



Comune di Firenze
Direzione Servizi Tecnici
Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi

COMPLESSO SPORTIVO PADOVANI - Viale Paoli, 21
Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo
(Avviso Pubblico per l'Affidamento in Gestione)



Marzo 2018

P.O. IMPIANTI SPORTIVI

Ing. Nicola Azzurrini
Arch. Monica Fantappiè



1 Sommario

1	Identificazione catastale.....	3
2	Dati storici	3
3	Caratteristiche del fabbricato	4
4	Documentazione Fotografica	6
5	Utenze	16
6	Allegati	17

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione del bando di gara ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affidamento in gestione del complesso sportivo.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di bando è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 83, particella 2372 con sub 500 in cat. D/6, sub 501 in cat. A/2 e sub 502 in cat. C/1. (v. ALL. 1)

2 Dati storici

Il Comune di Firenze è proprietario del complesso sportivo denominato Campo Padovani in Viale Paoli, interessato dall'Accordo di Programma per la realizzazione dello Stadio di Atletica Leggera sottoscritto il 17 novembre 1997 con la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Ministero della Difesa, il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la FIDAL e modificato in data 11/02/2005, che ne prevedono la cessione allo Stato (tramite Agenzia del Demanio), al pari di altri immobili comunali, in cambio dell'estinzione del diritto d'uso perpetuo costituito nel 1868 in favore dell'Amministrazione Militare su tutto il compendio Campo di Marte. Nelle more della conclusione dell'Accordo di Programma, al fine di consentire l'utilizzo dell'impianto sportivo di cui sopra è stata sottoscritta il 19/06/2009 convenzione di couso tra Comune di Firenze, Amministrazione Militare e l'Associazione Sportiva Dilettantistica Firenze Rugby 1931, rinnovata il 25/09/2013 e venuta a scadenza il 25/09/2016.

Con DD 08208 del 04/10/2013 della Direzione Cultura e Sport, in attuazione della convenzione di couso di cui sopra, è stata approvata la convenzione tra Comune e l'Associazione Sportiva Dilettantistica Firenze Rugby 1931, effettiva utilizzatrice dell'impianto.

L'Amministrazione Comunale ha manifestato agli altri soggetti che sottoscrissero l'Accordo di Programma sopra citato, la volontà di giungere a nuove intese per mantenere la proprietà del Campo Padovani, in ragione delle importanti attività, in continuo sviluppo nella disciplina del rugby, che vi si svolgono e di ricondurlo quindi tra gli impianti soggetti al vigente Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di proprietà comunale mediante l'istituto della concessione in gestione.

In data 28/04/2016 a conclusione delle attività estimative condotte in contraddittorio tra la Direzione Patrimonio e l'Agenzia del Demanio per l'attuazione dell'Accordo di Programma in questione, è stato redatto verbale congiunto tra la medesima Agenzia e il Comune di Firenze nel quale è riportata l'intesa raggiunta con le amministrazioni statali interessate secondo la quale in sostituzione del Campo Padovani, che resta al Comune, verranno cedute allo Stato, per le esigenze del Ministero della Difesa n. 8 alloggi e relative pertinenze, facenti parte di un fabbricato posto in Via Leopardi n. 16/18.

In tale sede è stato condiviso tra le parti il testo dell'atto modificativo dell'Accordo di Programma che recepisce l'intesa raggiunta, testo che ancora non è stato formalizzato.

3 Caratteristiche del fabbricato

Si fa riferimento alle allegate planimetrie.

Complesso sportivo ubicato in Viale Paoli, 21 – Firenze, costituito da:

§ vari edifici allineati lungo Viale Paoli aventi accesso dall'ingresso principale carrabile e pedonale e da un accesso pedonale per gli spogliatoi ed uno per il ristoro composti da:

- un manufatto ospitante un locale centrale termica ed un locale deposito;
- un edificio destinato per due terzi ad appartamento ad uso foresteria con resede esterno esclusivo e per la parte restante ad ufficio ed ambulatorio/infermeria ciascuno con proprio servizio igienico;
- una palazzina a due piani con 4 spogliatoi dotati di servizi igienici e docce al piano terra mentre il primo piano è destinato a sede societaria con due locali uffici, una sala riunioni e servizi igienici;
- un fabbricato avente destinazione a bar ristoro costituito da locali cucina, sala ristorante e servizi pubblico ed al primo piano una terrazza coperta collegata con una scala esterna; all'esterno dell'edificio sono presenti due manufatti ad uso sala ristorante (tettoia e veranda in legno);

§ un campo principale in erba naturale avente dimensioni ml 120,00x70,00 ed un campo di allenamento di ml 106,00x59,60 in terra battuta;

§ dalla parte opposta dei campi, seguendo l'allineamento dei lati lunghi si trovano:

- due campi dei quali uno da tennis in cemento colorato non più delimitato da recinzioni ed usato come parcheggio, ed uno da calcetto, recintato, in sintetico di vecchia generazione;
 - una struttura geodetica con aste metalliche e telo in pvc destinata parte a palestra di preriscaldamento e parte ad area ricreativa per il terzo tempo;
 - una palazzina ad un piano suddivisa fra due spogliatoi con servizi igienici e docce e servizi igienici per il pubblico suddivisi per sesso, ed un locale centrale termica;
 - una tribuna in cemento armato con copertura in struttura metallica con sottotribuna ospitante quattro spogliatoi con servizi e docce e tre locali a disposizione;
 - un campo da tennis con pavimentazione in cemento colorato delimitato da recinzioni ed utilizzato come deposito materiali;
- § aree pertinenziali a verde e pavimentate.

4 Documentazione Fotografica



Ingresso impianto sportivo



Edificio Centrale Termica



Edificio Centrale Termica - esterni



Edificio Centrale Termica - esterni



Edificio Centrale Termica - interno



Edificio Centrale Termica - interno



Edifici prospicienti Viale Paoli



Edificio Foresteria



Copertura Edificio Foresteria



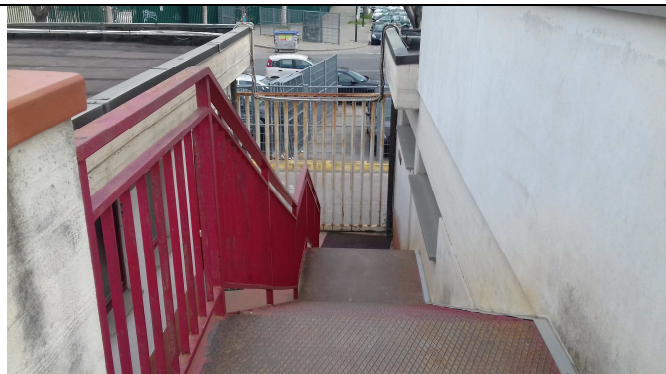
Edificio Foresteria



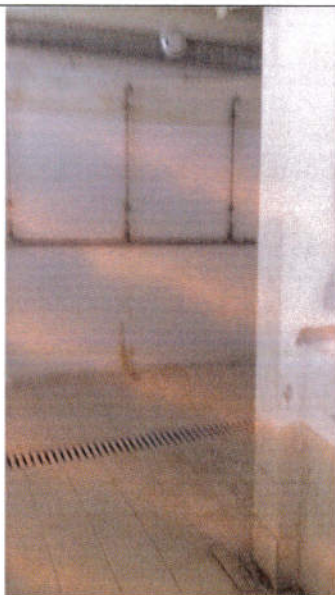
Edificio Foresteria magazzino maglie



Edificio spogliatoi-uffici



Scala di accesso agli Uffici



Docce spogliatoi piano terra



Spogliatoi piano terra



Copertura servizi igienici spogliatoi



Ingresso primo piano



Ufficio



Servizi igienici Uffici



Sala Riunioni



Sala Riunioni



Scala accesso terrazza Sala Riunioni



Copertura Edificio Bar Ristoro



Copertura Edificio Bar Ristoro



Veranda Bar Ristoro



Interno Bar Ristoro



Interno Bar Ristoro



Esterno Bar Ristoro



Esterno Bar Ristoro



Campo di allenamento



Campo di allenamento con vista su struttura geodetica



Campo principale con tribuna coperta



Campo principale



Accesso alla tribuna



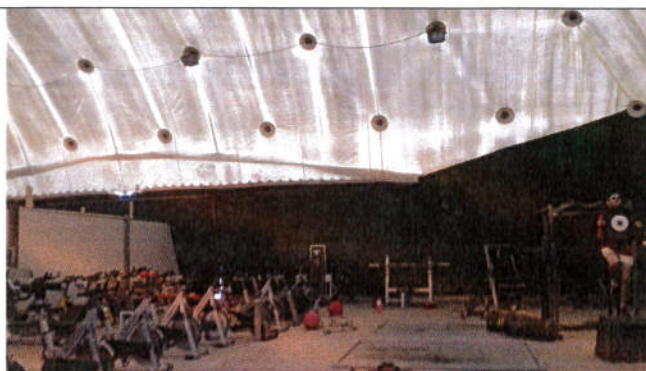
Accesso alla tribuna



Percorso accesso Edifici lato Viale Paoli



Accesso al campo secondario



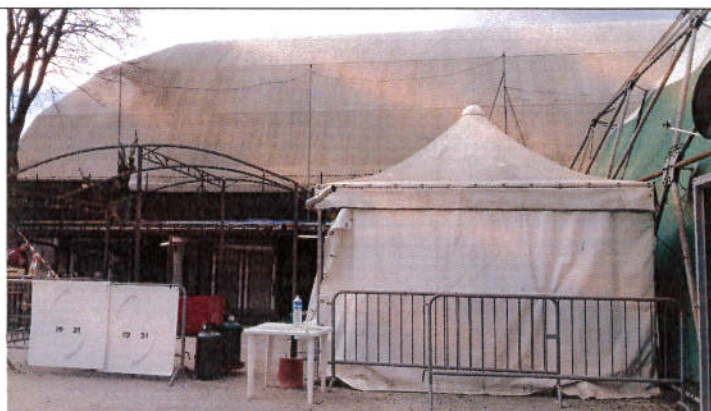
Struttura Geodetica - Palestra



Struttura Geodetica – Terzo Tempo



Struttura Geodetica



Adiacenze Struttura Geodetica



Interno Gazebo



Tettoia oggetto di condono



Edificio spogliatoi e servizi Tennis



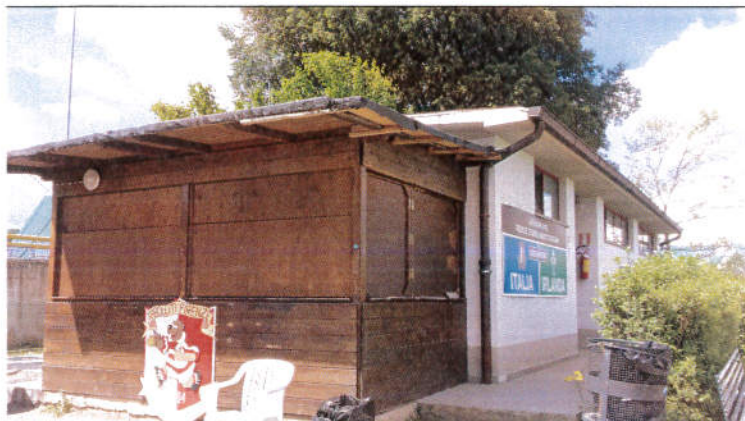
Edificio spogliatoi e servizi Tennis



Servizi igienici pubblico



Servizi igienici pubblico



Struttura in legno



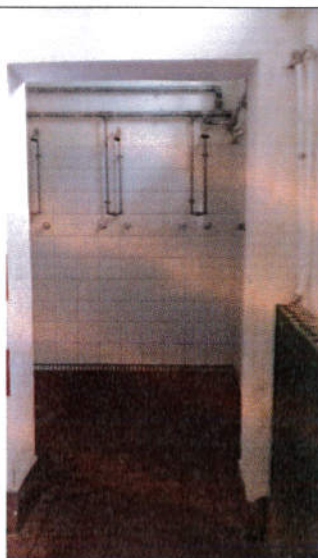
Tribuna Spettatori



Tribuna Spettatori – accesso spogliatoi



Sottotribuna – spogliatoi e docce



Sottotribuna – spogliatoi e docce



Sottotribuna – spogliatoi e docce



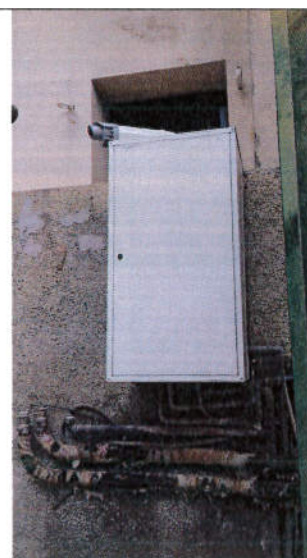
Sottotribuna – servizi igienici spogliatoi



Sottotribuna – Serbatoi acqua calda sanitaria



Sottotribuna – servizi igienici spogliatoi



Sottotribuna – caldaia murale



Tribuna Spettatori



Tribuna Spettatori - Copertura



Tribuna Spettatori



Tribuna Spettatori - Copertura



Ex Campo Tennis



Tribuna – Contatori Gas



Percorso fra i due campi



Tribuna spettatori metallica SCIA temporanea

5 Utenze

Le forniture di energia elettrica, acqua e gas metano sono intestate all'attuale gestore e sono così riassumibili:

Utenza Elettrica

POD IT001E42365458

Utenza Acqua potabile

UTENZA 30451059

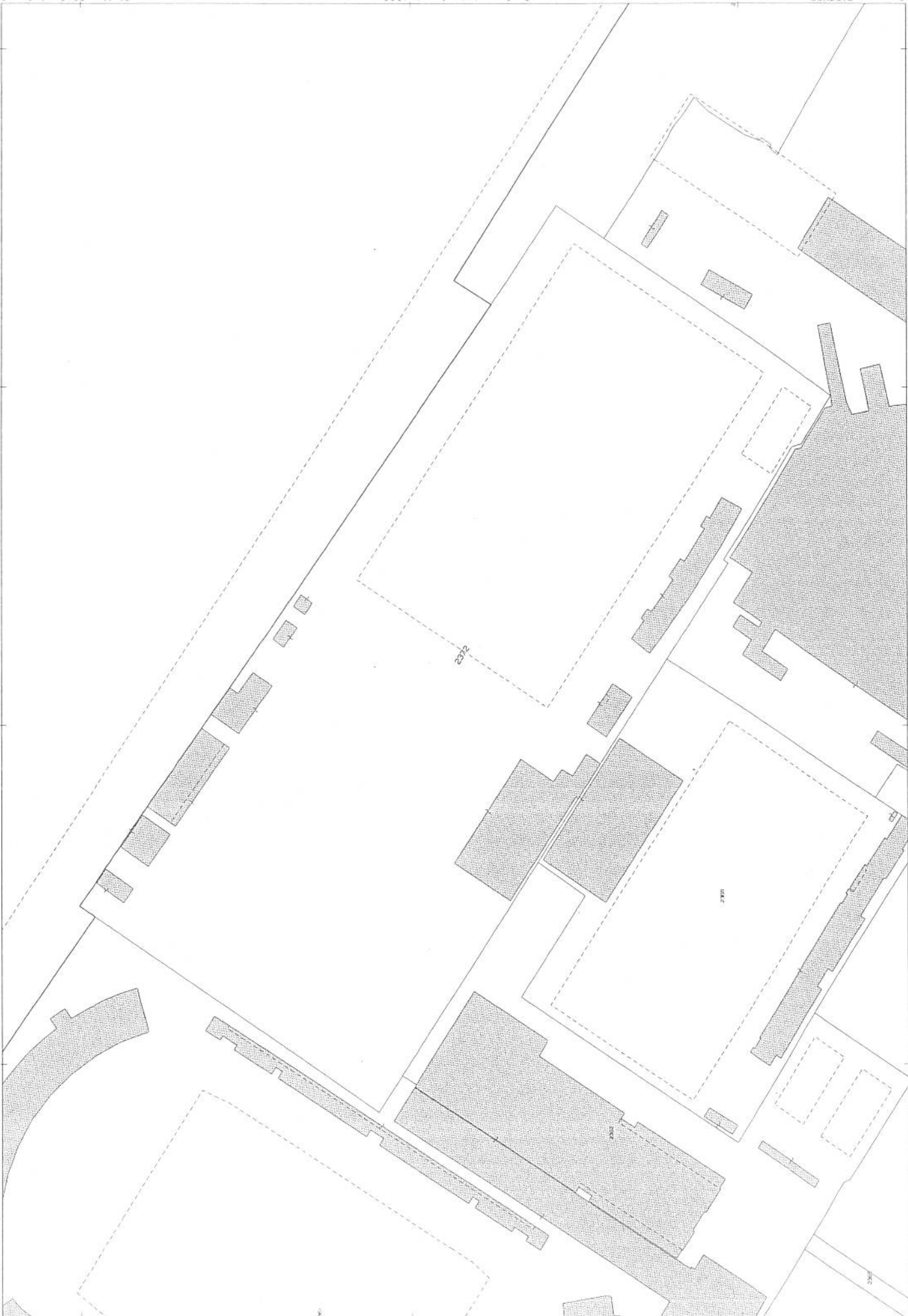
(in aggiunta all'acqua di pozzo, utilizzata sia per l'irrigazione che per uso idrico-sanitario)

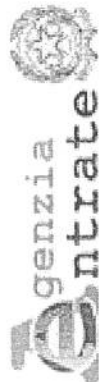
Utenza Gas

PDR 594200836411

6 Allegati

- 1 – Visura Catastale
- 2 – Planimetria generale impianto sportivo
- 3 – Piante edifici – scala 1:100





Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2018 - Ora: 16.28.08 Fine
Visura n.: T272630 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)		
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE		
	Foglio: 83 Particella: 2372 Sub.: 500		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		83	2372	500	2		D/6				Euro 37.150,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2007 protocollo n. FI0510503 in atti dal 13/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32197.1/2007)
Indirizzo		VIALE PASQUALE PAOLI n. 23 piano: T-1;										
Notifica		effettuata con prot. n. FI0058493/2008 del 18/02/08										
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
		-							Partita		Mod.58	

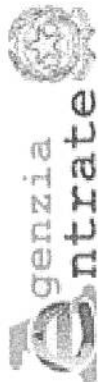
INTESTATO

N.	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			01307110484*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Data: 27/03/2018 - Ora: 16.29.31 Fine

Visura n.: T273490 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)		
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE		
	Foglio: 83 Particella: 2372 Sub.: 501		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	83	2372	501		2		A/2	2	4 vani	Catastale Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte*: 76 m²	Euro 495,80
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												
Indirizzo				VIALE PASQUALE PAOLI n. 23 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

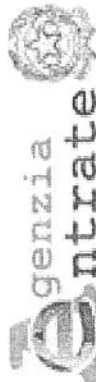
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE				01307110484*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2018

Data: 27/03/2018 - Ora: 16.30.23 Fine
Visura n.: T274032 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 83 Particella: 2372 Sub.: 502

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		83	2372	502	2		C/1	7	261 m²	Totale: 349 m²	Euro 21.917,71
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo				VIALE PASQUALE PAOLI n. 21 piano: T-1;							
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

INTESTATO

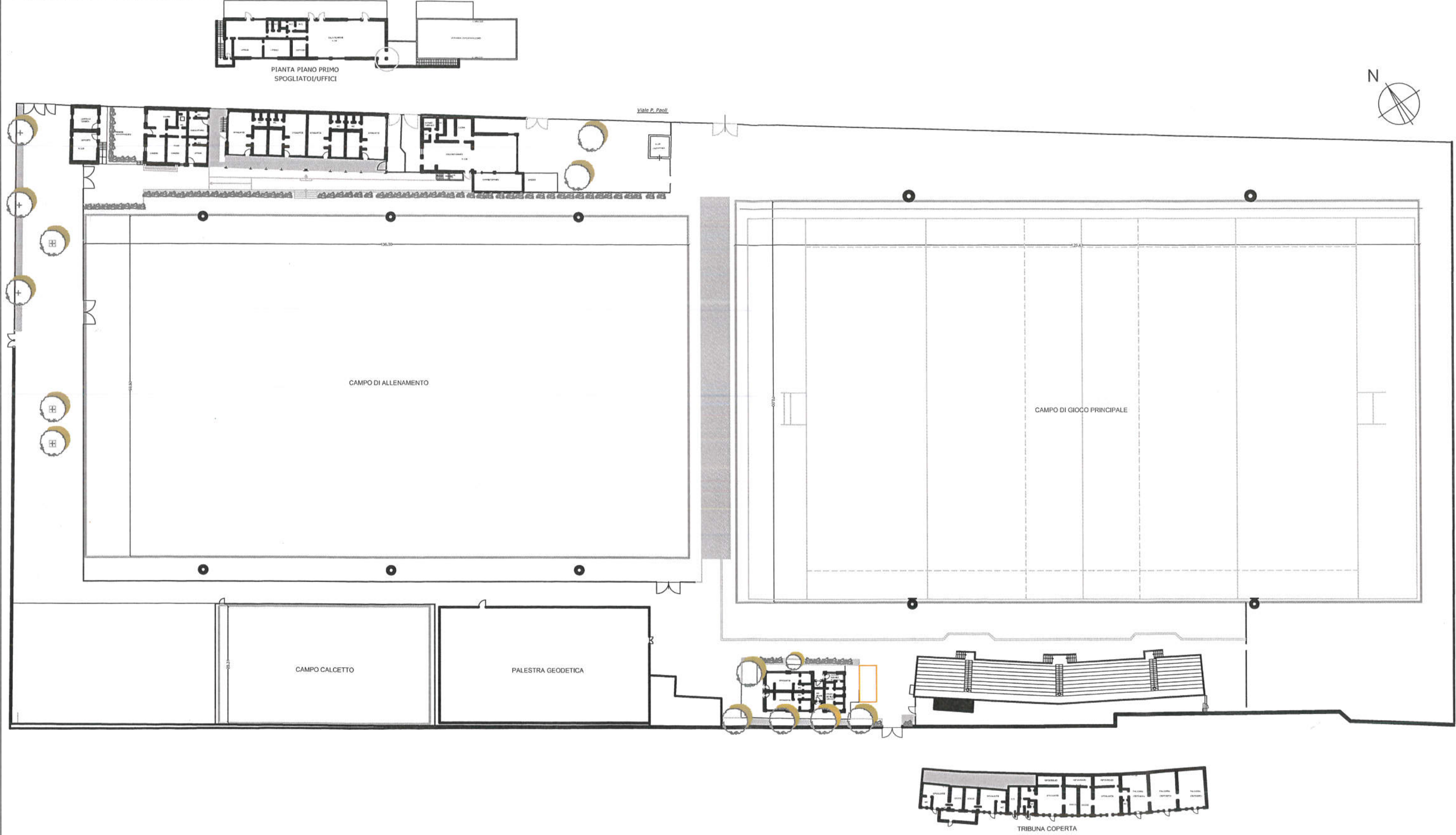
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FIRENZE con sede in FIRENZE				01307110484*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

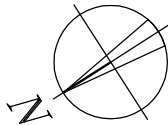
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PLANIMETRIA GENERALE



EDIFICI LATO VIALE PAOLI

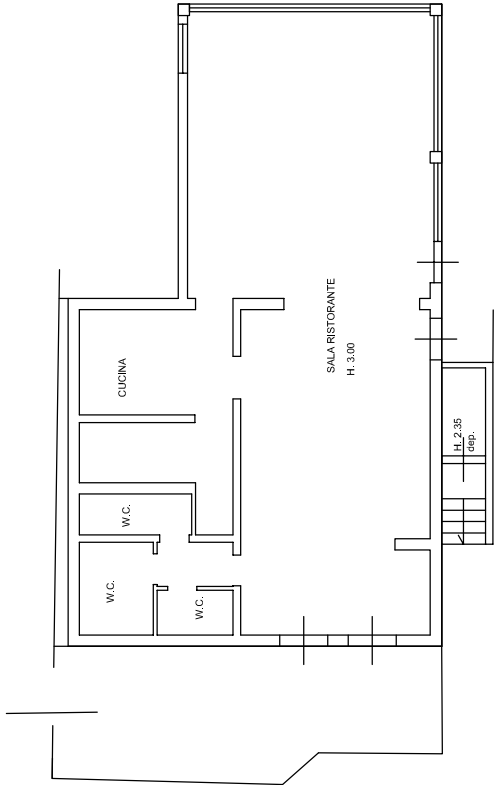
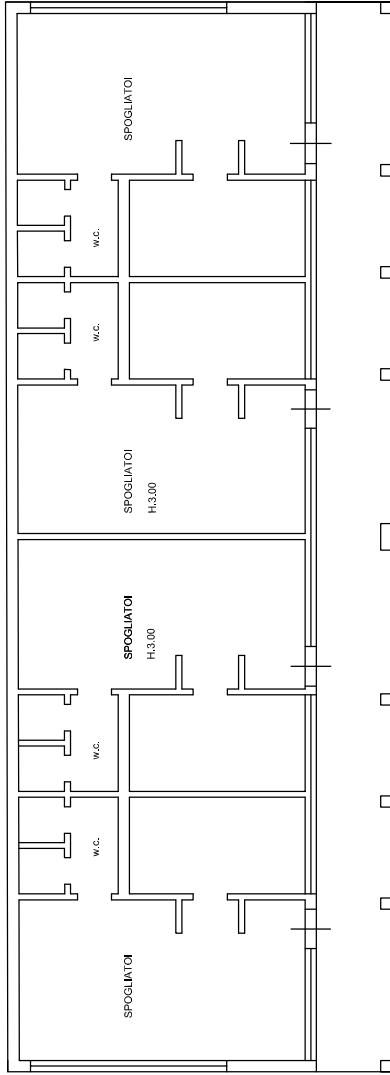
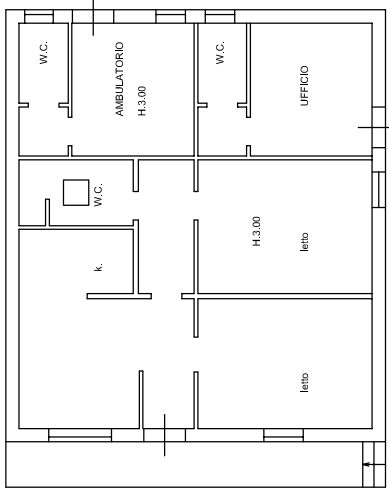
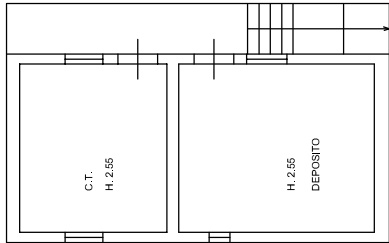


-LOC. TECNICI

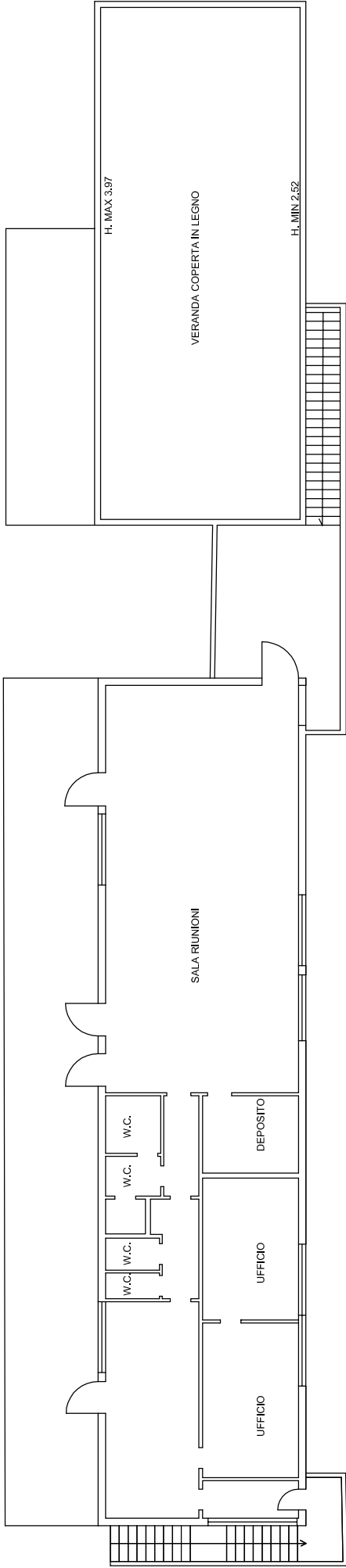
- FORESTERIA

-SPOGLIATOI - SEDE SOCIETA'

- BAR RISTORO



PIANTA PIANO TERRA



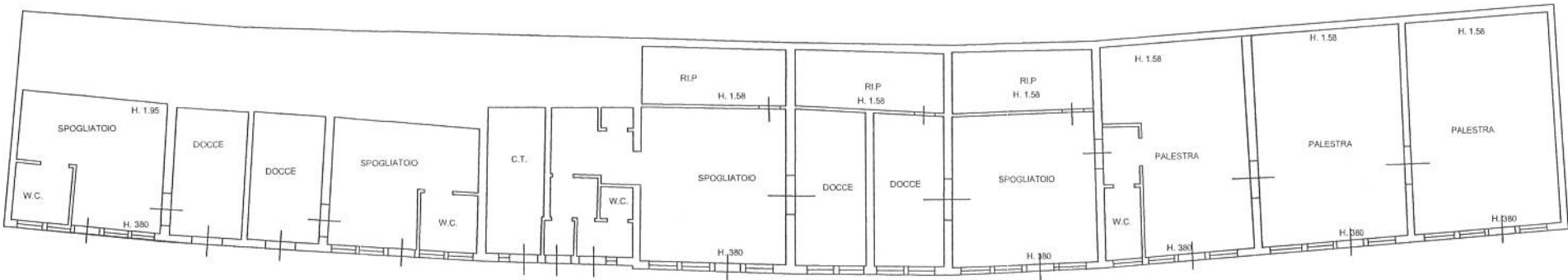
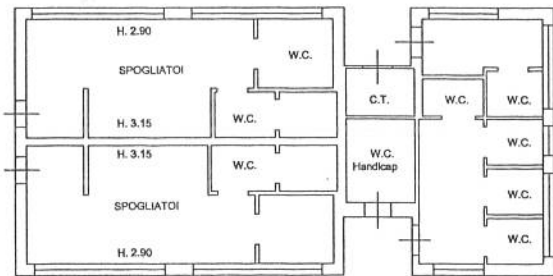
PIANTA PIANO PRIMO

EDIFICI LATO VIALE MALTA



-SPOGLIATOI - SERVIZI PUBBLICO

TRIBUNA COPERTA



PIANTA PIANO TERRA