



COMUNE DI MARACALAGONIS
PROVINCIA DI CAGLIARI

SERVIZI TECNICI
UFFICIO LAVORI PUBBLICI
SERVIZI TECNOLOGICI

<i>Prot. int. 2977</i>
<i>22-02-2012</i>

AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
SEDE

E p.c. AL SEGRETARIO COMUNALE
SINDACO
SEDE

OGGETTO: Relazione di Stima di determinazione del canone per la concessione in uso del Palazzetto dello Sport.

RELAZIONE DI STIMA

DESCRIZIONE

La struttura in argomento , realizzata a più riprese a partire dal 1989 ed ultimata nell'anno 2006, è ubicata nell'area sportiva in località "Sa Mura", situata nell'immediata periferia del Centro Abitato, facilmente raggiungibile dalla strada principale Via Nazionale .

Sviluppato su 3 livelli fuori terra, la struttura è composta da un campo di gioco centrale, di superficie mq. 880, sul quale si affaccia una gradinata spettatori di capienza 770 posti a sedere, di superficie mq. 343, oltre diversi locali ad uso spogliatoi, palestre di riscaldamento, servizi igienici, ripostigli, depositi, locali tecnici, etc. per una superficie utile complessiva pari a mq. 1278 circa.

Situato al Piano Terra della Struttura trovasi inoltre un Locale multiuso, utilizzato in diverse occasioni come punto Bar, composta da una sala e da locali accessori, composti da servizio igienico e ripostiglio, per una superficie utile complessiva pari a mq. 50,40, di cui mq. 42,16 superficie della sala.

Realizzato su un'area di circa 7.000 mq., la superficie libera di pertinenza della struttura è pari a mq. 3.500, utilizzata in parte per sistemazione a verde e in parte disponibile per parcheggi, passaggi pedonali, accessi riservati al pubblico ed agli atleti.

Gli ultimi interventi, realizzati al fine dell'adeguamento della struttura alle normative in materia di impianti e di sicurezza, hanno consentito il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi a cura del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di cui la Pratica n. 26502 del 14-06-2008.

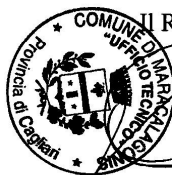
Attualmente l'immobile, in buono stato di conservazione, è fruibile e utilizzabile per gli scopi prefissati .

STIMA

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, ai fini della determinazione del prezzo annuale del canone da porre a base per la concessione d'uso, sulla scorta del più probabile valore di mercato alla data del novembre 2011, si ritiene che la Stima Sintetica Comparativa sia il metodo di calcolo più adatto e idoneo in riferimento alla struttura in argomento.

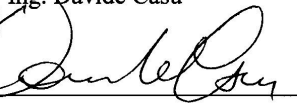
Pertanto, sulla base del confronto tra il bene oggetto di affidamento in concessione d'uso ed altri aventi simili caratteristiche, ubicati in zone urbanisticamente similari e limitrofe al Comune di Maracalagonis, correttamente offerti sul mercato nello stesso attuale periodo, si può determinare in **Euro 15.000,00**, il canone annuale da porre a base per la concessione d'uso della Struttura del Palazzetto dello Sport, di cui : Euro 12.500,00 il canone annuale riferito alle strutture sportive del Palazzetto; Euro 2.500,00 il canone annuale riferito al locale da adibire a Bar.

La stima si riferisce all'immobile in blocco, libero e nello stato in cui si trova.



Il Responsabile del Servizio

Ing. Davide Casu





COMUNE DI MARACALAGONIS
PROVINCIA DI CAGLIARI

SERVIZI TECNICI
UFFICIO LAVORI PUBBLICI
SERVIZI TECNOLOGICI

<i>Prot. int. 8692</i>
<i>04-06-2012</i>

AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
UFFICIO PATRIMONIO
SEDE

E p.c. AL SEGRETARIO COMUNALE
SINDACO
SEDE

OGGETTO: Relazione sullo stato di conservazione e agibilità della struttura PALAZZETTO DELLO SPORT.
--

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

La struttura in argomento , realizzata a più riprese a partire dal 1989 ed ultimata nell'anno 2006, è ubicata nell'area sportiva in località "Sa Mura", situata nell'immediata periferia del Centro Abitato, facilmente raggiungibile dalla strada principale Via Nazionale .

Sviluppato su 3 livelli fuori terra, la struttura è composta da un campo di gioco centrale, di superficie mq. 880, sul quale si affaccia una gradinata spettatori di capienza 770 posti a sedere, di superficie mq. 343, oltre diversi locali ad uso spogliatoi, palestre di riscaldamento, servizi igienici, ripostigli, depositi, locali tecnici, etc. per una superficie utile complessiva pari a mq. 1278 circa.

Situato al Piano Terra della Struttura trovasi inoltre un Locale multiuso, utilizzato in diverse occasioni come punto Bar, composta da una sala e da locali accessori, composti da servizio igienico e ripostiglio, per una superficie utile complessiva pari a mq. 50,40, di cui mq. 42,16 superficie della sala.

Realizzato su un'area di circa 7.000 mq., la superficie libera di pertinenza della struttura è pari a mq. 3.500, utilizzata in parte per sistemazione a verde e in parte disponibile per parcheggi, passaggi pedonali, accessi riservati al pubblico ed agli atleti.

Gli ultimi interventi, realizzati al fine dell'adeguamento della struttura alle normative in materia di impianti e di sicurezza, hanno consentito il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi a cura del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di cui la Pratica n. 26502 del 14-06-2008.


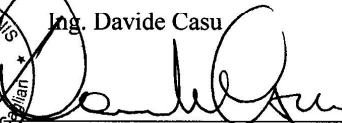
Attualmente l'immobile, seppure nel complesso in buono stato di conservazione, nonché fruibile e utilizzabile per gli scopi prefissati, al fine dell'ottenimento del Certificato di Agibilità, subordinato oltremodo all'accatastamento dell'immobile, necessita di alcuni interventi manutentivi su impianti e strutture, deterioratasi nel corso del tempo a causa dell'usura, con particolare riferimento a:-

- Impianto di condizionamento : Attualmente l'impianto è spento in quanto non si avviano a regime i due compressori utili per l'areazione forzata e condizionata dell'aria. Da una recente verifica a cura di Ditta specializzata, è stata constatata la necessità della sostituzione dei 2 compressori dell'impianto centralizzato in quanto economicamente e funzionalmente svantaggioso procedere ad un'eventuale riparazione.
- Tinteggiatura interna ambienti : Da recenti sopralluoghi è emersa la necessità della tinteggiatura dei locali servizi igienici e docce destinati agli atleti. Attualmente le pareti , a causa del diretto contatto con l'acqua, risultano in parte scrostate e con tracce evidenti di muffa e risalita di umidità condensa.
- Controsoffittatura: Alcune parti della controsoffittatura dei corridoi di accesso alla palestra ed agli spogliatoi, realizzata con elementi lamellari di lamiera zincata ad incastro, causa danneggiamenti a cura di ignoti, risultano divelti e da sostituire.

Allegati:

- Copia del C.P.I rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Cagliari.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Davide Casu



Istr. Dir. Tec.
P. Ed. Mauro Etzi

MODULARIO
V.F. - 1



COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

CAGLIARI

PREVENZIONE

Prot. N. 26502 / 9254

COMUNE DI MARACALAGONIS - Prov. CA	
UFFICIO	PROTOCOLLO
7133	30 GIU. 2008
CAT.	CL. FASC.

LL. PP.
VV. UU. *ee*

mod. 1/ VF

Cagliari, li. 29.6.2008.....



AI COMUNE DI MARACALAGONIS
PALAZZETTO DELLO SPORT
Via Nazionale, 49
09049 MARACALAGONIS

OGGETTO: Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi - Locale di spettacolo e intrattenimento sito in Loc. Sa Mura - Maracalagonis. (Att. 83 D.M. 16.02.1982).

In riscontro all'istanza presentata si trasmette, allegato alla presente, il Certificato di Prevenzione Incendi relativo all'attività in oggetto indicata.

Il Responsabile delle attività è tenuto ad osservare e far osservare le limitazioni, i divieti e le condizioni di esercizio indicate nel presente Certificato, a curare il mantenimento dell'efficienza dei sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio, nonché ad assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente, ove presente, sui rischi di incendio.

Il suddetto Responsabile è tenuto altresì alla cura di un apposito registro nel quale devono essere annotati i controlli di cui sopra, registro che dovrà essere reso disponibile dietro richiesta da parte di personale di questo Comando.

Ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività, che comporta una alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza, obbliga ad avviare nuovamente la procedura di parere di conformità del progetto e di successivo rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi (art. 5 D.P.R. 12.01.1998, n° 37)

Si precisa, infine, per le attività con lavoratori dipendenti, che a richiesta dovranno essere esibiti gli attestati di frequenza agli appositi corsi di formazione (qualora necessario anche gli attestati di idoneità) dei lavoratori addetti alla Prevenzione Incendi, lotta antincendio e gestione dell'emergenza ai sensi del D.M. 10.03.1998.

GL/sp



IL DIRIGENTE
A. Angelo PORCU

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cagliari
V.le Marconi n° 300
09100 Cagliari
e-mail: comando.cagliari@vigilfuoco.it

Ufficio Prevenzione Incendi
Telefono 070/4749332/362/379 Telefax 070/4749349
Responsabile Ufficio: D. V. D. Dott. Ing. Massimo Deplano
Orario Ufficio: Dal Lunedì al Venerdì dalle 8.30 alle 11.30
Mercoledì dalle 15.00 alle 17.00

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - CAGLIARI

ALLEGATO AL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

NORME DI ESERCIZIO

Gestione della sicurezza

Fermi restando gli adempimenti derivanti dall'applicazione del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81, e della Legge n° 609/96, e gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività previsti all'art. 5 del D.P.R. n° 37 del 12.01.1998, il responsabile dell'attività deve provvedere affinché nel corso della gestione non vengano alterate le condizioni di sicurezza previste nelle specifiche norme di sicurezza regolamentanti le attività presenti (norme CEI, D.M. 10.03.1998) e in particolare:

- a) Nell'impianto non siano ammessi più di 700 spettatori complessivi come approvato dalla C.C.V.LL.P.S di Maracalagonis con verbale n° 1 del 14.05.2008.
- b) i sistemi di vie di uscita (compresi quelli di uscita dall'area esterna annessa all'impianto verso le pubbliche vie limitrofe) devono essere tenuti costantemente sgombri da qualsiasi materiale, attrezzatura o mezzo che possa ostacolare l'esodo delle persone e costituire pericolo per la propagazione di un incendio;
- c) prima dell'inizio di qualsiasi manifestazione deve essere controllata la funzionalità del sistema di vie di uscita, il corretto funzionamento dei serramenti delle porte e dei dispositivi di apertura, nonché degli impianti e delle attrezzature di sicurezza – i cancelli esterni posti sulla recinzione dell'area annessa all'impianto dovranno essere mantenuti nella posizione di massima apertura con sistema di blocco a chiave inamovibile con sistemi ordinari.
- d) siano mantenute sempre efficienti le porte, REI con i relativi sistemi di chiusura o autochiusura;
- e) siano mantenuti efficienti i presidi antincendio, eseguendo prove periodiche con cadenza non superiore a 6 mesi;
- f) siano mantenuti costantemente efficienti gli impianti elettrici, in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti;
- g) siano presi opportuni provvedimenti di sicurezza in occasione di situazioni particolari, quali manutenzioni e risistemazioni;
- h) non è consentito il deposito di materiali combustibili non essendo presenti specifici locali adibiti a questo scopo conformi a quanto richiesto dalla regola tecnica del D.M. 18.03.1996;
- i) divieto di deposito e/o utilizzo di gas compressi e/o liquefatti infiammabili;
- j) sia mantenuta efficiente la segnaletica di sicurezza;
- k) divieto, di fare uso di fiamme libere, usare apparecchi con resistenza a incandescenza a vista.
- l) l'esercizio e il controllo degli impianti elettrici dovrà essere affidato a persona addestrata in ottemperanza a quanto previsto dalla norma CEI 64-8/7, punti 752.60.1, 752.60.2, 752.60.3, 752.60.4,;
- m) sia garantita nel tempo la presenza di idoneo personale in possesso dei requisiti (attestato di idoneità) previsti dal D.M. 10.03.1968;
- n) sia garantita la possibilità di avvertire, in caso di necessità, i servizi di soccorso tramite rete telefonica con la procedura di chiamata chiaramente indicata a fianco di ciascun apparecchio telefonico, dal quale questa sia possibile;
- o) sia sempre garantita l'informazione e formazione del personale. Tutto il personale dipendente dovrà essere costantemente adeguatamente informato sui rischi prevedibili, sulle misure da osservare per prevenire gli incendi e sul comportamento da adottare in caso di incendio.
Il responsabile dovrà inoltre curare che alcuni dipendenti, addetti in modo permanente al servizio del locale siano in grado di portare il più pronto ed efficace ausilio in caso di incendio o altro pericolo, secondo quanto previsto nel piano di emergenza.

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - CAGLIARI

- p) A cura del titolare dell'attività, che dovrà provvedere affinché nel corso della gestione non vengano alterate le attuali condizioni di sicurezza, dovrà essere predisposto un apposito registro dei controlli (art. 5 DPR 37/98 – DPR 462/2001– CEI 64-8 – CEI 64-50) ove dovranno essere annotati tutti gli interventi ed i controlli da effettuare per garantire l'efficienza, l'affidabilità, la sicurezza e la funzionalità degli impianti e attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio di seguito indicati.

Per questi dovrà effettuarsi una continua sorveglianza da parte di addetti antincendio (regolamento interno di sicurezza – art. 2.1 lett. B All. II DM 10.03.1998 – art. 4, c.5-lett. f) D.Lgs. 626/94), controllo periodico e manutenzione da parte di personale qualificato (Art. 34 lett. C DPR 547/55 – punto 6.2 All. VI DM 10.03.1998 – Indicazioni del fabbricante o regola dell'arte Art. 3 lettera r D.Lgs. 626), con le frequenze massime previste dalla normativa di riferimento.

1. impianti elettrici e gruppo autonomo di continuità;
2. sistema di allarme acustico - diffusione acustica e sonora per la segnalazione in emergenza;
3. impianti di rivelazione e segnalazione automatica degli incendi (5 mesi UNI 9795);
4. impianto di illuminazione di sicurezza con livello di illuminamento non inferiore a 5 lux a 1 m. dal piano di calpestio interna ed esterna ;
5. impianto fisso di estinzione incendi ad idranti (ispezione semestrale - Norma UNI-VVF 10779);
6. mezzi portatili di estinzione incendi; (ispezione semestrale – UNI 9994);
7. sistemi di apertura dei dispositivi di evacuazione fumi installati;
8. impianti di ventilazione e condizionamento.

Inoltre dovrà essere oggetto di continua registrazione l'addestramento antincendio fornito al personale.

Dovrà essere altresì tenuto aggiornato l'apposito registro degli impianti elettrici, nel quale dovranno essere riportate le verifiche periodiche previste dalle norme CEI di riferimento.

Tali registri dovranno essere tenuti aggiornati e resi disponibili in occasione dei controlli dell'autorità competente.

- t) All'ingresso della struttura e in prossimità delle uscite dovranno essere mantenute, esposte ben in vista, precise istruzioni relative al comportamento del personale e dei visitatori in caso di sinistro, accompagnate dalla planimetria semplificata del piano, che indica schematicamente la posizione in cui sono esposte le istruzioni rispetto alle vie di esodo. Inoltre all'ingresso della struttura dovrà mantenersi esposta la planimetria dell'attività per le squadre di soccorso, nella quale dovranno essere riportate la posizione delle scale e delle vie di evacuazione, dei mezzi e degli impianti di estinzione disponibili, dei dispositivi di arresto degli impianti di distribuzione dell'elettricità e del sistema di ventilazione, del quadro generale del sistema di rivelazione e allarme, degli impianti e locali che presentano un rischio speciale, degli spazi calmi. Appositi cartelli dovranno indicare le prime misure in caso di pronto soccorso.
- u) Il gruppo elettrogeno dovrà essere presidiato e mantenuto in moto anche nelle manifestazioni diurne. Nel locale quando generale sia presente un addetto in grado di intervenire tempestivamente in caso sia necessario commutare il carico della sezione preferenziale da rete a gruppo elettrogeno.

Ad ogni buon conto si riportano di seguito i recapiti telefonici di soccorso delle sedi VF:
VIGILI DEL FUOCO - tel. 115 - richiesta soccorso



Palazzetto dello Sport – MARACALAGONIS
NORME DI ESERCIZIO

NORME DI ESERCIZIO



MINISTERO DELL'INTERNO
COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI
CAGLIARI
CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

VISTI GLI ARTT. N. 4 DELLA LEGGE 26 LUGLIO 1965 N. 966 E N. 17
DEL D.P.R. 29 LUGLIO 1982 N. 577, IL D.M. 16.2.82, IL D.P.R. 12 GENNAIO 1998 N. 37 E IL D.M. 04.05.1998

SI RILASCIA A:

PALAZZETTO DELLO SPORT

PRATICA N. 26502

Il presente C.P.I. con validità dal 14/05/2008 al 13/05/2014 per l'attività individuata al nr. **83** dell'elenco allegato al D.M. 16.02.82 relativo a:
Locali di spettacolo con capienza superiore a 500 posti (fino a 2000)
Sita nel comune di MARACALAGONIS
LOC. SA MURA

Impianti, apparecchiature che presentano pericolo d'incendio:
NESSUNA.

Sostanze pericolose:

- PAVIMENTAZIONE PLASTICA DELLA ZONA DESTINATA ALL'ATTIVITA' SPORTIVA;
- TRIBUNA PER 7000 SPETTATORI.

Limitazioni, divieti e condizioni d'esercizio:

VEDASI ALLEGATO.
NON AMMESSO IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI.

Sistemi, dispositivi e attrezzature antincendi:

- NR. 1 IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO - COSTITUITO DA: N° 7 IDRANTI UNI45 + RISERVA IDRICA DA 24 MC + ELETTROPOMPA ALIMENTATA DA LINEA PREFERENZIALE E MOTOPOMPA DIESEL DI RISERVA UNI 9490;
- NR. 4 IDRANTI - UNI45 FUNZIONAMENTO CONTEMPORANEO PORTATA 120 L/MIN CADAUNG A 2 BAR DI PRESSIONE RESIDUA;
- NR. 10 ESTINTORI A POLVERE DA 6 KG - DI CAPACITA' ESTINGUENTE NON INFERIORE A 13A 89B-C;
- NR. 2 ESTINTORI A CO2 DA 5 KG - DI CAPACITA' ESTINGUENTE NON INFERIORE A 89B-C (IN PROSSIMITA' DEI QUADRI ELETTRICI);
- NR. 1 IMPIANTO EVACUAZIONE FUMO E CALORE - UNI 9494 E RIVELAZIONE FUMI.

***** Il presente C.P.I. è formato da nr. **1** pagina(e). *****

Il Titolare e' tenuto ad osservare gli obblighi stabiliti dall'art.5 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37 durante l'esercizio delle attivita' riportate nel presente certificato nonche' a richiedere il rinnovo dello stesso secondo le modalita' riportate all'art.4 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37. Qualora, durante il periodo di validita' del presente certificato, vengano apportate modifiche alle strutture, agli impianti o alle condizioni d'esercizio, tali da comportare un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, il Titolare e' tenuto a richiedere il rilascio di un nuovo certificato, secondo le procedure di cui all'art.5, comma 3, D.P.R. 12.01.98 N.37.

Il Funzionario Istruttore
LAMPIS GIAMPAOLO

Lampis Giampaolo

14 GIU. 2008

CAGLIARI, li

