

COMUNE DI PRATO

FINANZA DI PROGETTO – CIG 0326642181

IPPODROMO COMUNALE

Relazione Tecnica

e

Stima dei costi

Estensore : Arch . Caterina Bruschi

PREMESSA

Il centro Ippico situato in Prato nelle aree dell'Ippodromo costituì a suo tempo una struttura di avanguardia assoluta nel panorama nazionale; era infatti il più rilevante impianto equestre realizzato da un Ente Locale e disponeva del più importante maneggio coperto della Toscana.

In questi ultimi anni tuttavia l'impianto è fortemente decaduto a seguito di difficili vicende che ne hanno contrassegnato la gestione e a causa della carenza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

La volontà dell'Amministrazione Comunale di intervenire per un rilancio della struttura è occasione per aggiornare l'impostazione primitiva dell'Impianto, oggi superata dall'evoluzione del mercato equestre.

A tal fine, oltre ad interventi dal punto di vista dell'adeguamento normativo, occorrerà integrare l'impianto esistente con altre strutture indispensabili per rendere funzionale e gestibile l'impianto e conseguentemente per attrarre soggetti disposti ad investire nella ristrutturazione e nella gestione del Centro Ippico.

Il presente studio è basato su una relazione specifica commissionata a suo tempo dall'Amministrazione Comunale ad un tecnico esperto, l'ing. Mauro Checcoli (già presidente nazionale della F.I.S.E. – Federazione Italiana Sport Equestri oltreché sportivo di fama, medaglia d'oro in equitazione alle Olimpiadi di Tokio del 1964), sul progetto preliminare predisposto nel giugno 2003 dai servizi tecnici del Comune (ing. Lorenzo Frasconi e arch. Cesare De Benedittis) e rappresenta una riorganizzazione ed attualizzazione dei dati presenti in tali documenti.

L'ipotesi elaborata propone ampi margini di flessibilità. In particolare si prevede che gli interventi di ristrutturazione possano essere realizzati con diversi approcci qualitativi, che il numero dei nuovi box (entro un certo limite, che dovrà essere definito nell'analisi del rapporto costo ambientale / benefici economici) possa essere incrementato e che le strutture di supporto possano essere ampliate e diversificate in modo diverso.

Ad ogni modo, sia nel caso di riutilizzo delle strutture esistenti, che nel caso di nuovi interventi integrativi, sarà necessario che il nuovo concessionario provveda affinché gli utenti dispongano di opere rispondenti alle vigenti normative nazionali e locali.

Tale flessibilità si ripercuote anche nella stima dei costi che si conclude individuando una cifra minima, ritenuta indispensabile per restituire funzionalità all'impianto, di euro 2.250.000,00 ed una cifra massima di euro 3.750.000,00. In sintesi, tale stima computa un investimento necessario di euro 3.000.000,00 più o meno il 25%.

Del presente studio è parte integrante la tavola unica, allegata, raffigurante la planimetria generale, le strutture esistenti e le aree disponibili per le strutture da realizzare.

PREROGATIVE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Il Centro Ippico, di medie dimensioni, collocato in una posizione molto favorevole come quella in questione, può trovare un'opportunità di rilancio delle propria attività lavorando su più filoni, che si individuano indicativamente in:

- a) Scuola di equitazione;
- b) Gestione di cavalli di proprietà;
- c) Attività agonistica;
- d) Organizzazione d'eventi;
- e) Bar e ristorazione.

STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO: LE STRUTTURE ESISTENTI

Il Centro Ippico comunale di Prato si sviluppa su un'area verde della superficie complessiva di circa 50.000 mq, racchiusa mediante recinzioni metalliche e murarie a nord da via dell'Ippodromo, ad ovest da via del Purgatorio ad est e a sud dal Parco della Liberazione e della Pace.

Si accede all'interno tramite due ingressi, uno principale da via del Purgatorio ed uno secondario dal parcheggio pubblico prospiciente via del Purgatorio.

L'impianto è costituito varie strutture e fabbricati, collegati da piazzali, vialetti e zone a prato; nello specifico possono essere individuati:

- 1) **Area campo gara all'aperto**, con fondo in erba, delimitato da una staccionata in tubolari metallici.
- 2) **Area campo prova all'aperto**, con fondo in sabbia, delimitato da una ringhiera.
- 3) **n. 1 Maneggio coperto per gare**, ospitato in un edificio realizzato con elementi metallici, dotato di copertura in lamiera e illuminato da alte vetrate. All'interno contiene un campo da gara con fondo in sabbia, tribune per gli spettatori, a cui si accede tramite una scala esterna, e locali di servizio e supporto annessi sul lato est.
- 4) **n. 1 Giostra per la sgambatura dei cavalli**, formata da una struttura in acciaio e legno, dalla pianta poligonale e dotata di motori elettrici che fanno ruotare pannelli verticali interni, permettendo la sgambatura degli animali lungo una traiettoria circolare.
- 5) **n. 1 Letamaia**

6) **Box, scuderie e sellerie.**

Nell'impianto sono presenti 74 box ed altri locali adibiti a scuderie e sellerie. Tali ambienti sono ubicati parte all'interno di due fabbricati in muratura posti lungo via dell'Ippodromo (n.51 box) e parte entro strutture lignee addossate al maneggio coperto (n.23 box).

7) **Locali per servizi, ricezione e varie.**

Parte dei suddetti spazi sono individuati all'interno di un fabbricato su due piani, posto lungo via dell'Ippodromo, che ospitava oltre a box, scuderie e depositi, anche la Club House. Allo stato attuale tale struttura è pericolante ed in stato di degrado e abbandono e presenta evidenti macchie di umidità nella parte inferiore dei locali al piano terra.

Altri locali sono costituiti dall'ex casa del custode, adiacente al suddetto fabbricato. Anche tale edificio è composto da due piani ma, a differenza dell'altro, versa in buone condizioni statiche ed igieniche.

Vengono ricompresi in questa categoria, anche gli uffici e gli spogliatoi all'interno del maneggio coperto. Tali ambienti si presentano in buone condizioni.

8) **Parcheggio pubblico** prospiciente via del Purgatorio. Da tale spazio si accede direttamente all'interno dell'Ippodromo, tramite un cancello secondario.

STATO DI PROGETTO: LE STRUTTURE DA REALIZZARE

Alla luce dello stato di fatto, si evidenzia la necessità di migliorare la qualità dei servizi offerti, mediante la realizzazione di nuove opere di seguito elencate.

- A) n. **1 maneggio coperto da prova**, della superficie complessiva di 1.000 mq, che, lavorando insieme al maneggio coperto da gara esistente, possa consentire lo svolgimento dell'attività sportiva ed agonistica anche durante la cattiva stagione.
- B) n. **46 nuovi box con relative scuderie** (per una superficie complessiva massima di 700 mq), tali da ospitare, insieme ai 74 esistenti, circa 120 cavalli.
Il Regolamento di igiene del Comune di Prato, all'art. 24, prevede che le scuderie e le stalle di sosta (...) devono avere pareti e soffitto costruiti in solida muratura, essere ben aerate e ventilate (...). Devono avere un'altezza non minore di 3 mt. dal pavimento al soffitto e una cubatura di almeno 30 metri cubi (...) non devono comunicare direttamente con le stalle di dimora abituale, nè avere nessuna comunicazione con le abitazioni (...).
- C) Eventuali ulteriori n. **15 nuovi box con relative scuderie** (per una superficie complessiva massima di 200 mq), in alternativa ai quali potrà essere realizzato n. **1 fabbricato aggiuntivo** (per una superficie massima di 200 mq e un'altezza massima di 5 m), da adibire a servizi sportivi.

- D) n. **1 nuovo fienile** o **nuovi fienili**, con eventuali spazi dedicati a magazzino (per una superficie complessiva massima di 100 mq).
- E) **Percorsi pedonali con relativi passaggi** attraverso la recinzione, tali da mettere in connessione area sportiva e parco.
- F) **Ampliamento del parcheggio pubblico esistente**, per una superficie di 3.000 mq, tale da rispondere ai nuovi standard urbanistici derivanti dall'aumento di volumetria e utenza dell'impianto.
- Il nuovo spazio di sosta viene reperito prolungando quello attuale verso sud, fino al vicolo di Cortevicchia e dovrà rimanere di uso pubblico.
- Grazie a tale ampliamento, il parcheggio esistente, oltre a svolgere la sua funzione originaria, potrà essere oggetto di concessione temporanea di suolo pubblico in occasione di eventi e manifestazioni, tale da consentire la permanenza temporanea dei veicoli speciali (vans e campers). La superficie utilizzata per tale scopo è ipotizzata in circa la metà di quella attuale e viene individuata nella porzione adiacente all'ingresso secondario da via del Purgatorio.

I nuovi interventi indicati alle lettere A), B) e C) potranno trovare collocazione nelle aree individuate nella planimetria allegata e contrassegnate dal retino celeste. Si sottolinea che strutture esistenti come letamaia e giostra potranno essere spostate e ricollocate in altra posizione (ma sempre all'interno della superficie evidenziata) in modo da permettere un migliore e più razionale utilizzo dello spazio.

STATO DI PROGETTO: LE STRUTTURE DA RECUPERARE

Il complesso sportivo può esplicitare tutte le sue potenzialità sportive, educative, ricreative, sociali ed agonistiche non solo mediante la realizzazione delle nuove strutture integrative, ma anche attraverso il recupero e la riqualificazione di quelle esistenti.

- G) In tal senso i **locali per servizi, ricezione e varie** che versano in condizioni di degrado possono essere ristrutturati per offrire adeguata accoglienza agli addetti ai lavori e agli ospiti delle manifestazioni organizzate, prevedendo al loro interno e negli spazi adiacenti una Club House con uffici per segreteria e riunioni, spogliatoi, bar e ristoro, servizi oggi indispensabili per un impianto sportivo efficiente. Pare opportuno inoltre prevedere piccoli alloggi per il personale di scuderia che di solito proviene da paesi extracomunitari in cui il cavallo fa parte della tradizione popolare (Marocco, Pakistan, India, o altri Sudamericani).

STIMA DEI COSTI

La presente stima dei costi è compilata con l'unico scopo di fornire una cifra indicativa necessaria per la realizzazione degli interventi descritti. Tale cifra è calcolata in 3 milioni di euro più o meno il 25 %

Descrizione	Unità di misura	Importo minimo	Importo massimo
Interventi di manutenzione straordinaria delle strutture esistenti comprendente l'adeguamento a tutte le normative antincendio, sicurezza, igienico-sanitarie, etc. (punti da 1 a 6 della relazione)	a corpo	400.000,00	600.000,00
Realizzazione di n. 1 maneggio coperto da prova della superficie di 1.000 mq (lettera A della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	250.000,00	400.000,00
Realizzazione di n. 46 nuovi box con relative scuderie (eventualmente incrementabili di ulteriori 15 box o di un nuovo fabbricato adibito a servizi sportivi della sup. max di 200 mq) (lettere B e C della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	70.000,00	350.000,00
Realizzazione di n. 1 nuovo fienile/fienili con eventuali spazi dedicati a magazzino (per una superficie complessiva massima di 100 mq) (lettera D della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	100.000,00	150.000,00
Realizzazione dell' ampliamento del parcheggio pubblico esistente , per una superficie di 3.000 mq (lettera F della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	40.000,00	60.000,00
Restauro e ristrutturazione delle strutture destinate a locali per servizi, ricezione e varie comprendente l'adeguamento a tutte le normative antincendio, sicurezza, igienico-sanitarie, etc. con la sistemazione dei locali ad uso di supporto all'impianto sportivo e ai suoi servizi (lettera G della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	1.000.000,00	1.600.000,00
Opere di sistemazione degli impianti di servizio, di illuminazione degli spazi esterni e realizzazione dei percorsi di connessione (lettera E della relazione e della tavola progettuale)	a corpo	100.000,00	140.000,00
Opere di sistemazione dei vialetti e dei piazzali, giardinaggio, potature, sistemazione del verde	a corpo	85.000,00	110.000,00
Totale		2.045.000,00	3.410.000,00
Imprevisti (10%)		204.500,00	341.000,00

Totale generale		2.249.500,00	3.751.000,00
TOTALE arrotondato		2.250.000,00	3.750.000,00