

**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

QUADRO ESIGENZIALE

TAV. 6

Aprile 2026 – aggior.....

Fascicolo

INDICE:

A- INTRODUZIONE

B- LOCALIZZAZIONE

C- DESCRIZIONE DELLE CRITICITA' E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

D- QUADRO ECONOMICO

E- CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

A - INTRODUZIONE

Il presente quadro esigenziale definisce gli interventi manutentivi necessari a preservare l'integrità costruttiva e la funzionalità originaria del Palazzetto dello Sport di Verona. L'obiettivo primario è garantire la pubblica utilità della struttura, assicurando standard di sicurezza elevati sia per la pratica atletica che per la fruizione del pubblico durante eventi sportivi ed extra-sportivi. Il documento analizza nel dettaglio le criticità rilevate, prospettando le relative soluzioni tecniche corredate da stime economiche e cronoprogramma dei lavori

B – LOCALIZZAZIONE

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

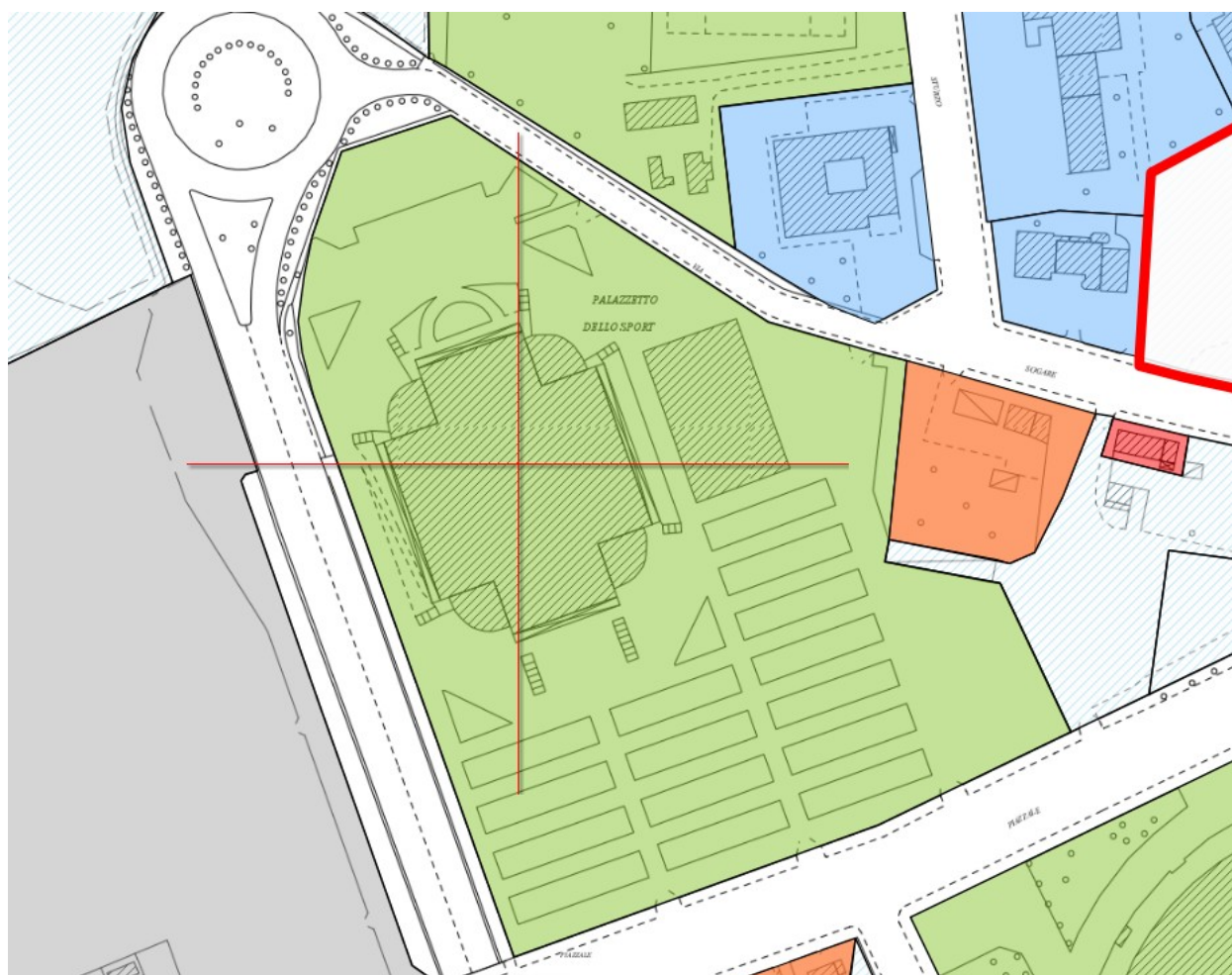
Ortofoto dell'area



Estratto dal Piano degli Interventi

Tavola 4 Regolativa - Tavola 5 Operativa

art. 127 - Impianti e attrezzature sportive private



C – DESCRIZIONE DELLE CRITICITA'

1- PAVIMENTAZIONI INTERNE:

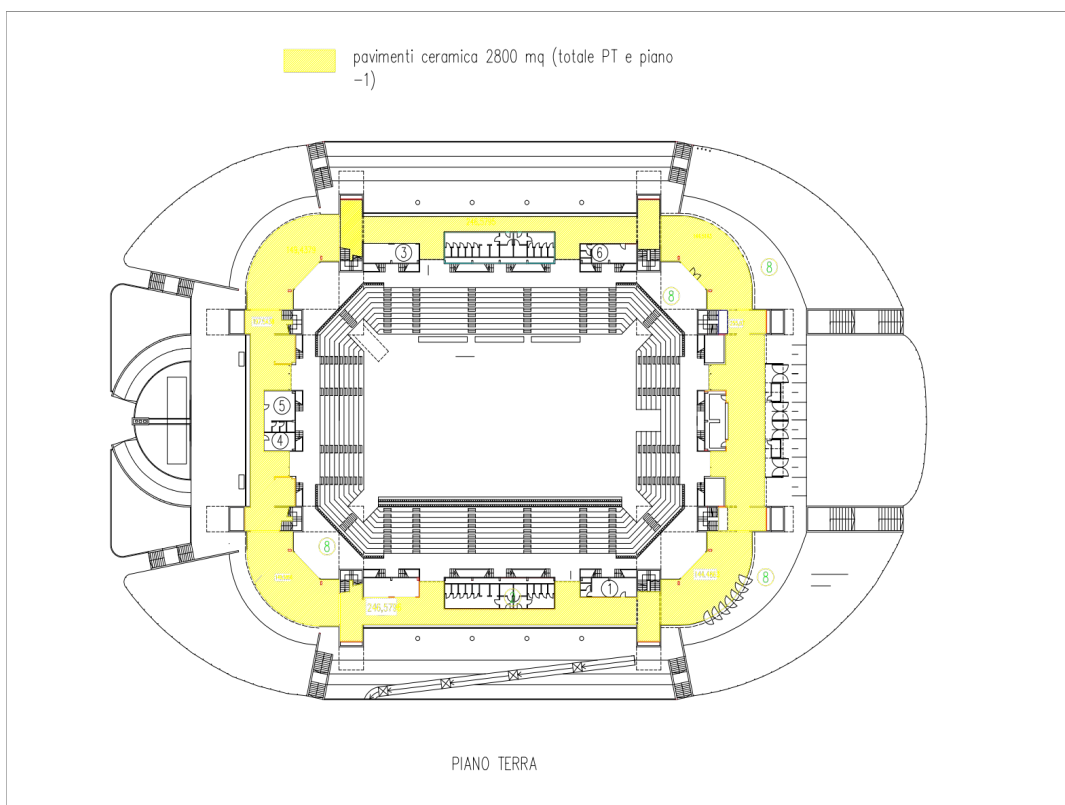
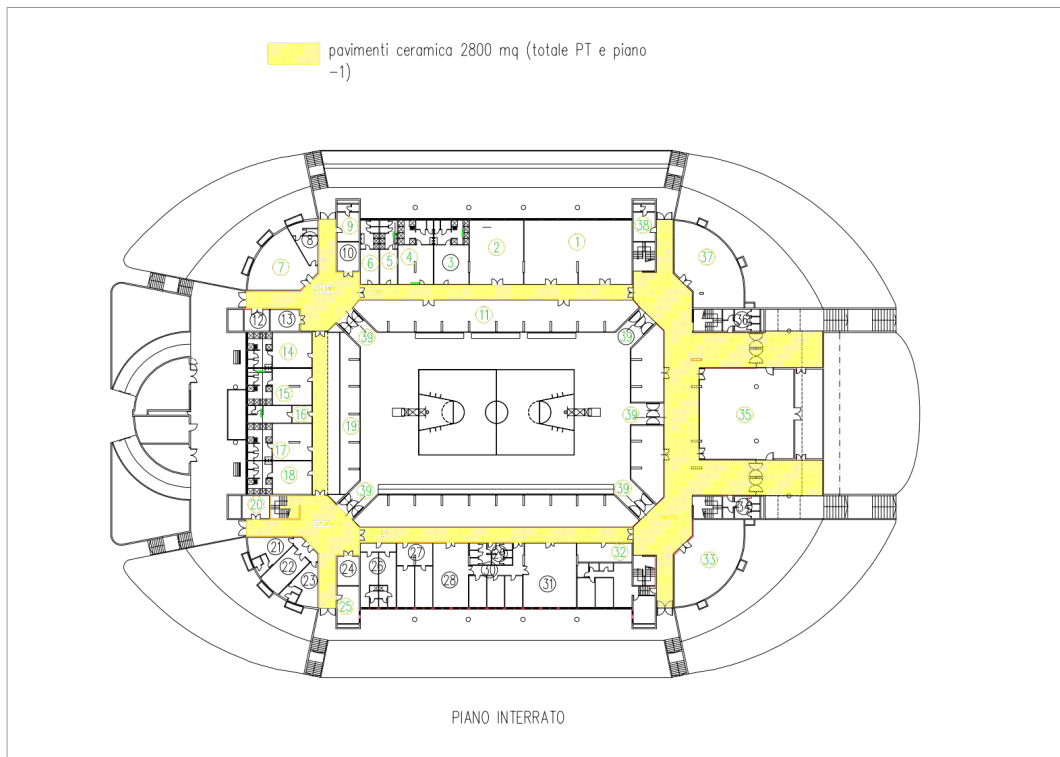
E' tutt'ora in corso un diffuso fenomeno di sollevamento di porzioni di pavimentazione interna, probabilmente causato dalla dilatazione delle strutture portanti in cemento armato precompresso. Tale criticità interferisce con gli infissi e pregiudica la sicurezza dei percorsi, rendendo indifferibile il ripristino delle vie di fuga.

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

FOTO 1



ELABORATI GRAFICI PAVIMENTAZIONI INTERNE



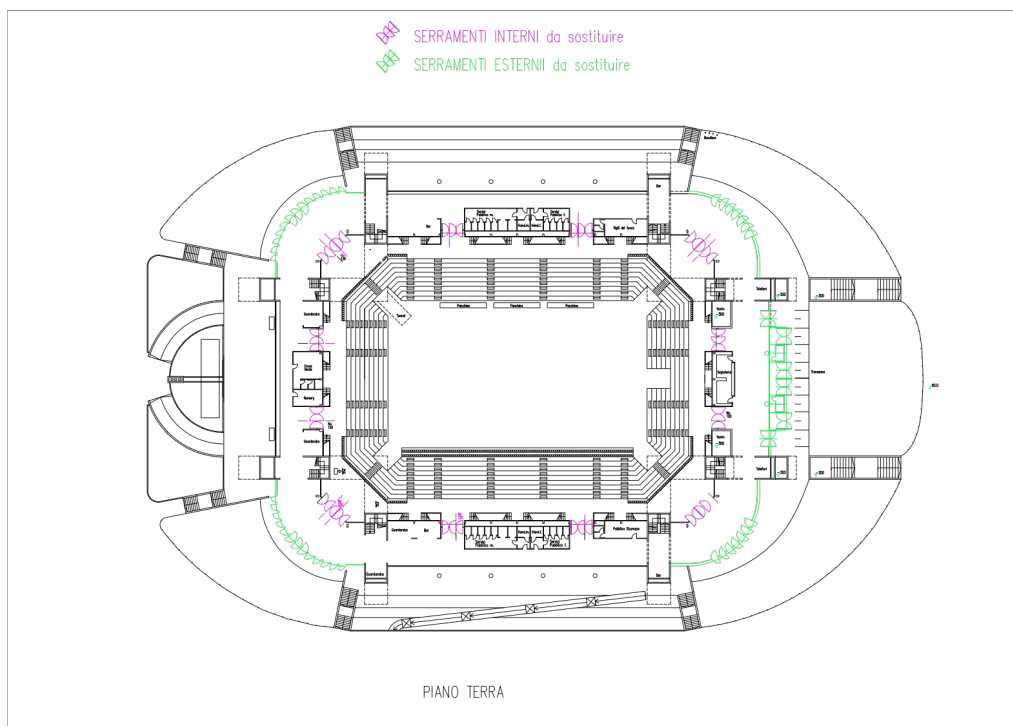
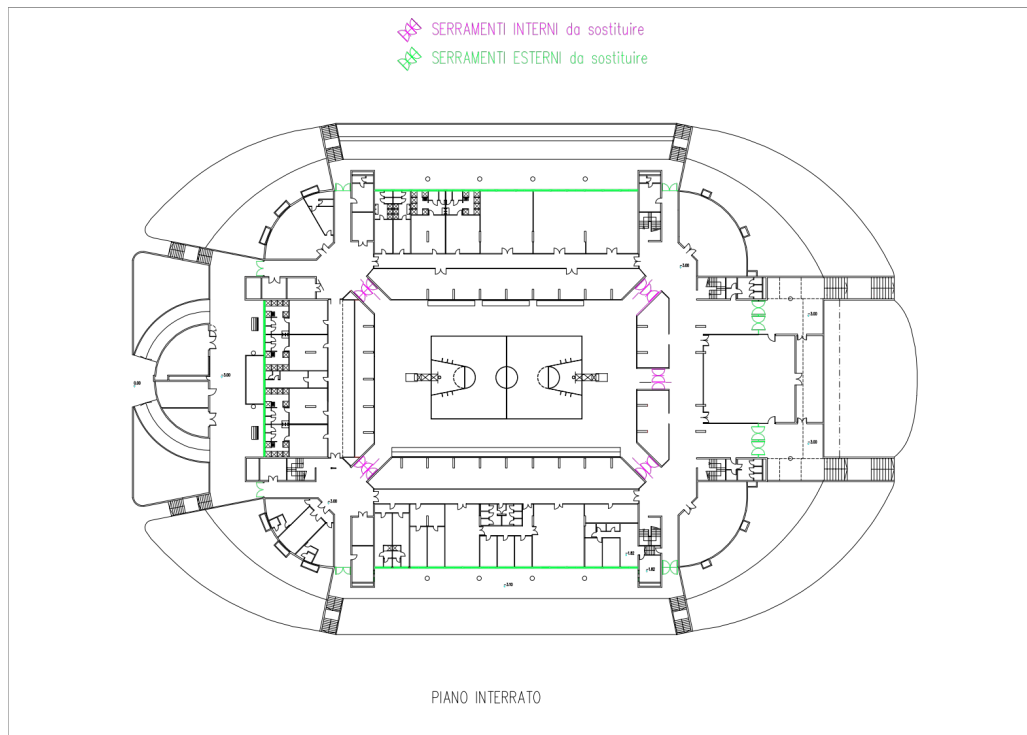
2- SERRAMENTI INTERNI:

Il sistema di apertura degli infissi interni in alluminio, a bilico verticale con chiusura automatica a pavimento, manifesta criticità di manutenzione dovute all'obsolescenza dei componenti in ottone, oggi di difficile reperimento sul mercato. Sotto il profilo della sicurezza, la tipologia di apertura presenta un rischio intrinseco di schiacciamento degli arti superiori. 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.

FOTO 2



ELABORATI GRAFICI SERRAMENTI INTERNI-ESTERNI



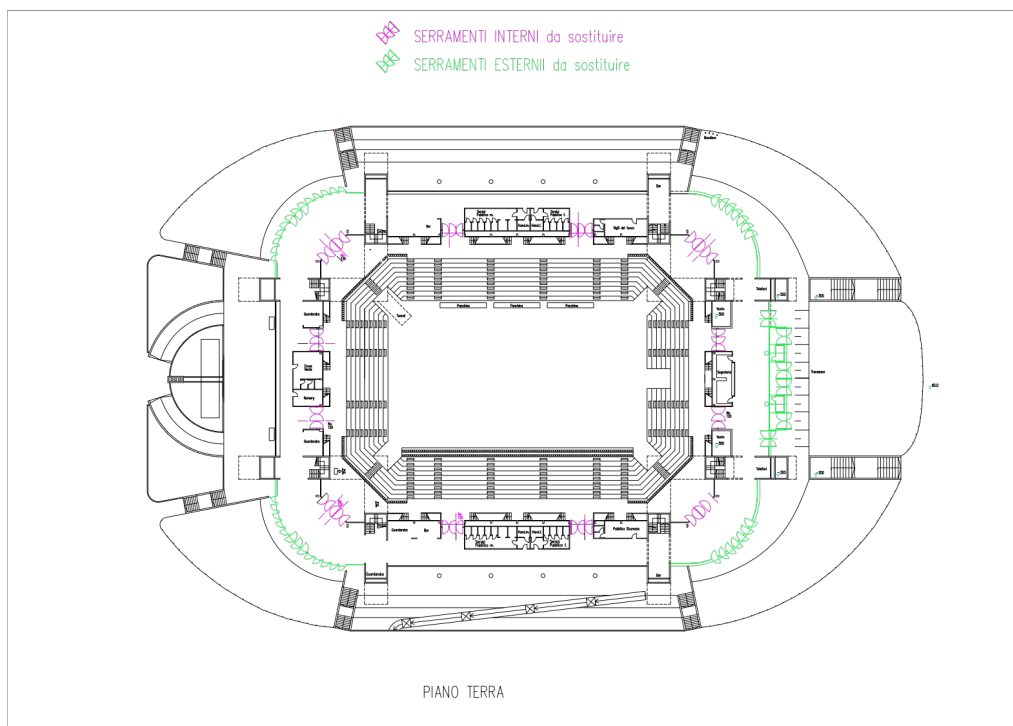
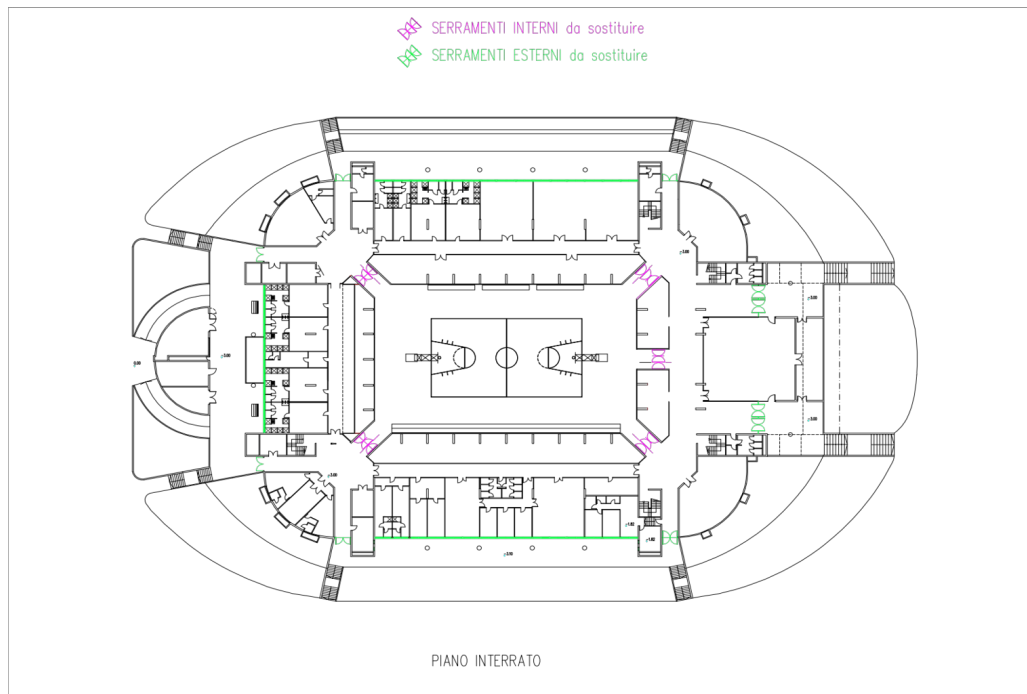
3- SERRAMENTI ESTERNI:

Anche i serramenti esterni presentano uno stato di obsolescenza delle componenti costruttive analogo a quello degli infissi interni, ciò determina che gli interventi manutentivi spesso non sono risolutivi, 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.

FOTO 3



ELABORATI GRAFICI SERRAMENTI INTERNI-ESTERNI



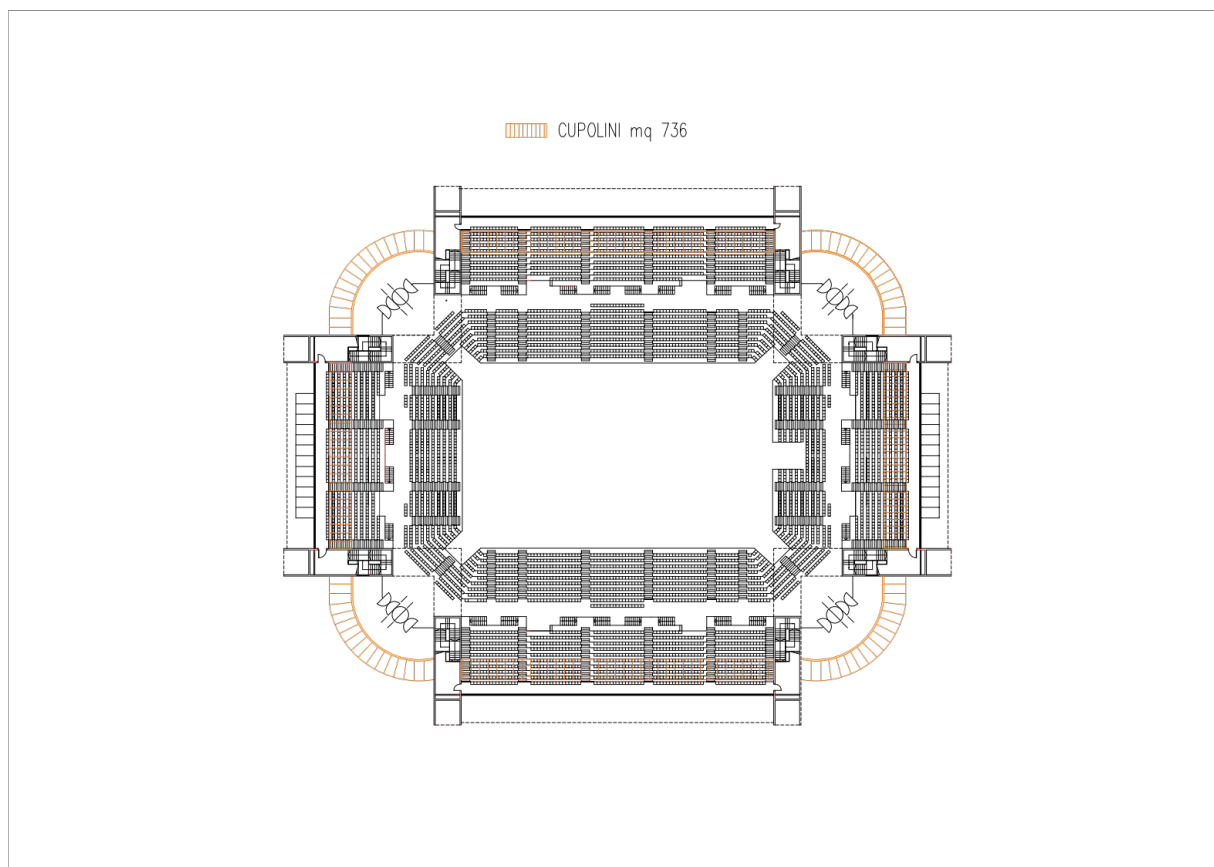
4- CUPOLINI PERIMETRALI:

L'anello perimetrale del Palasport è destinato allo smistamento dei flussi verso i vari settori ed i servizi al pubblico, lo stesso risulta essere 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 passati che ne hanno compromesso l'impermeabilità. Anche in questo caso a tale deficit funzionale si aggiunge una drastica dispersione termica del materiale di copertura in polycarbonato.

FOTO 4

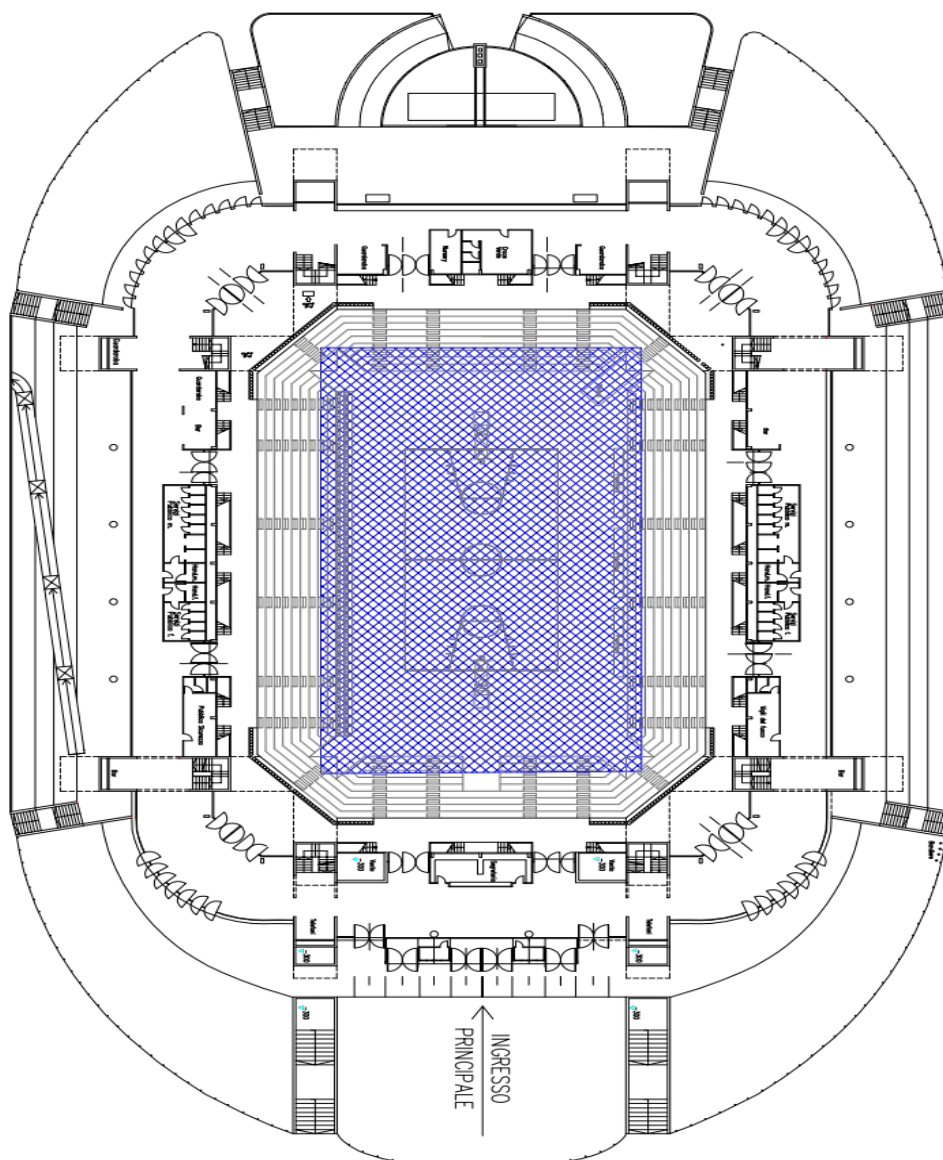


ELABORATO GRAFICO CUPOLINI



5- INSONORIZZAZIONE INTERNA:

Il Palazzetto dello Sport di Verona è una struttura polifunzionale che, nonostante i vari ammodernamenti tecnici, presenta criticità acustiche strutturali. L'eccessiva riverberazione e i fenomeni di riflessione limitano la chiarezza sonora sia negli eventi sportivi che, soprattutto, nei concerti di alto livello.



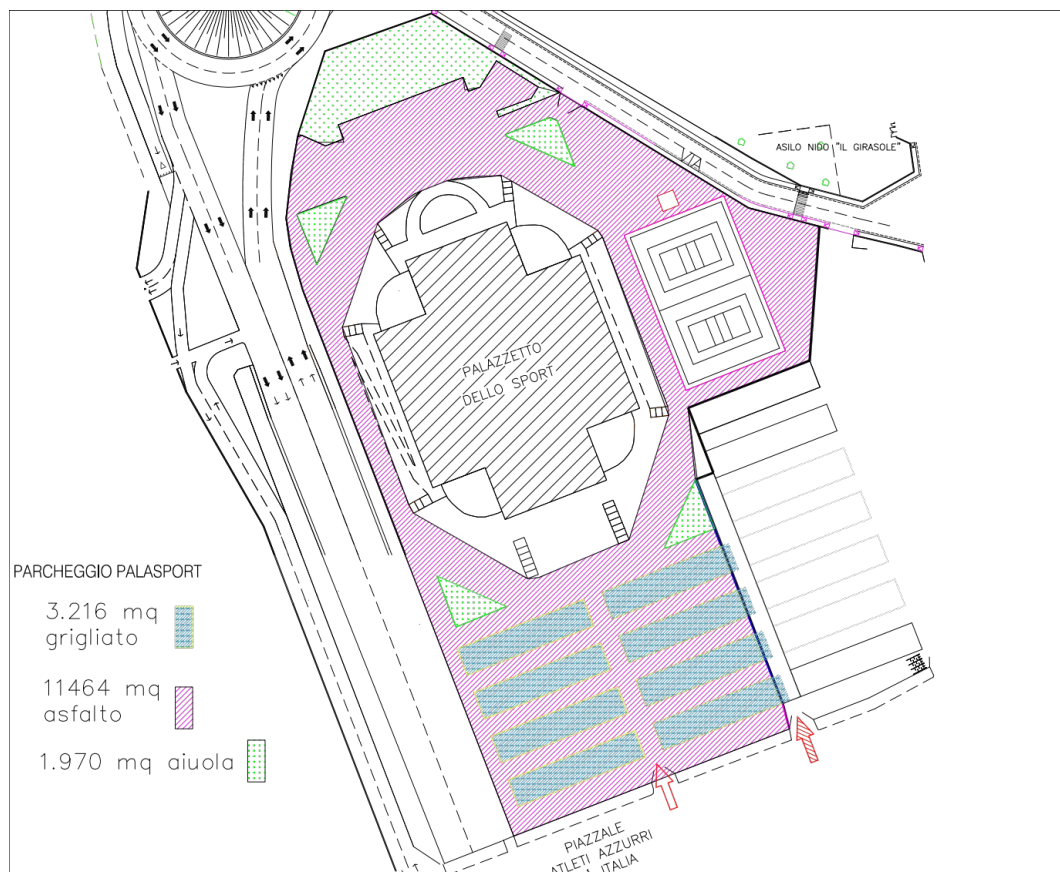
6- PARCHEGGIO ESTERNO:

L'intera area esterna adiacente al Palazzetto dello Sport di Verona è costituita da un unico comparto a parcheggio di circa 11.500 m². La stessa presenta ad 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: tale condizione rende pertanto indifferibile il rifacimento integrale della pavimentazione bituminosa.

FOTO 5



ELABORATO GRAFICO ASFALTO



7- AMMODERNAMENTO SPOGLIATOI:

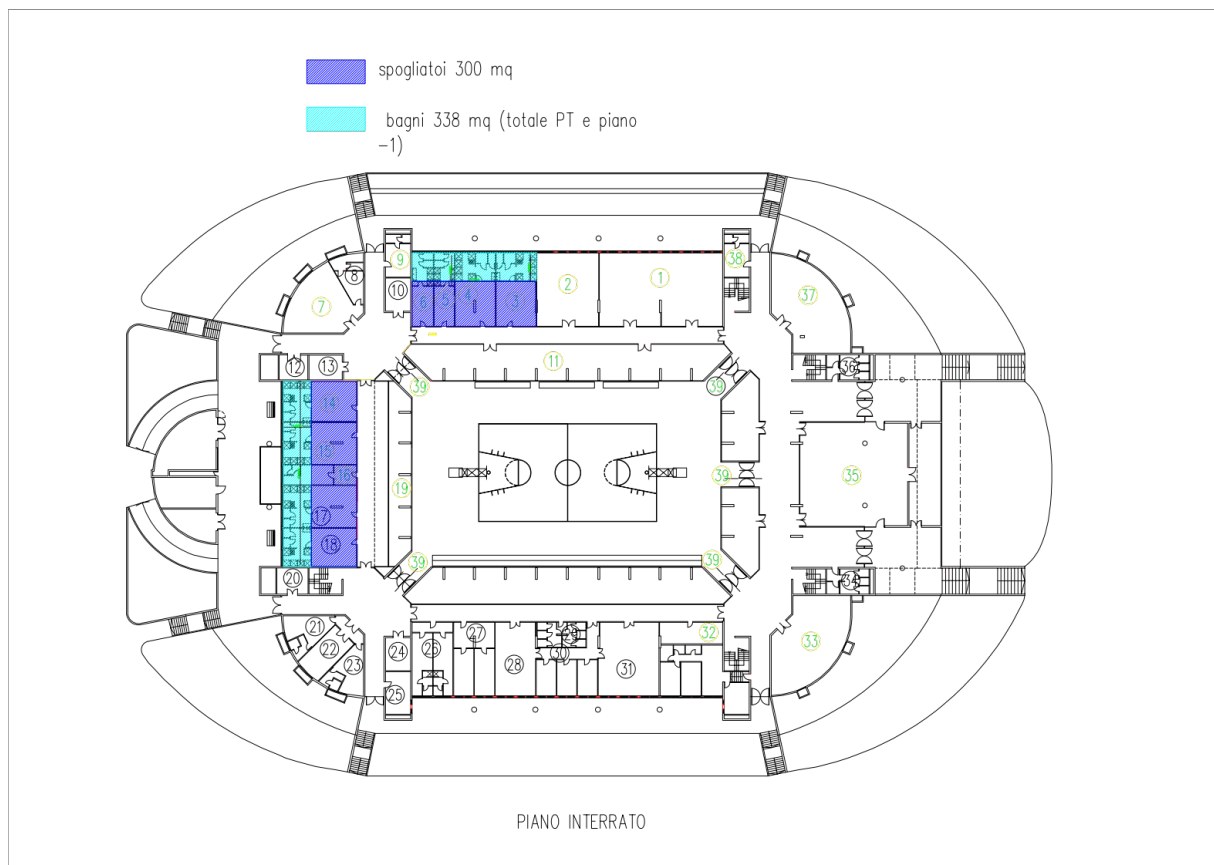
I blocchi spogliatoio a servizio delle attività sportive del Palazzetto dello Sport presentano periodicamente perdite idriche a causa della vetustà dei sotto impianti di distribuzione idrica in ferro, nonché vistosi fenomeni di umidità di risalita vista l'inesistenza di idonea impermeabilizzazione generale.

La vetustà di detti servizi si riscontra anche nei sanitari e gruppi rubinetteria, oggetto di interventi di manutenzione sempre più frequenti e spesso non risolutivi.

FOTO 6



ELABORATO GRAFICO SPOGLIATOI



8- AMMODERNAMENTO SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO:

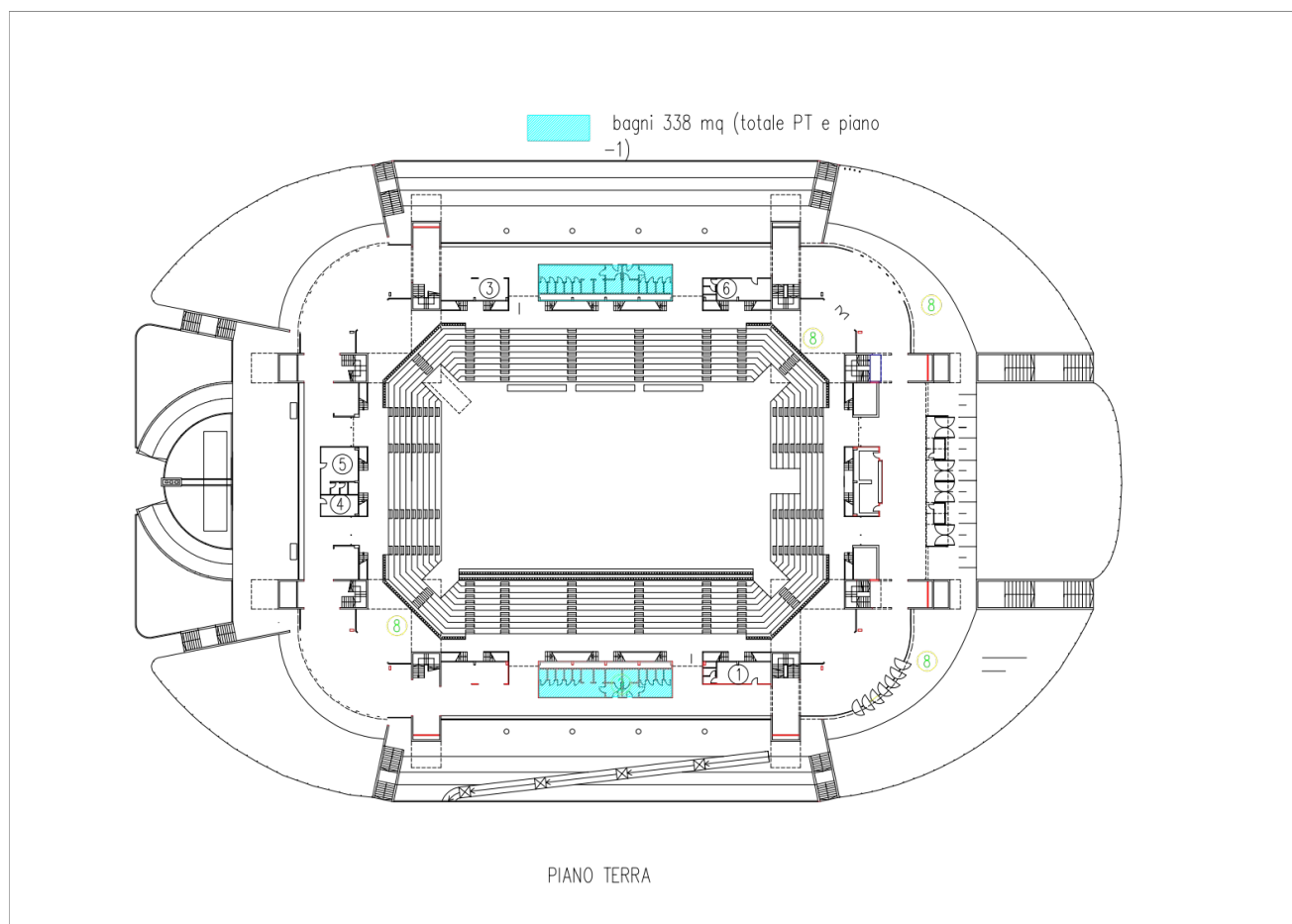
Anche questi servizi adibiti per il pubblico, presentano le medesime criticità evidenziate al precedente punto e precisamente: impianti di distribuzione idrica sotto traccia in ferro (arrugginiti) e mancanza di una idonea impermeabilizzazione che garantisca l'integrità dei locali sottostanti.

Medesima problematica anche per i sanitari e tutte le rubinetterie presenti dal 1986, anno di realizzo del palazzetto sportivo.

FOTO 7



ELABORATO GRAFICO WC PUBBLICO



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 obbiettivi 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.

D – QUADRO ECONOMICO

STIMA DEI COSTI

Il progetto riguardante la riqualificazione del palazzetto dello Sport di Verona, conclude con una spesa complessiva presunta di € 2.765.00,00 I.V.A. compresa e si articola come dettagliatamente riportato nel seguente Quadro Economico:

RIQUALIFICAZIONE PALAZZETTO DELLO SPORT

N. ord.	Descrizione	N. rif. (*)	Importo Euro	
			parziale	totale
A	LAVORI			
	<i>Esecuzione delle lavorazioni</i>	<i>a</i>		
a1	CME 1-PAVIMENTAZIONI INTERNE		325.000,00	
a2	CME 2-SERRAMENTI INTERNI		175.000,00	
a3	CME 3-SERRAMENTI ESTERNI		685.000,00	
a4	CME 4-CUPOLINI PERIMETRALI		105.000,00	
a5	CME 5-INSONORIZZAZIONE INTERNA		150.000,00	
a6	CME 6-PARCHEGGIO ESTERNO		185.000,00	
a7	CME 7-AMMODERNAMENTO SPOGLIATOI		195.000,00	
a8	CME 8-AMMODERNAMENTO SERVIZI IGIENICI PER IL PUBBLICO		390.000,00	
	<i>Totale A1 - Esecuzione delle lavorazioni</i>		2.210.000,00	2.210.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	b		
1	Lavori in amministrazione diretta, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto (IVA Compresa)			
2	Rilievi, accertamenti e indagini		8.500,00	
3	Allacciamenti ai pubblici servizi		0,00	
4	Imprevisti e pulizie (IVA Compresa)		20.500,00	
5	Acquisizione di aree o immobili		0,00	
6	Accantonamento di cui all'aAccantonamento in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120, comma 1 lettera a) del Codice dei contratti			
a	Incentivi ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 36/2023 e dell'allegato I.10		44.200,00	
9	Spese per attività di consulenza o di supporto		0,00	
10	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		0,00	
11	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		0,00	
12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		10.100,00	
13	I.V.A. ed eventuali altre imposte		490.292,00	
14	Arrotondamento		8,00	
	Totale B) Somme a disposizione della S.A.		555.000,00	555.000,00
	TOTALE DELL'INTERVENTO			2.765.000,00

E – CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

La procedura tecnica e amministrativa del progetto prevede le seguenti fasi attuative:

1. Stesura e approvazione progetto esecutivo e finanziamento spesa	60 gg
2. Affidamenti incarichi CSP-CSE ecc.	60 gg
3. Stesura, reperimento pareri e approvazione progetto esecutivo	90 gg
4. Affidamento lavori	90 gg
5. Consegna lavori	45 gg
6. Esecuzione lavori	180 gg
7. <u>Collaudo o certificato di regolare esecuzione</u>	60 gg

TOTALE 585 gg