

RELAZIONE DI ATTIVITA'
CENTRO SPORTIVO BERNARDI
- LUNETTA GAMBERINI-
ANNO 2013

La convenzione sottoscritta in data 22/02/2013 repertorio 211324/2013 all'art. 7 comma "i" prevedeva l'invio al quartiere di una annuale relazione sull'attività svolta e sugli interventi realizzati.

La prima considerazione che si intende formulare é la seguente:

All'atto di consegna dei locali é stato redatto da comune un verbale di consegna che ,in modo puntuale evidenziava le criticità riscontrate.

Lo scopo dei verbali di consegna é quello di fotografare uno stato di fatto all'ingresso del gestore, in modo tale che il comune possa verificare che il gestore medesimo metta in atto tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, atti a mantenere l'impianto nello stato in cui é stato consegnato.

Nella convenzione , nulla si dice, circa l'obbligo del gestore, di affrontare, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , i problemi in essere all'atto di ingresso. Come risulta evidente dal medesimo verbale di consegna ,la mancata manutenzione ordinaria é stata la causa di problemi la cui soluzione rende necessari costosi e complessi interventi di manutenzione straordinaria.

L'Ati, avendo preso visione dello stato dell'impianto , pur non essendo espressamente previsto ha ritenuto che le prime opere da mettere in atto fossero quelle necessarie per ridare decoro, funzionalità ed efficienza alle varie strutture sportive.

Altro aspetto non secondario é la stata l'esigenza di ottenere la messa a norma di porzioni significative dell'impianto e di creare le condizioni per lo svolgimento dell'attività sportiva in tutto l'impianto.

Terzo aspetto é stato quello di creare le condizioni per aumentare la fruibilità della struttura da parte dei cittadini, sia in termini di ore di utilizzo, sia in termini di periodi di utilizzo. Trattandosi di un patrimonio pubblico, su cui comunque la pubblica amministrazione investe denaro, é giusto che fruizione non sia esclusiva di pochi, ma possa essere una opportunità per molti.

PRESIDENZA

La convenzione -art.2 fa riferimento alle opere, di cui all'allegato 1 del bando, mettendo sul gestore un onere di interventi obbligatori di € 373.150,00, di cui il 60% nei primi 4 anni.

A questi vanno aggiunti una serie di interventi aggiuntivi, del tutto opzionali, indicati nell'offerta economica e oggetto di valutazione in sede di gara, pertanto obbligatori.

Diamo informazione degli interventi realizzati , in larga prevalenza opere di manutenzione straordinaria , seguendo le indicazioni del verbale di consegna.

pag.8 "Palestra Moratello"

Facciata edificio - stato manutentivo . Viene segnalata esigenza di interventi dissuasori verso i piccioni

Intervento realizzato con montaggio di una rete al di sopra dell' ingresso alla palestra fino al soffitto che impedisce ai piccioni di posarsi .

Posa di dissuasori sul cornicione intorno alla facciata principale e sulle colonne.



"Presenza di numerosissime scritte e murali"

PRESIDENZA

E' stata pulita, verniciata e rimessa in funzione la fontana dedicata a "Valeria Moratello" , per due volte, a cura dei tirocinanti del progetto "BADA BENE", realizzato in collaborazione fra l'Assessorato alla Salute del Comune e l'AICS di Bologna.



E' stata messa in sicurezza tutta la parte antistante le palestre, dove la presenza di molte buche e il pavimento sconnesso rendeva l'ingresso pericoloso all'utenza.



“ Serramenti e infissi ”

PRESIDENZA

il cancello esterno estensibile è rotto



vengono rilevati diversi infissi bloccati in quanto non più apribili e altri " non a filo parete"

Tutti gli infissi sono stati oggetto di differenziate manutenzioni, sono stati messi in sicurezza e ora sono tutti apribili e funzionanti (in modo da consentire il ricambio d'aria nei diversi spogliatoi)

Sono stati sostituiti due vetri , uno della sala riunioni e uno di uno spogliatoio, che erano rotti dalla presa in carico dell'impianto.

E' stato realizzato un nuovo cancello con doppie porte apribili della stessa tipologia del telaio vetrate retrostanti

pagina 11

vengono segnalate molte porte rotte, con maniglie non funzionanti o tamponate con cartone

Le porte di accesso ai 4 spogliatoi e le porte di accesso ai servizi igienici interni agli spogliatoi e relativi sono state tutte sostituite con controtelai e porte nuove . E' stato dedicato in ogni spogliatoio un servizio e una doccia per disabili, con le attrezzature necessarie.

Le porte degli spogliatoi arbitri sono state sistemate e le serrature ora sono funzionanti .

PRESIDENZA

“la balaustra risulta non ben ancorata”

la balaustra è stata sistemata e messa in sicurezza. E' in lavorazione una ulteriore sbarra in ferro posta al di sopra del parapetto per rendere la zona ancora più sicura.

“venivano segnalate situazioni di pericolo per gradino tra griglia di scarico e mattonelle nelle zone doccia e mancanze varie di mattonelle”

le pavimentazioni e le griglie di scarico sono state completamente rifatte in tutti le docce e i servizi igienici presenti nei 4 spogliatoi, utilizzando materiali idonei e certificati sul piano della sicurezza. La stessa esecuzione è tale da avere eliminato ogni situazione di pericolo e di infiltrazione d'acqua nel piano sottostante (sala Valeria Moratello)

pagina 12

venivano segnalate varie macchie di muffa nelle mattonelle e rigonfiamenti negli intonaci che denotavano perdite nell' impianto in tutte le zone spogliatoi

l' impianto idrico sanitario in tutti i servizi igienici e nelle docce presenti nei 4 spogliatoi è stato completamente rifatto, con completa sostituzione delle tubazioni ammalorate. Sono stati sostituite anche le tubazioni dell' impianto termico e i radiatori presenti nei servizi igienici, nelle docce e negli spogliatoi.

PRESIDENZA



“si segnalava che le parti comuni corridoi ingresso spogliatoi sala riunioni necessitava di imbiancatura”

l'atrio è stato imbiancato , sono state ripulite le bacheche esistenti, ne sono state aggiunte altre in modo da fornire informazioni e pubblicità in modo ordinato. L' atrio è stato dotato di sedute per consentire la sosta di accompagnatori e pubblico e di nuovi distributori di cibi e bevande. E' stato creato un angolo, denominato “Green Corner” per la lettura e lo scambio gratuito di libri e riviste. Nell’atrio è stata installata la postazione dei collaboratori addetti alla sorveglianza contemporanea degli ingressi della Palestra e della Sala Moratello.

I corridoio di accesso agli spogliatoi e quello che disimpegna gli spogliatoi e gli uffici sono stati parzialmente reintonacati e imbiancati.

E' stata imbiancata la sala riunioni, dove venivano segnalate infiltrazioni d' acqua dal soffitto e tutti e imbiancati gli spogliatoi arbitri e sostituiti i materiali sanitari nei servizi igienici degli stessi

E' stata effettuato un riposizionamento parziale dei coppi, una catramatura di una parte del coperto , ma sarebbe necessario un intervento più radicale di tutto il coperto che richiederebbe ponteggi, responsabile sicurezza ecc.

PRESIDENZA

Nel locale P.T ove era accatastato materiale vario è stata rilevata acqua a terra e segni di infiltrazioni alle pareti

Il locale nelle condizioni consegnateci non era utilizzabile. Rappresenta uno dei vari spazi , parte del patrimonio pubblico, che erano stati lasciati degradare e quindi erano divenuti privi di ogni funzione e di ogni possibilità di utilizzo. E' stato smaltito tutto il materiale (da discarica) accatastato nel tempo, il locale è stato reso agibile, attrezzato ed ora è al servizio del Centro Sportivo.

E' stato completamente ripulito il terrazzo sovrastante da giacigli e materiale vario accumulato nel tempo utilizzato da senza tetto per rifugi di fortuna, è stata rifatta completamente la guaina di una parte del terrazzo sovrastante, per eliminare le infiltrazioni di acqua. E' stato sistemato il lucernaio, imbiancate le pareti e sigillati gli altri lucernai del corridoio degli uffici. Ora il locale è utilizzabile.

"impianto elettrico"

si segnala che gli aspiratori nei locali doccia non sono funzionanti

in realtà era l' intera macchina, comprensivo di motori, impianto elettrico e tubazioni, di riciclo aria (impianto costoso e tecnologicamente moderno) ad essere non funzionante avendo i motori e tutta la parte elettrica immersa in diversi cm d'acqua

nella ristrutturazione globale di docce servizi igienici e spogliatoi è stato montato un nuovo impianto, a norma , di ricambio d'aria a servizio di tutti e quattro i servizi igienici, le docce con centralina azionabile direttamente dal nuovo quadro elettrico.

Pagina 1

Perdita acqua rubinetti esterni zona lavascarpe - zona campi di calcio

Spogliatoi

Serramenti e infissi pag.2 -molte porte danneggiate .mancanti le porte ai locali docce- le porte presenti mancano di serrature

Locali non imbiancati

Placche elettriche scoperte ecc.

I rubinetti sono stati tutti sostituiti e le vaschette stuccate e verniciate.

Tutti e due gli spogliatoi e i relativi servizi igienici e docce sono stati stuccati e imbiancati. I termosifoni sono stati puliti e verniciati, così come il tunnel che porta al campo 1. Le porte riparate o sostituite.

Spogliatoi sotto tribuna

PRESIDENZA

Gli spogliatoi del sottotribuna sono stati imbiancati e stuccati ove necessario. Sono state applicate piastre di ferro e serrature per rinforzare le porte, sempre più spesso vandalizzate.

E' stato spostato un cancello per rendere inaccessibile dall'esterno l'accesso al sottotribuna per questioni di sicurezza (ritrovamento siringhe come da segnalazione del 20/03/14 al Quartiere S.Stefano) e motivi di igiene.

Servizi igienici di pertinenza dell' ufficio custode pag. 3- utilizzati come deposito con lavatrice materiale vario -lavabo smontato manca parte pavimentazione ecc.

Tutti i locali, compresi i servizi igienici, sono stati destinati alla loro funzione, e ripristinato quanto mancante.

Perdite dal coperto del tetto della tribuna campo 1- tali perdite sono state ispezionate e verificate anche dal settore lavori pubblici e si sono rivelati ingenti a tali da mettere in discussione la fruibilità di parte della tribuna stessa- fine 2013- inizio 2014

Le perdite dal coperto del tetto della tribuna sono state risolte: attraverso la video ispezione, sono stati sondati, puliti tramite alta pressione e ricollegate tutte le tubature per lo smaltimento delle acque dal tetto. E' stato ripulito il sotto-tetto da materiale vario. Questo nostro intervento (straordinario) rende utilizzabile gli spazi sottostanti e mette in sicurezza la centrale Enel sottostante e tutte le gradinate dove si staccavano grossi pezzi di coperto.

E' stata ripulita l'area del sottotribuna lato campo 1 da materiale di scarto, materassi e materiale vario utilizzato da senzateetto come dormitorio e wc.

Campo da calcio – Campo 1 –

Oltre la manutenzione ordinaria programmata, sul campo da gara è stato necessario intervenire massicciamente a causa dell'inesistente manutenzione precedente e della scarsa irrigazione .

Sono quindi stato eseguiti interventi in profondità che hanno consentito un buono stato del campo.

E' stato necessario riparare i due irrigatori presenti a bordo campo, fermi da troppo tempo e mai manutesi.

E' stato necessario risistemare la centralina automatica del sistema di irrigazione per consentirne il funzionamento.

PRESIDENZA

Sono stati sistemati i trattori taglia erba che risultavano malfunzionanti, così come le attrezzature per lo sfalcio (decespugliatori..)

In sostanza l' esecuzione della manutenzione ordinaria prevista del campo è stata assai più onerosa dello standard proprio perché non svolta annualmente . Di questo si da atto per dovuta informazione , ma tali costi non sono in alcun modo stati ricompresi nei costi riportati più avanti.



Nb: le foto di cui sopra sono state scattate ad un anno esatto di distanza l'una dall'altra.

Sala Moratello

Pag.13 - negli spogliatoi si notano tracce di infiltrazioni, sotto la recente tinteggiatura

Il mese successivo all'assegnazione negli spogliatoi si sono presentate copiose infiltrazioni che ne hanno determinato la chiusura. A ciò va aggiunto che i locali definiti spogliatoi erano privi di servizi igienici e docce.

Inoltre la compagnia di assicurazione durante il sopralluogo, che svolge all'atto di assicurare contro terzi ogni nuovo impianto, ha dichiarato la medesima sala non sicura e quindi non assicurabile perché nel medesimo spazio dedicato al movimento erano accatastati tutti gli attrezzi ginnici.

PRESIDENZA



Sono stati realizzati :

- 2 spogliatoi con relativi servizi igienici e doccia all'interno ex novo
- 1 magazzino attrezzi, separato dalla sala movimento ex novo, opportunamente attrezzato per tutto quanto necessario per un utilizzo polivalente della sala
- 1 piccolo spazio di accoglienza ex novo
- La sala moratello, che con la nuova configurazione ha una dimensione superiore , ma soprattutto più funzionale ed é stata rifatta completamente. Ora questo locale si presenta. Idoneo all'attività motoria , ma anche a feste, meeting e riunioni varie



- Tutti gli impianti di questa ala sono stati messi a norma e certificati

Interventi di miglioria

- Sono stati attivati interventi di derattizzazione nel zona sottostante la palestra Valeria Moratello, mai eseguiti in precedenza.

PRESIDENZA

- E' stato fatto revisionare l'intero impianto illuminante della palestra Moratello, con la sostituzione di numerose lampade fuori uso.

Nuovi spazi

Sono stati attrezzati nuovi spazi con obiettivo di aumentare la funzionalità dell'impianto.

- Sono state acquisite alcune macchine di potenziamento muscolare, installate nella sala pesi a piano terra e nella zona della balaustra al 1° piano.
- Al 1° piano è stata attrezzata una Ludoteca e nel locale e nella vicina sala riunioni sono attivi corsi di inglese, teatro in inglese, scrittura creativa ed aiuto-compiti per bambini. Nella sala riunioni sono state organizzate altre 20 feste riservate ai più piccoli.

COSTO INTERVENTI DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I costi sottoelencati si riferiscono esclusivamente alle opere di manutenzione straordinaria, sono quindi escluse le opere di manutenzione ordinaria, che pur sono evidenziate dall'elenco di massima sopraindicato.

Sono stati realizzati interventi per opere di manutenzione straordinaria per **€ 233.160,00** comprensivi di IVA e spese tecniche e di sicurezza.

La maggioranza di queste opere risolvono problemi presenti all'avvio della gestione, nel l'ottima precedentemente indicata di ritenere prioritario ridare efficienza, funzionalità, decoro e sicurezza alla struttura, e possono essere così suddivisi:

Rifacimento servizi igienici, docce, spogliatoi, impianti idrico sanitari, elettrici, nuovi sanitari, nuovi radiatori, nuovo impianto aspirazione aria, porte, pavimentazioni, nuovi quadri elettrici nel corridoio palestra Moratello e nella sala moratello, messe a norma di tutti gli impianti nelle aree oggetto di intervento.

€ 156.700,00 compreso iva e spese tecniche (€ 128210 + € 12820 di IVA e € 12844,00 + € 2816 di IVA)

PRESIDENZA

Parziali rifacimenti di servizi igienici, docce e spogliatoi nella zona calcio:

€ 15.700,00 compreso iva e spese tecniche (€ 12868,00 + € 2832,00 IVA)

Totale interventi sui servizi igienici, docce e spogliatoi **€ 172.400,00 compreso IVA**

Sostituzione cancello palestra Moratello, cancelli tribune e sottotribuna, reti anti piccione, rifacimento guaina, riparazione infiltrazioni tribuna :

€ 39.700,00 compreso IVA (€ 32541,00 +€ 7159 IVA)

Sala Moratello:

€ 21.060,00 compreso IVA e spese tecniche (€ 17230,00 + € 1724,00 IVA e € 1726,00 + € 380 IVA)

Totale **€ 233.160,00 compreso IVA**

la documentazione relativa viene ricompresa nel libretto di impianto.

Si ritiene utile fornire alcuni dati, anche per dare conto dell'attività della gestione per incrementare le proprie attività e per stimolare o ricercare altre associazioni che utilizzino la struttura.

Alla luce di questi interventi la fruibilità e l'utilizzo dell'impianto sono accresciute:

Utilizzo settimanale Sala Moratello **48 ore** - in precedenza **38 ore** (sulla carta) **32 reali.**

Varie sono le discipline svolte: ginnastica posturale, generale, dolce, ginnastica ritmica, danza del ventre, krav maga, qi gong, zumba, capoeira, yoga, balli caraibici.

Nel fine settimana sabato o domenica pomeriggio e / o sera si sono svolte fino al 30 marzo 30 feste varie. Da 1 mese sono iniziati anche utilizzi mattutini il sabato.

Utilizzo settimanale Palestra Moratello 61 ore - quelle pomeridiane e serali coincidono con quelle precedenti

Per il raggiungimento delle ore sopraindicate si sono ottenuti utilizzi fissi o occasionali in ore prima vuote - lunedì - venerdì - sabato dalle 8,30 alle 11,00 oltre ad utilizzi occasionali mercoledì, giovedì sempre di mattina prima completamente chiusa.

PRESIDENZA

I centri estivi per 9 settimane producono un utilizzo dell'intera struttura in periodi prima vuoti, giugno- luglio- inizio settembre oltre ad offrire un servizio.

Il bando prevedeva un elenco di opere , il cui costo complessivo era indicato in € 373.150,00 inclusi oneri fiscali, spese tecniche di progettazione, di collaudo.

Tra queste al punto 2 era indicato il rifacimento completo ed adeguamento dei servizi igienici e degli spogliatoi.

Al di là di ogni valutazione sul costo complessivo di tale opere, che non è oggetto di questa relazione, nella convenzione - contratto art.2 si fa riferimento a questo elenco di opere, di cui all'allegato 1 del bando, e si scrive ..."per cui è stato stimato un costo complessivo non superiore a **€ 373.150,00** oneri fiscali inclusi".

La gestione ha realizzato interventi che rientrano all'interno dell'elenco di opere previste dall'allegato 1 più volte citato.

L'offerta economica prevedeva opere aggiuntive :

la realizzazione di opere per **€ 104.485,00** oltre IVA sugli spogliatoi ;

la realizzazione di un anello cammina corri **€ 10.000,00 oltre IVA;**

l'installazione di una pista ghiaccio **€ 27.000,00** oltre IVA

la realizzazione di una pista skateboard **€ 67.485** oltre IVA

Totale € 208.970,00 oltre IVA

Anche in questo caso le opere realizzate si muovono nell'ambito di quanto proposto, anche se , in un bando che dura 9 anni e in un situazione tale per cui l'amministrazione non riesce a fare fronte alle opere di manutenzione straordinaria che si renderanno necessario, sarà necessario prevedere la possibilità di destinare risorse a interventi più urgenti e indispensabili(nel caso si presentassero).

Nel formulare la seguente relazione di attività si è quindi tenuto che gli impegni economici assunti in sede di offerta erano in parte comprensivi e in parte oltre IVA. Si è anche tenuto conto che negli interventi di ristrutturazione le opere sono assoggettate ad un' IVA al 10%, mentre le prestazioni professionali, le forniture, le opere specialistiche sono assoggettate ad un IVA al 22%.

Bologna marzo 2014

PRESIDENZA