



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

CONCESSIONE, DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO IPPICO COMUNALE DENOMINATO "IPPODROMO DI AGNANO", VIA RAFFAELE RUGGIERO S.N.C., RAPPRESENTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI ALLA SEZ. URB. CHI, FOGLIO 3, PARTICELLE DA 70 A 120 - CON LAVORI ACCESSORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE NONCHÉ ONERI DI PROGETTAZIONE.

ALLEGATO: "STIMA ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE SCUDERIE"



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

PREMESSA

La presente stima è redatta in accordo con l'art. 1.4.1 del Capitolato Speciale di Concessione del "Servizio di gestione dell'impianto ippico comunale denominato "Ippodromo di Agnano", via Raffaele Ruggiero s.n.c., rappresentato al n.c.e.u. del comune di Napoli alla sez. urb. chi, foglio 3, particelle da 70 a 120 - con lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione nonché oneri di progettazione". In particolare il citato articolo prevede come onere dell'operatore economico offerente, redigere e presentare in sede di offerta il progetto di fattibilità tecnica ed economica (da redigere ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) di tutte le opere e prestazioni previste e indicate nel presente documento, che prevede gli interventi finalizzati a garantire la fruibilità e l'agibilità del complesso ippico ed il rispetto della normativa di settore, ed in particolare:

- Manutenzione straordinaria delle scuderie Trotto lato ingresso via R. Ruggiero;
- Manutenzione straordinaria delle scuderie Galoppo zona nord;
- Manutenzione straordinaria scuderie trotto zona tribuna roof garden.

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO IPPICO

L'impianto in oggetto è ubicato in via Raffaele Ruggiero s.n.c., rappresentato al n.c.e.u. del comune di Napoli alla sez. urb. chi, foglio 3, particelle da 70 a 120. Occupa un'area di complessivi circa 47 ettari, è destinato unicamente ad Ippodromo.

Esso dispone di due accessi separati: il primo al civico n. 2 di Via R. Ruggiero costituente l'accesso di servizio per gli operatori e le maestranze, il secondo dall'area pubblica comunale di Via Agnano agli Astroni, destinata a parcheggio, mediante la quale si accede alla zona visitatori con le tribune e le attività commerciali.

Interamente recintato da un muro in tufo di altezza media 4 metri, comprende le piste per le corse e vari manufatti edilizi con diverse destinazioni: box per cavalli, uffici, box scommesse, tribune, bouvette, bar, ristoranti. La tipologia costruttiva di tali manufatti è varia, del tipo con strutture portanti in calcestruzzo armato oppure in muratura. Risultano presenti, inoltre, costruzioni modulari realizzate in pannelli di legno.

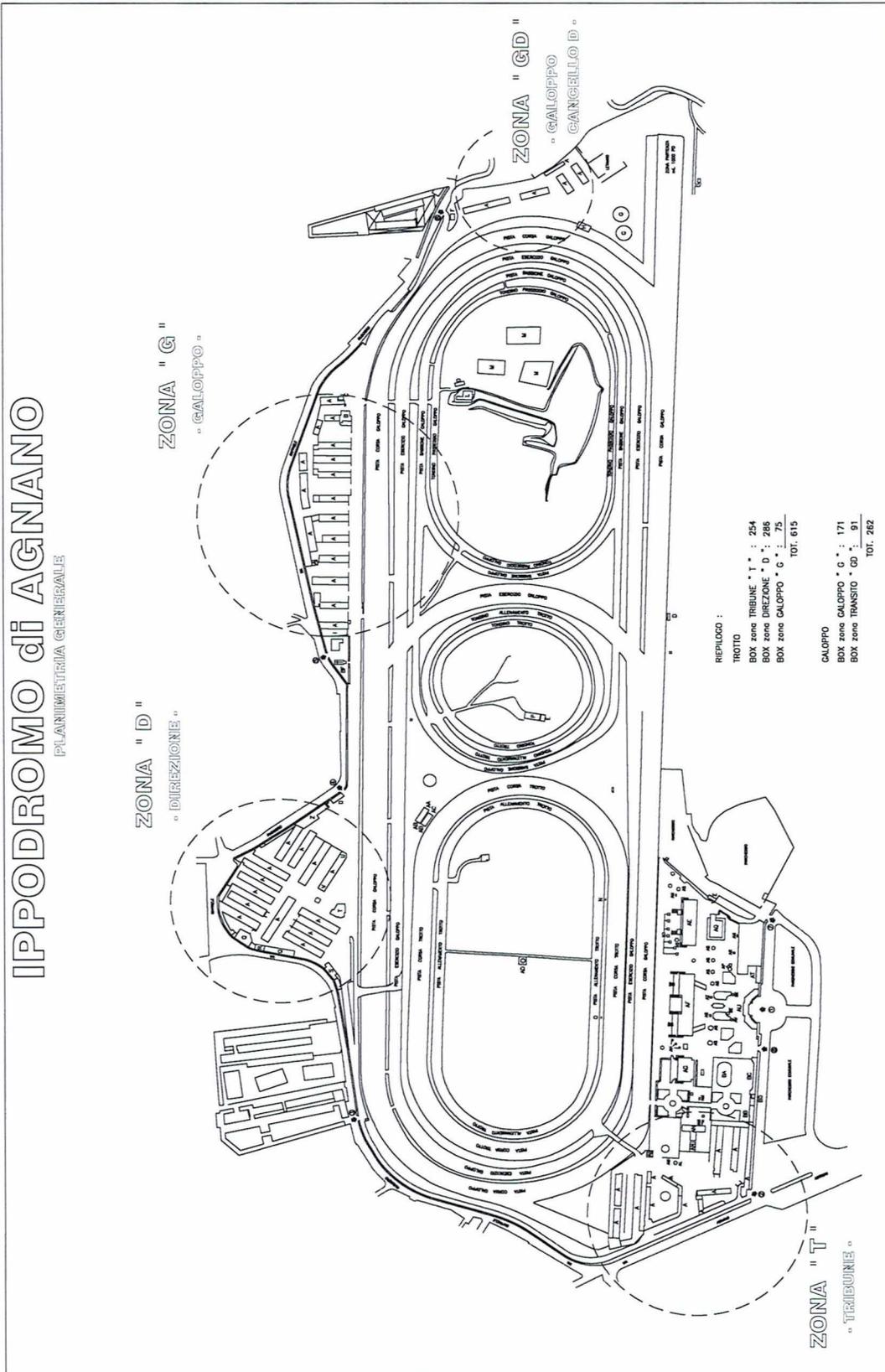
L'ippodromo negli ultimi anni è stato oggetto di diverse manutenzioni straordinarie che hanno riguardato principalmente le tribune, i ristoranti, i bar e tutte le piste che allo stato si presentano in perfette condizioni.

Si riportano nel seguito la planimetria e l'immagine satellitare della struttura in oggetto.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale



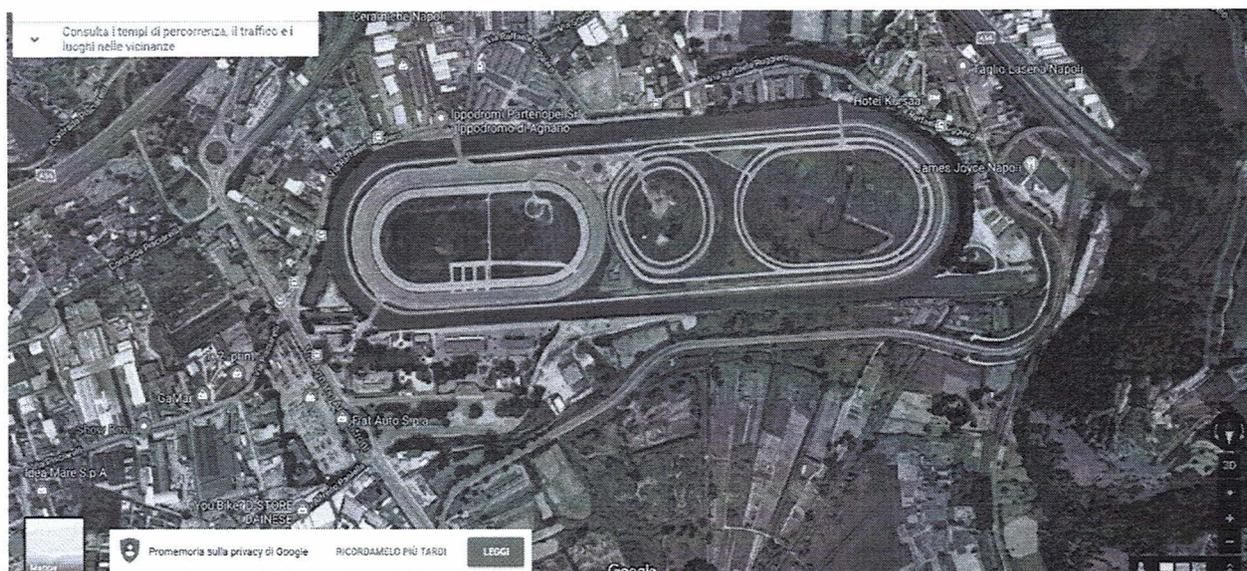


Immagine Satellitare della struttura in oggetto

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi relativi alla presente stima riguardano la manutenzione straordinaria dei manufatti edilizi adibiti a box cavalli. In particolare tali interventi devono essere effettuati per ottemperare a quanto prescritto con i seguenti verbali redatti da personale della ASL NA1:

- Verbale del 07/12/2018, a seguito di ispezione presso alcuni manufatti scuderie, in cui si intima di *“rendere i manufatti in cui insistono i box per il ricovero dei cavalli conformi all’art. 63 comma 1 del D.Lgs. n. 81/2008 tramite una idonea manutenzione di tutti i box che al momento risultano in precarie condizioni sia strutturali che igieniche”*;
- Verbale del 28/01/2019, a seguito del completamento di ispezione presso i rimanenti manufatti scuderie non visionati in sede di sopralluogo del 07/12/2018, in cui si intima di *“rendere i manufatti in cui insistono i box per il ricovero dei cavalli e le vie di circolazione, conformi all’art. 63 comma 1 del D.Lgs. n. 81/08 tramite una idonea manutenzione degli stessi. I manufatti che presentano pericoli di caduta di tegole o di parti strutturali, devono essere individuati e messi in sicurezza al fine di evitare pericoli di infortunio da parte di tutti gli operatori che operano nelle loro vicinanze”*.

L’Impianto Sportivo in oggetto è sede di competizioni di massa con corse di cavalli al Trotto e al Galoppo. Il complesso ospita circa 650 cavalli stanziali che quotidianamente si allenano sulle piste. L’Impianto comprende vari manufatti edilizi adibiti a box per cavalli divisi per aree: Trotto e Galoppo:

- scuderie Trotto su via Raffaele Ruggiero;
- scuderie Trotto zona tribune;
- scuderie Galoppo su via Raffaele Ruggiero;



Sono presenti altresì delle scuderie Galoppo nella zona “cancello D” per le quali al momento non sono previsti interventi.

Le scuderie si configurano come manufatti edilizi mono-piano a pianta rettangolare composti prevalentemente da n.24 box per cavalli; le dimensioni in pianta di ogni singolo box sono di circa (3,20x3,20)mq. Dal punto di vista strutturale si distinguono in due tipologie:

1. corpi in muratura portante di tufo, con coperture a doppia falda ricoperte di tegole marsigliesi su orditura in legno. Tale tipologia è presente prevalentemente nell'area limitrofa alla palazzina Direzione e in parte nella zona galoppo;
2. corpi in lastre modulari di cemento con pareti e solaio di copertura piana. Tale tipologia è presente prevalentemente nell'area limitrofa alle tribune e in parte nella zona galoppo.

Tali manufatti versano in uno stato manutentivo di degrado, accentuatosi nel corso degli anni.

Le opere di manutenzione straordinaria da eseguire, come intervento tipo, **per i manufatti scuderia con copertura a doppia falda**, possono così ipotizzarsi:

- rimozione del manto di tegole e relativa orditura di supporto per la parte sconnessa e pericolante;
- ricostruzione del tavolato demolito con nuovi elementi in abete;
- revisione/integrazione del manto di tegole;
- posa in opera del manto di tegole rimosse o, laddove è necessario per motivi di totale deterioramento, sostituzione integrale delle falde con pannelli isolanti finto coppo;
- rifacimento del sistema di raccolta delle acque piovane e sostituzione dei canali di gronda;
- sostituzione e/o rimozione dei controsoffitti esistenti;
- spicconatura dell'intonaco sconnesso e relativo rifacimento;
- tinteggiatura interna dei box;
- revisione porte in legno dei box;
- adeguamento impianto elettrico.

Le opere di manutenzione straordinaria da eseguire come interventi tipo, **per i manufatti del tipo con copertura piana**, possono così ipotizzarsi:

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- riparazione dei pannelli in c.a.p. con ripristino degli intonaci interni ed esterni sconnessi e relativo rifacimento;
- ripristino della pavimentazione con ripresa dei massetti;
- tinteggiatura interna dei box;
- revisione porte in legno dei box;
- adeguamento impianto elettrico.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale

STIMA DEGLI INTERVENTI

I valori economici degli interventi di manutenzione straordinaria dei manufatti edilizi adibiti a box cavalli, così come sopra descritti, possono stimarsi secondo gli attuali valori di mercato in maniera parametrica come riportato nel seguito:

- intervento tipo, per i manufatti scuderia con copertura a doppia falda: € 250/mq;
- intervento tipo, per i manufatti scuderia con copertura piana: € 200/mq.

I valori sopra riportati sono relativi ad “interventi tipo” che comprendono tutte le tipologie di lavorazioni possibili necessarie per rendere i manufatti conformi all’art. 63 comma 1 del D.Lgs. 81/08, così come prescritto dai verbali redatti dal personale della ASL NA1.

Considerando che non tutti i manufatti adibiti a box necessitano della totalità degli interventi previsti per quelli “tipo”, si può stimare un costo parametrico per tipologia di manufatto come riportato nel seguito:

- **intervento tipo, per i manufatti scuderia con copertura a doppia falda: € 130/mq;**
- **intervento tipo, per i manufatti scuderia con copertura piana: € 100/mq.**

La superficie dei manufatti in parola può desumersi dalle planimetrie in possesso dello Scrivente Servizio e sono pari a:

- manufatti scuderia con copertura a doppia falda: circa 7.000 mq;
- manufatti scuderia con copertura piana: circa 4.500 mq.

Si stima che di questa superficie, circa il 50% necessita degli interventi di manutenzione straordinaria in parola. Pertanto le superfici da prendere in considerazione per la determinazione dei valori economici degli interventi di manutenzione straordinaria sono:

- **manufatti scuderia con copertura a doppia falda: circa 3.500 mq;**
- **manufatti scuderia con copertura piana: circa 2.200 mq.**

E quindi:

	superficie	costo parametrico	stima intervento
manufatti scuderia con copertura a doppia falda	3.500 mq	130 €/mq	€ 455.000
manufatti scuderia con copertura piana	2.200 mq	100 €/mq	€ 220.000
STIMA TOTALE INTERVENTI			€ 675.000

Per tutto quanto sopra esposto si può stimare che l’importo degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per i manufatti edilizi adibiti a box cavalli dell’Ippodromo di Agnano risulta pari ad € 675.000.

Il Tecnico

Ing. Giovanni Toscano

Visto Il Dirigente
Ing. Francesco Cuccari