.465,92
Totale dei lavori					37.900,00

Computo costo dei lavori di manutenzione necessari per la struttura sportiva individuata con il n. 3 – palestra polifunzionale dell'impianto sportivo di Via Tripoli.					
Tariffa	Descrizione dei lavori	Unità misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
Analisi mercato	Sostituzione/impermeabilizzazione di una parte della copertura della palestra ammalorata, in lamiera coibentata.	mq.	130,00	45,00	5.850,00
Analisi mercato	Nolo piattaforma aerea autocarrata compreso operatore, con navicella rotante di portata kg 250/300	giorno	2	500,00	1.000,00
15.4.14	Collocazione di pluviali in PVC pesante di 80 mm.	ml.	16,00	16,20	259,20
11.1.1	Tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile, dell'edificio destinato a ripostiglio e sevizi.	mq.	100,00	5,06	506,00
21.2.15	Risanamento murature per umidità	mq.	20,00	4,93	98,60
Stima	Revisione completa di intonaci con fenomeni di degrado, con la rimozione ed il relativo ripristino.	mq.	20,00	42,70	854,00
Stima	Manutenzione pavimentazione interna alla palestra	mq.	100,00	40,00	4.000,00
12.11.1	Impermeabilizzazione copertura edificio destinato a ripostiglio e servizi con membrana monocomponente, in emulsione acquosa, a base di resine elastomeriche, pigmentata e resistente al ristagno d'acqua.	mq.	57,50	36,30	2.087,25
Stima	Revisione impianti elettrico/idrico/termico	n.	1,00	2.000,00	2.000,00
Sommano					16.655,05
Iva sui lavori 22%					3.664,11
Lavori imprevisi < 5%					780,84
Totale dei lavori					21.100,00

Per quanto sopra rilevabile, il costo dei lavori di manutenzione per i lavori necessari alle strutture sportive dell'impianto sito in Via Tripoli risulta pari ad €. 83.440,00 così distribuito:

N. struttura sportiva	Descrizione struttura	Costo manutenzione impianto sportivo (€)	Costo manutenzione spazi comuni Quota di 1/3 (€)	Costo totale lavori (€)
1	Campo di calcio a 5, spogliatoi e servizi, pista giochi	16.100,00	2.780,00	18.880,00
2	Palestra polivalente	37.900,00	2.780,00	40.680,00
3	Palestra polivalente	21.100,00	2.780,00	23.880,00

Castelvetro li 23/09/2020

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

F.to Il Responsabile della VIII Direzione
Dott. Andrea Antonino Di Como