



**GARA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI BENI AVENTE AD OGGETTO LO SPAZIO POLIFUNZIONALE DEL COMUNE DI CREMA, SITO IN VIA INDIPENDENZA, GIA’ “BOCCIODROMO COMUNALE”**

## **LINEE GUIDA PROGETTUALI A BASE DI GARA, RECANTI LA DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI OBBLIGATORI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**



# LINEE GUIDA PROGETTUALI PER PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI BENI AVENTE AD OGGETTO LO SPAZIO POLIFUNZIONALE DEL COMUNE DI CREMA, SITO IN VIA INDIPENDENZA, GIÀ "BOCCIODROMO COMUNALE"

## Premessa

In generale, l'Amministrazione promuove una fruizione dello Spazio Polifunzionale il più possibile aperta e universale, con particolare cura verso la fascia anziana della popolazione, le diverse abilità ed anche le famiglie, e in tale visione il soggetto concessionario dovrà garantire una particolare attenzione agli elementi che si individuano quali fattori strutturali della gestione, ma nel contempo dovrà anche produrre un progetto di sviluppo legato ad essenziali obiettivi, che si vuole vengano soddisfatti concedendo lo spazio polifunzionale.

Lo Spazio Polifunzionale viene concesso in uso per lo svolgimento delle attività di rilevanza ricreativa, sociale, sportiva, sanitaria ed educativa, compresa la ristorazione.

## PROGETTO DI SVILUPPO

Il nuovo concessionario dovrà promuovere un progetto di sviluppo nella gestione dell'impianto a livello organizzativo, funzionale e tecnico-qualitativo, con particolare riguardo alle seguenti tematiche:

- ottimizzazione degli orari e giorni di apertura, in ordine all'ampliamento delle fasce orarie;
- investimenti, con particolare riguardo al compimento degli interventi indifferibili già pianificati dalla Amministrazione comunale, nonché investimenti aggiuntivi che riguardano l'efficientamento energetico (in via esemplificativa e non esaustiva installazione impianti fotovoltaici, impianti di riscaldamento e/o condizionamento ad elevata efficienza energetica, interventi che prevedono la sostituzione dei serramenti esterni con serramenti a tenuta termica, installazione di cappotto esterno al fine di migliorare definitivamente le caratteristiche energetiche dell'immobile, ecc. ), investimenti che consentano l'ampliamento delle potenzialità dell'impianto sportivo, per utenti serviti e discipline sportive ospitate;
- proposte specifiche in campo sociale, per gli utenti diversamente abili e della fascia più avanzata della popolazione (over 65) considerando l'attività sportiva quale elemento fondamentale per la prevenzione di malattie ed il mantenimento di una buona qualità della vita;
- promozione di iniziative ludico-ricreative per favorire la socializzazione e con l'ospitalità di iniziative per il tempo libero per favorire un utilizzo il più possibile ampio e variegato del Centro Polifunzionale;
- organizzazione, promozione e svolgimento di attività sportive, ricreative e di aggregazione sociale.

*Proposta di interventi strutturali ed impiantistici ulteriori rispetto agli interventi obbligatori con riferimento ai seguenti aspetti:*

La proposta di interventi ulteriori rispetto a quelli obbligatori già individuati dalla Amministrazione Comunale dovranno mirare al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) valorizzazione degli spazi esistenti con riguardo alla migliore fruibilità dello Spazio Polifunzionale quale per esempio il superamento delle barriere architettoniche per l'accesso ai vari spazi;
- b) riqualificazione ed efficientamento energetico del medesimo Spazio Polifunzionale;
  - a. questi progetti potranno riguardare l'adeguamento impiantistico con particolare riferimento alla introduzione di impianti ad alta efficienza energetica ( ad es. sistemi di cogenerazione o trigenerazione, pompe di calore o altri sistemi), energie rinnovabili ( ad es. impianto fotovoltaico) .
  - b. questi progetti potranno riguardare interventi edilizi sull'involucro dell'edificio ad eccezione del tetto già individuato negli investimenti obbligatori.  
Potranno essere proposti interventi di cappotto termico al fine di isolare le strutture verticali dell'immobile unitamente alla sostituzione dei serramenti esterni con altri a tenuta termica maggiore .

I progetti presentati dovranno essere debitamente illustrati e dotati di relazioni tecniche che dimostrano l'efficientamento energetico introdotto con relativi calcoli in conformità alla prescrizioni di cui alla DGR Lombardia 17.7.2015, n. X/3868, *"Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con Legge 90/2013"* ed al Decreto Dirigenziale 30.7.2015, n. 6480, recante *"Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 686 del 17.7.2015"*,

**Questi progetti , se proposti dovranno essere corredati da un programma lavori per la realizzazione degli stessi che non potrà eccedere i 5 anni dalla consegna dell'immobile.**

- c) miglioramento dell'impatto estetico dello Spazio Polifunzionale;
- d) qualità degli arredi e delle attrezzature previste;

Gli obiettivi perseguiti dovranno essere puntualmente descritti in termini di opere ed adeguamenti proposti dandone eventualmente anche una rappresentazione grafica illustrativa. Dovranno essere indicati anche i tempi entro cui si propone il raggiungimento degli obiettivi.

#### ***Proposta gestionale di utilizzo dello Spazio Polifunzionale:***

- programma e tipologia delle attività che si intendono svolgere all'interno dello Spazio Polifunzionale;
- progetti di valenza sociale ed educativa promossi attraverso la cooperazione con le realtà pubbliche o associative operanti sul territorio comunale di Crema;
- piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie dello Spazio Polifunzionale;
- disponibilità di spazi, anche in termini di giorni e ore di utilizzo, riservati all'Amministrazione comunale di Crema.

La descrizione del programma e tipologia delle attività che si intendono svolgere dovrà riportare una puntuale descrizione delle attività proposte, delle risorse impiegate , dell'impatto che queste attività potranno avere con il pubblico, nonché i tempi di implementazione delle attività. I progetti di valenza sociale ed educativa dovranno essere completati da dichiarazioni delle realtà pubbliche e/o sociali operanti a Crema circa l'adesione al progetto complete di indicazione del ruolo che la associazione andrà a svolgere.

Il Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie dovrà individuare tutti gli elementi tecnici oggetto delle manutenzioni con relativa descrizione sintetica , e per ciascuna tipologia di appartenenza ( ad es. pompe, motori elettrici, bruciatore, quadro elettrico, caldaia, porte ecc.) indicare il piano delle manutenzioni completo della periodicità prevista.

Per quanto attiene i campi da bocce dovrà esserne garantito l'uso :

- a) a tutta la popolazione residente e non;
- b) a Scuole, Centri estivi, a Associazioni di cittadini appartenenti a particolari categorie sociali (anziani) o interessate a iniziative di cura e riabilitazione anche attraverso l'organizzazione di appositi corsi e attività di promozione;
- c) ad associazioni e gruppi sportivi con sede nel Comune di Crema che svolgono attività sportiva, aggregative o riconosciute valide dal Comune, e secondo le modalità concordate tra il concessionario e le stesse;
- d) a Federazioni sportive, Enti di promozione sportive, società sportive con priorità a quelle con sede in Crema per lo svolgimento dell'attività agonistica, e secondo le modalità concordate tra il concessionario e le stesse.

## INTERVENTO OBBLIGATORIO COPERTURA ED ALLA STRUTTURA PORTANTE

Il proponente dovrà illustrare le modalità per l'esecuzione delle opere già indicate nel progetto allegato, che è vincolante per il concessionario.

Le opere dovranno essere realizzate entro 12 mesi dalla data di consegna dell'immobile, e comunque l'inizio dei lavori deve avvenire entro i primi 6 mesi dalla stipula del Contratto.

**Si precisa che , per quanto riguarda il rifacimento della copertura è richiesto al gestore la realizzazione delle opere secondo la soluzione B indicata nel progetto tecnico.**

## INTERVENTO OBBLIGATORIO CENTRALE TERMICA.

La Centrale Termica del Bocciodromo, realizzata nel 1982, dotata di due caldaie pot. complessiva 630 kw, è mancante della obbligatoria denuncia di impianto Termico.

A seguito della analisi necessaria per presentare la denuncia INAIL della Centrale Termica del Bocciodromo, sono emerse alcune irregolarità che per poter presentare la richiesta di collaudo, devono essere sanate. Le apparecchiature attualmente in esercizio sono fuori norma, mancanti di certificazione e verbali di taratura, fuori servizio, e pertanto per poter ottenere il collaudo dovranno obbligatoriamente essere sostituite.

Al momento è stata inoltrata la pratica, ma ancora non è stata inviata la Richiesta di Esame, alla quale poi segue la Richiesta di Collaudo.

Interventi necessari



Pos.	DESCRIZIONE DELLA FORNITURA	U.M.	Q.tà
1	PREVENTIVO PER SOSTITUZIONE DISPOSITIVI INAIL A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI CALDAIA 1 E CALDAIA 2 IN CENTRALE TERMICA PRESSO IL BOCCIODROMO COMUNALE		
1.1	Pressostato di minima a ripristino manuale, con attacco da 1/4" F tipo Caleffi 625100 : - P max d'esercizio: 5 Bar - Campo di temperatura ambiente: -10°/55° C - Campo di temperatura fluido: 0°/110° C - Campo di regolazione: 0,5/1,7 Bar	Nr.	2
1.2	Pressostato di sicurezza a ripristino manuale, con attacco da 1/4" F tipo Caleffi 625000: - P max d'esercizio: 15 Bar - Campo di temperatura ambiente: -10°/55° C - Campo di temperatura fluido: 0°/110° C	Nr.	2
1.3	Rubinetto manometro campione INAIL, a tre vie, attacco 1/4" tipo Caleffi 690200: - P max d'esercizio: 15 Bar - Campo di temperatura: 5°/90° C	Nr.	2
1.4	Riccio ammortizzatore in rame cromato, attacco 1/4" tipo Caleffi 691200	Nr.	2
1.5	Manometro conforme norme INAIL, classe di precisione LNI 2,5, posiz. posteriore centrale, attacco 1/4", tipo Caleffi 557106: - P d'esercizio: 0-6 Bar - Campo di temperatura: -20°/90° C	Nr.	2
1.6	Termometro conforme norme INAIL, attacco posteriore 1/2", tipo Caleffi 688000: - Campo di temperatura: 0°/120° C	Nr.	2
1.7	Rimozione valvole di scarico termico	A.c.	2
1.8	Valvola di intercettazione del combustibile, corpo in ottone e attacchi filettati F/F con capillare 5 mt, certificata e tarata a banco INAIL, diam. 1"1/2, tipo Caleffi 54108: - P max d'esercizio: 50 KPa - T max d'esercizio: 35° C (lato valvola)	Nr.	2
1.9	Installazione vaso di espansione capacità 50 lt	Nr.	2

E' a carico del Concessionario subentrare alla pratica già avviata dal precedente gestore e portare a termine la certificazione della Centrale Termica con il collaudo INAIL, ed a provvedere poi alle obbligatorie verifiche periodiche.

#### SITUAZIONE CERTIFICAZIONI.

L'edificio ha avviato la certificazione prevenzione incendi, ma non ha ancora ottenuto il certificato, dopo gli interventi di riqualificazione dovrà essere ottenuto il CPI nella nuova configurazione.