

**PALAZZETTO DELLO SPORT DI VERONA –
PALAOLIMPIA
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
GENERALE**

DOCUMENTO DI FATTIBILITA'

I PROGETTISTI
ING. MASSIMO CASTELLI
ARCH. ENZO D'ANTONI

IL RUP
GEOM. MASSIMO REANI

IL DIRIGENTE
ING. ALBERTO RANCAN

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.LGS 82/2005 s.m.i

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

TAV. 1

Aprile 2026 – aggior.....

Fascicolo

INDICE:

A- INTRODUZIONE

B- LOCALIZZAZIONE

C- DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

A - INTRODUZIONE

Il Palazzetto dello Sport di Verona sorge in Piazzale Atleti Azzurri d'Italia. Di proprietà comunale, il complesso si estende su una superficie di circa 37.700 m² e si sviluppa su tre livelli.

Inaugurato nel 1986, la struttura ospita discipline sportive quali basket, volley e calcio a cinque nel campo principale, oltre ad attività a corpo libero nelle palestre minori.

Il centro comprende inoltre uffici amministrativi, magazzini di servizio e l'alloggio del custode.

Grazie a una capienza di 5.000 spettatori, l'impianto si presta anche a eventi extra-sportivi, come concerti e congressi.

Data la naturale vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione attuale richiede un monitoraggio costante; il presente documento illustra le criticità rilevate e gli interventi necessari per arrestare i fenomeni di degrado, garantendo standard ottimali di sicurezza, funzionalità e comfort per l'utenza.

Con il presente progetto, questa Direzione intende portare all'attenzione dell'Amministrazione le problematiche strutturali riscontrate, finalizzando l'azione all'avvio del più idoneo iter procedurale per il ripristino della principale struttura sportiva al coperto del comune di Verona.

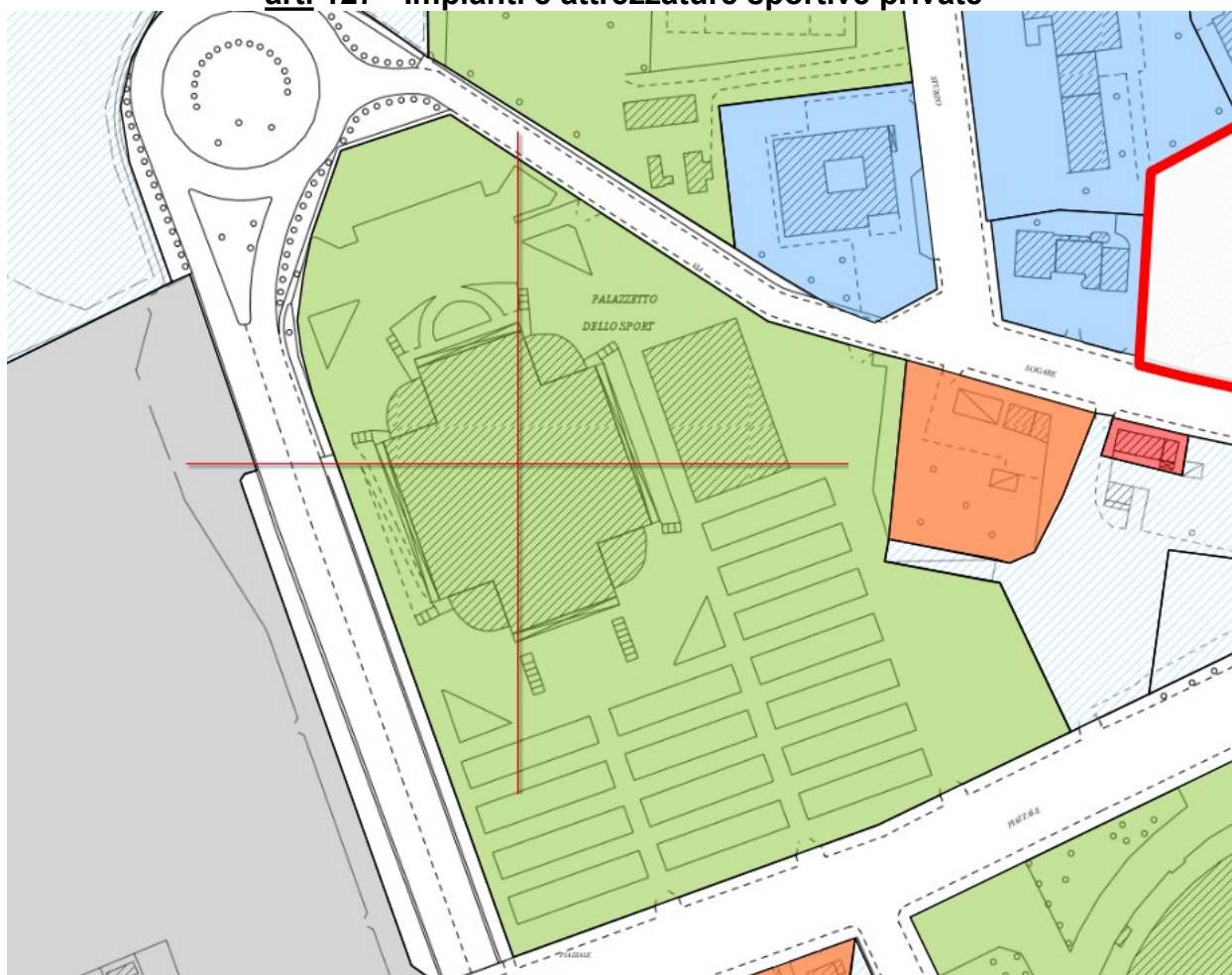
B – LOCALIZZAZIONE

L'area ove è ubicato il Palazzetto dello Sport, è catastalmente censita al Foglio 251 Mappale 326,

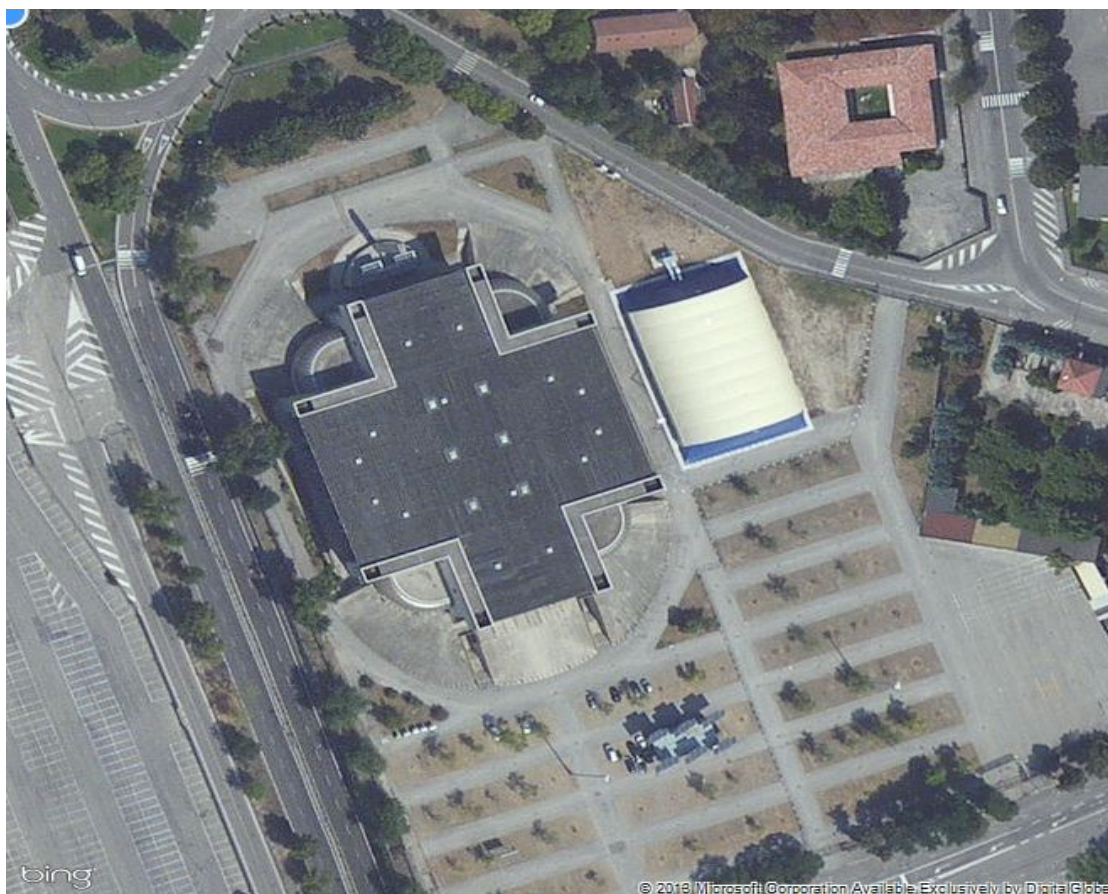
Estratto dal Piano degli Interventi

Tavola 4 Regolativa - Tavola 5 Operativa

art. 127 - Impianti e attrezzature sportive private



Ortofoto dell'area



C – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

1- PAVIMENTAZIONI INTERNE:

Si riscontra il diffuso ammaloramento della pavimentazione in klinker posata nel 1986. I fenomeni di rigonfiamento in atto interessano aree dimensionalmente significative, causando interferenze meccaniche con i telai delle porte e alterando la sicurezza dei percorsi. L'instabilità del piano di calpestio rende indifferibile l'intervento di ripristino per garantire la piena funzionalità delle vie di fuga.

Gli interventi messi in opera dalla scrivente Direzione, in questi anni, si sono limitati al solo rifacimento delle porzioni danneggiate al fine di evitare pericoli per la pubblica incolumità.

2- SERRAMENTI INTERNI:

Gli infissi interni, realizzati in profili di alluminio, sono dotati di apertura a bilico verticale con chiusura automatica a pavimento. Tale sistema manifesta criticità di manutenzione dovute all'obsolescenza dei componenti, oggi di difficile reperimento sul mercato. Sotto il profilo della sicurezza, la tipologia di apertura presenta un rischio intrinseco di schiacciamento degli arti superiori, costituendo un potenziale pericolo per l'incolumità degli utenti. Si sottolinea inoltre che sugli stessi, in passato, sono stati installati degli oscuranti tessili al fine di eliminare l'interferenza della luce durante le fasi di gioco.

3- SERRAMENTI ESTERNI:

Anche i serramenti esterni presentano uno stato di obsolescenza analogo a quello degli infissi interni, ciò determina una frequente inefficienza dei componenti meccanici di apertura e chiusura che rende gli interventi manutentivi complessi e spesso risolutivi solo nel breve periodo, configurando una criticità sostanziale per la sicurezza e l'incolumità pubblica data la loro funzione di uscite di emergenza; a tale deficit

funzionale si aggiunge una drastica dispersione termica causata dall'impiego di profili di alluminio privi di taglio termico e di sistema di guarnizioni ormai cristallizzato, fattori che compromettono definitivamente le prestazioni isolanti dell'intero involucro edilizio.

4- CUPOLINI PERIMETRALI:

L'anello perimetrale destinato allo smistamento dei flussi verso i settori e i servizi al pubblico risulta protetto da un sistema misto di copertura, in parte integrato nella struttura portante dell'edificio e in parte costituito da cupolini in polycarbonato alveolare; questi ultimi, tuttavia, presentano diffuse perforazioni causate da eventi grandinigeni di eccezionale intensità che, compromettendo la tenuta all'acqua e innescando fenomeni di infiltrazione, rendono indifferibile la sostituzione integrale dei cupolini con un nuovo pacchetto di copertura ad alta resistenza meccanica, finalizzato a garantire l'impermeabilizzazione contro i futuri eventi atmosferici e a ottimizzare contemporaneamente le prestazioni termoisolanti dell'intero complesso edilizio.

5- INSONORIZZAZIONE INTERNA

Come precedentemente delineato in fase introduttiva, il Palazzetto dello Sport di Verona si configura come una struttura polifunzionale, progettata per accogliere non solo competizioni sportive, ma anche una variegata gamma di eventi extra-sportivi, tra cui congressi, kermesse artistiche e produzioni musicali dal vivo.

Tuttavia, nonostante i puntuali interventi di ammodernamento apportati ai sistemi di diffusione sonora nel corso degli anni, permangono irrisolte alcune criticità strutturali relative al comfort acustico. Tali problematiche si manifestano in modo trasversale: se durante le manifestazioni sportive la chiarezza del messaggio sonoro risulta spesso mediocre, è in occasione di concerti ed eventi ad alto impatto sonoro che i limiti dell'edificio emergono con maggiore evidenza. In questi contesti, i fenomeni di riflessione incontrollata e gli elevati tempi di riverberazione incidono negativamente

sulla qualità dell'ascolto, ostacolando il raggiungimento degli standard qualitativi richiesti dalle moderne produzioni internazionali.

6- PARCHEGGIO ESTERNO:

L'area esterna del Palazzetto dello Sport di Verona è costituita da un unico comparto a parcheggio di circa 11.500 m² che circonda l'intero perimetro dell'edificio e che, non essendo mai stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria dalla sua realizzazione nel 1986, presenta oggi un avanzato stato di degrado del tappeto d'usura, caratterizzato da estesi fenomeni di sgranamento superficiale e dalla formazione di profonde buche nelle zone a maggiore sollecitazione veicolare che compromettono la sicurezza dell'utenza; tale condizione rende pertanto indifferibile il rifacimento integrale della pavimentazione bituminosa, operazione necessaria sia per ripristinare la complanarità delle superfici e correggere le attuali asperità, sia per garantire l'uniformità estetica e funzionale dell'intera pertinenza esterna.

7- AMMODERNAMENTO SPOGLIATOI:

I blocchi spogliatoio a servizio delle attività sportive del Palazzetto dello Sport presentano finiture e sottoservizi risalenti all'epoca di edificazione del complesso (1986) che, nonostante i ripetuti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti alla parziale sostituzione di rubinetterie e tratti di tubazioni ammalorate per fenomeni corrosivi, manifestano oggi un degrado strutturale tale da rendere indifferibile un intervento di rifacimento radicale; tale operazione dovrà prevedere la sostituzione integrale della rete idrica in ferro con moderne tubazioni in multistrato, la completa posa di nuovi rivestimenti e pavimentazioni, nonché una ridistribuzione funzionale degli spazi doccia mediante l'impiego di pareti prefabbricate in materiali performanti e igienicamente avanzati, al fine di garantire standard di fruibilità e durabilità conformi alle attuali normative.

8- AMMODERNAMENTO SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO:

A servizio del pubblico, il Palazzetto in oggetto dispone di due batterie di servizi igienici contrapposte lungo i lati maggiori, suddivise per sesso, che hanno garantito la funzionalità durante le manifestazioni sportive ed extrasportive negli anni. Tuttavia, le finiture attuali, pavimenti e rivestimenti in ceramica ed i serramenti in legno, versano in uno stato di obsolescenza tale da non garantire più i requisiti di funzionalità, igiene e manutenzione richiesti a una moderna struttura sportiva.

Si evidenzia, inoltre, che nel corso del tempo è stato necessario eseguire frequenti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria per far fronte alle infiltrazioni idriche, causate dal degrado dei sotto-servizi (rete idrico-sanitaria). Tali infiltrazioni hanno compromesso l'integrità dei locali sotto stanti.

Alla luce di quanto sopra, il progetto prevede il rifacimento completo di entrambi i blocchi bagno, comprendente: la sostituzione integrale delle reti idrico-sanitarie (sotto-servizi), la fornitura e posa di nuovi sanitari e divisori interni, il rifacimento di pavimenti e rivestimenti, previa necessaria impermeabilizzazione dei locali e la sostituzione dei serramenti per migliorare l'efficienza complessiva.

OBBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO

La scelta progettuale prevede l'insieme delle opere rivolte al mantenimento della funzionalità del Palazzetto dello Sport di Verona oltre che garantire la sicurezza per chi pratica l'attività sportiva, per gli addetti di supporto ed infine per il pubblico.

Dal punto di vista funzionale l'intervento prevede il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- Mantenimento degli standard progettuali originali per i quali sono stati ottenuti i pareri preventivi da parte degli enti preposti (C.O.N.I., VV.F, Federazioni Sportive ecc.).

- Garantire che l'impianto sportivo sia idoneo ad ospitare le attività sportive ed extra sportive per i quali è stato progettato, secondo criteri innovativi in conformità alle linee guida delle singole federazioni sportive.
- Prevedere soluzioni che presentino caratteristiche innovative dal punto di vista tecnologico in riferimento alle prestazioni energetiche, utilizzando idonei materiali.
- Mantenere le condizioni igienico sanitarie per le quali è stato rilasciato il certificato di agibilità.
- Ripristino dei danneggiamenti dipendenti dalla vetustà, eventi atmosferici o deterioramento prodotto dal normale uso quotidiano.

In conclusione, si evidenzia come gli interventi di manutenzione straordinaria precedentemente descritti godano di una piena autonomia funzionale ed esecutiva. Tale peculiarità implica che ogni operazione sia cantierizzabile in modo indipendente, sia sotto il profilo temporale che tecnico, senza la necessità di un coordinamento sistemico tra le fasi. Ne consegue che, non configurandosi come un intervento unitario o complesso, decade il presupposto tecnico-giuridico per l'adozione della metodologia BIM (Building Information Modeling), rendendo sufficiente e appropriata la gestione tramite sistemi di progettazione e rappresentazione tradizionali