

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI  
SETTORE II – OPERE PUBBLICHE

## **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**

**RIGENERAZIONE E AMMODERNAMENTO DELL'IMPIANTO  
POLISPORTIVO DI MONTEPAGANO.**

PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 5 D.LGS 38/2021

UBICAZIONE: **VIA BOREA n. 9999, FRAZ. MONTEPAGANO, ROSETO DEGLI ABRUZZI.**

PROPONENTE: **ASD BELVEDERE PAGANESE, CORSO UMBERTO I n. 5, ROSETO DEGLI ABRUZZI**

**C.F. 91057100678 - P.IVA 02094950678**

## **PFTE\_01 - RELAZIONE GENERALE**

Roseto degli Abruzzi, 03 maggio 2024

Il Proponente  
Il Legale Rappresentante  
Sig. Di Filippo Ercole  
(*F.to digitalmente*)

Il Progettista  
Arch. Paolo Taraschi  
(*F.to digitalmente*)

---

STUDIO DI ARCHITETTURA PAOLO TARASCHI

Via Giotto 6, 64026 Roseto degli Abruzzi - tel. 0858944501 - cell. 3294258728 - mail: paolotaraschi@gmail.com  
P.E.C. paolo.taraschi@archiworldpec.it - P.IVA 01895110672 - c.f. TRS PLA 83M20 L103T

# SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. INFORMAZIONI GENERALI .....	2
3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO .....	3
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	5
5. ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE .....	8
6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	10
7. NORMATIVA DI RIFERIMENTO E REGIME VINCOLISTICO.....	11
8. STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE.....	13
7. ELENCO ELABORATI DEL PFTE .....	14

## 1. PREMESSA

Oggetto della presente è la proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 5, D.Lgs 38/2021, per l'esecuzione dell'intervento di "*Rigenerazione e ammodernamento dell'Impianto Polisportivo di Montepagano*", ubicato in Via Borea n. 9999 nella Frazione di Montepagano e identificato al NCEU al foglio 30, particelle 621, 622, 624, 625.

Il soggetto Proponente è l'ASD Belvedere Paganese, con sede legale in Corso Umberto I n. 5, Fraz. Montepagano, C.F. 91057100678, P.IVA 02094950678, Legale Rappresentante Sig. Di Filippo Ercole.

L'impianto risulta attualmente affidato in gestione al soggetto Proponente a seguito di Convenzione del 11/10/2021.

La stima di massima dell'intero intervento è pari a complessivi € 216.962,89, comprensivi di IVA e somme a disposizione.

Si evidenzia che la ASD Belvedere intende suddividere l'intervento in due lotti funzionali: il primo, che sarà realizzato nella fase iniziale della concessione in quanto prodromico all'avvio dell'attività da parte del soggetto proponente, riguarda la realizzazione di n. 2 campi da Padel, di un'area ludica ad uso pubblico, di un'area ad uso picnic e barbecue e la manutenzione ordinaria e straordinaria del corpo di fabbrica ad uso spogliatoio; il secondo, che riguarda la realizzazione di un campo polivalente in resina per calcetto/tennis, sarà realizzato in una seconda fase, sempre all'interno del periodo di concessione. Ciò al fine di consentire al soggetto proponente di rendere l'intervento finanziariamente sostenibile rispetto ai costi di gestione e di realizzazione.

Per quanto non espressamente indicato nella presente relazione, si rimanda agli allegati elaborati grafici (Tavv. 1-2-3).

## 2. INFORMAZIONI GENERALI

- **Impianto**

Impianto Polisportivo Comunale di Montepagano

Via Borea n. 9999, Frazione Montepagano, 64026 Roseto degli Abruzzi

NCEU del Comune di Roseto degli Abruzzi: foglio 30 - particelle 621, 622, 624, 625

- **Proprietà**

Comune di Roseto degli Abruzzi, Piazza della Repubblica, 64026 Roseto degli Abruzzi

P.IVA 00176150670

Tel. 085 894531

P.E.C. protocollo generale@pec.comune.roseto.te.it

- **Soggetto Proponente**

ASD Belvedere Paganese

Corso Umberto I n. 5, 64026 Roseto degli Abruzzi

C.F. 91057100678

P.IVA 02094950678

P.E.C. belvederepaganese@pec.it

- **Legale rappresentante del Soggetto Proponente**

Sig. Di Filippo Ercole

Via Monti n. 23, 64026 Roseto degli Abruzzi

C.F. DFLRCL81R26E058T

Tel. 393 9973369

mail ercoledifilippo1@gmail.com

### 3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'Intervento è finalizzato alla riqualificazione e al potenziamento della dotazione di attrezzature sportive dell'impianto preesistente, che attualmente presenta forti criticità e un degrado diffuso e, soprattutto, al più generale obiettivo di rafforzamento della funzione educativa e sociale nello sport, attraverso lo sviluppo e la diffusione dell'attività motoria e sportiva nelle aree urbane meno valorizzate.

A ciò si aggiunge l'impellente necessità di trovare nuove forme organizzative che possano contribuire, anche con il coinvolgimento di forze private, ad avvicinare sempre più persone alla pratica dello sport.

In questi anni il numero di quanti, nei modi più diversi, praticano attività motorie o sportive è ulteriormente cresciuto. Inoltre, lo sport rappresenta un elemento fondamentale sul piano emotivo e sociale, un ambiente multidimensionale, dinamico, ludico, adatto ad intensificare la coscienza di sé e del proprio corpo, oltreché uno strumento educativo e formativo e, spesso, anticipatore dei mutamenti sociali.

Pertanto, il rafforzamento della rappresentatività delle Associazioni Sportive risulta essere un passaggio cruciale dello sviluppo dello sport locale.

Con la presente proposta progettuale l'associazione Proponente intende migliorare un'area urbanisticamente destinata a spazi pubblici, per il gioco e per lo sport, con l'obiettivo di:

- promuovere l'attività sportiva in un'area meno valorizzata della città, anche come volano per lo sviluppo economico locale;
- migliorare la disponibilità e l'offerta di servizi sportivi del Comune di Roseto degli Abruzzi;
- riqualificare l'impianto sportivo preesistente attraverso l'eliminazione delle principali carenze ad oggi presenti;

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**  
**RIGENERAZIONE E RINNOVAMENTO DELL'IMPIANTO POLISPORTIVO DI MONTEPAGANO**  
PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 5 D.LGS 38/2021  
**SOGGETTO PROPONENTE: ASD BELVEDERE PAGANESE**

---

- iniziare un processo di rigenerazione dell'impianto sportivo, nell'ottica di un più ampio processo di rigenerazione sociale ed economica del territorio locale, al fine di attenuare il fenomeno di abbandono degli insediamenti consolidati da parte delle comunità presenti;
- contribuire allo sviluppo economico e sociale del territorio volto alla ricerca di una migliore qualità della vita per i propri cittadini.



## 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Trattasi di impianto sportivo polivalente situato nella Frazione di Montepagano, a nord-est del nucleo abitato e a valle della circonvallazione di Via Borea.

### **Spazi per l'attività sportiva**

Lo spazio destinato all'attività sportiva è costituito da un campo da calcetto, un campo da tennis e due campi da bocce.

Il campo da calcetto, delle dimensioni di mt 42.50 x 25.50, è posato su una platea in cemento armato dello spessore di cm 40 ed è munito delle canalizzazioni e dei pozzetti per il sistema di illuminazione notturna. I relativi pali sono stati eliminati dalla ditta Proponente per ragioni di sicurezza, in quanto vertevano in totale stato di vetustà.

Il campo da tennis, delle dimensioni di mt 37.00 x 18.00, è stato realizzato mediante semplice tracciamento delle linee bianche da gioco su un manto in conglomerato bituminoso (asfalto).

Tutte queste attrezzature vertono in assoluto in stato di obsolescenza e non possiedono più le benché minime caratteristiche qualitative e quantitative per il loro utilizzo. Pertanto, in sede di offerta, se ne prevede la totale sostituzione.



### **Spogliatoi e servizi di supporto**

Il locale destinato ai servizi di supporto, costituito da un fabbricato di un piano fuori terra delle dimensioni planimetriche di mt 19.75 x 11.40, è così articolato:

- spogliatoio atleti locali, dotato dei relativi servizi igienici;
- spogliatoio atleti ospiti, dotato dei relativi servizi igienici;
- n. 2 spogliatoi giudici di gara, dotato dei relativi servizi igienici;
- locali di servizio e di deposito attrezzatura sportiva.

Il fabbricato si trova internamente in buone condizioni, ad eccezione dei serramenti di alcune finestre costituite da infissi in legno verniciato e vetro singolo. Detti elementi presentano evidenti segni di usura e corrosione da agenti atmosferici: è pertanto prevista la sostituzione dei serramenti che presentano i verti rotti.

Esternamente l'edificio necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, in particolare di parziale revisione degli intonaci e di un nuovo ciclo di pittura. L'impianto elettrico sarà adeguato in quanto risulta oramai obsoleto e non a norma con gli attuali standard di sicurezza.





### **Aree sussidiarie**

L'impianto sportivo è dotato di ampio piazzale di ingresso in asfalto, parte del quale ad uso parcheggio. Detto spazio non risulta attualmente individuato dalla segnaletica orizzontale. Si prevede il rifacimento della stessa, con l'indicazione dei posti riservati agli utenti diversamente abili secondo il dimensionamento previsto dalla normativa vigente (1 stallo D.A. ogni 50).



### **Aree verdi**

Gran parte dell'area è attualmente costituita da terreno agricolo non coltivato, spoglio e privo di vegetazione arborea, ad eccezione di quella arbustiva spontanea, in parte infestante, di cui è previsto lo sfalcio per conferire all'area migliore aspetto architettonico, oltreché migliore fruibilità.

## 5. ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

Una delle finalità del presente studio di fattibilità è quello di identificare le soluzioni progettuali alternative al soddisfacimento della domanda di impianti sportivi in un'area marginale della città, caratterizzata oltremodo dal fenomeno di abbandono da parte della comunità presente.

Trattandosi di impianto sportivo esistente, appare evidente che i margini di valutazione delle alternative vere e proprie risultano molto ristretti, se non del tutto nulli, in quanto la possibilità di realizzare un nuovo impianto sportivo in un'altra area della Frazione di Montepagano non risulta razionalmente percorribile, sia per la mancanza di aree libere con le caratteristiche necessarie ad ospitare un nuovo impianto sportivo, sia per gli eccessivi costi cui l'Amministrazione andrebbe in contro, oltreché per le tempistiche di realizzazione che risulterebbero ulteriormente dilatati.

Inoltre, nel caso di realizzazione di nuovo impianto sportivo, l'attuale impianto dovrebbe essere dismesso con conseguenti ulteriori costi.

Per quanto attiene, invece, alla destinazione d'uso dell'area, si rileva l'assoluta necessità di mantenere in attività un servizio per la collettività quale è quello dello sport e il gioco. Infatti, come già accaduto in altre realtà dove impianti sportivi in disuso sono stati riconvertiti in attività commerciali o simili, non è stato sortito il desiderato effetto di attrarre nuovi fruitori del centro storico e di trattenere quelli attuali. Gli spazi per lo sport e il gioco fungono infatti da volano economico e da centro di attrattiva.

Per quanto attiene, infine, alle alternative modalità di affidamento alla presente Finanza di progetto, l'Amministrazione avrebbe anche la facoltà di intraprendere le opere di riqualificazione in via diretta.

Detto processo sarebbe organizzato in due fasi distinte: la prima costituita dall'esecuzione delle opere di riqualificazione dell'impianto sportivo (appalto di lavori), per

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**  
**RIGENERAZIONE E RINNOVAMENTO DELL'IMPIANTO POLISPORTIVO DI MONTEPAGANO**  
PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 5 D.LGS 38/2021  
**SOGGETTO PROPONENTE: ASD BELVEDERE PAGANESE**

---

poi provvedere, solo successivamente, alla ricerca di un operatore economico per la gestione dei servizi offerti. Tale soluzione, anche se potenzialmente percorribile, risulta di fatto meno confacente alle esigenze dell'Amministrazione, sia per la tempistica, che risulterebbe molto più lunga, sia per i costi di ristrutturazione che non sarebbero più a carico del partner privato, bensì a carico dell'Amministrazione.

Alla luce di tale analisi, dunque, l'affidamento della presente proposta di esecuzione delle opere e gestione dell'impianto in regime di finanza di progetto, appare la soluzione migliore per l'Amministrazione Concedente.

## 6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In sintesi, il progetto, come meglio evidenziato negli elaborati grafici progettuali, prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

### **Lotto n. 1**

- a) realizzazione di n. 2 campi da PADEL in luogo del campo di calcetto preesistente, mediante installazione di manto sintetico sulla platea preesistente e conseguente installazione della struttura in acciaio e del tamponamento in vetro temperato. E' altresì prevista l'installazione di un chiosco prefabbricato in legno per la distribuzione delle bevande, delle dimensioni di mt 3,00 x 3,00;
- b) realizzazione, in adiacenza ai campi da Padel, di uno spazio pubblico ad uso ludico-ricreativo, delle dimensioni di mt 20.00 x 15.00, sistemato in parte a verde e in parte a ghiaietto e attrezzato con strutture modulari di gioco per bambini e relative panchine;
- c) realizzazione di un'area picnic e barbecue delle dimensioni di mt 20.00 x 15.00, sistemato in parte a verde e in parte a ghiaietto e attrezzato con tavoli, sedie e strutture leggere di ombreggio del tipo "a vela";
- d) manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali adibiti a spogliatoio, mediante revisione degli intonaci esterni ammalorati e parziale sostituzione delle soglie e degli infissi esterni danneggiati;
- e) messa a norma e adeguamenti dell'impianto elettrico (quadro e cablaggi);
- f) ammodernamento e messa a norma dell'impianto di illuminazione sportiva;
- g) opere varie di minore entità (recinzioni e sfalcio arbusti);

### **Lotto n. 2**

- a) realizzazione di un campo polivalente per calcetto/tennis in luogo del campo da tennis preesistente, mediante installazione di fondo di regolarizzazione e finitura in resina acrilica sul manto preesistente;
- b) opere varie di minore entità (recinzione e illuminazione campo).

## 7. NORMATIVA DI RIFERIMENTO E REGIME VINCOLISTICO

Sotto il profilo urbanistico, come documentato nell'allegata Tavola 1, l'immobile è ricompreso in Zona E/Agricola del vigente P.R.G. e nei seguenti ambiti del Piano Paesistico Regionale:

- Conservazione parziale A1-D1 nella porzione sud-ovest;
- Trasformabilità condizionata C1 nella porzione nord-est.

Per quanto concerne il regime vincolistico, l'area di intervento ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico ex Regio Decreto n. 3267/1923. Pertanto, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere predisposti gli elaborati per l'acquisizione dell'Autorizzazione da parte dell'Autorità competente.

L'area risulta invece esclusa dal vincolo Paesistico-ambientale di cui all'art. 157 D.Lgs. 42/2004 *Immobili ed aree di interesse paesaggistico* (Vincoli ex Legge n. 1467/39) e dalle Aree di Pericolosità previste nel Piano per l'Assetto Idrogeologico.

### **Normativa di riferimento**

- Art. 5 del Decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38 - *Misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi*;
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36, Codice dei Contratti pubblici;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante *Testo Unico in materia edilizia*;
- Decreto Ministeriale 18 marzo 1996 (S.O.G.U. n. 85 dell'11/04/1996) concernente *Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi*, coordinato con le modifiche e le integrazioni introdotte dal Decreto Ministeriale 6 giugno 2005 (G.U. n. 150 del 30/06/2005);
- Norme C.O.N.I per l'impiantistica sportiva, approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del C.O.N.I n. 1379 del 25 giugno 2008;

- D. Lgs. 42 del 22/01/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018, *Norme Tecniche delle Costruzioni 2018*;
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e ss.mm.ii.;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*;
- Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37, *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*;
- D. Lgs 9 aprile 2008, n°81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro".
- Norme CEI in materia di sicurezza elettrica.

### **Conformità alla legge 13/89**

Le soluzioni progettuali previste saranno realizzate nel rispetto della legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche saranno attuate le prescrizioni tecniche previste dal D.M. 236 14 giugno 1989 necessarie per garantire l'accessibilità e visibilità dei luoghi privati aperti al pubblico.

## 8. STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

Come previsto all'art. 16 dell'Allegato I.7 al D.Lgs n. 36/2023, è stato determinato il calcolo sommario dell'intervento mediante computo metrico estimativo di massima delle opere e stima di massima delle relative somme a disposizione. Al riguardo si rimanda agli allegati PFTE\_07 e PFTE\_08.

Il costo presunto delle opere è stato determinato con riferimento ai prezzi desunti dal *Listino delle Opere Pubbliche della Regione Abruzzo 2023* e dal *Listino DEI Prezziario per impianti sportivi 2014* e, in mancanza di chiari e diretti riferimenti, dai prezzi di mercato correnti.

Trattasi, dunque, di stima di massima, compatibile con il livello di progettazione attuale (Progetto di fattibilità tecnica ed economica), il quale non consente ulteriori approfondimenti in merito alle quantità delle singole lavorazioni presunte.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere redatti il computo metrico estimativo delle opere compiute e il relativo elenco prezzi unitari, con indicazione analitica delle quantità delle singole lavorazioni presenti nei corrispondenti elaborati grafici. Pertanto, l'importo totale stimato in sede di PFTE potrà subire variazioni in aumento o diminuzione.

L'importo presunto delle opere ammonta a € 216.962,89, così suddivisi:

**Lotto n. 1** - totale € 171.995,18, di cui

- per lavori € 123.008,42
- per somme a disposizione € 48.986,76

**Lotto n. 2** - totale € 44.967,72, di cui

- per lavori € 32.611,92
- per somme a disposizione € 12.355,80

## 7. ELENCO ELABORATI DEL PFTE

- PFTE 1 - RELAZIONE GENERALE
- PFTE 2 - RELAZIONE TECNICA
- PFTE 3 - TAV.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- PFTE 4 - TAV.2 STATO FATTO
- PFTE 5 - TAV.3 PROGETTO
- PFTE 6 - PRIME INDICAZIONI SICUREZZA
- PFTE 7 - CALCOLO SOMMARIO DEI LAVORI
- PFTE 8 - QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO
- PFTE 9 - CRONOPROGRAMMA
- PFTE 10 - RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' DELL'OPERA
- PFTE 11 - PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE
- PFTE 12 - TAV. 4 DETTAGLI COSTRUTTIVI
- PFTE 13 - TAV. 5 IMPIANTO ILLUMINAZIONE

Il Progettista  
Arch. Paolo Taraschi