

# **Comune di Santa Maria a Monte**

**Provincia di Pisa**

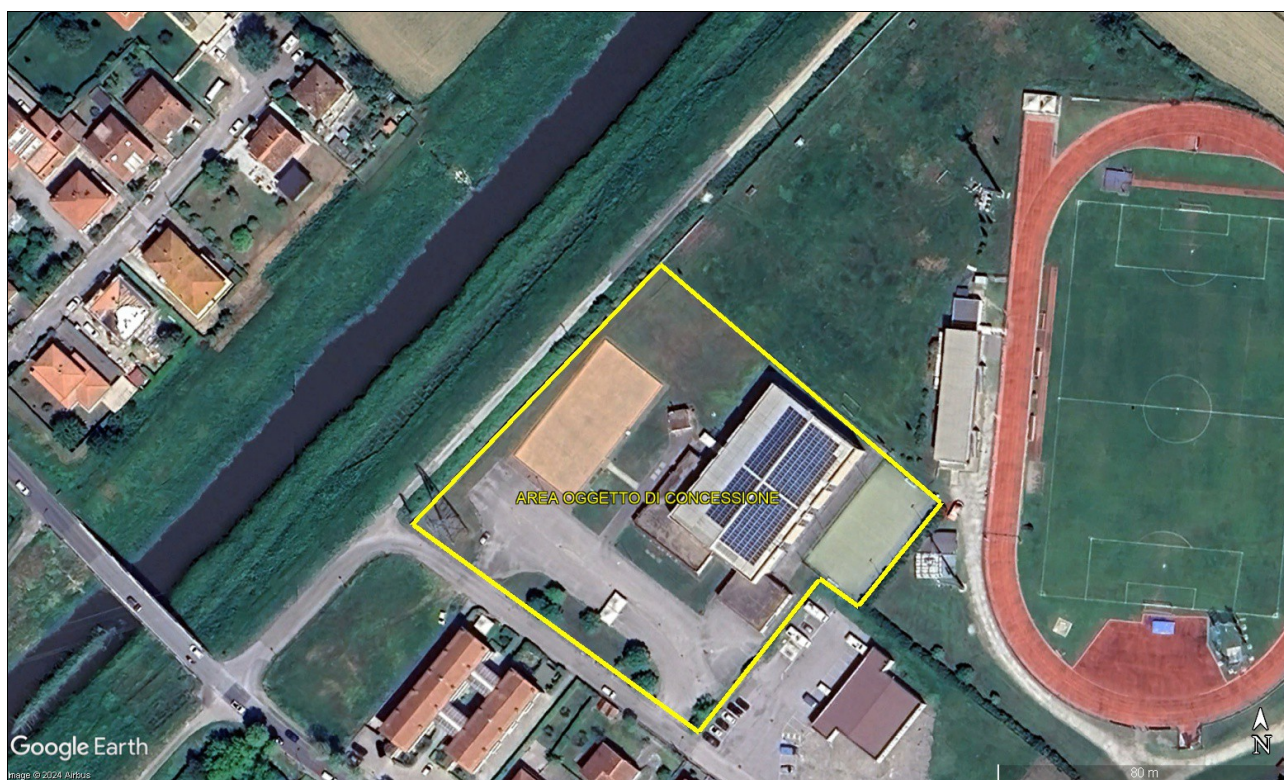
## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

### **PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

#### **Palestra Paolo Novelli e pertinenze annesse all'interno del complesso sportivo "Romano Fogli"**

## **1 PEMESSA**

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione della procedura negoziata seguente alla manifestazione di interesse ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'affidamento in concessione del plesso sportivo sopra indicato ed adibito a palestra polivalente.



## **2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'edificio e le pertinenze annesse sono individuato al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte al foglio 26 particella 841 sub. 2 categoria D/6.

Come da documentazione catastale allegata alla presente Relazione.

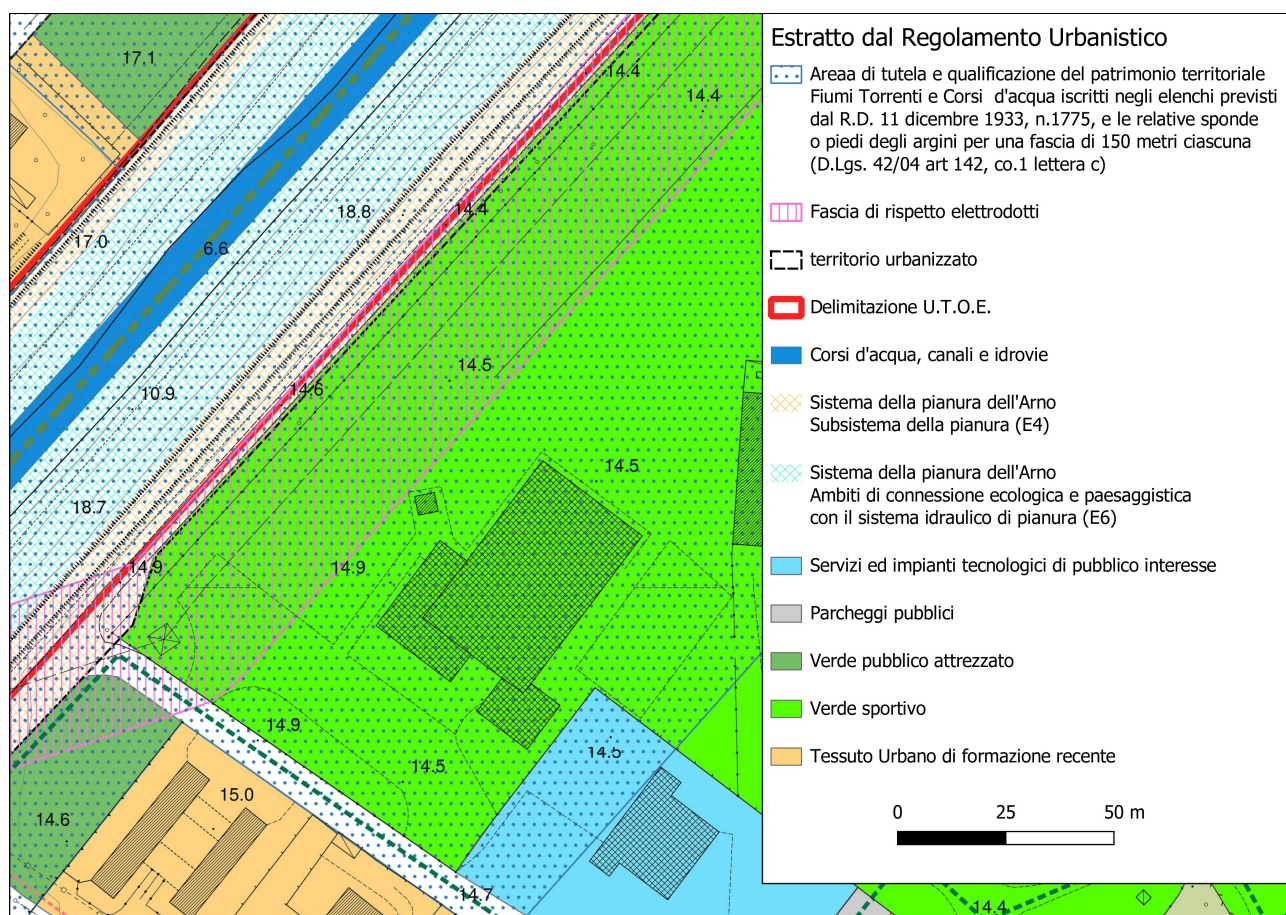
## **3 DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI**

Rispetto al Piano strutturale, l'area ricade all'interno dell'UTOE 8 Ponticelli.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 02 del 09/01/2017 viene classificata come Verde sportivo normata dall'art.51 delle NTA.

L'area e l'edificio rientrano nel vincolo della fascia di rispetto di 150 m dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D. Lgs . 42/04 art 142, co . 1 lett era c - ex L . 431/85) normata dall'art. 70 delle NTA.

Parte dell'area di resede, in particolare l'area su cui è costruita la pista di pattinaggio a rotelle, è posta internamente alla Fascia di rispetto elettrodotti normata dall'art. 73 delle NTA.



#### 4 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della concessione è costituita da due accessi carrabili, un area di parcheggio, una pista di pattinaggio a rotelle scoperta, un campo di calcetto scoperto, una palestra polivalente consistente nel principale fabbricato posto nell'area di concessione, altre aree a verde.

#### 5 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Si faccia riferimento alle allegate planimetrie.



L'edificio principale che sostituisce la palestra polivalente è caratterizzato da una struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, il tamponamento che corre dinanzi alla struttura portante è caratterizzato da pannelli prefabbricati in calcestruzzo e il basamento è costituito da un solaio controterra formato da calcestruzzo e pavimentazione in gomma su tutti i corpi di fabbrica che compongono l'edificio. I corpi che contengono gli spogliatoi e l'ingresso hanno una copertura piana formata da un solaio in predalles con massetto e guaina impermeabilizzante; la copertura della palestra è a capanna costituita da un pannello di lana di roccia rivestito da lamiera grecata appoggiato sulla struttura in cemento armato.

## **6 CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL FABBRICATO PRINCIPALE**

L'edificio è in classe energetica E con  $E_{p,gl,nren}$  279,03 kWh/m<sup>2</sup> anno.

L'edificio in oggetto è dotato di grandi finestre nella zona palestra e ingresso. I serramenti sono composti da un telaio in alluminio senza taglio termico con una trasmittanza di  $U_f = \text{W/m}^2\text{K}$ . La tipologia del vetro è singolo con trasmittanza di  $U_g = 5,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . I serramenti hanno un elevato fattore di trasmissione solare non sono dotati né di schermature solari né di sistemi oscuranti.

Il sistema di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria è composto da un generatore di calore a basamento con gas metano: Rhoss KX 500, posto nel locale centrale termica; il sistema di distribuzione passa in parte all'esterno dell'edificio e in parte all'interno dello stesso; non sono presenti collettori quindi la distribuzione è monotubo. Il sistema di emissione è caratterizzato da radiatori nella zona spogliatoi e ingresso mentre nella zona palestra sono presenti dei ventilconvettori a parete e soffitto. La regolazione è di zona on/off. L'edificio è dotato di un sistema di illuminazione costituito da lampade fluorescenti e a ioduri. L'edificio è dotato di un sistema canalizzato nella parte degli spogliatoi per l'estrazione dell'aria della portata di circa 800 mc/h.

## **7 STATO DI CONSERVAZIONE**

Il fabbricato e l'area, nel suo complesso, tenuto conto della vetustà della costruzione può considerarsi in ordinarie condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono esterni e, tenuto conto della vetustà, sono generalmente poco efficienti energeticamente e in condizioni ordinarie di manutenzione.

Gli impianti termici e idro-sanitari sono funzionanti, poco efficienti energeticamente e in condizioni di manutenzione ordinaria.

## **8 ALLEGATI**

- Tavola architettonica, prospetti e pianta del fabbricato
- Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

Provincia di Pisa

**PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE  
DI SERVIZI DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI  
DI PROPRIETÀ COMUNALE**  
Palestra Paolo Novelli e pertinenze annesse  
all'interno del complesso sportivo "Romano Fogli"



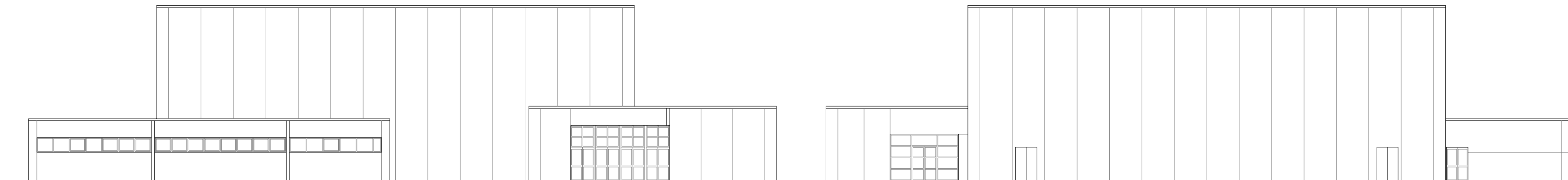
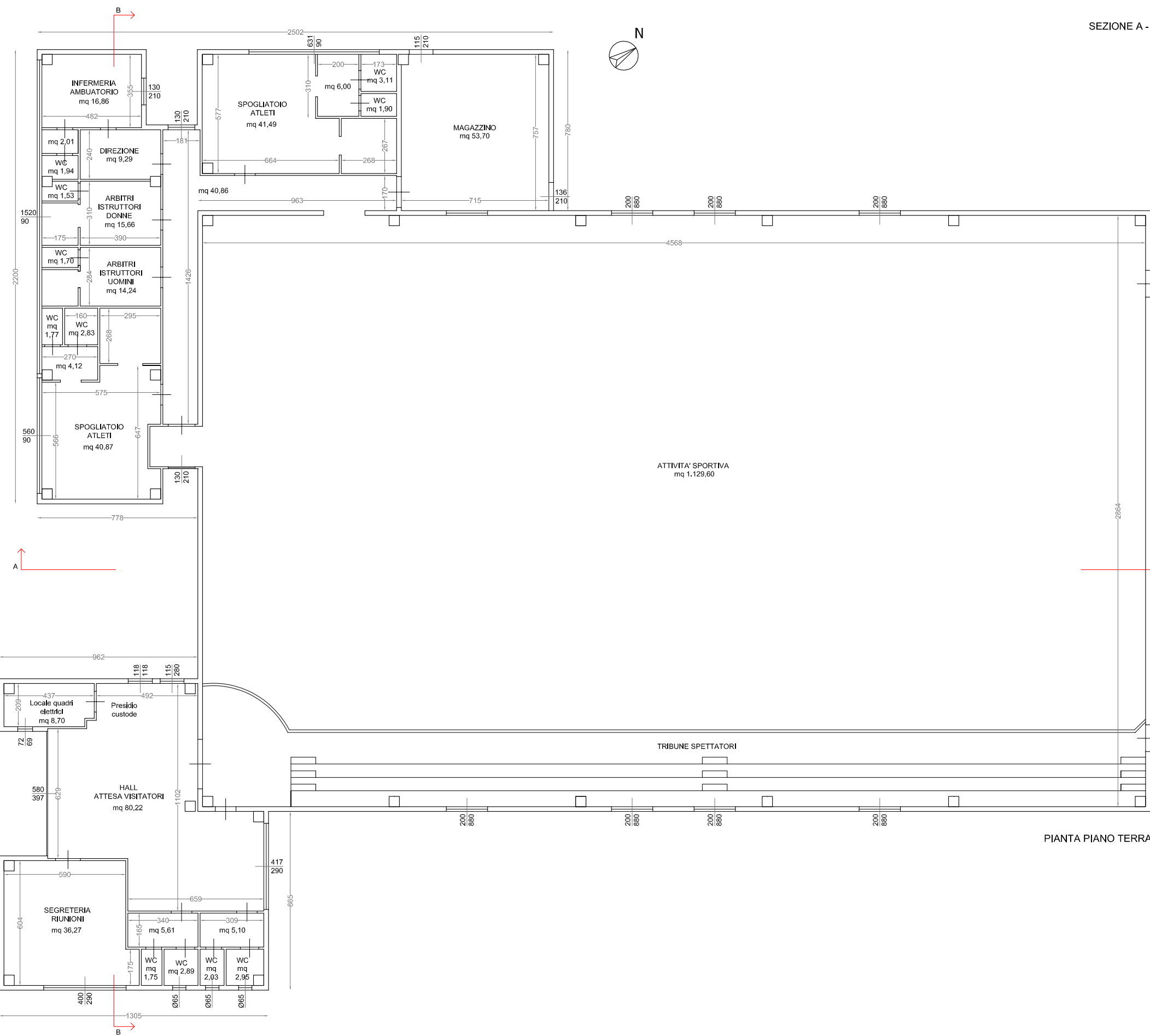
RUP  
Ing. Alessandro Veradini

STATO ATTUALE:  
PIANTE  
PROSPETTI  
SEZIONI

Data: luglio 2024

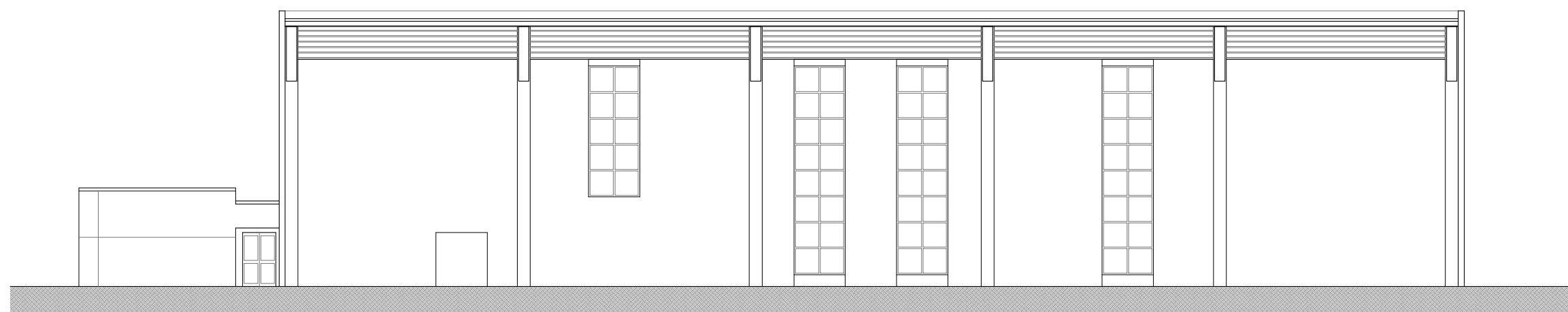
Spazio riservato agli uffici

## PIANTA PIANO TERRA

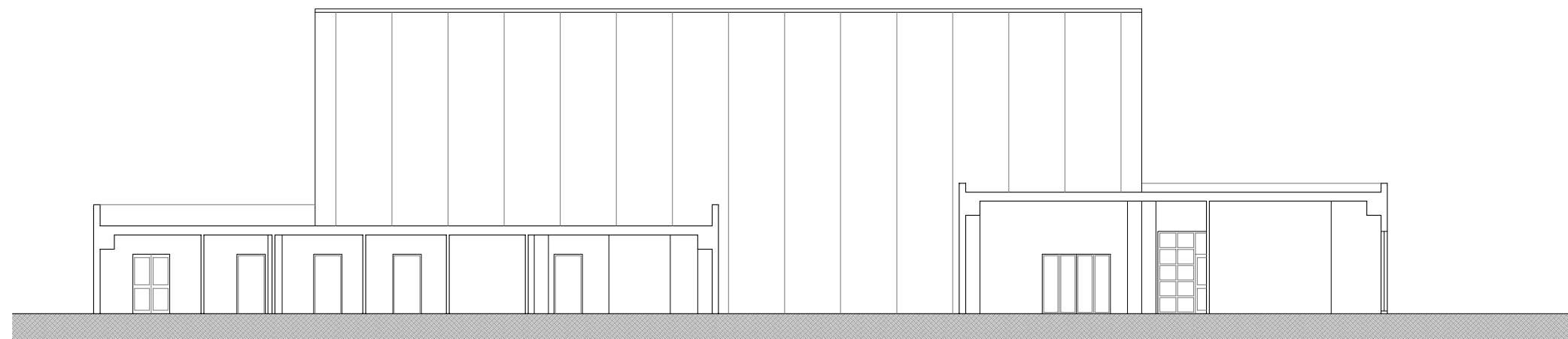


PROSPETTO SUD OVEST

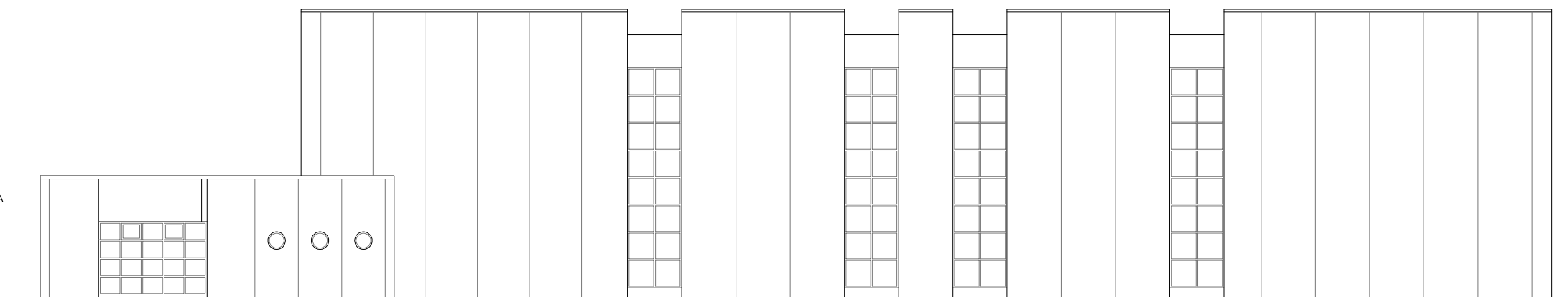
PROSPETTO NORD EST



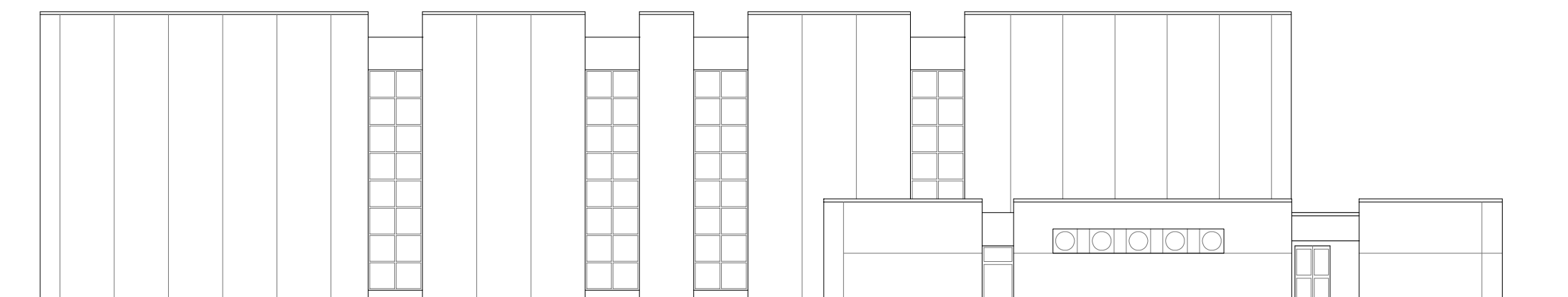
SEZIONE A - A



SEZIONE B - B



PROSPETTO SUD EST



PROSPETTO NORD OVEST

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di SANTA MARIA A MONTE (I232) (PI)

Foglio 26 Particella 841

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 52.966 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 06/02/2019 Pratica n. PI0007727 in atti dal 06/02/2019 presentato il 06/02/2019 (n. 7727.2/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di SANTA MARIA A MONTE (I232) (PI)

Foglio 26 Particella 841

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di SANTA MARIA A MONTE (I232) (PI)

Foglio 26 Particella 841

Tipo Mappale del 06/02/2019 Pratica n. PI0007727 in atti dal 06/02/2019 presentato il 06/02/2019 (n. 7727.1/2019)

**Annotazione di immobile:** COMPRENDE IL FG. 26 N. 843,76,83,845,847,849,128,851,853,855,183,856,857,310,858

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 52.966 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 06/02/2019 Pratica n. PI0007727 in atti dal 06/02/2019 presentato il 06/02/2019 (n. 7727.2/2019)

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **14/05/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA MARIA A MONTE (I232) (PI)**

Foglio **26** Particella **841** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 13.874,50**

Categoria **D/6<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** VIA USCIANA n. SNC Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2020 Pratica n. PI0001895 in atti dal 14/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 445.1/2020)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Dati identificativi**

Comune di **SANTA MARIA A MONTE (I232) (PI)**

Foglio **26** Particella **841** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 28/03/2019 Pratica n. PI0019350  
in atti dal 29/03/2019 COSTITUZIONE (n. 250.1/2019)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANTA MARIA A MONTE (I232 ) (PI)**

Foglio **26** Particella **841**

**> Indirizzo**

VIA USCIANA n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 28/03/2019 Pratica n. PI0019350  
in atti dal 29/03/2019 COSTITUZIONE (n. 250.1/2019)

**> Dati di classamento**

Rendita: Euro 13.874,50  
Categoria D/6<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2020  
Pratica n. PI0001895 in atti dal 14/01/2020  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 445.1/2020)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

> 1. COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE  
(CF 00159440502)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 28/03/2019 Pratica n.  
PI0019350 in atti dal 29/03/2019 COSTITUZIONE (n.  
250.1/2019)

---

Visura telematica

---

Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

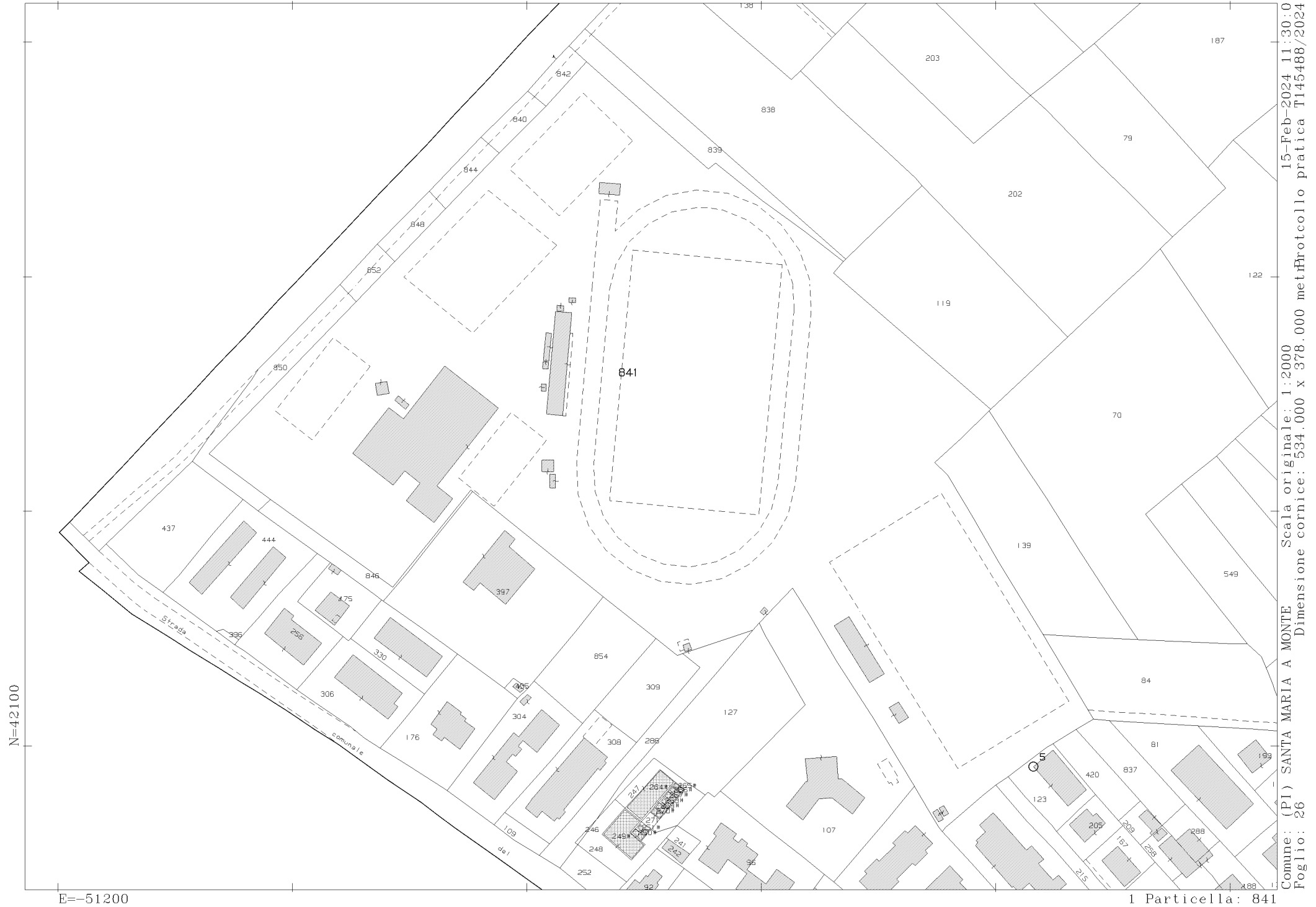
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANTA MARIA A MONTE		26	841	7727	06/02/2019

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via usciana	SNC	T-1			CAMPO SPORTIVO COMUNALE
2	via usciana	SNC	T			PALESTRA COMUNALE
3	via usciana	SNC	T			PORZIONE DELLA PARTICELLA 286 - AREA GRAFFATA AL SUB 1
4	via usciana	SNC	T			PORZIONE DELLA PARTICELLA 309 - AREA GRAFFATA AL SUB 1

---

Visura telematica

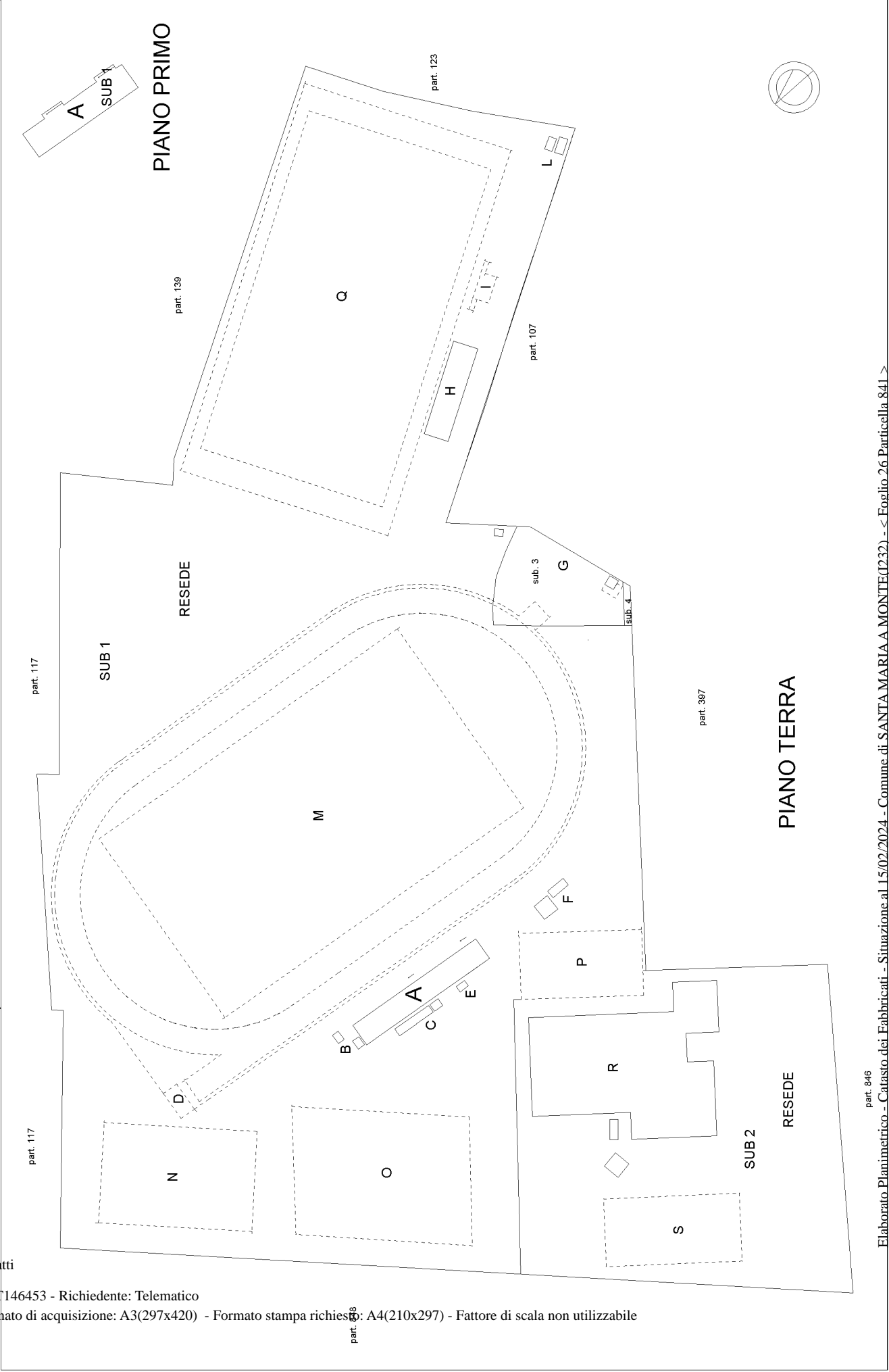




Ultima planimetria approvata atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di Pisa**

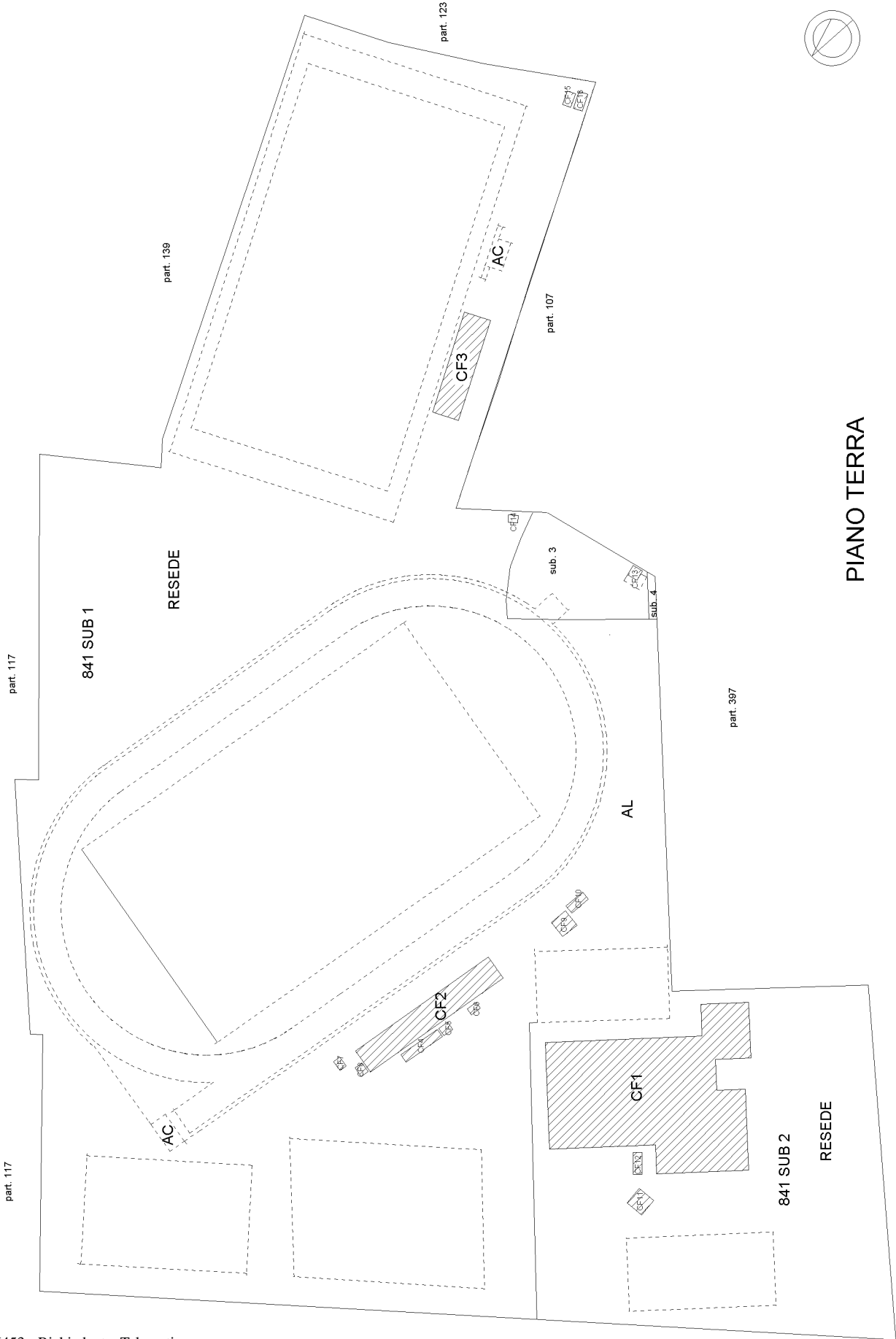
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ciucci Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pisa	N. 01057
Comune di Santa Maria A Monte	Sezione:	Foglio: 26	Particella: 841	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Protezione n. 7727	del 06/02/2019
			del 29/03/2019	del
			Tipo Mappale n. 7727	Scala 1 : 1000



Ultima planimetria approvata

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di Pisa**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ciucci Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pisa	N. 01057
Comune di Santa Maria A Monte	Sezione:	Foglio: 26	Particella: 841	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 7727 del 06/02/2019 Scala 1 : 1000			



# Comune di Santa Maria a Monte

Provincia di Pisa

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Palestra Paolo Novelli e pertinenze annesse all'interno del complesso sportivo "Romano Fogli"



*Foto aerea del Complesso Sportivo "Romano Fogli"*



*Aree esterne - Prospetto Sud-Occidentale e aree di parcheggio*



*Aree esterne - Prospetto Nord-Occidentale e vista dalla pista di pattinaggio*



*Aree esterne - Prospetto Sud-Orientale e vista dal campo di calcetto esterno*



*Aree esterne - Prospetto Nord-Orientale, accesso in copertura e rete divisoria con impianto "G. Di Lupo"*



*Aree esterne - Ingresso all'impianto*

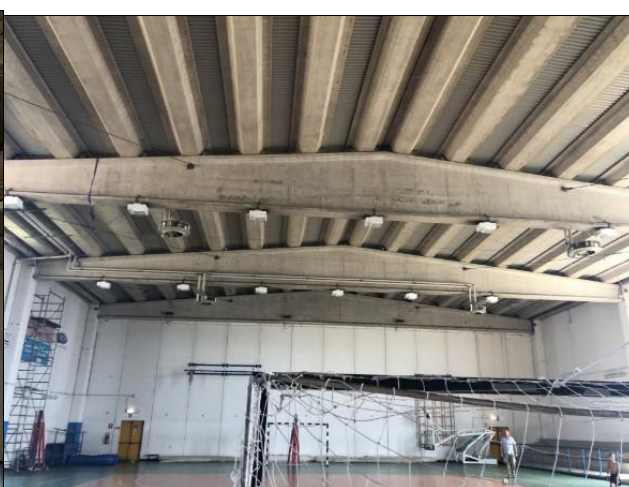




*Interno - Particolare dello spogliatoio*



*Interno - Area di gioco particolare delle finestre laterali*



*Interno - Area di gioco, particolare delle strutture di copertura*



*Impianti - Locale Pompe*



*Impianti - Generatore di calore*



*Impianti - Boiler per acqua calda sanitaria*