



RIQUALIFICAZIONE PLESSO SPORTIVO

Via Valle Luna 3, 21100 Varese (VA)

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

SPORTPIU' S.P.D. a r.l.

PROPONENTE

via De Amicis, 5 - 21053 Castellanza (VA), Italia
tel. / fax 0331 17.10.846
apdsportpiu@pec.it www.sportpiu.org



J+S SpA

PROGETTISTI

via dei Mestieri 13 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
tel. 039 6886381
info@jpius.it www.jpius.it



Rev.	Data	Descrizione	Red.	Cont.	Appr.
00	03/05/2024	EMISSIONE	MB	MB	MB

Codifica WBS elaborato

Anno	Commessa	Fase progetto	Ambito	Attività	Disciplina	Categoria	Progressivo	Revisione
24	-050	PF	000	GEN	0	RG	001	00

Titolo elaborato	Commessa	Scala
Relazione gestionale	24-050	-
	Data prima emissione	
	03/05/2024	



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

RELAZIONE GESTIONALE IPOTESI 2

Relazione gestionale

03/05/2024

MB-MB-MB

24-050

Proponente



Progettisti





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

SOMMARIO

1. PRESENTAZIONE ED ESPERIENZE	3
1.1. GLI IMPIANTI GESTITI E CONDOTTI.....	3
2. IL PROGETTO TECNICO DI FATTIBILITA' TECNICO / GESTIONALE.....	4
IL CENTRO SPORTIVO DI CALCINATE DEGLI ORRIGONI.....	4
2.1. PIANO DELLE ATTIVITA' DI CONDUZIONE	4
2.2. CARTA DEI SERVIZI.....	6
2.3. PIANO DELLE ATTIVITA' DI PULIZIA.....	7
2.4. PIANO DELLE ATTIVITA' DI CUSTODIA E VIGILANZA.....	7
2.5. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	8
3. I SERVIZI E IL PIANO DI MANUTENZIONE E GESTIONE	10
4. SERVIZI OFFERTI E MODALITÀ DI GESTIONE	14

Relazione gestionale

Proponente



Progettista





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

1. PRESENTAZIONE ED ESPERIENZE

SPORT PIU' S.P.D. a r.l.

La SportPiù è una realtà che da oltre un decennio si è distinta sul territorio per l'organizzazione di attività sportive (tennis, calcio e calcetto, basket, ginnastica ritmica, danza, ecc.) e di attività ludico e didattiche per l'utenza in particolare dei giovani (Camp Estivi, corsi di attività motoria per le scuole, ecc.), oltre che per la gestione di impianti sportivi polifunzionali (PalaEolo di Castelletto Sopra Ticino, Derby Sport+ e C.S. Malerba di San Vittore Olona, S+Center di Rescaldina, Centro Sportivo Naviglio di Turbigo).

Nel 2024 la SportPiù conta oltre 1.300 associati di cui l'84% minorenni. La Sport+ è affiliata ad ACSI, ASC e svolge l'attività agonistica all'interno delle Federazioni Sportive Nazionali (FITP, FGI, FIDAL) organizzando.

1.1. GLI IMPIANTI GESTITI E CONDOTTI

Dall'ottobre 2013 fino all'ottobre 2019 la SportPiù ha gestito il Derby Sport+, Centro Sportivo di calcio a 5 e beach volley a San Vittore Olona del quale si occupa dell'intera gestione sia ordinaria che straordinaria.

Tra il 2014 e il 2020 SportPiù ha acquisito i servizi di gestione degli spazi sportivi di 3 Istituti Scolastici privati (Collegio Rotondi di Gorla Minore, Istituto Maria Ausiliatrice di Castellanza e Ente Morale di San Vittore Olona). Per il Collegio Rotondi la SportPiù si occupa anche della ristrutturazione della Palestra e del Campo di calcio a 5 in erba sintetica. Attualmente la SportPiù gestisce gli interi spazi sportivi del Collegio Rotondi.

La SportPiù ha dal 2016 acquisito la gestione del Palazzetto dello Sport di Castelletto Sopra Ticino, impianto sportivo in grado di ospitare fino a 2.500 spettatori, uno degli impianti sportivi più importanti (per capienza) del territorio novarese e varesotto.

Per tutto il 2017 e il 2018 ha gestito i Centri Sportivi "Malerba" e "Agorà" per conto del Comune di San Vittore Olona e si è aggiudicata la gara per la gestione dei 2 centri sportivi per i prossimi 20 anni a seguito di bando di gara in Partenariato Pubblico Privato.

Dal 2020 la Sport+ ha creato la Sport+Knights srl che gestisce il servizio di conduzione e gestione del PalaBorsani di Castellanza.

Dal 2023 la Sport+ è titolare della gestione del Centro Sportivo Naviglio di Turbigo, Centro Sportivo con piscina, Palazzetto dello Sport, palestra, campi da padel, tennis, beach volley, calcetto.



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

2. IL PROGETTO TECNICO DI FATTIBILITA' TECNICO / GESTIONALE

Il presente Piano Gestionale è stato elaborato valutando a pieno le potenzialità dell'impianto sportivo, valorizzandone qualità e pregi per valorizzarne e ottimizzarne al massimo l'utilizzo.

IL CENTRO SPORTIVO DI CALCINATE DEGLI ORRIGONI

Il Centro Sportivo di Calciate degli Orrigoni è attualmente costituito dalle seguenti strutture sportive:

- Pista di Atletica
- Rettifilo coperto per la pratica dell'Atletica Leggera
- Campo di calcio a 11 in erba naturale
- Campo di calcio a 7 in erba naturale
- Campo da beach volley in disuso
- Bar / Tavola fredda
- Area a verde

La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese (nelle Prealpi varesine), che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del centro geofisico prealpino.

Varese è adagiata su sette colli: il Colle di San Pedrino (il quartiere di Bosto) (402 m), il Colle di Giubiano (407 m), il Colle Campigli (453 m), il Colle di Sant'Albino (l'altura di fronte a Bosto a fianco di viale Europa) (406 m), il Colle di Biumo Superiore (439 m), Colle di Montalbano (Villa Mirabello) (411 m) e il Colle dei Miogni (492 m).

Il territorio del comune risulta quindi essere compreso tra i 238 e i 1150 m s.l.m. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 912 metri. La casa comunale si trova a 382 m s.l.m.

Caratteristica principale del Centro Sportivo di Calciate sarà quindi la polifunzionalità, per costruire un impianto moderno e capace di essere "aperto tutto l'anno" e arrivare ad ospitare oltre 1.500 atleti durante la singola settimana (eventi esclusi).

2.1. PIANO DELLE ATTIVITA' DI CONDUZIONE

In particolare il progetto intende articolarsi in:

- Azioni rivolte alla promozione della **polifunzionalità** della struttura con l'inserimento di nuove discipline sportive praticabili nel centro;
- Azioni rivolte alla promozione dello **Sport di Alto livello** attraverso lo sviluppo di pratiche sportive di alto livello oltre che di eventi di livello sovracomunale;
- Azioni rivolte ad una utenza di **ragazzi, pre-adolescenti e adolescenti** attraverso progetti di coinvolgimento dell'utenza combattendo in particolare il fenomeno del cosiddetto "drop-out" e

Relazione gestionale

Proponente



Progettista





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

favorendo la diversificazione della proposta sportivo-educativa (come ad esempio per la realizzazione di Summer Camp dedicati e specialistici);

- Azioni rivolte al miglioramento dell'**efficienza gestionale** attraverso il contenimento dei costi di gestione con politiche di efficientamento di strutture e impianti.

La proposta di gestione si sviluppa attraverso una duplice dinamica:

- **OPERATIVA:** ottimizzazione ed efficientamento della gestione attuale, attraverso una razionalizzazione delle attività, la redazione (o revisione) di un piano di manutenzione (che potrà stabilire anche un ordine di priorità sulle manutenzioni, ordinarie e straordinarie da effettuare) e di un piano di gestione, la ristrutturazione di una “carta dei servizi” con tutti i servizi offerti dall'impianto al cittadino e al mondo dell'associazionismo.

La direttrice di azione da un punto di vista meramente gestionale sarà quello di elevare gli standard di erogazione del servizio attraverso procedure di miglioramento della qualità offerta e percepita, oltre alla valorizzazione dell'impianto sportivo in se, attraverso:

- Revisione immagine e veste grafica generale dell'impianto (possibile proposta di revisione insegna esterna e loghi);
- Attivazione del sito internet dedicato e relative pagine social;
- Altre iniziative di marketing e co-marketing, anche attraverso la ricerca di sponsor e partner da abbinare all'impianto sportivo stesso;

Tutte attività promozionali che saranno comunque finalizzate alla valorizzazione dell'impianto e – di conseguenza – andranno a beneficio delle attività già attualmente ospitate all'interno del Centro Sportivo.

A livello di coordinamento e gestione, abbiamo previsto una figura professionale, part-time flessibile, con il ruolo di Direttore Generale dell'impianto, con lo scopo di essere costante e quotidiana interfaccia con l'utenza (sia privata che associativa) e punto di riferimento anche per il Comune di Castellanza a livello di primo e immediato contatto.

- **PROPOSITIVA:** attraverso principalmente le seguenti azioni di sviluppo:
 - **Organizzazione di eventi sportivi:** grazie alla grande esperienza acquisita e ai molteplici contatti coltivati negli anni la Sport+ può proporre una serie di manifestazioni di carattere agonistico e non agonistico sia nell'atletica leggera che nel calcio che ancora nel beach volley
 - **Organizzazione di Tornei e Manifestazioni ESTIVE:** gli ampi spazi verdi e la comodità di poter usufruire occasionalmente degli spazi interni (p.e. in caso di maltempo) consente di programmare iniziative sportive di grande coinvolgimento del territorio come ad esempio Tornei di Beach e green Volley, Calcio a 7, calcetto, ecc.. In particolare, punto fondamentale della nostra proposta di gestione sarà la attivazione dell'apertura estiva del bar;



- **Ottimizzazione occupazione spazi:** i numerosi spazi non occupati dalle attività sportive, in particolari orari del giorno (mattina e primo pomeriggio), consentono l'attivazione di politiche di occupazione attraverso convenzioni con istituti e scuole, associazioni del territorio che si occupano di anziani, abbonamenti di privati e corsi direttamente proposti per favorire il benessere e l'attività fisica. La valorizzazione delle due tensostrutture, con particolare riferimento poi alla fruizione del privato in forma non associativa, anche attraverso forme di prenotazione on line e abbonamenti, consentirà una diversificazione dell'utenza e un ampliamento della clientela.

L'ottimizzazione dell'utilizzo degli spazi potrà infine avvenire anche attraverso la proposizione sul territorio di nuove discipline sportive, sfruttando l'ampia vocazione polifunzionale dell'impianto. In questo senso sarà fondamentale agire anche sulla politica tariffaria, nei termini consentiti dalla convenzione stessa, applicando proposte convenzionali e attivando forme di coprogettazione di nuovi servizi;

- **Organizzazione dei Summer Camp:** sulla scorta di quanto già proposto in ogni Centro Sportivo gestito, sarà nostra premura individuare un soggetto in grado di organizzare e gestire al meglio una proposta estiva centrata per i bambini dai 3 ai 14 anni.

Si tratta di attività finalizzate alla promozione sportiva e alla socializzazione nei periodi di vacanza o in particolari momenti, quando le canoniche strutture istituzionali non possono garantirne la fattibilità.

Considerando la cura dei piccoli non solo un momento di svago ma anche di crescita, i servizi e la gestione delle varie attività saranno tarati in base alle diverse età con contenuti finalizzati e personalizzabili. Le proposte operative saranno varie e ad ampio spettro, spazieranno dai laboratori educativi a quelli creativi, da proposte sportive finalizzate a discipline ben precise o multi sportive.

"Scuola in Movimento" e "Summer Camp" sono progetti - realizzabili in collaborazione con la Coop. Energicamente e dedicati ai bambini dai 4 ai 13 anni – ricchi di proposte educative, ricreative e sportive.

- **Valorizzazione del Bar:** attraverso la grande esperienza acquisita dai soggetti nelle precedenti gestioni di impianti, sarà possibile gestire il servizio con flessibilità e con standard di qualità elevati andando incontro alle molteplici e diversificate richieste dell'utenza in particolare in caso di eventi e manifestazioni. L'obiettivo, nel tempo, sarà anche quello di ripristinare la funzione del bar come centro di aggregazione e di socialità. In particolare poi la visione sarà quella di proporre non solo un servizio a supporto di quanto già esiste, ma un servizio capace di attrarre clientela dall'esterno in maniera autonoma.

Nei periodi di chiusura del Bar il servizio sarà invece garantito attraverso l'installazione di macchinette dispensatrici di alimenti e bevande calde/fredde.

2.2. CARTA DEI SERVIZI

Attraverso lo strumento della Carta dei servizi sarà garantita l'efficienza procedurale per l'accesso pubblico all'impianto sportivo



“La Carta dei servizi è il mezzo attraverso il quale qualsiasi soggetto che eroga un servizio pubblico individua gli standard della propria prestazione, dichiarando i propri obiettivi e riconoscendo specifici diritti in capo al cittadino, utente, consumatore.

Attraverso la Carta dei servizi i soggetti erogatori di servizi pubblici si impegnano, dunque, a rispettare determinati standard qualitativi e quantitativi, con l'intento di monitorare e migliorare le modalità di fornitura e somministrazione”.

(Direttiva Presidente Consiglio dei Ministri 27.01.1994 “Principi sull'erogazione dei servizi pubblici”)

2.3. PIANO DELLE ATTIVITA' DI PULIZIA

Nell'esecuzione del servizio verranno adottati tutti gli accorgimenti ed impiegati tutti i prodotti e le attrezzature necessarie ad impedire la liberazione di polvere negli ambienti ed in particolare si eviterà l'utilizzo di scope e tecniche di pulizia a secco, privilegiando l'utilizzo di aspirapolvere filtranti, spazzole munite di filtri aspiranti, pulizie ad umido e panni per pulizie trattati per trattenere elettrostaticamente la polvere.

Per la gestione del servizio verrà adottato, come già avviene ora, un “Protocollo per la Pulizia e Sanificazione degli ambienti e delle attrezzature” che contiene oltre alle specifiche di effettuazione del servizio, le cadenze di intervento, la reportistica di intervento effettuato e le schede dei prodotti utilizzati.

Con frequenza bimestrale, ed eventualmente a necessità, verranno effettuati interventi di pulizia straordinaria come di seguito meglio specificato:

- Pulizia e sanificazione a fondo effettuato con idoneo macchinario dei pavimenti e dei piani orizzontali;
- Pulizia e sanificazione di vetri e vetrate e dei corpi illuminanti raggiungibili senza ausilio di attrezzature da noleggio;
- Pulizia a fondo dei serramenti e degli infissi;
- Lavaggio a fondo con idoneo macchinario e sanificazione della zona docce con effetto antibatterico;
- Diserbo dei viali e dei passaggi.

Tali interventi consentiranno, oltre al mantenimento dell'ottimale stato di igiene anche una ottima conservazione degli impianti e degli apparati andando di conseguenza a ridurre l'impatto manutentivo necessario sugli stessi.

2.4. PIANO DELLE ATTIVITA' DI CUSTODIA E VIGILANZA

L'organizzazione delle attività prevede la definizione di un organigramma funzionale che prevede la presenza di un Direttore dell'impianto sportivo con il compito di coordinamento e di programmazione di tutte le attività. Il Direttore sarà anche il referente operativo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il Direttore individuato nella figura di Stefano Colombo (Presidente di Sport+ e Direttore di diversi Centri Sportivi in zona) avrà potere di direzione e controllo sulle varie aree operative del servizio e quindi:

- AREA BAR E SOMMINISTRAZIONE (con tutte le indicazioni necessarie per dare risposta alle diverse esigenze dell'utenza particolarmente in occasione di eventi e manifestazioni);



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

- AREA CUSTODIA E VIGILANZA (con tutte le operazioni relative alla gestione del personale operativo presso il Centro Sportivo comprendente gli operatori fissi e agli operatori esterni incaricati nei vari servizi (allestimenti, operatori qualificati, terzo responsabile, referente per la sicurezza, maestranze, imprese edili, soggetti sportivi, ecc.) curandone tutti gli aspetti in merito alla sicurezza sul lavoro, DVR, agli aspetti di safety&security.

Relativamente al piano delle attività di custodia e vigilanza e in generale verrà redatto un mansionario dettagliato delle attività.

Il mansionario sarà oggetto di costante e puntuale revisione in funzione delle necessità mutate nel tempo da parte dei fruitori del servizio.

2.5. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il Piano Economico Finanziario allegato alla presente è stato elaborato sulla base del Piano Tariffario che verrà elaborato tenuto conto anche delle esigenze della Amministrazione Comunale.

Sono state considerate alcune migliorie che verranno di seguito indicate.



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

Nella esperienza maturata nella gestione di diverse strutture polifunzionali nei diversi anni, però, ci sentiamo di poter proporre che il piano tariffario tenga comunque conto di quanto segue:

- **FASCIA DI RISPETTO PER L'ATTIVITA' GIOVANILE:** una considerazione da fare riguarda sicuramente il piano tariffario è la considerazione che la fascia oraria fino alle ore 20/20:30 è sempre e solo riservata all'attività giovanile. Che possa essere intesa sia per le società sportive locali che meno, sicuramente quella fascia, anche da un punto di vista gestionale difficilmente è caratterizzata da una attività che può considerarsi estremamente remunerativa proprio perché appannaggio di richieste da parte di tutte le associazioni che offrono servizi per i loro tesserati più giovani e va da se' che l'attività giovanile è – in linea di massima – territoriale. Questo per dire che indipendentemente dalla concessione ad associazioni locali o meno la tariffa che è possibile pensare di applicare è sempre comunque contenuta per l'ampia concorrenzialità e la scarsa capacità di spesa delle associazioni che utilizzano gli spazi in quella fascia oraria. Ragionamento che ovviamente cambia completamente dalle 20 in poi quando l'attività giovanile viene sostituita dall'attività per adulti o comunque over 16. L'utilizzo degli spazi del palaborsani non fa eccezione in questo senso;
- Utilizzi continuativi delle singole Palestre o di Palestre multiple saranno calcolati moltiplicando l'importo orario per il numero delle ore richieste e applicando eventuali scontistiche crescenti in base all'utilizzo continuativo;
- Altro aspetto del piano tariffario sarà quello di prezzare i vari servizi che vengono resi all'interno dell'impianto sia in termini di allestimento (chiusura / apertura tribune, personale di sicurezza abilitato a normative antincendio, personale tecnico di assistenza – elettricista, ecc.).



3. I SERVIZI E IL PIANO DI MANUTENZIONE E GESTIONE

Il piano di manutenzione e gestione consisterà in una prima fase di analisi e valutazione dell'impianto sportivo stesso, il cosiddetto screening dell'impianto sportivo, consistente in:

- Valutazione e contestualizzazione dell'impianto sportivo nel contesto economico territoriale;
- Screening Strutture Sportive (valutazione del ciclo di vita dei terreni di gioco, dei campi gara, delle attrezzature sportive utilizzate)
- Screening Impianti (valutazione durata residua e ciclo di vita degli impianti);
- Valutazione Piano di ammodernamento

Successivamente il servizio si articolerà nella proposizione dei servizi realizzabili per l'impianto sportivo curandone tutti i dettagli e specificandone i costi. In sintesi, la proposta si articolerà nella redazione di un business plan con l'indicazione per ciascun servizio dei ricavi previsti, delle risorse impiegate e delle marginalità attese, oltre che gli investimenti necessari allo start up del servizio. Lo screening verrà aggiornato di anno in anno e costituirà parte integrante del Piano di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria dell'impianto. Potrà inoltre costituire, al termine della concessione, un valido supporto all'individuazione di possibili migliorie da inserire in fase di gara.

L'obiettivo è garantire al Gestore e Proprietario dell'impianto anzitutto una dettagliata conoscenza dell'impianto e di conseguenza poter elaborare una proposta gestionale coerente ed efficace per il mercato in una ottica di impianto complessivo, valorizzando le peculiarità dello stesso e le risorse del territorio.

Alla luce dell'analisi condotta verrà predisposto un efficace PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA ANNUALE E STRAORDINARIA per i futuri anni di gestione.

Tale Piano verrà rivisto e presentato entro il 30/10 di ogni anno al Gestore per poter permetterne la valutazione o l'approvazione, autorizzare eventuali spese straordinarie e per poterne dare poi conseguente verifica dell'effettiva realizzazione di quanto programmato.

Il Piano di "manutenzione ordinaria" comprenderà tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici (elettrici e di fornitura dell'acqua) esistenti nonché ogni elemento facente parte integrante dell'intero complesso, comprese le aree di pertinenza (vedasi allegato specifico).

La manutenzione ordinaria è finalizzata a mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti al livello della consegna ed evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Nel Piano verranno anche elencate le possibilità di implementazione degli impianti sia a livello tecnologico (p.e. solare termico, fotovoltaico, impianto led, ecc.) che a livello di miglioramento gestionale.

Una volta strutturato il piano, anche grazie alle schede e ai libretti di impianto senza i quali è impossibile redigere un Piano di Manutenzione si procederà come di seguito riportato.

La gestione del Piano di manutenzione per il PalaBorsani sarà strutturato attraverso un software di gestione che contiene gli interventi necessari nel Centro Sportivo suddivisi per ASSET, TIPOLOGIA E INTERVENTO.



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

L'interfaccia grafica a cui si può accedere risulta come di seguito riportata:

spod+ CORSI ▾ PRENOTAZIONI ▾ COLLABORATORI CONTABILITÀ ▾ ANAGRAFICHE ▾ TOOLS ▾ CONFIGURAZIONI AREA MANUTENZIONE ▾ ADMIN

CERCA

Cerca per descrizione... ▾ ✕

Referente

Cerca per referente...

Referente Int.

Seleziona... ▾

Tipologia Asset

Seleziona... ▾

Sede

C.S. "Malerba" ▾

Impianto

Seleziona... ▾

FUNZIONI

Nuovo Intervento +

ELENCO INTERVENTI << < Pag 1 di 2 > >>

CONTROLLO SEMESTRALE Generatore di aria calda Terra Rossa (Impianto Termico) - Ref: Omar Montani	C.S. "Malerba" Tennis Terra Rossa	***
CONTROLLO ANNUALE PRIMA DELL'ACCENSIONE Generatore di aria calda Terra Rossa (Impianto Termico) - Ref: Omar Montani	C.S. "Malerba" Tennis Terra Rossa	***
CONTROLLI MENSILI Generatore di aria calda Terra Rossa (Impianto Termico)	C.S. "Malerba" Tennis Terra Rossa	***
Pulizia filtri Generatore di aria calda Play.it (Impianto Termico) - Ref: Omar Montani	C.S. "Malerba" Tennis Play.IT	***
Sostituzione completa proiettori Corpi illuminanti (Impianto Elettrico) - Ref: Stefano Monticelli + Renato Colombo (EAV)	C.S. "Malerba" Tennis Play.IT	***
Spazzatura campo con macchinario Spazzatura campo in erba sintetica (Manutenzione Verde) - Ref: MB	C.S. "Malerba" Campo CTI - TOT -	***
Controllo fumi Caldaia (Impianto Termico) - Ref: baxi San Vittore	C.S. "Malerba" MalerBar	***
Controllo funzionamento generale e livelli Caldaia (Impianto Termico) - Ref: Omar	C.S. "Malerba" MalerBar	***

Le TIPOLOGIE di assets/unità sono rappresentati come di seguito:

spod+ CORSI ▾ PRENOTAZIONI ▾ COLLABORATORI CONTABILITÀ ▾ ANAGRAFICHE ▾ TOOLS ▾ CONFIGURAZIONI AREA MANUTENZIONE ▾ ADMIN

FUNZIONI

Nuova Tipologia +

ELENCO TIPOLOGIE ASSET

Arredo pubblico	***
Attrezzature e impianti tecnici	***
Attrezzature sportive	***
Barriere Architettoniche e strumenti elevatori	***
Certificato Prevenzioni Incendi e Normativa	***
Impianto Elettrico	***
Impianto Emergenza e Sicurezza	***
Impianto Sanitario	***
Impianto Termico	***
Infissi interni ed esterni	***
Manutenzione Verde	***
Opere Edili	***

E sono riassumibili in:

- Arredo Pubblico
- Attrezzature e impianti Tecnologici
- Attrezzature Sportive
- Barriere Architettoniche e strumenti elevatori
- Certificato di Prevenzione Incendi e Normativa Safety&Security

Relazione gestionale

Proponente



Progettista





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

- Impianto Elettrico
- Impianto Emergenza e Sicurezza
- Impianto Sanitario
- Impianto Termico
- Infissi Interni ed Esterni
- Manutenzione Verde
- Opere Edili
- Pavimentazioni sportive
- Recinzioni
- Sistema Fognario

Le TIPOLOGIE corrispondono alle macro-categorie di intervento / unità tecnologiche presenti nei Piani di manutenzione previsti a base di Gara.

Gli ASSETS invece sono così rappresentati:

sport+				ADMIN
CORSI ▾ PRENOTAZIONI ▾ COLLABORATORI ▾ CONTABILITÀ ▾ ANAGRAFICHE ▾ TOOLS ▾ CONFIGURAZIONI ▾ AREA MANUTENZIONE ▾				
SEDE	Attrezzature sportive			C.S. "Malerba"
C.S. "Malerba"	Attrezzature sportive			Tennis Terra Rossa
IMPIANTO	Attrezzature sportive			C.S. "Malerba"
Tutti	Attrezzature sportive			Tennis Play/IT
FUNZIONI	Attrezzature sportive			C.S. "Malerba"
Nuovo Asset +	Attrezzature sportive			Tensostruttura
	Caldaia			C.S. "Malerba"
	Impianto Termico			MalerBar
	Caldaia terra rossa			C.S. "Malerba"
	Impianto Termico			Tennis Terra Rossa
	Caldaia spogliatoi 3-6			C.S. "Malerba"
	Impianto Termico			Campo CTI - A -
	Caldaia Tensostruttura			C.S. "Malerba"
	Impianto Termico			Tensostruttura
	Corpi illuminanti			C.S. "Malerba"
	Impianto Elettrico			Tennis Play/IT

Gli ASSETS rappresentano gli ELEMENTI / UNITA' MANUTENIBILI e sono classificate, oltre che per Tipologia di ASSETS anche in considerazione dell'IMPIANTO SPORTIVO (Arena / Palestra B, C, D, E, F / Tensostrutture / Campi, Bar, ecc.) al quale si riferiscono gli Assets stessi.

Ultimo livello è quello degli INTERVENTI intesi come singola azione manutentiva dettagliata e scadenziata nel tempo (numero interventi durante l'anno) e nello spazio (in ciascun Impianto).

Relazione gestionale

Proponente



Progettista





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

Di seguito un esempio di schedulazione degli interventi:

The screenshot shows a web application window titled 'Intervento'. It has two tabs: 'Dati Generali' (selected) and 'Schedulazione Date'. Under 'Dati Generali', there are three dropdown menus: 'Periodicità*' set to 'Quadrimestrale (3)', 'Anno*' set to '2022', and 'Pianificato/Straordinario*' set to 'Pianificato'. A 'Genera Date' button is to the right. Below these is a 'Salta Weekend' toggle switch, which is currently turned on. The main part of the interface is a table with the following columns: 'N°', 'Preventivata', 'Effettuata', 'Durata (ore)', 'Costo', 'Extra', and 'Note'. The table contains three rows of data:

N°	Preventivata	Effettuata	Durata (ore)	Costo	Extra	Note
1	31/01/2022	31/01/2022	0	0 €	0 €	
2	23/05/2022	23/05/2022	0	0 €	0 €	
3	12/09/2022	12/09/2022	0	0 €	0 €	

At the bottom right of the table are two buttons: 'SALVA' (blue) and 'CHIUDI' (red).

Il Piano di Manutenzione, costantemente aggiornato diventa un sistema di controllo gestionale immediatamente disponibile attraverso il quale è possibile verificare, nel tempo e nello spazio ciascun singolo intervento di manutenzione effettuato, non solo presso un Centro Sportivo, ma anche in ogni singolo Impianto sportivo all'interno del Centro.

Diventa anche uno strumento fondamentale per il CONTROLLO DI GESTIONE e per l'analisi dei COSTI per CENTRO DI COSTO.

A semplice richiesta è infatti possibile risalire alla programmazione degli interventi in un dato periodo, la loro schedulazione, programmazione ed effettivo svolgimento.

L'attivazione di un tale sistema protocollare consentirà di tenere sotto controllo sia l'ottimale livello di manutenzione, sia dall'altra parte, garantire un controllo dei costi di esercizio.



4. SERVIZI OFFERTI E MODALITÀ DI GESTIONE

1) ATTIVITA' DI BEACH VOLLEY

- a) Organizzazione corsi di beach volley con istruttori qualificati e in possesso di tesserino Federale e/o Eps. I corsi sono rivolti ad adulti e ragazzi. Saranno organizzati anche corsi per i più giovani, coprendo per categorie under14, under16 e under18.
- b) Organizzazione di manifestazioni sportive quali tornei e esibizioni. I tornei saranno organizzati con alta frequenza e saranno diversificati per categorie e livelli di gioco per consentire la partecipazione a tutti gli sportivi interessati, dagli amatori agli agonisti.
- c) Prenotazione libera dei campi. Sarà lasciata la possibilità di prenotare il campo tramite applicazione per poter organizzare autonomamente una partita presso il centro.
- d) Organizzazione di "Clinic" di specializzazione. Si tratta di giornate, solitamente la domenica, durante le quali viene invitato un allenatore esterno di riconosciuta professionalità per proporre agli interessati una giornata intensiva di allenamento su un aspetto di gioco specifico
- e) Organizzazione Cre estivi a cura del centro sportivo e in collaborazione con le realtà del paese.
- f) Organizzazione manifestazioni studentesche in collaborazione con l'ufficio scolastico provinciale
- g) Organizzazione attività di allenamento e gioco con associazioni che operano nel settore della disabilità per favorirne l'integrazione e lo svago.
- h) Organizzazione allenamenti nelle ore del mattino con istituti scolastici della provincia, mettendo a disposizione istruttori qualificati.

2) ATTIVITA' DI BEACH TENNIS E DI FOOT VOLLEY

- a) Organizzazione corsi di beach tennis e foot volley con istruttori qualificati. I corsi sono rivolti ad adulti e ragazzi. Saranno organizzati anche corsi per i più giovani, compatibilmente con le richieste che perverranno alla società.
- b) Prenotazione libera dei campi. Sarà lasciata la possibilità di prenotare il campo tramite applicazione per poter organizzare autonomamente una partita presso il centro.
- c) Organizzazione attività di allenamento e gioco con associazioni che operano nel settore della disabilità per favorirne l'integrazione e lo svago.
- d) Organizzazione Cre estivi a cura del centro sportivo e in collaborazione con le realtà del paese.

3) ATTIVITA' CALCIO / AGONISTICA E AMATORIALE

- a) Concessione spazi alle associazioni sportive del territorio con prelazione per le società sportive con sede nel Comune di Varese
- b) Organizzazione tornei ed eventi di carattere sia agonistico che amatoriale
- c) Prenotazione libera dei campi. Sarà lasciata la possibilità di prenotare il campo tramite applicazione per poter organizzare autonomamente una partita presso il centro.
- d) Organizzazione attività di allenamento e gioco con associazioni che operano nel settore della disabilità per favorirne l'integrazione e lo svago.
- e) Organizzazione Cre estivi a cura del centro sportivo e in collaborazione con le realtà del paese.



Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

4) ATTIVITA' ATLETICA LEGGERA

- f) Concessione spazi alle associazioni sportive del territorio con prelazione per le società sportive con sede nel Comune di Varese.
- g) Realizzazione di eventi sportivi di carattere sportivo agonistico e amatoriale.
- h) Prenotazione libera dei campi. Sarà lasciata la possibilità di prenotare il campo tramite applicazione per poter organizzare autonomamente una partita presso il centro.
- i) Organizzazione attività di allenamento e gioco con associazioni che operano nel settore della disabilità per favorirne l'integrazione e lo svago.
- j) Organizzazione Cre estivi a cura del centro sportivo e in collaborazione con le realtà del paese.