

proposta di Project Financing per l'impianto  
sportivo comunale "Falck Tennis"  
via General Cantore 105, Sesto San Giovanni (MI)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
(art. 17 comma 1 lett. a D.P.R. 207/2010)

1

Proponente:  
CIERRE SRL A SOCIO UNICO  
Sede legale: Via del Bollo, 4 20123 Milano  
Sede operativa: Via F. Cilea, 2 20851 Lissone (MB)  
TEL. /Fax 039 2622048 - info@cierregroup.it

CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI  
  
C\_1690 - - 1 - 2016-11-03 - 0076447  
Prot. Generale n: 0076447  
Data: 03/11/2016 Ora: 14.40  
Classificazione: 4 - 8 - 0 A

## A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Scelta delle alternative

#### Illustrazione delle ragioni della soluzione selezionata

Il presente progetto di fattibilità è relativo alla proposta di project financing relativa al Centro Sportivo Falck Tennis, da parte della società "CIERRE S.r.l." a seguito della pubblicazione da parte del comune di Sesto San Giovanni (MI) del "bando pubblico per la presentazione di proposte di Project Financing per gli impianti sportivi comunale Falck Calcio e Falck Tennis – ai sensi dell'art. 153, comma 19 del D.Lgs. 163/2006 – ovvero per la sola gestione degli stessi centri – ai sensi della legge regionale n. 27/2006", con scadenza 5 maggio 2014, in considerazione che tale bando pubblico è andato deserto. Le opere e la localizzazione dell'intervento sono quindi già state inserite nella pianificazione degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il centro sportivo Falck nel suo complesso rappresenta una struttura dalle caratteristiche tecniche e di utilizzo decisamente non in linea con le esigenze territoriali e con le economie gestionali attuali.

Nello specifico le discipline attualmente praticate tennis/calcio/bocce sono da considerarsi socialmente in declino sia per il numero di praticanti che per la redditività delle strutture rispetto agli investimenti ed ai costi di gestione e manutenzione.

La situazione economica attuale vede un forte dispendio legato ai costi di gestione, che riduce e spesso vanifica in maniera pesante gli utili, in maggior parte riconducibili ad una utenza costante di "affezionati".

La configurazione del Centro, se mantenuta inalterata anche nei prossimi anni, sulla base dei valori registrati nel corso degli ultimi anni di gestione, anche a fronte di un tentativo di razionalizzazione delle spese di gestione, produrrebbe una redditività molto limitata, se non addirittura negativa.

Il soggetto proponente il Project Financing, ritiene che per garantire al Centro un livello di attrattività tale da poter essere economicamente in attivo e costituirsi come nuovo un polo attrattore per gli sportivi e per gli abitanti del quartiere, sia necessario ampliare l'offerta esistente, razionalizzare le spese di gestione e aprirsi ad attività di tipo sociali e ricreative.

Gli obiettivi dell'intervento possono sintetizzarsi come di seguito:

- manutenzione e miglioramento dei campi sportivi esistenti, per fornire un livello di offerta adeguato e competitivo rispetto alle altre realtà simili sul territorio, in grado di fidelizzare sempre maggiormente la clientela attuale e attrarre nuova utenza;
- ridimensionamento e ridefinizione degli spazi sportivi ormai in disuso o caratterizzati da una utenza scarsa o saltuaria;
- adeguamento e miglioramento degli spazi accessori (spogliatoi, locali tecnici, magazzini) in funzione di una più razionale gestione;
- aggiornamento delle reti e degli impianti esistenti, con lo scopo di diminuire i costi legati alle spese per elettricità e gas;



- creazione di spazi per attività non direttamente legate all'attività sportiva, ma in grado di poter costituire un servizio alla comunità locale e allo stesso tempo garantire un aumento sostanziale delle entrate.

Andremo ad analizzare di seguito le singole discipline sportive attualmente presenti nel centro sportivo con alcuni dati di riferimento tecnico ed economico a supporto della premessa. Successivamente verrà illustrata la nuova visione di sport e servizi proposta nel piano di intervento consequenziale ad una nuova visione degli spazi e delle esigenze territoriali.

#### CALCETTO.

Il mondo del calcio a 5 giocato su erba sintetica, ha subito negli ultimi 10 anni un profondo cambiamento.

La sua nascita e sviluppo risale ormai a più di 25 anni fa in Italia. I primi campi sorti a Roma su terra rossa lasciarono via via il passo alla nascita di superfici di erba sintetica.

A Milano i primi campi sorsero tra il 1992 e il 1995 e fino al 2005 il calcetto esplose ovunque con nuovo modo di interpretare il calcio.

Nei seguenti 10 successivi anni, con l'aumento dei campi da tennis convertiti in calcetti e l'arrivo delle reti private che iniziavano a riformare il mercato televisivo dei campionati e delle coppe, il calcio a 5 ha iniziato lentamente il suo declino.

Dalle spontanee aggregazioni di amici che occupavano i campi durante l'intera settimana e nel week end si è passati progressivamente ad avere i campi vuoti durante il fine settimana, poi il martedì e il mercoledì (serata di Coppe), fino ad avere problemi a riempire i campi anche il lunedì ed il venerdì a causa degli anticipi e posticipi di campionato.

Da ciò l'esigenza di creare intorno allo sport un interesse che andasse oltre la partitella amichevole.

Oggi fondamentale in un centro di calcetto è l'organizzazione di campionati e tornei amatoriali che leghino i partecipanti ad una continuità di frequentazione dovuta alla competizione.

Va da se che la presenza di un solo campo come nel caso del centro Falck, limita molto tale attività che per il suo svolgimento necessita di un minimo di due campi.

In aggiunta a ciò si consideri che il prezzo di affitto del campo è rimasto invariato negli ultimi 10/15 anni, se non in alcuni casi diminuito per effetto della domanda ed offerta, mentre i costi di utenze, personale e tasse sono esponenzialmente cresciute comprimendo sempre più i margini di guadagno degli operatori.

#### BOCCE.

Settore quello delle bocce che come altri sport sente la crisi con un decremento importante di tesserati negli ultimi anni.

Il vero problema è il ricambio generazionale. Le bocce amatoriali oggi sono praticate per lo più da un pubblico ultra anziano e svolgono una funzione più sociale che realmente sportivo.

Anche in questo caso il costo della gestione di un bocciodromo coperto e riscaldato, oltre all'investimento iniziale per la struttura, non regge economicamente di fronte alle tariffe popolari applicate dal mercato.

Ancora una volta la carenza di assistenza finanziaria da parte dei comuni fa sì che anche questa disciplina sia destinata a fallire sotto il macigno degli esorbitati costi.

L'edificio attualmente non è posto in esercizio, come previsto dalla convenzione stipulata in data 27/11/2015 tra il comune di Sesto San Giovanni e la società concessionaria. La chiusura della struttura si è resa necessaria a causa degli elevati costi di gestione del riscaldamento (a fronte di introiti molti limitati) e alla non conformità dell'impianto ai dettami della normativa vigente di sicurezza antincendio.

#### TENNIS.

Un triste capitolo anche per il tennis amatoriale.

Circoli prestigiosi milanesi come il Tennis Milano sono oggi a fare i conti con la crisi e le spese.

Se una volta il tennis si praticava iscrivendosi a circoli privati diventandone soci e affittando le ore, ora questo concetto è definitivamente tramontato come il plus di appartenenza ad una elite.

Se poi l'impianto di tennis è comunale e pertanto di libero accesso, salvo il pagamento della singola ora giocata, la crisi è doppia.

Non vi è alcun gestore pubblico che riesca a sopravvivere ai costi, in particolar modo se con campi in terra rossa, durante la stagione invernale.

Vi è un discreto recupero in primavera ed estate, ma il bilancio risulta essere negativo a fine stagione.

Sul settore delle maestranze e dei corsi collettivi riscuote recentemente un discreto successo ma negoziando con i gestori affitti che gli permettono di guadagnare sulla prestazione professionale lasciando agli impianti le briciole una volta levati i costi.

Tutto ciò premesso, la valutazione che il gestore di un impianto di grandi dimensioni come il Falck deve fare è come posso mantenere in vita tali discipline così come richieste dall'amministrazione rinnovando gli impianti senza fallire in pochi mesi?

La risposta è solo una: ridimensionare e trasformare gli spazi calcio/tennis/bocce, ristrutturare e adeguare il centro sportivo con impianti anche ludico ricreativi che abbiano come minimo denominatore la polivalenza.

In un mondo attuale dove tutto evolve e viaggia a velocità doppia rispetto al passato, non è più pensabile restare fermi a guardarsi indietro.

Quello che oggi è una novità che il mercato è disposto a comprare ed utilizzare, non lo sarà più fra qualche anno.

Poiché tuttavia il momento storico ci insegna che grandi investimenti in questo settore sono spesso stati penalizzati dal mercato, la difficoltà sta nell'equilibrare la scelta delle strutture con una buona gestione e flessibilità dell'offerta.

#### Descrizione generale delle soluzioni adottate.

La finalità fondamentale del progetto, in linea anche con gli indirizzi normativi del D.P.R. 207 del 05.10.2010, è quella di permettere la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, che ottemperi anche alla necessità di ottimizzare il rapporto tra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

Pertanto la scelta, dopo una serie di ipotesi prese in considerazione, ricade sulla seguente filosofia di intervento: l'affidamento ad una società che intende investire in una struttura come il Falck deve avere

una durata temporale non inferiore ai 30 anni. A fronte di tale durata è impensabile di poter vincolare la struttura a singole discipline che oggi possono avere una logica di mercato ma che probabilmente fra 10/15 anni non più.

La premessa a tutto il progetto deve essere che il gestore abbia negli anni la possibilità - prevista in convenzione - di riconvertire gli impianti, trasformarli, ampliarli in ragione di nuove esigenze e tendenze del mercato.

Detto ciò, nell'immediato, l'intervento di ristrutturazione e nuova gestione dell'impianto vedrà le seguenti trasformazioni divise nei vari interventi in progetto.

### Progetto della soluzione selezionata.

#### Descrizione dettagliata della soluzione.

La proposta di intervento prevede il mantenimento di due dei campi sportivi esistenti e la realizzazione di nuove strutture sportive e non, con l'intento di rivitalizzare il Centro per aumentarne i ricavi e allo stesso tempo costituire un punto di aggregazione sociale aperto al quartiere.

### TENNIS

I tre campi in terra rossa con coperture pressostatiche verranno eliminati per lasciare spazio ad una piscina estiva scoperta che si affiancherà ad un'altra vasca scoperta di dimensione doppia per l'attività ludica ricreativa.

Il campo da tennis, oggi in mateco con copertura geodetica, verrà trasformato in un campo polivalente tennis/calciotto con superficie in erba sintetica, così come polivalente sarà il campo da calciotto con copertura pressostatica.

Pertanto il tennis avrà due campi a disposizione sia per l'uso in abbonamento che per l'organizzazione di scuole tennis e di tornei amatoriali.

L'attuale palazzina spogliatoi tra i due campi sarà riqualificata ed utilizzata in alternativa a quella dei campi in terra rossa che non sarà più destinata a tale uso.

### CALCETTO

Il calciotto in erba sintetica esistente verrà rinnovato nel manto con un prodotto di ultima generazione capace di ospitare anche il gioco del tennis.

A questo si aggiungerà un secondo campo che, anch'esso polivalente per il tennis, darà la possibilità al gestore di organizzare tornei e campionati.

Anche in questo caso la palazzina spogliatoi sarà quella attuale.

### LUDOTECA - SPAZIO FAMIGLIE

La proposta prevede la conversione della segreteria tennis e dell'area scoperta circostante in area dedicata alla fruizione di famiglie e bambini. Lo spazio coperto della ex segreteria sarà adibito - attraverso limitate opere di riqualificazione e finitura - a ludoteca/ sala per feste private, mantenendo un piccolo locale ufficio per le attività di segreteria.

L'area esterna sarà attrezzata con giochi per bambini, tavoli e sedie per pic-nic all'aperto.

Il magazzino adiacente al campo di tennis potrà essere utilizzato come locale appoggio per eventuale servizio di custodia notturna.

L'inserimento di queste nuove attività - volto ad incontrare una richiesta sempre crescente di spazi dedicati alle famiglie con bambini - consentirà di ampliare i servizi offerti ad un clientela sempre più ampia e di garantire l'uso degli spazi anche nei week-end, ovvero in quei momenti in cui il Centro è meno utilizzato dalla clientela sportiva.

Questo primo lotto di intervento di riqualificazione permetterà fundamentalmente l'utilizzo degli spazi da subito e senza interruzione di attività.

I successivi lotti di intervento necessiteranno invece della chiusura delle aree interessate per lo svolgimento di un cantiere della durata di qualche mese. Si descrivono di seguito i singoli ambiti di intervento:

#### EDIFICIO EX BOCCIODROMO.

Il palazzetto delle bocce, che oggi ospita 6 piste coperte e riscaldate, non potrà più esistere.

La struttura ospiterà delle piscine coperte, oltre a spogliatoi, bar e servizi. La funzione aggregativa per gli anziani del quartiere dell'ex Bocciodromo sarà garantita da altre strutture già operanti sul territorio comunale.

Nello specifico saranno realizzati:

##### 1. PISCINE COPERTE.

Il palazzetto delle bocce sarà completamente ristrutturato e vedrà sorgere al suo interno un nuovissimo impianto di piscine coperte destinate all'attività aerobica e di rieducazione muscolare.

Il mondo delle piscine si divide oggi fundamentalmente in due tronconi, gli impianti nati per l'attività agonistica del nuoto e quelli (spesso adattando i primi) destinati alle attività di fitness acquatico.

Sul territorio di Sesto San Giovanni e ancor più nelle zone limitrofe al centro sportivo Falck sussistono solo vasche da 25 metri che ospitano il nuoto libero e i corsi agonistici legati alle classiche discipline da corsia.

Il mondo dell'acqua tuttavia da ormai 10 anni almeno, ha sviluppato un forte interesse per tutta una serie di discipline aerobiche che, declinate in forme e stili differenti incontrano sempre più il favore di un pubblico trasversale che ricomprende la più ampia fascia di età, compresa quella degli anziani e ultra anziani.

Tali discipline quali acquagym, hydrobike, wave walk, zumba, acquaio, acquapole ecc. sono alla portata di tutti e praticabili in ogni fascia di età con fantastici risultati sia per il potenziamento fisico e per modellare il proprio corpo, ma anche per prevenire una serie di patologie quali obesità e sovrappeso, recuperi funzionali dopo un intervento, problematiche posturali ecc.

Gli spazi dedicati a tali discipline tuttavia sono anche l'ideale per l'organizzazione dei corsi di avviamento all'acqua per i bambini fino ai 6 anni che devono essere costantemente monitorati in spazi ristretti e con la temperatura dell'acqua adeguata.

Stesso principio vale per l'attività motoria pre-parto e per il recupero post trauma.

Il progetto prevede pertanto la realizzazione del primo impianto coperto dedicato interamente allo sviluppo di tali attività.



Nel concreto trattasi della realizzazione di tre distinte vasche di dimensioni da circa mt. 6x10 a mt. 12x10 dove si potranno ospitare contemporaneamente differenti discipline che prenderanno il via la mattina presto e si concluderanno in orario serale.

Tale impianto unico in Italia nel suo genere occuperà un'area pari a quello oggi occupata da tre piste delle bocce, il resto della struttura ospiterà i servizi accessori.

## 2. RECEPTION ED UFFICI.

La parte centrale della palazzina ospiterà, oltre ad un nuovo ingresso, il blocco reception ed accoglienza.

A tale area attrezzata con automatismi per il controllo dei passaggi e casse, saranno affiancati anche uffici e locali per accogliere eventuali studi medici per le visite propedeutiche all'indirizzamento degli utenti alle differenti discipline.

## 3. BAR INTERNO.

Superata l'area reception ed accoglienza, la restante porzione dello stabile ospiterà il nuovo bar del centro sportivo e il blocco spogliatoi e servizi.

Il bar attuale, esterno all'impianto e decentrato rispetto alle nuove attività, sarà ripensato ed organizzato al centro della struttura.

L'utenza passerà da questa area, superata la reception per accedere agli spogliatoi.

Il bar sarà attrezzato per poter offrire i servizi principali di una tavola fredda/calda.

## 4. SPOGLIATOI.

Superato il bar centrale si potrà accedere al nuovo blocco spogliatoi che avrà una ricezione di uomini, donne e bambini idonea ad accogliere sia il pubblico delle piscine coperte che quello estivo delle piscine coperte.

## PISCINE SCOPERTE.

Anche in questo caso, la scelta di offrire al pubblico Sestese la possibilità di utilizzare delle piscine estive scoperte, nasce da una valutazione di realtà esistenti sul territorio.

Ormai da decenni gli usi e costumi del popolo italiano in materia di vacanze ha subito una radicale trasformazione socio-culturale.

Le ferie o le vacanze estive familiari, ormai si sono sempre più ridotte per tutti, a prescindere dalle disponibilità economiche.

Difficilmente la famiglia media riesce ormai a fare più di 2/3 settimane in qualche località turistica, anzi la tendenza del mercato vede sempre più la frammentazione delle ferie durante l'anno e la scelta di utilizzare una settimana a cavallo di ferragosto per una pausa dalla città.

In altri casi, sempre più frequenti, le ferie di agosto sono state definitivamente sostituite da quelle di luglio dove i prezzi sono più accessibili e le località meno affollate.

Ciò premesso, si ricerca sempre più, specialmente nei weekend, di trovare oasi di svago e refrigerio non lontano da casa, così da non gravare ulteriormente sul bilancio familiare ed ottenere al contempo l'effetto vacanza sempre desiderato.

Le piscine scoperte in città quindi offrono un mix di opportunità che incontrano sempre più il favore dei cittadini.

Se a ciò si aggiunge un'organizzazione di intrattenimento che preveda l'uso dell'impianto non solo limitato all'acqua ma ad un intrattenimento giornaliero sia sportivo che ricreativo stile villaggio, il successo di pubblico è garantito.

L'intervento di realizzazione di tale impianto sarà articolato in tre blocchi distinti:

1) Piscina adulti (relax):

Al posto degli attuali campi da tennis in terra rossa sorgerà una piscina delle dimensioni di circa 200 mq con una profondità massima di 150 cm, destinata ad un pubblico che ama il relax e la quiete. In ausilio a tale vasca si prevede la ristrutturazione degli attuali spogliatoi del tennis per realizzare dei servizi igienici, un ripostiglio per gli arredi ed un piccolo "ciringhito" di servizio alla vasca.

Tale vasca sarà anche studiata per offrire la sera un aspetto scenografico in occasione delle serate musicali e di ballo che si svolgeranno nell'area feste di cui al punto successivo.

2) Piscina bambini (fun):

Dove oggi sussiste un grande prato inutilizzato, sorgerà la seconda piscina scoperta del progetto.

La dimensione sarà di ben 400 mq con una profondità da zero a 135 cm.

Tale impianto sarà concepito per ospitare nel lato dell'acqua bassa i bambini anche più piccini ed i loro parenti, mentre nel lato con un po' più di profondità tutta una serie di attività di aerobica, animazione ed intrattenimento dedicate ad un pubblico più giovane e sportivo.

Tutte le are circostanti ospiteranno il prendisole a prato di entrambe le vasche con camminamenti e docce per rinfrescarsi.

La realizzazione di entrambe le vasche comporta necessariamente la rimozione di alcuni alberi di alto fusto che lascerebbero in ombra i prati. Tali rimozioni saranno compensate da nuove piante che posizionate perimetralmente e all'interno delle aree verdi renderanno più gradevole l'ambiente.

Si puntualizza che la scelta di realizzare piscine con una profondità di massimo cm 150 nasce da una doppia esigenza:

- limitare la profondità degli scavi a garanzia di un minor impatto ambientale;
- garantire la continuità estiva alle discipline aerobiche, recupero motorio e pre-parto, che normalmente si svolgono all'interno della struttura coperta durante l'inverno;
- offrire all'utenza famiglie una maggior sicurezza per i propri bambini.

3) Nuovo bar estivo:

L'attuale bar del centro sportivo (sostituito da quello all'interno della palazzina), verrà completamente trasformato in un bar estivo destinato alle piscine ed alle serate di feste.

Dal nucleo centrale saranno collegate delle aree specifiche per ospitare tavoli e sedie che si affacceranno sul prendisole e su un'area destinata all'intrattenimento serale.

Tutte le piscine ed il bar saranno arredate con lettini, ombrelloni tavoli e sedie consoni all'ambiente.

AREA FESTE E SERATE MUSICALI.

Il favorevole posizionamento del centro sportivo in un'area di ex fabbriche, terziario e capannoni industriali favorisce nel progetto lo sviluppo di un'area destinata alle feste estive fortemente caratterizzate dalla musica.





Ridisegnando gli accessi al centro si trasformerà l'attuale corridoio tra le cascine abbandonate di proprietà comunale (Area di Cascina Rustica) in un nuovo ingresso con passaggio carrabile.

Questa soluzione di nuovo ingresso, strategico e indispensabile per il funzionamento dell'intera proposta progettuale e gestionale, oltre a garantire la possibilità al pubblico di parcheggiare le auto nei parcheggi comunali limitrofi, darà la corretta visibilità all'impianto verso l'esterno, sulla via Falck (in quanto attualmente l'affaccio sulla pubblica via è limitato al breve tratto sulla via General Cantore, da cui avviene l'ingresso al centro).

Tale accesso, sarà anche il passaggio del pubblico verso l'ingresso dell'area feste estiva. Il concept è quello di creare una pista da ballo centrale con una struttura americana capace di ospitare la nuova tecnologia del "tetto-suono" e tutt'intorno le sedute per ospitare serate danzanti, scuola di ballo, feste di compleanno, concerti, karaoke, ecc.

La scelta del "tetto-suono" è fondamentale in quanto questa tecnologia permette di erogare i decibel musicali necessari per avere l'effetto di una tipica sala da ballo ma solo circoscritto al perimetro della pista stessa. E' sufficiente uscire dal perimetro della pista di qualche metro che il suono si riduce drasticamente e l'impatto acustico verso l'esterno viene praticamente annullato. La realizzazione di una struttura simile permette durante il periodo estivo di poter accogliere un pubblico amante della musica e del ballo che sempre più difficilmente trova location adeguate a tali attività.

Lo spazio, attrezzato con arredi e bar esterni si presterà altresì ad ospitare feste di compleanno, matrimoni, eventi aziendali.

Il Comune autorizzerà lo svolgimento di tali iniziative con una apposita licenza che consentirà una chiusura non prima delle ore 03.00 purché vengano osservate le discipline normative in materia di pubblico spettacolo e locali di intrattenimento serale.

#### Conclusioni:

In conclusione una forte trasformazione di un impianto che oggi è sottostimato in presenze e struttura ma che data la posizione ed il sempre crescente numero di abitanti nel Comune di Sesto San Giovanni, può aspirare a diventare un punto strategico di incontro, sport e divertimento per l'intera collettività.

Il progetto propone un radicale cambiamento delle strutture attuali del centro Falck (pur conservando parte delle esistenti attività tennis e calcetto) a favore di altre, dopo un'attenta analisi della domanda ed offerta di servizi sul territorio di Sesto San Giovanni e Comuni limitrofi, unita ad una correlata analisi dei costi di gestione e ricavi attualmente generati dal centro.

Più precisamente si è considerata una preponderanza di utenza eterogenea e trasversale in età e sesso che ricerca attività acquatiche in città, rispetto a quella che attualmente richiede un impianto di bocce coperte e tennis in terra rossa.

Al fine di dare supporto numerico a tale analisi si è preso a raffronto il territorio del Comune di Sesto San Giovanni, di Cinisello Balsamo e dello spicchio di Milano che da Piazzale Loreto arriva fino a Sesto San Giovanni, per un complessivo numero di abitanti di circa 300.000 persone. A fronte di un così cospicuo bacino di utenza che abbraccia un po' tutte le fasce di età, sesso ed estrazione sociale, si evince come ci sia una assoluta carenza di strutture balneari coperte che possano offrire servizi di attività aerobica e potenziamento specifica, ginnastica correttiva, recupero motorio post trauma, avvio all'acquaticità infantile, attività pre-parto.

Tutte le strutture pubbliche esistenti nella zona di riferimento sono strutturate con vasche da 25 mt e solo in alcuni casi con piccole vasche secondarie per l'attività alternativa al nuoto. Nel dettaglio alcuni esempi:

**Sesto San Giovanni**

- Piscina Olimpia:

vasca 25mt., 90% attività nuoto libero e nuoto agonistico, 10% attività aerobiche, no pre-parto, no recupero post trauma, discreta attività di iniziazione al nuoto 0-3 anni.

- Piscina De Gregorio:

vasca 25mt., 90% attività nuoto libero e nuoto agonistico, 10% attività aerobiche, no pre-parto, no recupero post trauma.

**Cinisello Balsamo**

- Piscina Paganelli

vasca 25mt., 90% attività nuoto libero e nuoto agonistico, 10% attività aerobiche, no pre-parto, no recupero post trauma, discreta attività di iniziazione al nuoto 0-3 anni.

- Piscina Costa

vasca 25mt. + nuova piccola vasca per attività aerobica.

**Milano**

- Piscina De Marchi

vasca 25mt. + vasca fitness, 80% attività nuoto libero e nuoto agonistico, 10% attività aerobiche, no pre-parto, no recupero post trauma, discreta attività di iniziazione al nuoto 0-3 anni.

Per trovare attività proposte nel progetto, in modo particolare che si specializzino in più di 10 corsi di fitness acquatico, e offrano attività di recupero motorio e pre parto, bisogna ricercare club privati. In aggiunta a tali attività, che verranno ospitate in nuove strutture realizzate nell'attuale bocciofila, l'attività acquatica troverà spazio anche in piscine scoperte estive dedicate per lo più allo svago ed al relax con particolare attenzione alle famiglie ed ai bimbi.

Anche in questo caso le alternative sul territorio di Sesto San Giovanni, Cinisello e Milano (zona 2) sono praticamente inesistenti e fortemente richieste dalla cittadinanza.

Il proponente gestisce da anni le Piscine di Lissone, che accolgono ogni stagione centinaia di residenti di Sesto San Giovanni e limitrofi.

Lo spazio destinato alle piscine estive, come descritto, verrà ricavato in sostituzione dei 3 campi in terra rossa esistenti.

Il tennis, dopo un lungo periodo di costante flessione di utenti, soppiantato in molti casi dal calcetto, negli ultimi anni ha ripreso vigore con quasi esclusivo riferimento alle scuole tennis per ragazzi. Tale attività attualmente in essere presso il centro Falck, tuttavia non giustifica la permanenza di 4 campi. Con due campi a pieno regime si soddisfa pienamente la richiesta di tennis della zona. Per quanto concerne l'attività ricreativa prevista dal proponente come attività musicale estiva, si segnala anche in tal caso come, ad eccezione del Carro Ponte, Sesto San Giovanni sia totalmente



sprovvista di una struttura capace di ospitare iniziative quali feste/matrimoni/serate danzanti/eventi culturali sia musicali che artistici in genere/ presentazioni aziendali ecc.

Le strutture di intrattenimento di questo genere sono targhettizzate solo sul concetto di ballo (Zoo Latino, Bahia, Molto ecc.) ed in ogni caso decentrate rispetto alla zona di riferimento.

Si rimanda all'ALLEGATO 1 la rappresentazione del "raggio di influenza del servizio".

#### **Esposizione della fattibilità dell'intervento tramite:**

##### **Indagini geo-idro-traffico e archeo**

Alla luce di quanto emerge dalle indagini effettuate e riportate nella Relazione Tecnica, in riferimento alle opere previste in progetto (che non comprendono la costruzione ex novo di edifici, ma la sola riconfigurazione dei fabbricati esistenti), si ritiene che la componente geologica, idrogeologica e sismica non sia rilevante ai fini del presente progetto di fattibilità. Le attività di scavo saranno limitate alla realizzazione delle piscine esterne e alle reti impiantistiche mantenendo la profondità massima di circa 1,5 metri dalla quota del terreno esistente.

In materia di traffico si ritiene che il nuovo ingresso del Centro dall'area di Cascina Rustica possa agevolare i flussi di pubblico generati dalle attività del Centro, fornendo una adeguata risposta in termini di aree di parcheggio, usufruendo dei posti auto pubblici esistenti lungo le vie Alberto Falck e Papa Giovanni XXIII, anche in virtù del fatto che le attività di maggior affluenza di pubblico si svolgeranno in orari non coincidenti con quelli di funzionamento degli edifici terziari della zona. Pertanto le nuove attività insediate nel Centro non avranno impatto rilevante sul traffico locale, ma anzi garantiranno un periodo di "funzionamento" della viabilità e dei parcheggi esistenti (e conseguente maggior "controllo" dello spazio pubblico) anche negli orari serali/notturni e nel week-end.

Ulteriori eventuali approfondimenti sono rimandati alle successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva.

##### **Accertamenti vincoli di qualunque natura**

In analogia a quanto sopra descritto si ritiene che il vincolo riscontrato sul lotto - *zona di rispetto dei pozzi idropotabili* - non costituisca impedimento alla realizzazione del progetto, in quanto le caratteristiche e il posizionamento delle piscine e delle reti impiantistiche garantiranno il rispetto di tale vincolo. Per maggiori specifiche si rimanda alla Relazione Tecnica.

##### **Aspetti funzionali e interrelazionali dei diversi elementi del progetto**

Il progetto prevede una generale riconfigurazione del Centro, attraverso l'inserimento di nuove funzioni e le relative innovazioni impiantistiche.

L'integrazione funzionale e interrelazionale con l'esistente è garantita dai seguenti interventi:

- impianto fognario. I nuovi punti di raccolta e di scarico (wc, docce, piscine, aree pavimentate) saranno collegati alla rete di smaltimento esistente all'interno del centro, il cui tracciato - ipotizzato per mancanza di schemi esecutivi- è riportato nella tavola n. 06. Si prevede in ogni caso di utilizzare il punto di allaccio esistente alla rete comunale, posto in corrispondenza dell'ingresso da via Cantore. Le nuove tubazioni di collegamento tra gli edifici e le linee interrato esistenti sono state computate a corpo nel "calcolo sommario della spesa".



- Impianto elettrico. È stato verificato che il contatore elettrico esistente ha potenza sufficiente a garantire il funzionamento del Centro a seguito dell'avvio delle nuove attività previste in progetto. Si prevede una revisione generale delle linee principali (con integrazione/sostituzione dei cavi principali all'interno dei cavidotti esistenti), la realizzazione ex-novo di un quadro elettrico principale sottocontatore e di sottoquadri dedicati per ognuna delle aree funzionali del progetto. L'intento è quello di garantire le necessarie potenze in assoluta sicurezza, senza stravolgere la rete elettrica interna esistente.
- Strutture. L'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio "ex bocciodromo". L'involucro esterno rimarrà inalterato, mentre le lavorazioni di partizione e impiantistica saranno concentrate all'interno. La struttura portante, per quanto è stato possibile desumere dagli elaborati esecutivi messi a disposizione dagli uffici comunali, è idonea a sostenere i carichi dovuti alla nuova componente impiantistica (che sarà concentrata all'interno di apposita controsoffittatura). Le piscine coperte saranno realizzate fuori terra, senza prevedere scavi all'interno del fabbricato esistente. Eventuali approfondimenti strutturali saranno eseguiti in fase di stesura del progetto definitivo/esecutivo.

#### Accertamento disponibilità aree

Le aree interessate, di proprietà pubblica, rientrano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Il complesso è attualmente concesso in gestione alla stessa società proponente, tramite convenzione.

Il progetto prevede la costituzione di una servitù di passaggio dalla via Falck attraverso l'area di Cascina Rustica anch'essa di proprietà pubblica, per garantire il nuovo ingresso da via Falck. La regolamentazione di questa componente è descritta nella bozza di convenzione.

#### Accertamento disponibilità pubblici servizi e allacciamenti

L'area risulta urbanizzata e dotata, oltre che dei principali sottoservizi necessari, del collegamento alla viabilità principale. La dotazione di parcheggi è affidata quasi esclusivamente ai posti auto pubblici non esclusivi lungo le vie pubbliche. È stata verificata con l'ente gestore del Teleriscaldamento la fattibilità di un allacciamento alla rete comunale esistente nella via Falck, con passaggio attraverso l'area di Cascina Rustica, oggetto di apposita servitù.

#### Accertamento interferenze pubblici servizi

La situazione generale attinente le condizioni al contorno dell'intervento si delinea come favorevole alla realizzazione dell'opera. Non si rilevano possibili interferenze con i pubblici servizi presenti nell'area di intervento e nell'immediato intorno. L'infrastrutturazione, la rete dei servizi, l'accessibilità ed il tessuto urbanistico - edilizio consentono di sviluppare un progetto di immediata fattibilità.

#### Indicazioni per la redazione del progetto definitivo

Questo progetto di fattibilità permette di delineare in maniera adeguatamente approfondita le esigenze, i criteri, i vincoli, gli indirizzi e le indicazioni necessarie alla redazione del progetto definitivo. In particolar modo definisce in maniera univoca l'assetto distributivo, i caratteri architettonici e formali, gli aspetti funzionali, tecnologici ed economici dell'opera.

Gli elaborati di progetto sono stati redatti ad una scala adeguata all'individuazione degli elementi di maggior rilievo, quali l'assetto strutturale, l'orientamento, l'accessibilità, ed in linea generale tutti quei fattori riguardanti gli aspetti prestazionali richiesti, che dovranno essere sviluppati nelle successive fasi procedurali.

Il progetto fornisce anche gli indirizzi di natura economica, contenuti nel preventivo sommario di spesa dove, in luogo di una valutazione parametrica globale, si fornisce una valutazione per ciascuna categoria di opere. Questo permetterà, in sede di progettazione definitiva, di meglio valutare ed operare scelte riguardanti i principali fattori tecnici ed architettonici e gli elementi significativi anche in termini economici, in relazione al costo complessivo dell'opera.

Nella fase di redazione del progetto definitivo si dovrà ottemperare a quanto descritto all'Art. 24. del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

Sarà inoltre necessario ottenere i seguenti pareri:

- approvazione progetto VVF;
- parere ASL;
- autorizzazione alla rimozione e modalità di compensazione delle alberature esistenti nel lotto;

#### Cronoprogramma attuazione (progetta-approva-affida-esegui-collauda)

La realizzazione degli interventi sarà organizzata per fasi successive in modo da consentire il contemporaneo svolgimento delle funzioni del Centro, senza prevedere periodi di chiusura totale o di sospensione delle attività in essere. Si prevedono collaudi parziali da effettuarsi in corso d'opera per dare operatività alle nuove funzioni e garantire la continuità della funzionalità del Centro.

Le fasi attuative sono così riassunte:

fasì attuative	tempi massimi di svolgimento
presentazione project, bando di gara, assegnazione, stipula convenzione, redazione progetto definitivo-esecutivo, appalto delle opere.	entro febbraio 2017
Primo lotto di lavorazione (area tennis-calcetto-ludoteca/spazio famiglie)	febbraio – marzo 2017
Collaudo primo lotto	marzo 2017
Secondo lotto di lavorazione (nuovo ingresso da via Falck, piscina scoperta adulti e area musica all'aperto)	aprile 2017 – aprile 2018
Collaudo secondo lotto	aprile 2018
Terzo lotto di lavorazione (spogliatoi e piscine coperte, bar estivo e piscina esterna bambini/adulti)	aprile 2018 – aprile 2019
Collaudo finale	aprile 2019

#### Accessibilità utilizzo e manutenzione opere e impianti esistenti

Non si rilevano possibili interferenze rispetto alla realizzazione del progetto, in quanto l'area di intervento è già nella disponibilità del proponente ed è completamente recintata.

Si rimanda a quanto contenuto nel Piano Economico Finanziario relativamente alle somme destinate alla manutenzione degli impianti esistenti.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

**Aspetti economici e finanziari:**

Calcoli estimativi giustificativi spesa

Si rimanda a quanto contenuto nel Piano Economico Finanziario relativamente alle somme destinate alla manutenzione degli impianti esistenti.

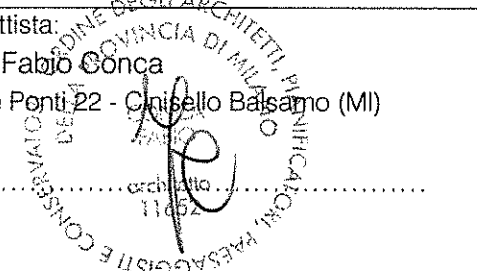
**Eventuali articolazione in stralci funzionali e fruibili**

I lavori saranno eseguiti in tre fasi principali di intervento distribuite nei primi 3 anni di gestione, ognuna delle quali oggetto di apposita cantierizzazione e organizzazione degli accessi per mezzi d'opera/operai, in modo da non interrompere e non interferire con le attività del Centro.

Si richiama quanto riportato nella precedente tabella del *cronoprogramma di attuazione* e si rimanda a quanto contenuto nell'elaborato "*prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza*".

**Quadro economico**

Si rimanda a quanto contenuto nell'elaborato "*calcolo sommario della spesa e quadro economico*".

<p>Proponente:                  CIERRE SRL A SOCIO UNICO                  Sede legale: Via del Bollo, 4 20123 Milano                  Sede operativa: Via F. Cilea, 2 20851 Lissone (MB)                  TEL. / Fax 02 99 76 20 48 - info@cierregroup.it                  CIERRE S.r.l. a socio unico                  Via Del Bollo, 4                  20123 MILANO                  P. I. 04936880064</p>	<p>Progettista:                  arch. Fabio Conca                  via De Ponti 22 - Cinisello Balsamo (MI)                  ..... architetto .....                  11052</p> 
---	--

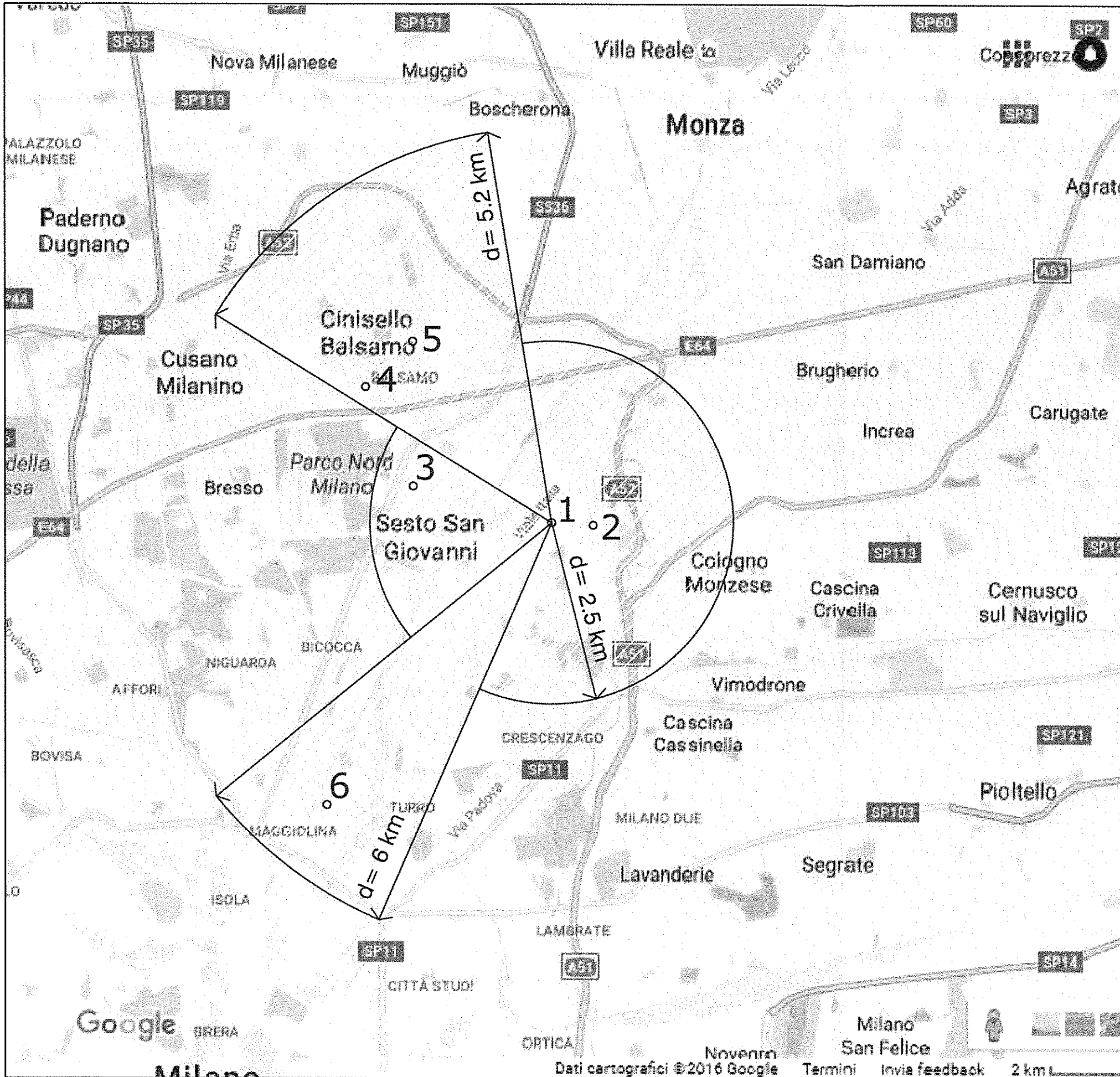
allegato 1  
raggio di influenza del servizio



15

---





rappresentazione del "raggio di influenza del servizio":

- distanza max 2.5 km = Sesto San Giovanni
- distanza max 5.2 km = Cinisello Balsamo
- distanza max 6 km = Milano zona 2

popolazione interessata:

- circa 300.000 abitanti

posizionamento attività citate nella Relazione Illustrativa:

1. lotto di intervento
2. piscina Olimpia (Sesto San Giovanni)
3. piscina De Gregorio (Sesto San Giovanni)
4. piscina Paganelli (Cinisello Balsamo)
5. piscina Costa (Cinisello Balsamo)
6. piscina De Marchi (Milano)

CIERRE S.R.L. a socio unico  
 Via Dal Bello, 4  
 20123 Milano  
 P.I. 04936880964



Google