



COMUNE DI TEULADA

Provincia Sud Sardegna

PROGETTO

PROGETTO DI CONCESSIONE

TITOLO

CENTRO IPPICO

ELABORATO

A

RELAZIONE GENERALE ED ELABORATI

DATA

dicembre 2020

AGG.

VISTI E APPROVAZIONI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. jr Piero Paolo Medda

IL SINDACO

Daniele Serra



COMUNE DI TEULADA

PROVINCIA SUD SARDEGNA

✉ Via Cagliari, 59 - 09019 Teulada (SU)

☎ 070/9272042 📠 070/9270049 🌐 www.comune.teulada.ca.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICA - EDILIZIA

PROGETTO PER LA CONCESSIONE E GESTIONE IN LOCAZIONE DEL CENTRO IPPICO

PREMESSA

L'amministrazione Comunale di Teulada intende procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione e gestione in locazione del Centro Ippico ubicato in località Tuerra – Monte Idu di proprietà del Comune di Teulada.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE DI LOCAZIONE

Oggetto della concessione in argomento è la gestione e custodia del Centro Ippico comunale situato in località Tuerra Monte Idu a Teulada.

IMMOBILE OGGETTO DI CONCESSIONE

L'immobile oggetto di concessione è situato in località Tuerra Monte Idu e distinto in catasto Sezione G, Foglio 5, Mappali 1-2, costruito nel 2004 e dotato di arredi e attrezzature acquistate nel 2006. Ha una superficie totale di circa Mq 47.060.

Nello specifico gli immobili sono:

CORPO A - Fabbricato servizi "Ristorante – Bar" composto da:

Sala ristoro, cucina, spogliatoio, servizi igienici, deposito, bar. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi e attrezzature.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 19,15x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale e sul lato sinistro della larghezza di m. 3,90, con copertura piana.

CORPO B - Fabbricato Servizi "Locale custode e Spogliatoi" composto da:

Locale custode: soggiorno – pranzo, camera, bagno e ripostiglio; Spogliatoio: spogliatoio uomini, spogliatoio donne, spogliatoio disabili uomini e spogliatoio disabili donne tutti dotati di servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 17,00x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di mt. 2,90, con copertura piana.

CORPO C - Scuderia e servizi composta da:

n° 3 box per cavalli, infermeria, selleria - maniscalco, lavaggio cavalli e n° 2 servizi igienici.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 24,40x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

CORPO D - Scuderia composta da:

n° 9 box per cavalli.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 29,55x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

Fabbricato depuratore e depuratore Bioset 60AB/EQ del tipo biologico a fanghi attivi dimensionato per 60 abitanti equivalenti, composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,50x4,50 con copertura a tetto;

Vasca di sedimentazione/grigliatura, Separatore di sabbia, oli e grassi, Vasca di denitrificazione, Vasca di ossidazione, Vasca di sedimentazione, Pozzetto di clorazione, Pozzetto di ispezione, Linea di riciclo fanghi con scarico.

Locale pompe composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,00x4,00 con copertura a tetto;

Gruppo autoclave;

Manufatti esterni, impianti e arredi e attrezzature.

Campo prova 40x20 m. con staccionata in legno;

Maneggio 60x40 m. con staccionata in legno;

Impianto idrico esterno con collegamento alla condotta ESAF e al pozzo scavato esistente;

M. 767 di recinzione in rete metallica plastificata dell'altezza m. 1,50;

N. 1 Cannello in ferro della larghezza di m. 3,57, h. 2,50;

N. 1 Cannello pedonale in tubolare plastificato, dimensioni 90x170 cm;

Viabilità interna con stradelli sterrati.

Impianto a gas con n. 6 caldaie murali;

Impianto fognario;

Impianto elettrico;

Impianto idrico;

Arredi e attrezzature.

OBIETTIVI DELLA GESTIONE

La gestione è finalizzata alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dall'impianto;

Il concessionario dovrà assumere a proprio carico tutti i costi relativi:

- alle utenze elettriche, telefoniche e acquedotto, etc;
- Voltura autorizzazione allo scarico del depuratore, e di tutte le altre utenze;
- Interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio della gestione;
- Interventi di manutenzione ordinaria nel periodo della gestione;
- Custodia dell'immobile e delle aree di pertinenza.

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Dimensionamento dell'impianto sportivo, basso numero di box adibiti a ricovero dei cavalli, assenza di strutture coperte per lo svolgimento delle attività equestri in periodo invernale;
- Elevato numero di personale qualificato necessario alla gestione dell'impianto ippico e del ristorante;
- Incidenza elevata per la manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto trattasi di immobile costruito da più di 15 anni;
- Rinnovo attrezzature bar e cucina;
- Elevate spese di gestione legate alla stagionalità.
- Ridotto dimensionamento del ristorante 80 coperti.

REQUISITI DEL CONCESSIONARIO

Per partecipare alla gara le imprese singole, associate, cooperative sociali o associazioni sportive, dovranno essere iscritte alla camera di commercio per attività analoga a quella oggetto della concessione.

Durante il contratto dovrà essere presente, senza interruzione alcuna, pena la decadenza della stessa:

1) Almeno 1 istruttore in possesso di brevetti, patenti, abilitazioni, rilasciate da Enti accreditati e/o federazioni nazionali riconosciute che attestino la qualifica di Istruttore, Guida o accompagnatore equestre o similari. L'istruttore potrà essere il titolare dell'impresa, un socio o un dipendente.

2) almeno 4 cavalli regolarmente iscritti all'anagrafe equina, idonei per l'attività ippica, e dotati di regolari documenti che ne attestino la proprietà in capo a uno o più soci/titolari del soggetto concessionario.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni **6** rinnovabili per altri **6** previo consenso delle parti da esplicitarsi formalmente entro 6 mesi dalla scadenza.

IMPORTO DEL CANONE CONCESSORIO

Il Concessionario dovrà corrispondere un canone annuo, il cui importo sarà stimato da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il canone dovrà essere pagato anticipatamente, in quattro rate all'anno (ogni 3 mesi).

Il corrispettivo annuale stimato oltre a tener conto, del minor valore della struttura rispetto a 15 anni fa e dei punti di debolezza indicati nella presente relazione, tiene altresì conto del fatto che le pregresse gestioni, con canoni annuali di poco più elevati, hanno avuto enormi difficoltà alla conduzione della struttura. Difficoltà che si sono tramutate spesso in carenza di servizi e di manutenzione della struttura.

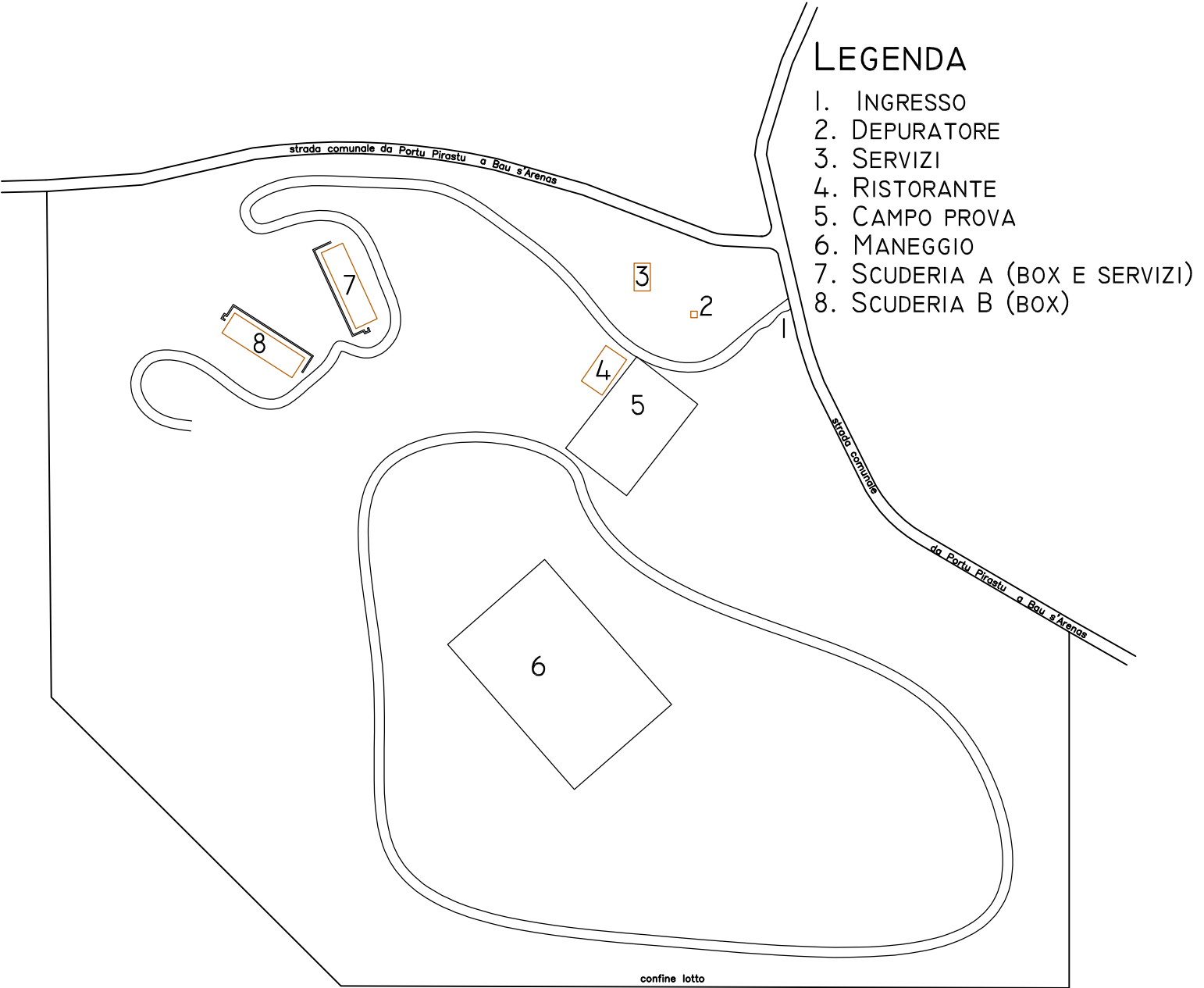
IL RESPONSABILE DEL SETTORE

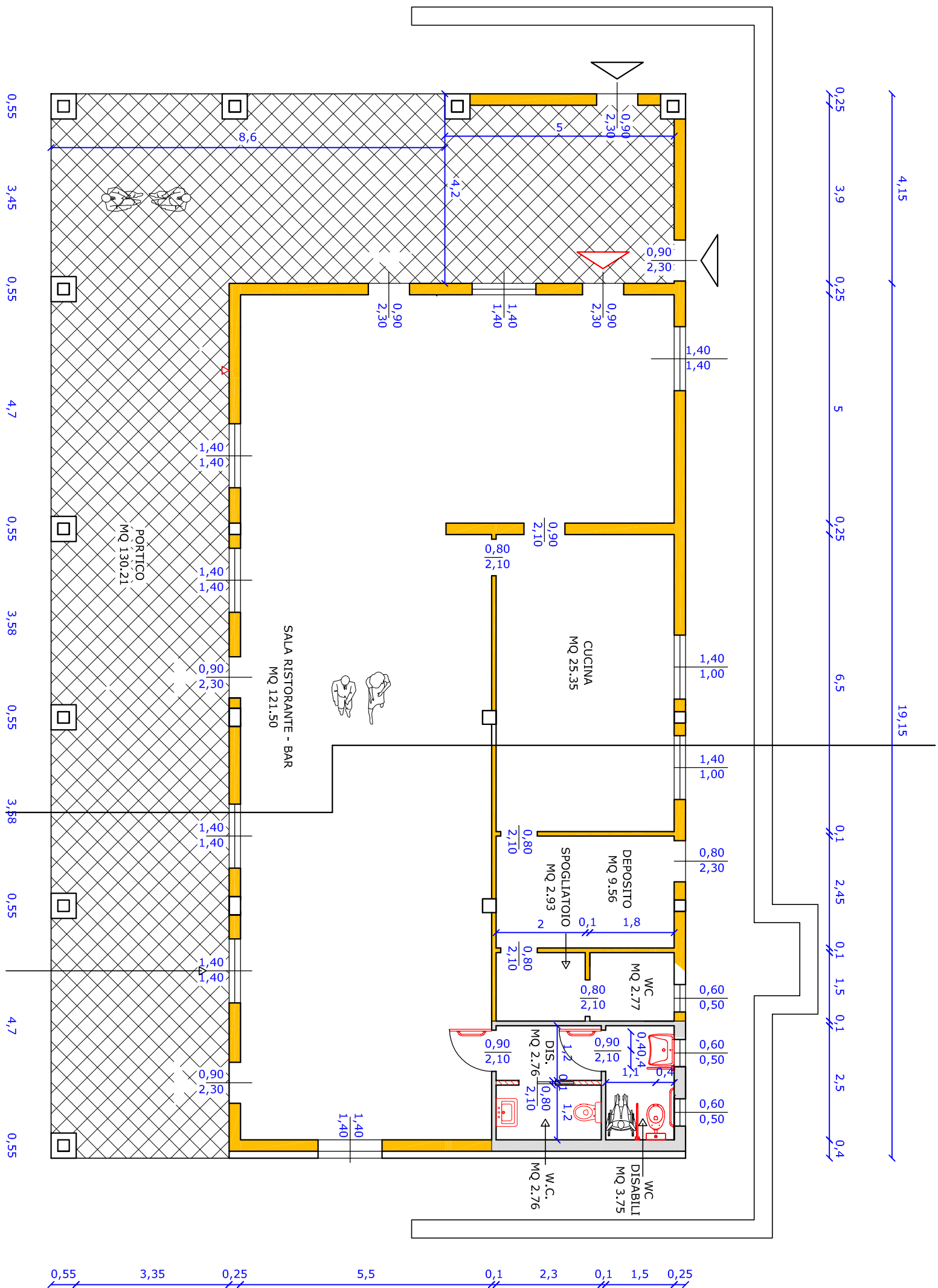
Arch. jr Piero Paolo Medda





PLANIMETRIA GENERALE





Architectural floor plan of a building with a total width of 17,00. The plan shows a central corridor and several rooms, including bathrooms and storage areas. Dimensions are provided for various elements and spaces.

Overall Dimensions:

- Total Width: 17,00
- Top Section Widths (from left to right): 0,25, 5,00, 0,25, 1,00, 0,10, 1,00, 0,10, 1,20, 0,10, 2,00, 0,25, 2,00, 0,10, 1,20, 0,10, 1,00, 0,10, 1,00, 0,25
- Right Section Widths (from right to left): 1,40, 1,40, 0,60, 0,50, 0,60, 0,50, 0,60, 0,50, 0,60, 0,85, 0,60, 0,85, 0,60, 0,50, 0,60, 0,50, 0,60, 0,50, 1,40, 1,40

Room and Area Dimensions:

- Top Left Room:** 0,80 x 2,30 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)
- Top Middle Room:** 0,80 x 2,10 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)
- Top Right Room:** 0,80 x 2,10 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)
- Central Corridor:** 3,20 (Main Corridor), 1,20 (Side Corridor), 1,10 (Doorway)
- Bottom Left Room:** 0,80 x 2,30 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)
- Bottom Middle Room:** 0,80 x 2,10 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)
- Bottom Right Room:** 0,80 x 2,10 (Bathroom), 0,80 x 2,10 (Storage), 1,10 x 1,10 (Doorway)

Other Dimensions:

- Central Corridor Width: 3,20
- Side Corridor Width: 1,20
- Doorway Width: 1,10
- Storage Area Width: 2,10
- Bathroom Width: 0,80
- Bathroom Length: 2,30
- Storage Area Length: 2,10
- Doorway Length: 1,10

PIANTA CORPO SERVIZI “B” - CUSTODE - UFFICIO- SPOGLIATOI

