

COMUNE DI NAPOLI

Area Sport

Servizio Tecnico Impianti Sportivi

Conferenza dei servizi preliminare relativa al procedimento inerente il progetto di fattibilità per la riqualificazione e gestione del centro sportivo comunale sito nel rione Incis di Ponticelli alla via Walt Disney – via Sambuco presentato, ai sensi dell'art. 1 commi 303-304-305 della legge 147/2013 e s.m. e i., dalla Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa con nota PG/906187 del 17 dicembre 2021.

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RUP - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:

con nota PG/906187 del 17 dicembre 2021 la Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa ha presentato il progetto di fattibilità tecnico economico a valere quale progetto preliminare ed ha richiesto, ex legge 147/2013 art. 1 comma 304, la convocazione della conferenza dei servizi preliminare per la riqualificazione di un centro sportivo comunale, sito nel rione Incis di Ponticelli al viale Walt Disney – via Sambuco da adibire ad impianto sportivo di esercizio;

il soggetto proponente ha trasmesso la sottoelencata documentazione:

Auto-dichiarazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 183, comma 15, D.lgs. n. 50 /2016

BC - Bozza di convenzione

PEF - Piano Economico Finanziario

SSG- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

PARTE GENERALE

R.1 - Relazione Tecnica illustrativa

R.2 - Prime disposizioni piano di sicurezza

R.3 - Relazione specialistica erba artificiale campo calcio

R.4 - Relazione manutenzione campo calcio

CLP - Computo Lavori Parametrico

QTE - Quadro Tecnico Economico

CRO - Cronoprogramma

ELABORATI PROGETTO ARCHITETTONICO

E.1 – Inquadramento territoriale

E.2 – STATO DI FATTO: planimetria generale

E.3 – STATO DI FATTO: prospetti e sezioni con rilievo fotografico

E.4 – STATO DI PROGETTO: pianta

E.5 – STATO DI PROGETTO: pianta copertura con percorsi e fotoinserimento

E.6 – STATO DI PROGETTO: prospetti e sezioni

E.7 – STATO DI PROGETTO: fotoinserimenti

Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

E.8 – STATO DI PROGETTO : piante spogliatoi

E.P – PARCHEGGI ESTERNI

la proposta di riqualificazione e gestione del centro sportivo comunale, sito nel rione Incis di Ponticelli al viale Walt Disney – via Sambuco presentato dalla Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa prevede interventi di riqualificazione per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente.

In particolare il progetto prevede sia interventi di ristrutturazione sull'esistente sia interventi di nuova realizzazione.

In particolare si prevede la suddivisione dell'area di circa 20.000,00 mq in quattro zone funzionali:

- Zona A

1. Nuovo campo di calcio a 11 in erba artificiale con misure regolamentari mt. 100X60 per poter disputare campionati fino alla categoria di "Eccellenza";
2. Nuovi spogliatoi secondo le normative CONI;
3. Adeguamento tribuna con due settori e con ingressi e uscite di sicurezza autonomi;
4. Ristrutturazione dei locali sottostante la tribuna;
5. Ristrutturazione casa del custode con la trasformazione in foresteria per ospitare atleti e tecnici;
6. Sistemazione dei percorsi delle recinzioni e delle aree esterne a contorno del campo;

- Zona B

1. Realizzazione di N. 4 campi da Padel regolamentari;
2. Realizzazione di nuovi spogliatoi per i campi di Padel e del campo polivalente adiacente;
3. Ristrutturazione campo polivalente mt. 18x36 con rifacimento della pavimentazione e della illuminazione esterna;
4. Copertura del campo Polivalente con struttura pressostatica durante il periodo invernale da Ottobre ad Aprile;
5. Sistemazione dei percorsi delle recinzioni e delle aree esterne a contorno dell'area;

- Zona C

1. Realizzazione di un campo di Beach Soccer regolamentare dimensioni 40x20 con impianto di illuminazione e recinzione;
2. Realizzazione di campo a 7 in erba artificiale di dimensioni 40x 25 con impianto di illuminazione e recinzione;
3. Realizzazione nuovi spogliatoi per il campo di beach soccer e il campo a 7;
4. Realizzazione spogliatoi istruttori e arbitri, infermeria, deposito, locali tecnici;
5. Sistemazione dei percorsi, delle recinzioni e delle aree esterne a contorno dell'area;

- Zona D

1. Realizzazione parcheggio ospiti e atleti;
2. Realizzazione Club House, con zona relax, bar, spazio esterno attrezzato, parco giochi bimbi;
3. Sistemazione dei percorsi, delle recinzioni e delle aree esterne a contorno dell'area

nel periodo della gestione dell'impianto la Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa si occuperà:

1. di condurre la gestione sportiva dell'attività;
2. di accollarsi le spese di gestione e manutenzione della struttura;
3. di provvedere, a propria cura e scelta, all'assunzione del personale, alla conduzione della struttura in considerazione delle funzioni e delle attività che verranno svolte;
4. di organizzare le attività sportive, agonistiche e di promozione;

Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

5. di obbligarsi a favorire la pratica sportiva ai ragazzi appartenenti alle famiglie meno abbienti e/o figli di detenuti per una percentuale non inferiore al 15%;
6. di consentire a seguito di idonea convenzione l'utilizzo della struttura ai plessi scolastici di ogni ordine e grado che operano nei pressi della struttura durante le ore antimeridiane;
7. di consentire all'Amministrazione Comunale (Concedente) di poter organizzare n. 4 eventi e manifestazioni, ogni anno, previo accordi con il Concessionario e nel rispetto delle attività già calendarizzate.

Tutto quanto sopra riportato sarà meglio dettagliato nella successiva fase progettuale e riportato nel piano di gestione e nella bozza di convenzione.

La proposta prevede un investimento materiale pari ad € **2.572.806,82** oltre ai costi di manutenzione ordinaria per l'intera durata della concessione valutati in € 14.5000,00 annui ed i costi di manutenzione straordinaria.

la Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa si accollerà tutti i costi relativi alla gestione (utenze assicurazioni pulizia ecc.....) per l'intera durata della concessione, oltre gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sportiva;

a fronte di questi investimenti la Costituenda ATI richiede all'amministrazione Comunale la concessione per la gestione dell'impianto sportivo per un periodo di **30 anni**.

la Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa corrisponderà all'amministrazione comunale un canone annuo di € **12.000,00**.

Rilevato che:

con nota PG/24013 del 13 gennaio 2022 il RUP ha indetto la conferenza dei servizi preliminare ex art.14 comma 3 della legge 241/1990 e ss.mm. e ii. in forma simultanea ed in modalità semplificata asincrona;

con nota PG/40367 del 19/01/2022 il servizio Controlli Ambientali PAES ha richiesto al proponente di effettuare una valutazione di compatibilità acustic dell'impianto sportivo ai sensi degli art. 6 e 7 della PZA, al fine del parere di competenza;

con nota PG/ 61418 del 26/01/2022 il servizio Pianificazione Urbanistica Generale ha richiesto al proponente integrazioni relative alla quantificazione dei volumi esistenti e di nuova realizzazione al fine della valutazione del rispetto normativo delle aree di parcheggio;

con nota PG/171489 del 04/03/2022 il SUAP ha evidenziato l'impossibilità ad esprimere il proprio parere in merito all'alloggio del custode da destinare a locale foresteria.

Con nota PG/256423 del 1 aprile 2022 il soggetto proponente ha trasmesso le seguenti integrazioni :

in riscontro alla nota pg/171489 del 4 marzo 2022 del servizio SUAP:

1) Nelle fasi successive della progettazione verranno approfonditi gli spazi interni e le funzioni degli spazi interni della Foresteria, specificando fin da esso che essa sarà una struttura ricettiva di pertinenza esclusiva del centro sportivo destinata ad ospitare solo ed esclusivamente i tecnici atleti e dirigenti che partecipano alle attività sportive de centro;

2) Per il punto ristoro "Bouvette" sarà seguito tutto l'iter autorizzativo previsto per legge;

in riscontro alla nota PG/61418 del 26 gennaio 2022 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE :

1) Nella scheda allegata sono riportati i parametri riferiti alle volumetrie esistenti e di progetto con il calcolo delle relative aree di parcheggio

in riscontro alla nota PG/40367 del 19 gennaio 2022del SERVIZIO CONTROLLI AMBIENTALI E ATTUAZIONE PAES

Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

- 1) Per gli aspetti acustici studio di compatibilità acustica effettuato sull'impianto sportivo;
 - 2) Per quanto concerne gli aspetti sulla normativa finalizzata al contenimento dei consumi energetici in edilizia, nel rispetto della normativa vigente, saranno approfonditi nelle successive fasi della progettazione.
- In esito alla suddetta conferenza dei servizi preliminare ed alle richieste di integrazione sono pervenuti i pareri dei seguenti soggetti:

Soggetto invitato	parere	
SAT 6 ^a Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio	PG/284575 del 12.04.2022	Parere favorevole con prescrizioni
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni	PG/313167 del 21.04.2022	Parere favorevole con prescrizioni
Servizio Ciclo Integrato delle Acque	Non ha trasmesso parere	
Servizio Controlli Ambientali e Attuazione	PG/290310 del 13.04.2022	Parere favorevole con prescrizioni
<u>Sportello Unico Attività Produttive SUAP</u>	PG/171489 del 04.03.2022	Parere favorevole con prescrizioni
Servizio Demanio e Patrimonio	PG/369222 del 11.05.2022	
Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio	PG/100996 del 09.02..2022	Parere favorevole con prescrizioni
Servizio Viabilità e Traffico	PG/65440 del 27.01.2022	Richiesta integrazioni su progetto definitivo
Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi	PG/62703 del 27.01.2022	
Servizio Pianificazione strategica della Mobilità e PUMS	PG/89170 del 04.02.2022	Parere con prescrizioni
ASL Napoli 1 Centro Servizio Igiene e Sanità Pubblica	Non ha trasmesso parere	
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Napoli	Non ha trasmesso parere	

Il servizio Tecnico Impianti Sportivi, relativamente alla conformità del progetto alle norme di settore inerenti l'impiantistica sportiva e specificatamente alla verifica del dimensionamento degli spazi delle attrezzature sportive e degli spazi a servizio delle stesse, esaminato il progetto, trasmesso con nota PG/906187 del 17 dicembre 2021, esprimere parere **FAVOREVOLE**, alle seguenti condizioni:

- 1) nelle successive fasi progettuali dovranno essere adeguati alla normativa CONI gli spogliatoi a servizio del campo polivalente coperto e del campo di calcio a 7 e/o specificare se si tratta di impianti per attività ludica;
- 2) individuare le tribune spettatori per gli ospiti e per i Locali;
- 3) individuare i locali destinati ai servizi igienici per il pubblico suddivisi per maschi, femmine e disabili per ogni settore delle tribune;
- 4) specificare la destinazione d'uso degli attuali locali spogliatoio posti sotto le tribune;

Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

Si rappresenta che, in ogni caso, il presente parere non sostituisce il parere obbligatorio del CONI e/o quello delle federazioni ad esso associate in tema di omologazione nonché quello degli organi in materia sanitaria (ASL).

Per quanto attiene il parere del servizio Demanio e Patrimonio, che con nota PG/2022/46346 del 21 gennaio 2022 ha richiesto alla Napoli Servizi S.P.A. di fornire i dati relativi alla proprietà e i dati catastali del cespite in oggetto, si evidenzia che la stessa ha riscontrato la richiesta con nota PG/369222 del 5 maggio 2022, comunicando la proprietà dell'immobile ed i relativi dati catastali.

Conclusioni

Tutto quanto sopra premesso, visto l'art.1 comma 304 lettera a) della legge 147/2013 e ss. mm. ed ii.:

valutata la proposta sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché della qualità delle scelte progettuali;

valutato il valore economico dell'investimento, supportato dagli interventi di natura straordinaria naturalmente connessi al mantenimento della funzionalità della struttura;

atteso l'incremento di valore patrimoniale;

valutata la proposta progettuale presentata in relazione alle esternalità positive che essa produce rappresentando anche una possibile integrazione con strutture insistenti sul territorio prima fra tutte la scuola;

visti i pareri dei soggetti coinvolti con l'indizione della conferenza dei servizi preliminare del 13 gennaio 2022;

il sottoscritto RUP esprime parere tecnico **FAVOREVOLE** alla proposta presentata dalla Costituenda ATI - ASD Cercola Calcio fox - LG Invest s.r.l. S.S.D. - Borroso Società Cooperativa alle condizioni riportate nei succitati pareri e nella presente relazione.

Per quanto attiene la durata della concessione, visti i costi manutentivi e gestionali, il valore economico - finanziario del piano, si ritiene congruo un periodo di 25 anni.

Pertanto si richiede al proponente, di elaborare, nella successiva fase progettuale due scenari della proposta di concessione, uno con un PEF sviluppato sulla durata di 25 anni di concessione ed uno su un arco temporale di 30 anni al fine di consentire all'amministrazione comunale le opportune valutazioni.

L'approvazione della successiva fase progettuale sarà subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nei succitati pareri ed a quanto stabilito nelle conclusioni della presente relazione.

Si rinvia l'approvazione della presente relazione, dei pareri della conferenza dei servizi preliminare indetta con nota PG/24013 del 13 gennaio 2022 ad un successivo atto dirigenziale.

Con successivo atto dell'amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.1 comma 304 lettera a) della legge 147/2013 e ss. mm. ed ii., si procederà alla dichiarazione dell'interesse pubblico della proposta

si allegano

PG/284575 del 12.04.2022

PG/313167 del 21.04.2022

PG/290310 del 13.04.2022

PG/171489 del 04.03.2022

PG/16143 del 03.01.2017

PG/100996 del 09.02.2022

Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

PG/65440 del 27.01.2022

PG/62703 del 27.01.2022

PG/89170 del 04.02.2022

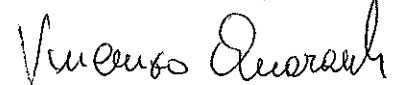
PG/284575 del 12.04.2022

PG/369222 del 11.05.2022

Napoli lì 10/05/2022

Il RUP

Arch. Vincenzo QUARANTA



Proposta di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo comunale, sito nel rione INCIS di Ponticelli al viale Walt Disney,

Servizio Tecnico Impianti Sportivi - Via Tansillo presso stadio S.Paolo (Tribuna Posillipo) tel. 081 7956913/14/16/42 -
erviziotecnico.impiantisportivi@pec.comune.napoli.it