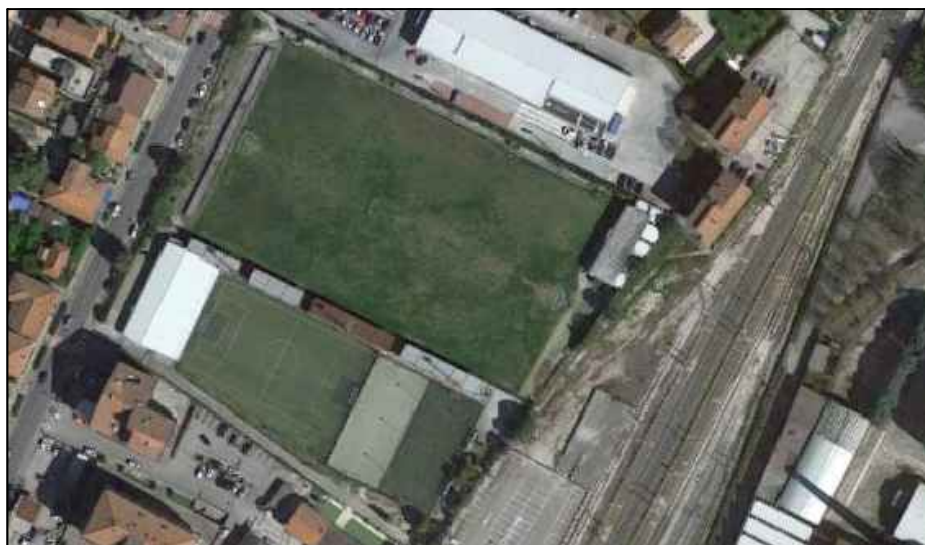


CITTA' di NARNI

*Lavori di riqualificazione e potenziamento  
impiantistico del complesso sportivo "San Paolo"*



**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA  
PROGETTAZIONE**

D. Lgs. n. 50/2016, art. 23 comma 4 - D.P.R. n. 207/2010 art. 15 commi 5 e 6

COMUNE DI NARNI  
Provincia di TERNI



**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

Ing. Pietro FLORI

**PROGETTISTI:**

Geom. Valentina Rosatelli

Geom. Claudio Di Mattia

REV.	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE	VISTO R.u.p..	DESCRIZIONE
0	Ottobre 2021			P.Flori		Documento preliminare alla progettazione
1	Dicembre 2021			P.Flori		Documento preliminare alla progettazione
2						
3						

la riproduzione del presente disegno e' vietata a termini di legge senza la espressa preventiva autorizzazione

## SOMMARIO

---

1) Relazione illustrativa generale	Pag. 3
2) Inquadramento territoriale	Pag. 4
3) Descrizione dell'area sportiva	Pag. 6
4) Soluzioni progettuali	Pag. 7
5) Cronoprogramma	Pag. 8
6) Stima sommaria dei costi	Pag. 9
7) Quadro economico preliminare	Pag. 10

Allegati

Documentazione fotografica

Elaborati grafici

PEF

## **1 . RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

Il Documento Preliminare alla Progettazione, ai sensi dell'art. 23 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e art. 15 commi 5 e 6 del D.P.R. 207/2010, definito con il presente documento, è finalizzato ad analizzare la fattibilità gestionale del complesso sportivo del Comune di Narni "San Paolo", per il quale è stato deliberato di procedere alla concessione del servizio di gestione al fine di valorizzazione il bene oggetto del patrimonio dell'Ente.

Il complesso è ubicato in Narni Scalo, lungo la Via Tuderte, ed è composto da un campo sa calcio a 11, un campo da calcio a 7, due campi da calcio a 5 e un edificio destinato a bocciodromo, nonché spogliatoio e gradinate a servizio dell'impianto.

L'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica, storica, artistica o archeologica. Una parte del complesso è interessata dal PAI – Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (D.P.C.M. del 10/04/2013 pubblicato sulla G.U. n. 188 del 12/08/2013).

La particella ricade all'interno del Piano Norma 5.1 – Il Mall, UMI 2

L'intento è quello di riqualificare e potenziare l'area sportiva attrezzata esistente, di proprietà del Comune di Narni, al fine di restituire alla comunità uno spazio pubblico integrato per molteplici attività sportive, come luogo simbolo dell'inclusione sociale di una comunità che vuol essere particolarmente attenta all'integrazione dei gruppi a rischio marginalità, alla lotta alla povertà ed ogni forma di discriminazione. Un luogo, dunque, dove con la promozione della pratica di molteplici attività sportive, si mira alla valorizzazione dello sport, soprattutto di squadra, che oltre al benessere psico-fisico dell'individuo deve assicurare l'aggregazione sociale diffondendo sani valori tra cui la legalità.

La stima rappresentata nel presente documento è una base di partenza per il Piano economico e finanziario che dovrà essere presentato dai soggetti economici interessati, i quali dovranno personalizzarlo in relazione alle loro caratteristiche aziendali nonché ai progetti di gestione che presenteranno.

Nel presente documento l'analisi avrà riguardo al ritorno (cioè al recupero), in termini economico-finanziari, dell'investimento iniziale e, pertanto, alla capacità di rimborsare il capitale iniziale (proprio e/o finanziamenti di terzi) necessario per l'avvio dell'investimento.

Lo studio di massima terrà conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali, della capacità potenziale di raggiungere il pareggio tra costi totali e ricavi totali e della copertura finanziaria dell'investimento.

## ***2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE***



***Figura 1 – Contesto urbano***

Il complesso è censito al catasto al fg. 51 particella 92, Via Tuderte.



***Figura 2 – Stralcio Catastale***



*Figura 3 – Stralcio PRG*



**Figura 4 – Stralcio CTR**

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA SPORTIVA

Il compendio in oggetto di proprietà del Comune di Narni, rappresentato nella foto che segue e nella planimetrie allegate (Cfr. Allegato n. 1), è un ampio complesso immobiliare ubicato in zona centrale di Narni Scalo, in prossimità della Ferrovia e di altri servizi. L'area è recintata parte con paletti e reti parte con pannelli prefabbricati, il compendio è costituito da edifici in muratura ad uso spogliatoi e magazzino, tribune coperte e scoperte, campo da calcio a 11 con manto erboso, campo da calcio a 7 e n. 2 campi da calcio a 5 in erba sintetica e un edificio destinato a bocciodromo.

- Scheda A: Campo da calcio a 11 in manto erboso, completo di recinzione, impianto di illuminazione e irrigazione.

Il campo, realizzato alla fine degli anni 70, si presenta in buone condizioni di gioco, pur presentando la necessità di interventi al fondo. Inoltre risulta privo di agibilità poiché non sono rispettate le distanze regolamentari fra il campo di gioco e le recinzioni e tribune, pertanto attualmente il campo non può essere utilizzato per competizioni ufficiali; inoltre l'impianto di smaltimento e drenaggio del campo necessitato di interventi consistenti di adeguamento e ripristino della funzionalità. L'impianto di illuminazione del campo, composto da n. 6 pali da 18 m., necessita di importanti interventi di adeguamento normativo, inoltre l'obsolescenza della tecnologia comporta consumi elevati di energia elettrica con conseguenti costi di gestione significativi.

- Scheda B: Bocciodromo

Capannone con struttura portante in carpenteria metallica e tamponatura in muratura intonacata. I campi da bocce sono stati coperti originariamente alla fine degli anni 70, da allora la copertura è stata sostituita eliminando le lastre di eternit. L'edificio è riscaldato con sistema ad aria. Anche questo edificio risulta sprovvisto di agibilità e necessita consistenti interventi di adeguamento alle normative relative agli impianti elettrici e termici, nonché sismico.

-Scheda C: campetti da calcio in erba sintetica a 5 e a 7

L'impianto è dotato di due campi da calcio a 5 e un campo da calcio a 7, recintati e illuminati. La vita media di un campo di calcio in erba sintetica è di anni 10/15, lo stato di consistenza attuale dimostra chiaramente che tutti i campi sono al termine della loro funzione sportiva. Gli impianti di illuminazione sono fatiscenti e in parte pericolanti, sono stati bloccati provvisoriamente per garantirne la stabilità.

- Scheda D: Edificio ad uso spogliatoi e magazzino

L'edificio, costruito con Concessione del 1973, ha una struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, il piano rialzato è destinato a spogliatoi mentre il piano seminterrato è destinato a magazzino. In aderenza all'edificio sono stati edificati dei manufatti senza titolo abilitativo per i

quali non è stato ancora rilasciata la sanatoria. Poiché privi di autorizzazione non sono stati considerati nella perizia di stima.

- Scheda E: tribune coperte e scoperte e recinzioni

Le tribune coperte ospitano al loro interno i vecchi spogliatoi dell'impianto sportivo, risultano oggi completamente fuori norma per quanto riguarda gli impianti. Sono stati eseguiti alcuni interventi che non consentono comunque l'utilizzo per la destinazione originaria. Le coperture, in carpenteria metallica, sono prive di certificazioni e necessitano di interventi di messa in sicurezza.

Le tribune scoperte, realizzate con struttura in ferro e gradoni in cls prefabbricato, sono state edificate in prossimità del campo di calcio a 11, rendendolo fuori norma per la mancanza delle vie di fuga. L'unica soluzione per poter adeguare il campo è la demolizione delle stesse (attualmente chiuse per inagibilità).

#### **4. SOLUZIONI PROGETTUALI**

Il presente documento preliminare prevede un intervento di adeguamento e risanamento della struttura alle attuali norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza ed impiantistiche, oltre ad una migliore fruibilità e maggiore utilizzo della stessa.

Considerato che l'amministrazione è intenzionata ad individuare un nuovo gestore della struttura, il progetto intende come evidenziato nella planimetria allegata (tav. 02) individuare le distinte aree di intervento:

Corpo A: Campo da calcio a 11

Corpo B : Bocciodromo

Corpo C: Campetti da calcio in erba sintetica a 5 e a 7

Corpo D: Edificio ad uso spogliatoi e magazzino

Corpo E: Tribune coperte e scoperte e recinzioni

La realizzazione delle opere previste minime per consentire alla struttura l'adeguamento alle normative vigenti e renderla funzionale alle esigenze sono:

##### **1. Interventi di verifica strutturale delle tribune, della copertura delle tribune e dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11.**

Consiste nell'eseguire delle prove di carico sulle strutture, nell'analisi di saldature e verifica dei sistemi di ancoraggio della copertura, nella verifica delle fondazioni e dello stato di degrado dei pali di illuminazione

## **2. Interventi di messa a norma degli impianti elettrico e termico della palazzina spogliatoi.**

Completo rifacimento degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico della palazzina uffici; con interventi di manutenzione straordinaria interna.

## **3. Abbattimento barriere architettoniche.**

Adeguamento dei servizi igienici, sistemazione percorsi e accessibilità spogliatoi

## **4. Adeguamento impianto illuminazione campo a 11**

Messa a norma dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11, consistente nel completo rifacimento dei corpi illuminanti, dei quadri elettrici e delle linee. (in funzione dell'esito della verifica dei pali).

## **5. Smantellamento e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi a 5 e 7.**

Rimozione e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi di calcio a 5 e 7.

## **6. Manutenzione straordinaria di tratti della recinzione.**

Interventi di sostituzione di parte di recinzione esistente e rinforzo di alcuni paletti

## **7. Manutenzione straordinaria complesso**

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, consistenti nel ripristino di alcuni tratti della pavimentazione, tinteggiatura, sostituzione lampade, ripristini di intonaci.

## **5. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE**

Per quanto concerne una prima analisi in ordine alla tempistica delle fasi attuative, si ritiene che un congruo cronoprogramma possa essere il seguente:

- Redazione progettazione definitiva/esecutiva: giorni 90;
- Iter approvativo progettazione: giorni 30;
- esecuzione dei lavori: 240 giorni.



## 6. STIMA SOMMARIA DEI COSTI

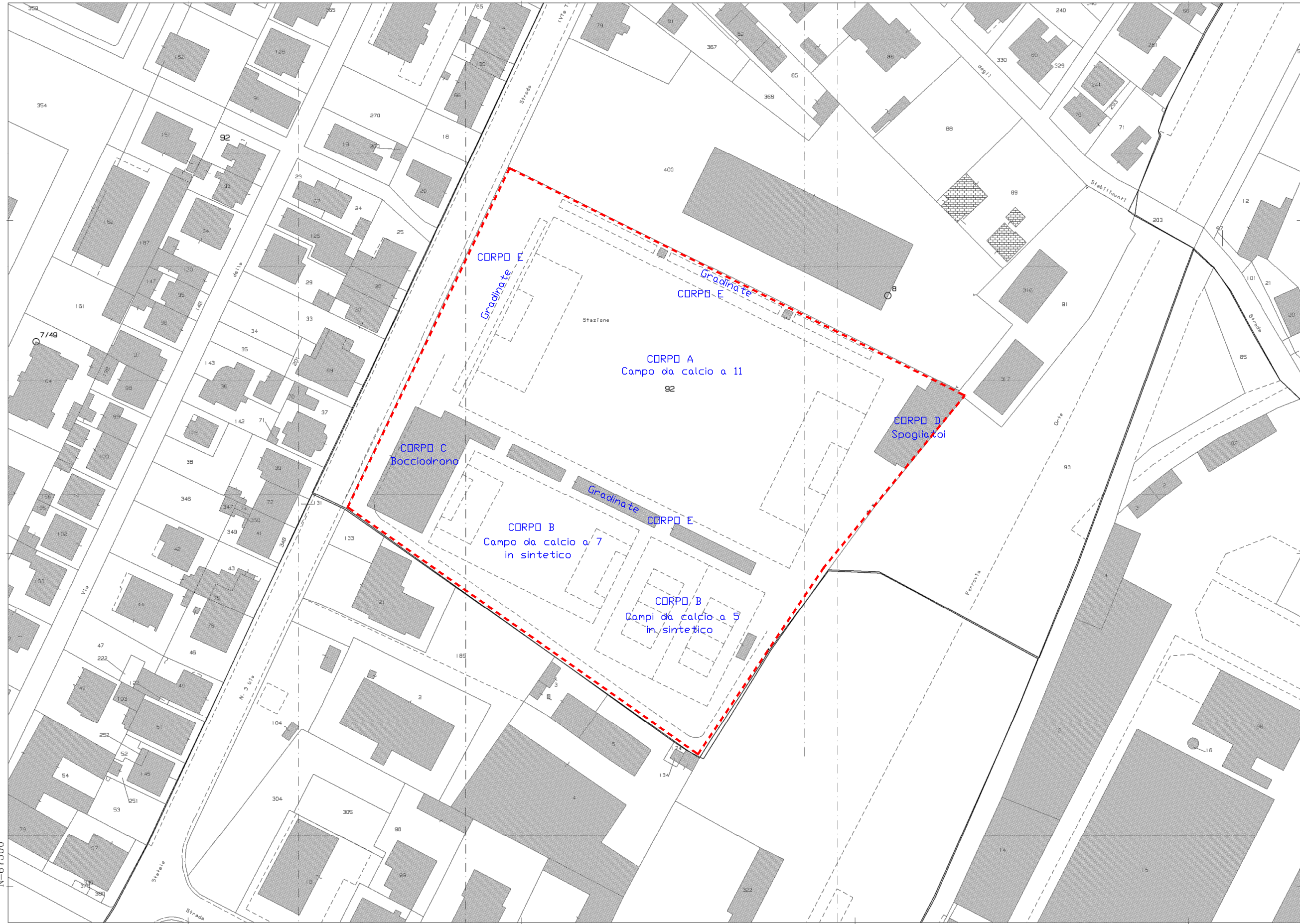
Il Documento preliminare alla progettazione dei “Lavori di riqualificazione e potenziamento impiantistico complesso sportivo “San Paolo” , prevede una spesa complessiva di € 280.000,00 così suddivisa:

n.	Descrizione interventi	Costi stimati
1	<i>Interventi di verifica strutturale delle tribune, della copertura delle tribune e dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11.</i> Consiste nell'eseguire delle prove di carico sulle strutture, nell'analisi di saldature e verifica dei sistemi di ancoraggio della copertura, nella verifica delle fondazioni e dello stato di degrado dei pali di illuminazione	€ 30.000,00
2	<i>Interventi di messa a norma degli impianti elettrico e termico della palazzina spogliatoi.</i> Completo rifacimento degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico della palazzina uffici; con interventi di manutenzione straordinaria interna.	€ 60.000,00
3	<i>Abbattimento barriere architettoniche.</i> Adeguamento dei servizi igienici, sistemazione percorsi e accessibilità spogliatoi.	€ 20.000,00
4	<i>Adeguamento impianto illuminazione campo a 11</i> Messa a norma dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11, consistente nel completo rifacimento dei corpi illuminanti, dei quadri elettrici e delle linee. (in funzione dell'esito della verifica dei pali).	€ 50.000,00
5	<i>Smantellamento e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi a 5 e 7.</i> Rimozione e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi di calcio a 5 e 7.	€ 60.000,00
6	<i>Manutenzione straordinaria di tratti della recinzione.</i> Interventi di sostituzione di parte di recinzione esistente e rinforzo di alcuni paletti.	€ 20.000,00
7	<i>Manutenzione straordinaria complesso</i> Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, consistenti nel ripristino di alcuni tratti della pavimentazione, tinteggiatura, sostituzione lampade, ripristini di intonaci.	€ 40.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 280.000,00</b>

## 7. QUADRO TECNICO ECONOMICO PRELIMINARE

Intervento di Riqualificazione complesso sportivo "San Paolo"			
N. ord.	Descrizione	Importo Euro parziale	Importo Euro totale
<b>A</b>	<b>Importo lavori a lordo degli oneri e del costo della manodopera</b>	€ 280 000,00	
	<b>Costi per la sicurezza, non soggetti a ribasso</b>	€ 14 000,00	
	<b>TOTALE IMPORTO LAVORI (Totale A)</b>	<b>€ 294 000,00</b>	<b>€ 294 000,00</b>
A.1	<i>Importo degli oneri della sicurezza</i>	€ 14 000,00	
	<b>IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA A-A1-A2</b>	<b>€ 294 000,00</b>	
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		
	Imprevisti e arrotondamenti	€ 3 409,52	
	Accantonamento di cui all'articolo 133 del D.Lgs.163/2006	€ 2 547,22	
	Spese incentivi dipendenti	€ 5 880,00	
	Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (iva e cassa previdenziale)	€ 44 763,26	
	I.V.A. (10% sui lavori)	€ 29 400,00	
	<b>Totale B) Somme a disposizione della P.A.</b>		<b>€ 86 000,00</b>
	<b>TOTALE DELL'INTERVENTO (A + B )</b>		<b>€ 380 000,00</b>





N=67500

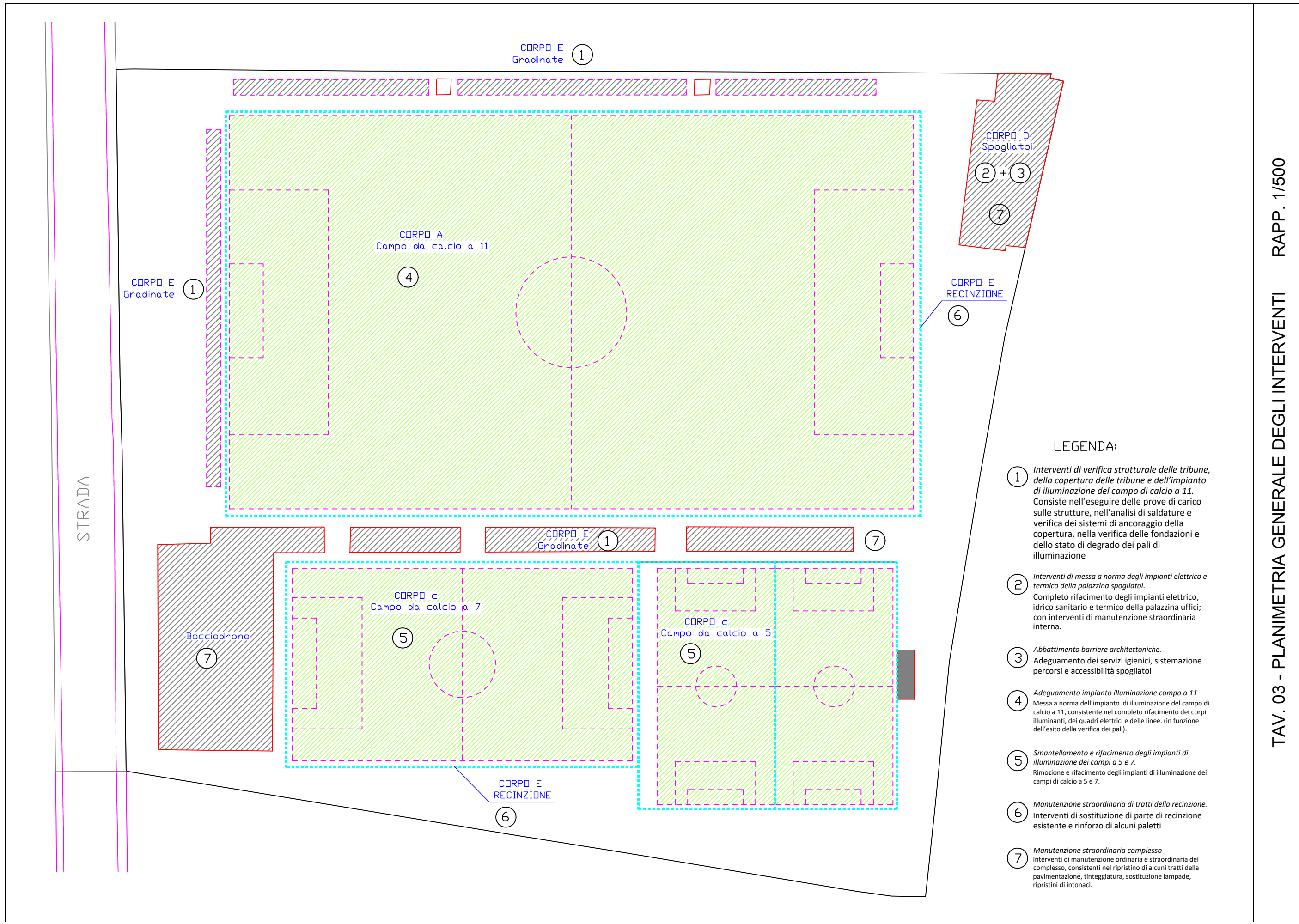
E=5400

1 Particella: 92

29-Set-2021 16:5:38  
Prot. n. T283861/2021

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: NARNI  
Foglio: 51



STRADA

CORPO E  
Gradinate ①

CORPO E  
Gradinate ①

CORPO A  
Campo da calcio a 11  
④

CORPO D  
Spogliatoi  
② + ③  
⑦

CORPO E  
RECINZIONE  
⑥

CORPO E  
Gradinate ①

⑦

Bocciodromo  
⑦

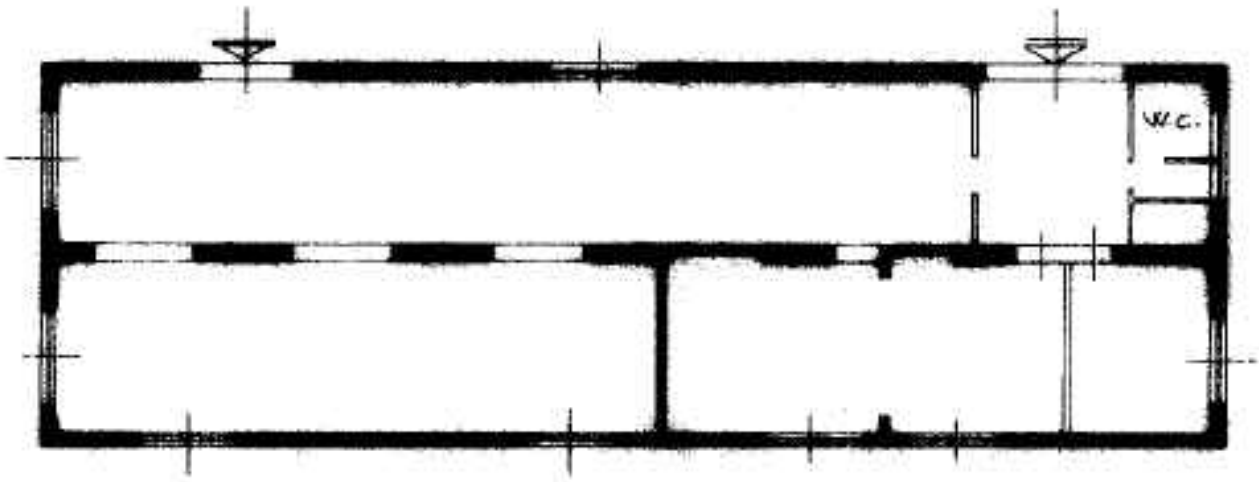
CORPO c  
Campo da calcio a 7  
⑤

CORPO c  
Campo da calcio a 5  
⑤

CORPO E  
RECINZIONE  
⑥

LEGENDA:

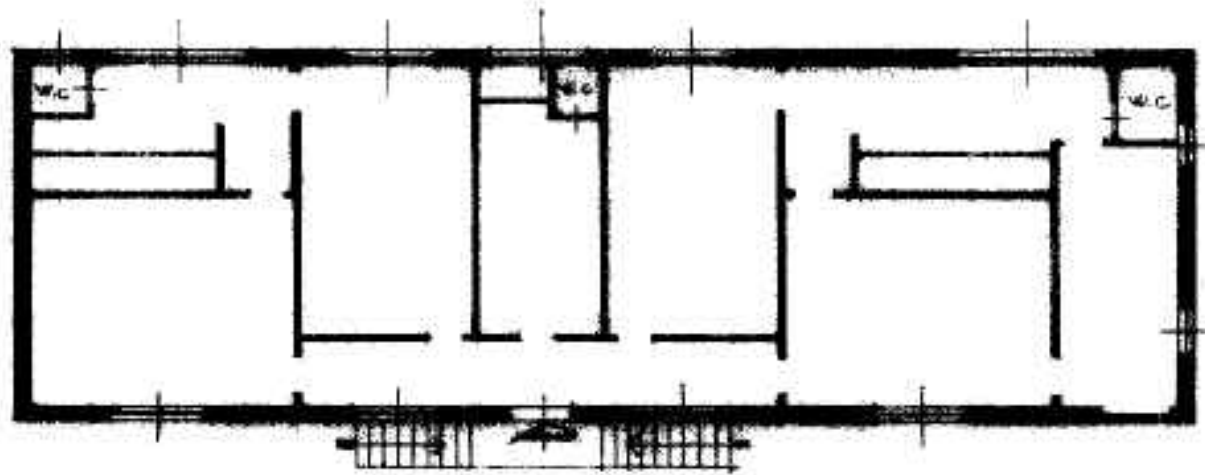
- ① *Interventi di verifica strutturale delle tribune, della copertura delle tribune e dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11. Consiste nell'eseguire delle prove di carico sulle strutture, nell'analisi di saldature e verifica dei sistemi di ancoraggio della copertura, nella verifica delle fondazioni e dello stato di degrado dei pali di illuminazione*
- ② *Interventi di messa a norma degli impianti elettrico e termico della palazzina spogliatoi. Completo rifacimento degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico della palazzina uffici; con interventi di manutenzione straordinaria interna.*
- ③ *Abbattimento barriere architettoniche. Adeguamento dei servizi igienici, sistemazione percorsi e accessibilità spogliatoi*
- ④ *Adeguamento impianto illuminazione campo a 11. Messa a norma dell'impianto di illuminazione del campo di calcio a 11, consistente nel completo rifacimento dei corpi illuminanti, dei quadri elettrici e delle linee. (in funzione dell'esito della verifica dei pali).*
- ⑤ *Smantellamento e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi a 5 e 7. Rimozione e rifacimento degli impianti di illuminazione dei campi di calcio a 5 e 7.*
- ⑥ *Manutenzione straordinaria di tratti della recinzione. Interventi di sostituzione di parte di recinzione esistente e rinforzo di alcuni paletti*
- ⑦ *Manutenzione straordinaria complesso. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, consistenti nel ripristino di alcuni tratti della pavimentazione, tinteggiatura, sostituzione lampade, ripristini di intonaci.*



**PIANO  
SEMINTERRATO**  
H = 2.25

Prop. stessa ditta

Prop. stessa ditta



Prop. stessa ditta

**PIANO  
PRIMO**  
H = 3.00

Prop. stessa ditta