

**COMUNE DI BORGIO VEREZZI**  
provincia di Savona

**Oggetto**

Lavori di riqualificazione dell'area sportiva Clacio e Tennis ovvero realizzazione di nuovi spogliatoi a servizio del campo sportivo con collegato ristorante e nuovi spogliatoi e servizi a servizio del circolo tennis del Comune di Borgio Verezzi

**Committente**

Polisportiva Borgio Verezzi - SSD - SB

**RESPONSABILI PROGETTAZIONE**

arch. ANDREA FORBINO  
studio@andreaforbino.it  
andrea.forbino@archiworldpec.it  
3381479917



**PROGETTAZIONE STRUTTURALE**

ing. MARIA ALESSANDRA BINAGHI  
maria.alessandra@binaghitecnico.it  
marialessandra.binaghi1@ingpec.eu  
348 4297646

**PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA**

ing. LAURA MARIA BINAGHI  
laura.maría@binaghitecnico.it  
lauramaria.binaghi@ingpec.eu  
347 6496948

PROGETTAZIONE ANTINCENDIO ED IMPIANTISTICA STUDIO DI INGEGNERIA ASSOCIATO FERRARI & PACINI  
segreteria@ingegneri-associati.it  
ferraripacini@pec.ingegneri-associati.it  
019 694082

PROGETTAZIONE GEOL.ING. MATTEO FIALLO

PIANO DI BACINO matteo.fiallo@gmail.com  
ITEC ENGINEERING  
info@itec-engineering.it

**OGGETTO**

RELAZIONE GENERALE

**DATA**

30/06/2025

Il gruppo di lavoro è composto da:

**Responsabile del gruppo progettuale e progettista architettonico**  
architetto Andrea Forbino

**Progettista strutturale**  
Ingegner Alessandra Maria Binaghi

**Progettista impianti**  
Ingegner Laura Maria Binaghi

**Indagini studio idraulico e Piano di Bacino**  
Studio Itec

**Indagini geologiche**  
geologo Matteo Fiallo

**Rilievi topografici**  
Geom. Ramiro Papamarenghi

Riferimenti incarico: Convenzione di incarico professionale per progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva oltre alla fase esecutiva delle opere firmato in data 30/04/2025

Si ringrazia inoltre per la preziosa collaborazione e disponibilità i referenti tecnici del comune, il geometra Vincenzo Nario e l'architetto Alessandra Bellini, la dottoressa Anna Maria Chiudaroli e il segretario comunale dottoressa Silvia Mulé.

## Introduzione

L'intervento di riqualificazione delle aree sportive di Borgio Verezzi, sia legate all'attività calcistica che quella tennistica rappresenta, negli auspici della Polisportiva Borgio Verezzi – SSD – SB, una prima parte di un più articolato percorso di recupero e risanamento dell'area che va dal centro storico fino all'area industriale che possa essere di connessione fra la città ed il territorio.

Questa progettualità, associata all'intervento di riqualificazione dell'area sportiva, prefigura una più ampia valorizzazione e ripensamento del territorio come luogo per una nuova economia dello sport e dell'inclusione perseguita dalla polisportiva che possa essere da volano ad una generale riqualificazione delle aree attualmente poco utilizzate e dismesse dell'immediato contorno.

La collocazione strategica dell'area sportiva in pieno centro ed in area limitrofa al centro storico oltre che posta in un area che necessita di una riqualificazione e sviluppo urbanistico rappresenta una occasione per un ripensamento delle dinamiche di sviluppo sportivo attualmente in atto non solo nel contesto Borgese ma anche in molti comuni limitrofi.

## Relazione illustrativa: stato di fatto e di progetto

### 1. Stato di fatto. Inquadramento generale

#### Gli elementi quantitativi generali

L'area, all'inverno/primavera 2025 (la fase centrale delle cognizioni e rilevamenti), presenta differenti condizioni di conservazione ed utilizzo, è collocata in una zona che necessita di una riqualificazione sia di carattere estetico che in termini di possibilità manutentive. Di fatto non si è ricercato negli anni alcuna qualità architettonica ma si sono sommate funzioni allo scopo di soddisfare la mera funzionalità e la gestione delle aree esterne ed il verde sono vessate da una difficoltà di manutenzione.

Negli anni si è proceduto ad una successione di interventi di mantenimento senza pensare un intervento più generale di ammodernamento e miglioramento ed oggi si rilevano numerose carenze sia di carattere manutentivo che di tipo funzionale.

Ne deriva un quadro di intervento molto condizionato che dovrà avviare e farsi carico di una totale ricostruzione delle funzioni mantenendo gli usi dell'area ovvero la porzione a monte manterrà una prevalente attività calcistica mentre quella a valle resterà a vocazione tennistica verranno implementati invece i servizi annessi ed a supporto delle attività così da garantirne il funzionamento e valorizzarne il contesto e l'offerta.

L'area di intervento ha una superficie di circa 11 000,00 mq la quale tuttavia è occupata per lo più dalle aree per lo svolgimento delle attività sportive, poco spazio resta quindi per i servizi, il movimento e l'accoglienza del pubblico e degli sportivi. Inoltre l'area ha dei confini decisamente netti, a nord è collocata l'area industriale, a sud una possibile area (seppur di privata proprietà) di sviluppo, a ovest il torrente Bottassano (che confina con il campo calcistico) e ad est Via Valle (verso mare Via Santuario S.M.B.G.), una strada comunale interessata da scarso traffico in ingresso e uscita dalla zona industriale. Lo sviluppo dell'area in successivi progetti, ed in parte in questa progettazione, dovrà certamente farsi carico del reperimento di standard quali parcheggi e viabilità pedonale e ciclabile che possano valorizzare l'area, migliorarne l'accesso e la fruibilità.

#### Il quadro dei vincoli

Al fine di una esaustiva definizione del quadro conoscitivo la normativa e la prassi indicano la necessità di una adeguata osservazione anche per il campo dei vincoli: sia paesaggistici che idro – geologici.

In altre parole quei "vincoli che insistono sull'area d'intervento e sull'intorno territoriale ed ambientale, qualora risulti pertinente in relazione alle caratteristiche del progetto".

Il presente paragrafo raggruppa o organizza sinteticamente l'insieme dei vincoli esistenti d'interesse.

I vincoli che riguardano il bene sono i seguenti:

1. Vincolo Paesaggistico introdotto dal decreto ministeriale 10/10/1967 (pubblicazione 267 del 25/10/1967) avente ad oggetto "lo intero territorio del comune di Borgio Verezzi ha notevole interesse pubblico perché complesso di grande valore estetico e tradizionale";
2. Vincolo idrogeologico imposto a norma dell'articolo 1 della legge 3267 del 1923;
3. Vincoli imposti dal piano di Bacino del Torrente Bottassano.

## L'assetto catastale

La restituzione dello stato dei luoghi con le indicazioni catastali completa il quadro conoscitivo.

In sintesi questi gli estremi dell'intero bene in oggetto:

- Estremi catastali: Foglio 1 - mappali 107 – 108 – 154 – 155 – 156 – 419;
  - Proprietà: Comune di Borgio Verezzi
- 

## Le attività attualmente ospitate nell'area

Attualmente sull'area è presente una sola attività autorizzata ovvero la gestione dei campi da Tennis e del piccolo campo da calcetto sintetico (utilizzabile anche come campo da tennis) la quale mantiene in efficienza le aree.

In passato erano presenti altre due attività sull'area attualmente non presenti:

- Gestione del campo da calcio e dei relativi spogliatoi;
  - Attività di ristorazione eseguita all'interno del volume posto a monte al confine di proprietà ed identificabile nel mappale catastale numero 109.
- 

## Stato di fatto urbanistico e funzionale

Nell'analisi dello stato di fatto va eseguita una disamina a tre punti: un inquadramento generale dell'area e delle sue caratteristiche e problematiche, una analisi legata all'attività calcistica ed una legata all'attività tennistica.

Analizzando in via generale l'area essa come detto è collocata tra il torrente Bottassano e Via Valle, il torrente confina con i campi da tennis e con il campo da calcio e ne impedisce uno sviluppo verso ovest. La presenza del torrente, come si vedrà in seguito è stata diffusamente analizzata in termini di rischi idraulico e criticità. La strada, a doppio senso di marcia, seppur di buona dimensione è del tutto priva di parcheggi e fiancheggiata (verso le aree sportive) da alberature ad alto fusto e ampia produzione di foglie le quali nelle diverse stagioni provocano un evidente problematica manutentiva e di pulizia delle aree oltre a costituire un rischio per le costruzioni dovuto all'apparato radicale piuttosto importante.

Gli accessi di fatto sono due, un primo accesso limitrofo alla palazzina del tennis mediante una rampa in discesa media l'accesso sia all'area calcistica a monte che a quella tennistica verso mare. Più avanti, al margine nord delle aree sportive ed in corrispondenza della palazzina dedicata alla ristorazione, è presente un secondo accesso esclusivamente alle aree calcistiche.

L'area sportiva dedicata al calcio è composta da un campo regolamentare ad undici in erba naturale ed una tribuna a cinque gradoni in calcestruzzo. Oltre a ciò è presente un blocco spogliatoi posto ai confini della proprietà ed in area limitrofa alla struttura dedicata a ristoro e accoglienza.

L'area sportiva dedicata al tennis è costituita da due campi da tennis in terra rossa, di cui uno coperto ed una piccola struttura a spogliatoi ed ufficio del gestore oltre che magazzino.

Allo stato di fatto si può affermare che le aree dedicate ai servizi, quindi spogliatoi ed accoglienza sono del tutto vetuste e carenti oltre al fatto che necessitano di una revisione sia sotto il profilo normativo che sotto il profilo funzionale.

---

### **Le previsioni del P.U.C.**

L'area oggetto di interventi rientra in area S – sistema dei servizi e delle infrastrutture ed è inserita all'interno dell'articolo 37, zona PU 3, Parco Urbano, parco "ENEA" – area a parco lungo il torrente Bottassano.

La scheda d'ambito ne delinea le finalità di intervento richiedendo il mantenimento del panorama agricolo e richiede che sia posto particolare riguardo all'uso delle energie rinnovabili. Inoltre sottolinea l'importanza di creare e prevedere due percorsi pedonali sulle due sponde del torrente e richiede che l'area sia destinata ad un utilizzo prevalentemente pubblico.

Tra le destinazioni d'uso ammesse oltre a quella agricola si citano quella sportiva, verde pubblico, commerciale (di tipo ristorativo).

## 2. Stato di Progetto. Obbiettivi progettuali

### Nota introduttiva

L'area sportiva, prima di esser riqualificata dal punto di vista architettonico/edilizio deve essere ripensata sotto il punto di vista funzionale e gestionale. Che l'area abbia una vocazione sportiva è evidente anche dalla partecipazione e presenza di numerose personalità cittadine durante la fase progettuale, che hanno promosso e promuovono il presente progetto volto al recupero e ri – messa in funzione dell'area con presupposti mai valutati precedentemente e con obbiettivi ambiziosi.

E' evidente che il presente progetto non potrà da solo essere risolutivo di tutte le problematiche riscontrabili sull'area ma potrà essere un volano per future riqualificazioni e sviluppi. Il progetto potrà essere anche il fulcro per la creazione di una nuova area di socializzazione, inclusione e comunità che nel comune attualmente non è presente.

La struttura del percorso progettuale che intraprende il presente progetto può essere riassunta per punti:

- Presentazione del presente progetto preliminare;
  - Definizione dell'interesse pubblico;
  - Presentazione di progettazione esecutiva;
  - Realizzazione delle opere e progetto gestionale.
- 

### Logica del progetto, finalità e risultati attesi

L'intervento insiste su un area centrale e nodale del comune, se vogliamo non valorizzata turisticamente ed esteticamente per la presenza di una zona industriale e la mancanza di sbocchi comodi all'entroterra oltre che per la mancanza di una viabilità ciclopedinale ragionata.

All'obbiettivo di riqualificazione della singola area si dovrebbe pertanto affiancare un obbiettivo, ancora più ambizioso di individuazione di prospettive future e progettuali volte a connettere l'area con il centro storico (promuovendone una riqualificazione) e con le aree della costa.

La logica di riqualificazione è pertanto quella di generare, tramite il progetto, un polo attrattivo che non sia limitato all'uso sportivo ma che possa divenire uno spazio pubblico utilizzabile dalla cittadinanza e dagli sportivi in ogni occasione, un luogo in cui stare ed in cui coltivare logiche inclusive e di sport oltre che di benessere. Si è pertanto deciso di collegare alle attività sportive dei servizi che possano andare in questa direzione come aree esterne, massimizzare la permeabilità dell'area e gli ingressi nonché inserire attività di ristorazione che possano favorire la permanenza delle persone.

In termini generali le aspettative sono quelle di:

- Sostenere le attività sportive insediate e da insediare sull'area mediante la creazione di spazi idonei e la fornitura di servizi che possano valorizzarne il contesto e massimizzarne la proposta;
- Attrarre sportivi e visitatori sull'area fornendo un sistema di servizi coerente e funzionale;
- Favorire la formazione di una cultura sportiva ed inclusiva a disposizione del territorio con potenziali ricadute sulla collettività;

- Rafforzare e preservare la rete di relazioni per la diffusione della conoscenza sportiva;
- Stabilizzare l'attività di promozione turistico - sportiva già avviata;
- Definire una chiara e specifica offerta unica sul territorio;
- Generare spazi e attività che siano del tutto autosufficienti sotto il profilo idrico ed energetico.

Queste “aspettative” si collocano all’interno di uno scenario leggibile, seppur non approfonditamente, nell’indirizzo del PUC del “parco ENEA.

---

### **Le alternative progettuali**

Per l’area sportiva il “tema” delle alternative progettuali assume una connotazione specifica in ragione della particolarità, complessità e posizionamento del bene in oggetto. Ne deriva che non si sono individuate alternative progettuali nella forma canonica che caratterizza la redazione di un progetto di fattibilità (o di un Documento di indirizzo alla progettazione).

Nell’usuale definizione metodologica e concettuale di evidenziazione del quadro esigenziale “relativo ai fabbisogni del contesto economico e sociale e ai correlati obiettivi e indicatori di prestazione”, l’individuazione delle alternative progettuali viene indicata come “eventuale indicazione, qualora ne sussistano le condizioni in relazione alla tipologia dell’opera o dell’intervento da realizzare, delle alternative progettuali da individuare e analizzare nel documento di fattibilità delle alternative progettuali”.

Alla luce di questo, in ragione degli indirizzi politico-amministrativi e urbanistici del Comune e della Polisportiva Borgio Verezzi, finalizzati alla riqualificazione del bene, oltreché all’uso pubblico delle aree sportive, la scelta della committenza è stata quella di indirizzarsi verso il graduale recupero e la progressiva e piena valorizzazione delle aree.

Alcuni elementi, che potremmo definire “caratteri”, già indirizzano peraltro la nuova destinazione sportiva ma prescindono da essa, abbracciando criteri larghi ma concreti che orientano il progetto e concorrono a calibrare il peso delle diverse componenti della nuova funzione.

Questi caratteri possono essere così riassunti:

1. fattibilità materiale dell’intervento;
2. sostenibilità dell’iniziativa;
3. reversibilità dell’iniziativa;
4. capacità di aggregare risorse;
5. adattabilità della funzione rispetto alla struttura architettonica;
6. modellabilità della struttura alla funzione;
7. gradualità nella realizzazione dell’intervento;
8. modularità dell’intervento;
9. modello di servizio aperto alla collettività;
10. coerenza con l’intorno funzionale e urbanistico;
11. capacità di generare ricadute economiche sul contesto di appartenenza.

Questi caratteri introducono una valutazione delle condizioni dello stato di fatto che passa attraverso la rilettura del ruolo dell’area per rafforzarne l’unicità dell’offerta sportiva, delle possibili attività che potranno

essere in futuro ampliate e revisionate, della rete di sostegno ed attività di cooperazione, dell’organizzazione delle attività mediante un ruolo di regia che sarà eseguito dalla Polisportiva Borgio Verezzi e delle fonti di ricavo per mantenere sostenibile l’opera.

---

### **Sostenibilità ambientale dell’intervento, manutenzione e valorizzazione**

I criteri di sostenibilità del progetto di riqualificazione investono due principali sfere: quella territoriale (che interessa anche la valorizzazione dell’ambiente-paesaggio urbano-rurale del Comune e delle aree limitrofe) e quella architettonica che concerne il recupero mirato e la riqualificazione dei beni che comporranno le puntualità costruttive nell’area.

C’è poi un ulteriore livello di sostenibilità che concerne la manutenzione dell’immobile e delle aree all’aperto, perseguendo interventi indirizzati alla realizzazione/avvio:

- di impianti di illuminazione ad alta efficienza energetica;
- di impianti fotovoltaici volti al risparmio energetico;
- di impianti di soccorso e di emergenza ad alta efficienza;
- di pratiche di gestione del verde incentrate su un basso impegno manutentivo;
- di impianti di irrigazione con componenti che favoriscano il risparmio idrico;
- di impianti di compostaggio per una gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti vegetali.

Ed ancora il tema della sostenibilità dovrà essere necessariamente esteso all’organizzazione delle attività sportive che saranno ospitate all’interno delle aree una volta pienamente recuperate, al fine di garantire, in forma significativa e duratura, la più efficiente gestione degli spazzi e la più coerente redditività rispetto alla destinazione prevista.

L’obiettivo del recupero e della sostenibilità ambientale è perseguito attraverso l’obiettivo di preservare la memoria storica e la valorizzazione delle aree nel suo insieme e delle sue singole componenti. Il progetto risulta inoltre coerente con l’obiettivo della conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente (di alcun valore artistico e monumentale ma di inestimabile valore per la valorizzazione della memoria di una collettività) in quanto l’intervento: prevede il completo, ancorché graduale, recupero delle gradinate esistenti ed il loro inserimento in un contesto più ampio di aggregazione di attività.

Obiettivi qualitativi che orientano i criteri di redazione della progettazione definitiva ed esecutiva dell’intervento di riqualificazione, e che avranno come esito un necessario approccio in logica di progettazione complessiva del bene con interventi architettonici, impiantistici, strutturali, di adeguamento normativo, ecc. tra loro strettamente coordinati al fine di ottenere una riqualificazione funzionale completa e duratura delle aree.

Per la sfera della sostenibilità energetica la progettazione è indirizzata ad assicurare il più alto efficientamento energetico, mirando se possibile, all’obiettivo che interessa gli «edifici a energia quasi zero» di cui alla direttiva dell’Unione europea 2010/31/UE. L’intervento di riqualificazione prevede l’uso di tecnologie avanzate volte al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, e i nuovi impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e.

A garanzia della capacità organizzativa della Polisportiva Borgio Verezzi nella realizzazione del progetto e nella gestione dei risultati, ovvero della continuità del progetto e della sua rispondenza alle esigenze concrete dell'Amministrazione comunale e della cittadinanza, è l'utilizzo stabile di risorse per gestire le fasi progettuale, realizzativa e di conduzione delle aree.

---

### **Obiettivi relativi la sicurezza e l'utilizzo per i visitatori**

Il tema della sostenibilità verrà esteso all'organizzazione delle attività che saranno ospitate all'interno delle aree recuperate, al fine di garantire, in forma significativa e duratura, la più efficiente gestione del bene. La progettualità che si innesca concorre da un lato a consolidare il valore culturale e identitario del bene e dall'altro a rilanciare la visibilità sportiva e turistica del Comune e del territorio: l'intervento è di fatto parte di un più articolato processo di riuso delle aree per migliorarne l'utilizzo, le condizioni di accessibilità e fruizione e sicurezza.

In termini di sicurezza gli obiettivi del progetto –in un percorso graduale di attuazione- sono quelli della realizzazione di:

- consolidamenti strutturali;
- Eliminazione del rischio da amianto;
- sistemi di allarme e videosorveglianza;
- sistemi antincendio;
- interventi di varia natura volti alla riduzione e alla mitigazione dei rischi;
- messa in sicurezza di recinzioni, ingressi, percorsi di fruizione;
- messa in sicurezza dei beni mobili, attrezzature, strumentazioni, allestimenti, ecc.;

In termini di accessibilità e fruizione gli obiettivi principali del progetto prevedono:

- un insieme di interventi volti a garantire l'accessibilità delle persone con funzionalità motoria ridotta mediante l'eliminazione delle barriere e l'individuazione di percorsi ad hoc.
- 

### **Normativa di riferimento per le successive fasi progettuali**

Nelle fasi successive della progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento di riqualificazione dovranno essere rispettate le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di appalti pubblici; pertanto, dovranno essere predisposti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nelle medesime regolamentati. Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato dai regolamenti a livello locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti.

Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire tutti i nullaosta, autorizzazioni ed assensi necessari, volti alla successiva realizzazione del progetto.

A titolo dimostrativo e non esaustivo, si riportano di seguito una serie di norme che dovranno regolare la progettazione di cui trattasi, organizzate per tematiche.

#### Norme in materia di contratti pubblici

- Decreto Legislativo n.50/2016 e s.m.i.
- Decreto del Presidente della Repubblica 207/2010 (per le parti ancora in vigore).
- Linee guida ANAC emesse in attuazione del Decreto Legislativo n.50/2016 e s.m.i.

#### Normativa urbanistica, tecnica e ulteriore normativa Comunale

- Piano di Governo del Territorio e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". ↗ Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 17.01.2018 "Aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni".
- Regolamento Edilizio Comunale.
- Leggi Regionali in materia di edilizia e urbanistica.

#### Normativa Risparmio. Contenimento energetico

- Legge n.10 del 09/01/1991 e s.m.i, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005 e s.m.i, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".
- Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011 e s.m.i "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili". ↗ DM 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica di edifici". ↗ Legge n.90 del 03/08/2013 e relativi Decreti Attuativi "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE".
- Decreto Ministeriale 26/06/2015. ↗ Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 05/12/1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". ↗ Delibera Giunta Regionale n.3868 del 17 luglio 2015. ↗ Decreto Direttore UO n.176 del 12.1.2017 e Il decreto n. 2456 dell'8 marzo 2017.

#### Norme in materia igienico-sanitaria e di sicurezza e di superamento delle barriere

- La progettazione dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 81/2008.
- Legge n.13 del 9 gennaio 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- DM n.236 del 14 giugno 1989 e s.m.i. "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
- Decreto Presidente della Repubblica n.503 del 24 luglio 1996 e s.m.i. "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".
- Legge Regionale n.6 del 20 febbraio 1989.

#### Norme in materia impiantistica

- Decreto Ministeriale n.37 del 22/01/2008 s.m.i.

- Norme CEI e norme UNI.

Norme in materia sportiva

- D.M. 18/03/1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi", coordinato con le modifiche e le integrazioni introdotte dal D.M. 06/06/2005, integrato dalla Circolare n.18 MI.SA./2005, dalla Circolare n.31 MI.SA./2005 del Ministero degli Interni, Area prevenzione incendi
  - Norme Coni impiantistica sportiva (2008)
  - DPR 01.08.2011 n.151 e DMI e 07-08-2012 attività 65.1.B per la presenza di pubblico.
  - TULPS Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza RD 18.06.1931 n.773 Art.80.
-

### 3. Stato di Progetto. Obbiettivi progettuali

#### Nota introduttiva

L'organizzazione della descrizione della soluzione progettuale (così come parte della precedente sezione conoscitiva) prende avvio dalla "matrice" rappresentata dalle utili "Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC6" (Luglio 2021).

Si definiscono quindi nel successivo paragrafo le linee generali del progetto e poi la descrizione più in dettaglio suddivisa per componenti, abbracciando anche quelle "esterne" al perimetro dell'incarico formale. Prendendo quindi in esame le componenti strutturale, vegetale, impiantistica, relativa alla sicurezza e all'accessibilità.

---

#### Caratteristica di esecuzione degli interventi: indirizzi generali

Questo paragrafo delinea le principali lavorazioni derivate dai sopralluoghi e dai rilievi dell'inverno / primavera 2025. Ovviamente tutto va visto nell'ottica di una versione perfezionabile con i successivi livelli di affinamento progettuale, esse sono:

- Lavori di messa norma delle tribune e dell'area calcistica;
  - Lavori di ampliamento delle tribune mediante la costruzione di nuovi spogliatoi e spazi a servizio degli atleti e del pubblico per la parte calcio;
  - Lavori di ristrutturazione edilizia degli spogliatoi del tennis ed ampliamento delle aree destinate a servizi per il tennis;
  - Lavori di sistemazione delle aree esterne;
  - Lavori di riqualificazione del campo da calco con interventi sul manto erboso;
  - Realizzazione di nuovi campi da paddle coperti;
  - Lavori di realizzazione di nuove aree a parcheggio a monte (previa demolizione dell'attuale palazzina del ristorante).
- 

#### Soggetto attuatore dell'opera

Il soggetto attuatore è la Polisportiva Borgio Verezzi – SSD – SB , spetterà pertanto ad essa la concretizzazione di tutti i compiti legati all'esecuzione delle opere per i quali ha già dato incarico completo per la progettazione definitiva ed esecutiva e per la Direzione dei Lavori, contabilizzazione e gestione del cantiere ai progettisti incaricati della presente progettazione preliminare.

Compito successivo sarà la predisposizione della documentazione di gara per poter indire la procedura di ricerca dell'operatore economico cui affidare l'esecuzione dell'intervento. Tutte le citate attività verranno svolte in conformità alle indicazioni contenute nella normativa di settore ed in modo particolare nel Decreto Legislativo n.50/2016, Codice dei contratti.

---

### **Analisi aggregata di carattere descrittivo dei benefici e dei costi “esterni ed indiretti” di utilità dell’opera per la collettività**

L’intervento sulle aree sportive è da considerarsi un’opera pubblica di natura culturale e sociale ancor prima che di carattere solo sportivo, indirizzata al graduale recupero e alla più completa valorizzazione di un bene di primaria importanza non solo per il livello comunale: sia per la comunità locale quindi che per il patrimonio territoriale.

Un’ulteriore caratterizzazione qualitativa deriva dal valore identitario che l’area sportiva riveste sia in termini di memoria locale che di monumento/documento della cultura sportiva dell’epoca post bellica.

Il raffronto tra la condizione “esistente” senza nessun tipo di intervento e quella, attendibilmente, determinata dall’attuazione del progetto può essere sintetizzata come segue.

#### A. Soluzione senza intervento:

- i costi di investimento per il mantenimento minimo del bene non producono ricavi;
- i costi di esercizio e delle manutenzioni, se eseguite, sono alti in quanto il complesso sportivo si trova attualmente in uno stato di deterioramento significativo (anche se non per tutte le sue parti);
- persiste una condizione di sottoutilizzo e uso improprio del bene che genera forme di degrado materico e dei valori insiti nell’area;
- permangono delle limitazioni di utilizzo per i visitatori del bene e del contesto (turismo di prossimità ma non solo).

#### B. Soluzione con intervento:

- i costi di investimento sono, progressivamente, ripagati dalle fonti di introito generate dalla gestione delle attività e dal corrispettivo modello sportivo;
- la valorizzazione del patrimonio consente di preservare un bene di valore inestimabile, sia dal punto di vista materiale che identitario;
- si abbattono i costi di manutenzione (anche in ragione della definizione di un Piano di gestione del bene);
- si arriva a dare risposta al bisogno di un area sportiva permanentemente gestita all’interno del comune di Borgio Verezzi.