



*Comune di Lonigo - Provincia di Vicenza*

*Ufficio Tecnico LL.PP.*

RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO SPORTIVO ADIBITO  
A SPOGLIATOI DEL TENNIS  
CUP:

PROGETTO DI FATTIBILITA'  
TECNICO-ECONOMICA

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTI:

Venturella geom. Adatao

COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Tiso ing. Antonio

ELAB. 0

REVISIONE

SCALA

000

REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
000	Prima stesura	06/11/2023	Marco Franchetti		

## **1.0.            PREMESSA**

La presente relazione **generale descrittiva**, è redatta a supporto progetto di fattibilità tecnico – economica per la "*ristrutturazione, adeguamento e risanamento di un edificio sportivo adibito agli spogliatoi afferenti al campo da tennis*", ubicato presso l'impianto sportivo di tennis di Via Santa Marina in comune di Lonigo, adiacente alla pista da speedway.

Detto progetto verrà posto a base di gara per l'affidamento di una concessione per la ristrutturazione e gestione dell'impianto sportivo.

L'edificio oggetto di ristrutturazione risulta censito al catasto edilizio urbano al Foglio 5° m.n. 1925 del Comune di Lonigo.

Si tratta di un edificio con copertura piana, dello sviluppo di forma rettangolare, con dimensioni planimetriche di circa 6.50 m x 62.50 m, con un unico piano ed altezza media di poco superiore ai 3 m dal piano campagna esterno.

L'edificio in esame, ospita sia i locali a servizio dell'impianto sportivo di tennis (oggetto del presente progetto di ristrutturazione), con aperture prospicienti verso l'area che ospita i relativi impianti sportivi, che i locali a servizio dell'adiacente area della pista di "speedway", prospicienti sul lato sud dell'edificio in esame (e che **non** rientrano nei locali oggetto di ristrutturazione previsti nel presente progetto).

In sintesi, i locali e le strutture oggetto di intervento, come meglio riportato nelle tavole dello stato di fatto e di progetto, sono riportate a seguire e censite in :

- un locale bagno adibito a disabili;
- una centrale termica;
- un locale spogliatoio con aree a docce e anti bagno di accesso ai relativi bagni;
- un altro locale adibito a spogliatoi con locali docce e bagno relativo;
- Un locale ricreativo con relativi bagni e ripostiglio di servizio;
- Un locale adibito a segreteria.

Le opere di progetto, consistono in opere di **ristrutturazione e adeguamento** delle porzioni di fabbricato esistente afferenti all'impianto sportivo di tennis, che hanno lo scopo di rendere fruibili gli spazi citati agli utilizzatori dell'impianto sportivo di tennis.

Allo scopo sono previsti nel presente progetto n° 4 lotti di intervento, come meglio evidenziato nelle tavole grafiche dello stato di progetto e nel computo metrico estimativo, parti integranti del presente progetto di fattibilità tecnico economica :

1° lotto – opere edili – si tratta di opere edili interne allo stabile in oggetto che consistono principalmente nella rimozione dei serramenti esistenti vetusti, la demolizione totale o parziale dei tavolati in laterizio oggetto di intervento, dei rivestimenti ceramici, dei controsoffitti, intonaci, pavimenti e massetti di sottofondo, lo smontaggio dei corpi sanitari e riscaldanti e la successiva ricostruzione – risanamento delle strutture oggetto di intervento, oltre che la fornitura e posa di nuovi serramenti in sostituzione degli esistenti demoliti.

2° lotto – Impianto idrosanitario – si tratta della fornitura e posa di nuove condotte di adduzione e scarico dell'acqua idrico-sanitaria, oltre che la posa di nuovi sanitari ed accessori connessi;

3° lotto – impianto elettrico – si tratta dell'adeguamento e sistemazione dell'impianto elettrico esistente, con sostituzione delle linee di distribuzione esistente e posa di nuove linee in parte in traccia incassate nella muratura ed in parte in tubazione a vista, oltre alla sostituzione di derivazioni, plafoniere, predisposizione di prese bivalenti nel numero necessario, frutti componibili, interruttori magnetotermici ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte, compresa l'eventuale derivazione dal contatore e la predisposizione alla connessione agli impianti della centrale termica e dell'eventuale impianto di climatizzazione estiva;

4° lotto – Impianto termico – si tratta della sostituzione degli attuali impianti tecnologici e l'installazione di nuova caldaia per la generazione di acqua calda sanitaria, nuovo bollitore di accumulo, componenti di collegamento, nuova linea gas di alimentazione della nuova caldaia la fornitura e posa di ventilconvettori a cassetta, del collettore di distribuzione, la coibentazione delle tubazioni, nuovo canale per fumi di scarico, nuovi termosifoni e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

In sintesi, gli interventi si propongono di ristrutturare le strutture murarie interne con creazione di nuove tramezzature, di ristrutturare le pavimentazioni e le superficie pavimentate interne e dei soffitti e la posa di nuovi serramenti per quanto riguarda la parte edile; la fornitura e posa di nuovi sanitari e di parte delle reti di adduzione e scarico ad essi correlati, l'ammodernamento e dell'impianto elettrico e dell'impianto di distribuzione e creazione dell'acqua sanitaria e dell'impianto di riscaldamento, degli impianti tecnologici della centrale termica per la creazione di acqua calda sanitaria e opere complementari al loro corretto funzionamento.

Il progetto prevede inoltre l'esecuzione di alcuni **lavori opzionali** non compresi tra le opere che obbligatoriamente in concessionario dovrà eseguire in conformità al progetto di fattibilità tecnico economica posto a base di gara.

Dette opere opzionali, che il concorrente potrà offrirsi di eseguire e che comporteranno l'attribuzione del punteggio stabilito dal bando, sono descritte nell'allegato "ELAB. 02 – *Computo Metrico Estimativo dei lavori opzionali*" e consistono in :

Questi sono riportati in apposito allegato al progetto (computo metrico estimativo dei lavori opzionali) e sono suddivisi in :

5° lotto – impermeabilizzazione copertura – tratta, in breve, dei lavori di rimozione della parte corticale della copertura esistente e della fornitura e posa di guaina in poliurea a spruzzo ad impermeabilizzazione della copertura.

6° lotto – impianto fotovoltaico – si tratta dell'installazione di un impianto fotovoltaico per l'alimentazione dei carichi elettrici, comprensivo di pratiche GSE e quadri di connessione alla rete in sito.

7° lotto – pompa di calore – si tratta di installare una pompa di calore da connettere all'impianto realizzato ex novo per la climatizzazione estiva ed invernale dei locali.

## **2.0. UBICAZIONE DEL SITO E SUA DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI PRESENTI**

L'edificio interessato dai lavori di ristrutturazione in esame, ricade all'interno della zona **ZTO Fc** – parco – gioco sport (art. 40.4) del P.I. del comune di Lonigo n° 85 impianti sportivi agonistici

## **3.0. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Come citato in premessa, si tratta di un progetto di ristrutturazione di parte di un edificio destinato a servizio degli impianti sportivi di Tennis del comune di Lonigo, ubicato nel mappale n° 1925 del Foglio 5° del catasto urbano del comune di Lonigo.

Come citato in premessa lo stesso è attualmente costituito da :

- un locale bagno adibito a disabili;
- una centrale termica;
- un locale spogliatoio con aree a docce e anti bagno di accesso ai relativi bagni;
- un altro locale adibito a spogliatoi con locali docce e bagno relativo;
- Un locale ricreativo con relativi bagni e ripostiglio di servizio;
- Un locale adibito a segreteria.

Gli interventi, di cui si rimanda alle tavole di progetto per una migliore visualizzazione grafica, consistono in :

Demolizione e rifacimento della pavimentazione dei locali bagno disabili, spogliatoi e attuale segreteria.

Questa lavorazione prevede in sintesi la rimozione della pavimentazione e del massetto attuali, con posa di nuovo strato alleggerito in tipo "polical" dello spessore minimo di 5 cm, successiva posa di nuovo massetto di spessore minimo 4 cm, posa di primer bituminoso a rapida essiccazione per la preparazione dei piani di posa e successiva posa di nuova pavimentazione in gres porcellanato colorato.

Per quanto riguarda il soffitto degli spogliatoi, del locale adibito a sala-bar e delle nuove infermerie – soccorso medico (ex locali uffici), lo stesso sarà sottoposto alla demolizione degli intonaci con successiva posa di controsoffitto con profili a "C" ancorati, con sottostante strato di lana di roccia so. 8 cm e strato di finitura in cartongesso tipo "GYPROC FIRELINE 15" o similare di analoghe prestazioni di resistenza al fuoco (REI 120) e di resistenza allo sfondellamento.

Le pareti di uno degli spogliatoi, saranno soggette a demolizione parziale con parziale ricostruzione e rifoderata con calcestruzzo aerato autoclavato di spessore 20 cm successivamente intonacato a con intonaco a calce sp. min. 1,5 cm.

Dal punto di vista della distribuzione degli spazi, saranno creati ex novo uno spogliatoio per l'arbitro, ricavato a scapito della superficie dello spogliatoio maschile esistente adiacente alla centrale termica, con creazioni di servizio igienico e doccia interna.

Lo spogliatoio maschile sarà riorganizzato planimetricamente, prevedendo la creazione di due nuove docce e di un wc idoneo a persone diversamente abili.

L'altro spogliatoio (spogliatoio femminile), sarà riorganizzato ampliando il locale wc, rendendolo idoneo alle persone diversamente abili e riorganizzando lo spazio docce con demolizione delle tramezze intermedie.

Nella stanza adibita a sala saranno chiuse le aperture di comunicazione con i locali adiacenti che saranno destinati ad infermeria-soccorso medico, e ricavato un nuovo locale adibito a deposito-ripostiglio.

Il locale ora adibito ad ufficio sarà riorganizzato a sala primo soccorso – visite mediche, con la creazione di un nuovo WC adatto anche alle persone diversamente abili direttamente comunicante con lo stesso locale.

Saranno sostituiti i serramenti esistenti con nuovi serramenti di idoneo isolamento termico minimo previsto dalle normative vigenti, mentre è prevista la ristrutturazione dell'impianto elettrico con posa di nuove plafoniere di illuminazione ed idrico sanitario con posa di nuovi sanitari e con la posa di nuovi corpi scaldanti sia termosifoni che ventilconvettori a parete ed a soffitto.

I bagni per disabili saranno dotati di arredamenti e sanitari idonei a norma di legge per persone diversamente abili.

#### **4.0. PROGRAMMA DEI LAVORI**

##### **4.1. Lavori di progetto**

I lavori, procederanno in ordine cronologico, come di seguito descritti :

- 1) lotto 1 – opere edili
- 2) lotto 2 – impianto idrosanitario
- 3) lotto 4 – impianto termico
- 4) lotto 3 – impianto elettrico

I lavori opzionali potranno essere svolti, qualora la ditta decida di optare per la loro realizzazione in contemporaneità oppure al termine dei lavori di progetto, anche in funzione della tipologia di lavori scelta.

Per la durata complessiva delle lavorazioni, si rimanda alla progettazione esecutiva, successivamente alla definizione degli eventuali lavori opzionali che la ditta intenderà realizzare, ed in funzione di questi la definizione delle lavorazioni realizzabili in contemporaneità ad altre.

## **5.0. CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**

### **5.1. Lavori di progetto**

I lavori, procederanno in ordine cronologico, come di seguito descritti :

- 1) lotto 1 – opere edili – durata 60 giorni
- 2) lotto 2 – impianto idrosanitario – durata 30 giorni
- 3) lotto 3 – impianto elettrico – durata 30 giorni
- 4) lotto 4 – impianto termico – durata 30 giorni

I lavori avranno una durata complessiva totale di 150 giorni naturali e consecutivi.

Qualora in fase di redazione del si possano prevedere delle lavorazioni contemporanee, compatibilmente con la sicurezza nell'esecuzione delle singole lavorazioni, in locali diversi il tempo stimato per l'esecuzione dei lavori potrà essere ridotto a 120 giorni naturali e consecutivi.

### **5.2. Lavori opzionali**

- 1) Lotto 5 – lavori di impermeabilizzazione della copertura – durata 20 giorni naturali e consecutivi
- 2) Lotto 6 – impianto fotovoltaico – durata 120 giorni naturali e consecutivi, comprensivi di installazione di contatore di connessione alla rete e pratiche GSE
- 3) Lotto 7 – installazione pompa di calore e connessioni accessorie e necessarie : 15 giorni naturale i consecutivi

Per la durata complessiva delle lavorazioni, si rimanda alla progettazione esecutiva, successivamente alla definizione degli eventuali lavori opzionali che la ditta intenderà realizzare, ed in funzione di questi la definizione delle lavorazioni realizzabili in contemporaneità ad altre.

Per i lavori in esame, è prevista una durata massima di **120 - 150 giorni** naturali e consecutivi, senza tener conto degli eventuali lavori opzionali.