



RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA SULLO STATO DEI LUOGHI

CENTRO SPORTIVO DI VIA BRUGHIERA "F. MARONI"

IN COMUNE DI INDUNO OLONA – PROVINCIA DI VARESE

SOMMARIO

PREMESSA E SCOPO DELLA PRESENTE RELAZIONE.....	2
UBICAZIONE	3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
STATO DI FATTO DIVISO PER STRUTTURE.....	5
1. CAMPO DA CALCIO A 11 GIOCATORI IN ERBA.....	5
TABELLA RIEPILOGO - Campo da calcio a 11 giocatori in erba	7
2. campo da calcio a 9 giocatori in erba sintetica	7
TABELLA RIEPILOGO - Campo da calcio a 9 giocatori in erba sintetica	8
3. campetto in cemento	9
TABELLA RIEPILOGO – Campetto in cemento	9
4. campo da tennis coperto 1.....	10
TABELLA RIEPILOGO - Campo da tennis coperto 1.....	11
5. campo da tennis coperto 2.....	12
TABELLA RIEPILOGO - Campo da tennis coperto 2.....	13
<i>Impianti termici campi da tennis 1 e 2</i>	<i>14</i>
TABELLA RIEPILOGO – Impianti termici campi da tennis 1 e 2.....	15
6. SEDE DI RITROVO E AREA RISTORO	16
TABELLA RIEPILOGO – Sede di ritrovo e area di ristoro	18
7. CUCINA/DISPENSA.....	19
TABELLA RIEPILOGO – Cucina / dispensa	21
8. salone feste.....	21
TABELLA RIEPILOGO – Salone feste	23
9. UFFICI / SPOGLIATOI / VANI TECNICI / ALLOGGIO	24
TABELLA RIEPILOGO – Uffici/spogliatoi/vani tecnici/alloggio	29
10. UFFICI / SPOGLIATOI / VANI TECNICI.....	30
TABELLA RIEPILOGO – Uffici/spogliatoi/vani tecnici	34
11. TRIBUNE SCOPERTE / SPOGLIATOIO / MAGAZZINI	35
TABELLA RIEPILOGO – Tribune scoperte/spogliatoio/magazzini	43

AREE ESTERNE:	45
TABELLA RIEPILOGO – Aree esterne	50
INDICAZIONI A TITOLO INFORMATIVO	51

PREMESSA E SCOPO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. FORTINA MARCO, codice fiscale FRT MRC 77E05 F952S, nato a Novara (NO) il 05.05.77, con studio in Oleggio (NO) in Via Verjus n°8 C.A.P. 28047 iscritto al n. 2376 dell'albo dei Geometri della Provincia di NOVARA a seguito dell'incarico ricevuto,

dopo aver effettuato il sopralluogo preliminare in data 09.05.2025 ed un secondo sopralluogo nel mese di luglio 2025, espone quanto segue.

Lo scopo della presente relazione è quello di verificare lo stato di fatto del CENTRO SPORTIVO DI VIA BRUGHIERA "F. MARONI" ed evidenziare eventuali criticità presenti.

UBICAZIONE

Il centro sportivo si trova in Comune di Induno Olona in via Brughiera.



Il centro è raggiungibile percorrendo una strada sterrata che attraversa una zona boscata.

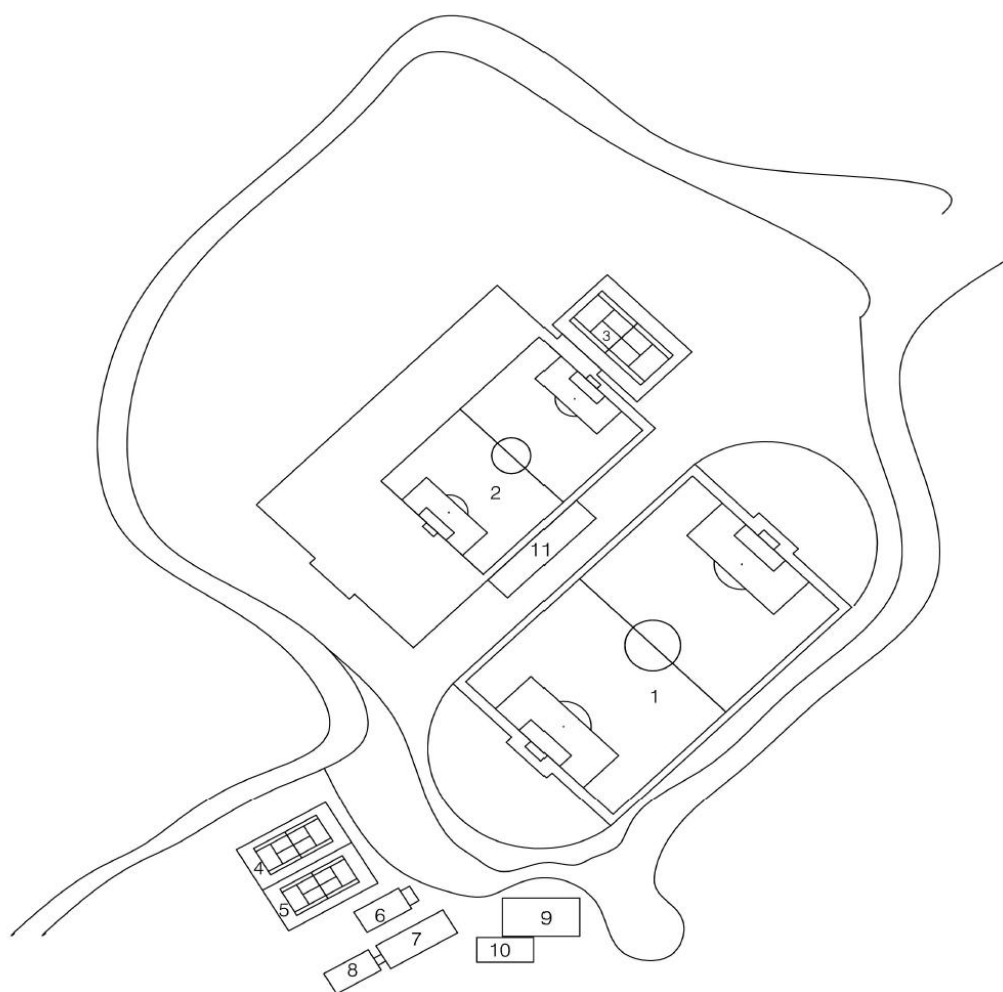


DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di centro sportivo di proprietà del Comune di Induno Olona e ad oggi in gestione dalla APD (associazione polisportiva dilettantistica) Aurora.

Il centro può essere diviso nelle seguenti strutture:

1. campo da calcio a 11 giocatori in erba;
2. campo da calcio a 9 giocatori in erba sintetica;
3. campetto in cemento;
4. campo da tennis coperto 1;
5. campo da tennis coperto 2;
6. sede ritrovo e area ristoro;
7. cucina / dispensa;
8. salone feste;
9. uffici / spogliatoi /vani tecnici/ alloggio;
10. uffici / spogliatoi / vani tecnici;
11. tribune scoperte / spogliatoi / magazzini



Nel capitolo successivo verranno descritti singolarmente.

STATO DI FATTO DIVISO PER STRUTTURE

1. CAMPO DA CALCIO A 11 GIOCATORI IN ERBA

Trattasi di campo da calcio in erba con porte con struttura in ferro e recinzione perimetrale.

A bordo campo è presente la tribuna con annessi spogliatoi e servizi igienici.

Nulla da segnalare



Recinzione in stato pessimo.



Recinzione parzialmente caduta.



TABELLA RIEPILOGO - Campo da calcio a 11 giocatori in erba

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione aree verdi	mensile	mensile	1 volta all'anno	Si nota la recinzione perimetrale in pessimo stato di manutenzione ed in alcuni punti non perfettamente stabile e verticale
Ripristino recinzioni	immediata			

2. campo da calcio a 9 giocatori in erba sintetica





TABELLA RIEPILOGO - Campo da calcio a 9 giocatori in erba sintetica

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione aree verdi	mensile	mensile	1 volta all'anno	Si nota la recinzione perimetrale in pessimo stato di manutenzione ed in alcuni punti non perfettamente stabile e verticale
Ripristino recinzioni	immediata			



3. campetto in cemento



Nulla da segnalare



TABELLA RIEPILOGO – Campetto in cemento

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione aree verdi	mensile	mensile	1 volta all'anno	Attualmente la struttura non viene utilizzata. Si può pensare, previo adeguamento un utilizzo come campo da basket



4. campo da tennis coperto 1





TABELLA RIEPILOGO - Campo da tennis coperto 1

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione tendone	mensile	mensile	1 volta all'anno	L'effetto della condensa sui palloni da tennis, soprattutto all'interno di strutture come i palloni pressostatici, si verifica quando il materiale del pallone si riscalda e entra in contatto con aria più fredda, causando la formazione di goccioline di acqua
Ripristino tubazione aria non utilizzata	immediata			
Possibile miglioramento: Installare sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) per garantire un ricambio d'aria adeguato e mantenere i livelli di umidità sotto controllo.				

5. campo da tennis coperto 2



Porta di entrata in stato pessimo.





TABELLA RIEPILOGO - Campo da tennis coperto 2

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione tendone	mensile	mensile	1 volta all'anno	L'effetto della condensa sui palloni da tennis, soprattutto all'interno di strutture come i palloni pressostatici, si verifica quando il materiale del pallone si riscalda e entra in contatto con aria più fredda, causando la formazione di goccioline di acqua
Possibile miglioramento: Installare sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) per garantire un ricambio d'aria adeguato e mantenere i livelli di umidità sotto controllo.				



Impianti termici campi da tennis 1 e 2

Impianto di ventilazione in stato pessimo.



Impianto di ventilazione in stato pessimo.



Impianto di ventilazione in stato pessimo.



TABELLA RIEPILOGO – Impianti termici campi da tennis 1 e 2

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Ripristino condizioni di sicurezza: - Sfalcio alberi - Chiusura impianti - Controlli elettrici - Controlli tubazioni gas	IMMEDIATA			
L'area retrostante i campi da tennis, vista la presenza di impianti termici, DEVE ASSOLUTAMENTE ESSERE INTERDETTA AL PUBBLICO. Solo il personale addetto può accedervi.				

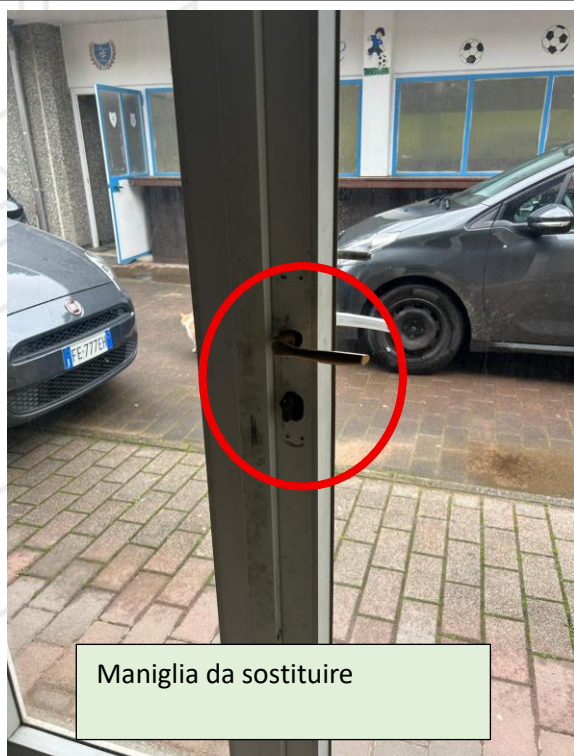
6. SEDE DI RITROVO E AREA RISTORO



Nulla da segnalare.



Nulla da segnalare.



Maniglia da sostituire

Mancanza di maniglia



Mancanza di presidi di emergenza.



Deterioramento piastrelle.



TABELLA RIEPILOGO – Sede di ritrovo e area di ristoro

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Ripristino condizioni di sicurezza: • Cassetta primo soccorso	IMMEDIATA			
Si consiglia di sostituire la maniglia d'ingresso e posizionare maniglia ove mancante. Ripristinare le piastrelle mancanti del rivestimento al fine di limitare il rischio taglio/abrasioni				



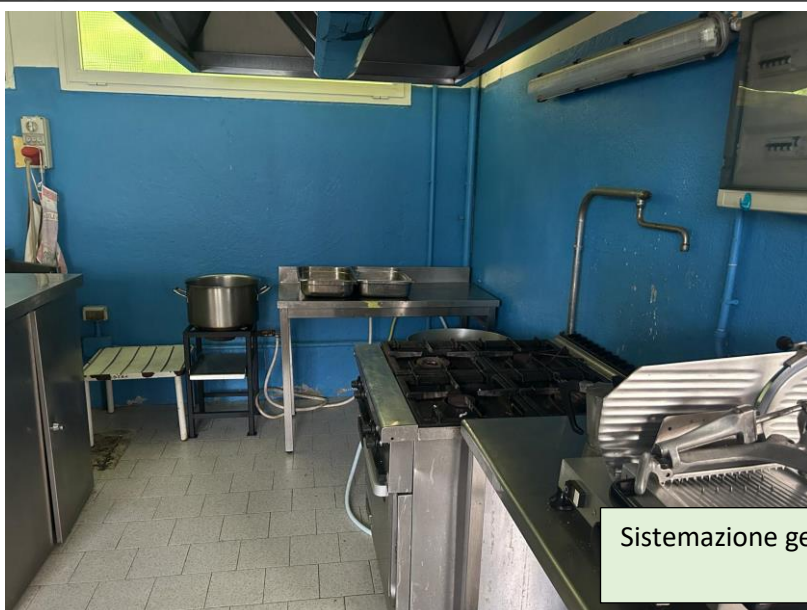
7. CUCINA/DISPENSA



Deterioramento pavimentazione.



Deterioramento intonaco interno.



Sistemazione generale.



Tubi del gas da sostituire.



Tubo del gas da sostituire.

TABELLA RIEPILOGO – Cucina / dispensa

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Ripristino condizioni di sicurezza: sostituzione tubazioni gas	IMMEDIATA			
Attualmente la cucina non può essere utilizzata in quanto alcune macchine non sono idonee e non posizionate correttamente. Prima della messa in servizio dovrà essere verificata da tecnico abilitato la funzionalità delle macchine e la presenza dei certificati delle stesse. Si ricorda che deve essere presente dichiarazione di corretta posa impianto gas				

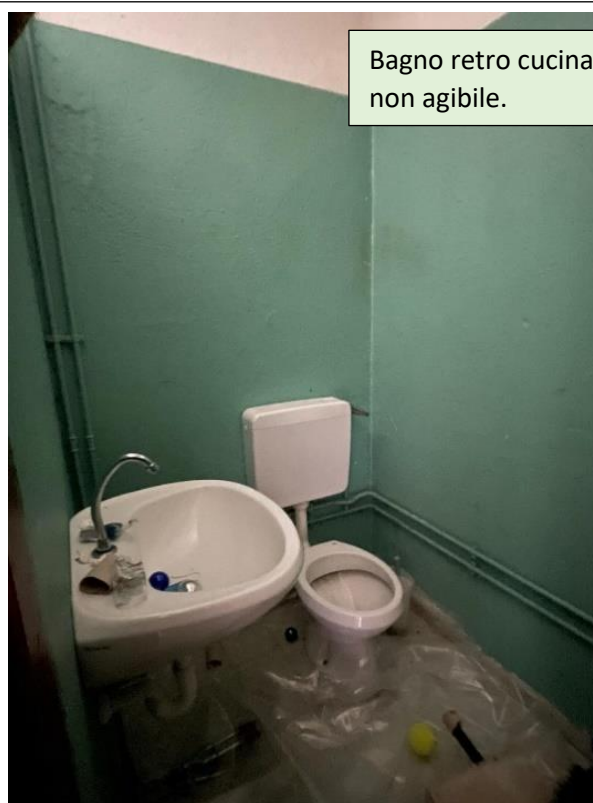
8. salone feste



Sistemazione generale.



Vetro di protezione in
policarbonato deteriorato.



Bagno retro cucina
non agibile.



TABELLA RIEPILOGO – Salone feste

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Verificare tenuta vetri in policarbonato	IMMEDIATA			
Il bagno per essere utilizzato deve essere preventivamente svuotato dall'immondizia. Vanno comunque verificate le funzionalità degli scarichi e dei rubinetti.				

9. UFFICI / SPOGLIATOI / VANI TECNICI / ALLOGGIO



Immobilabile 9



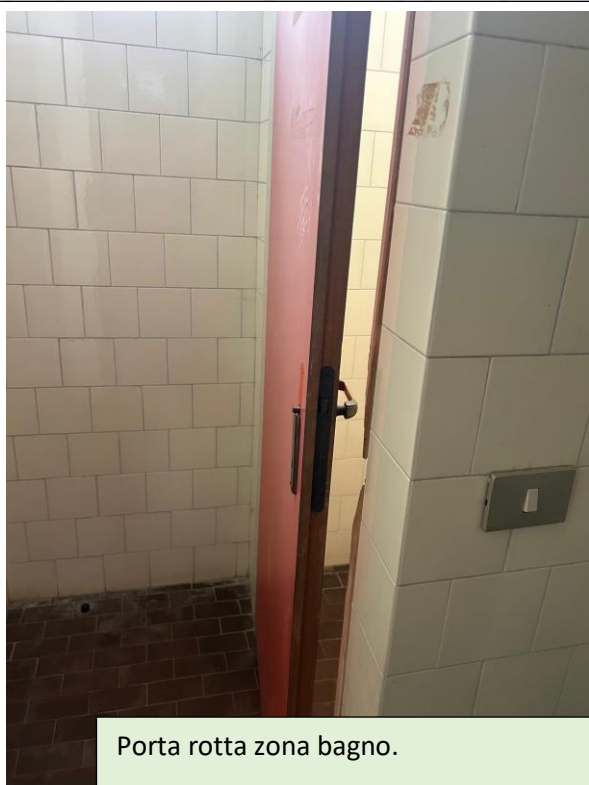
Porta in pessime condizioni.



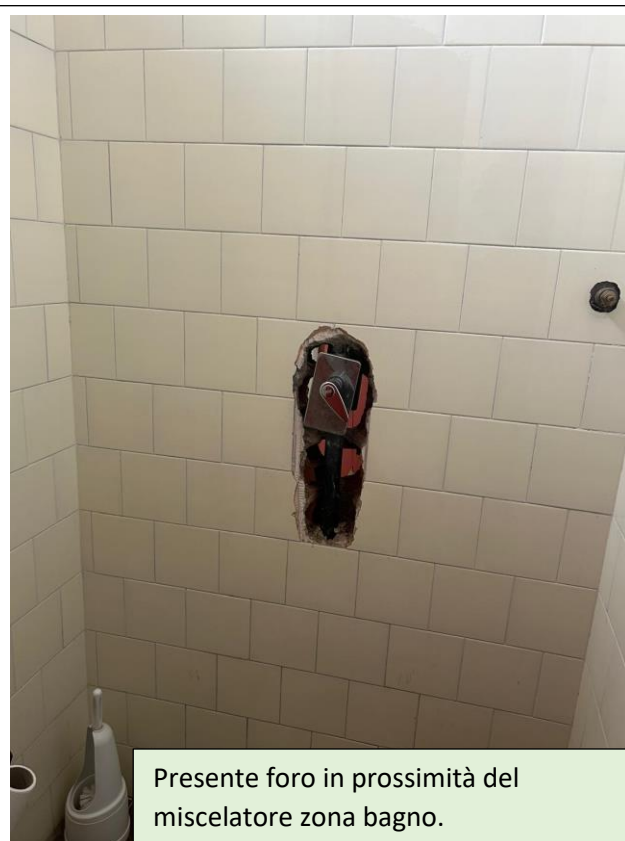
Deterioramento piastrelle zona docce.



Sistemazione generale.



Porta rotta zona bagno.



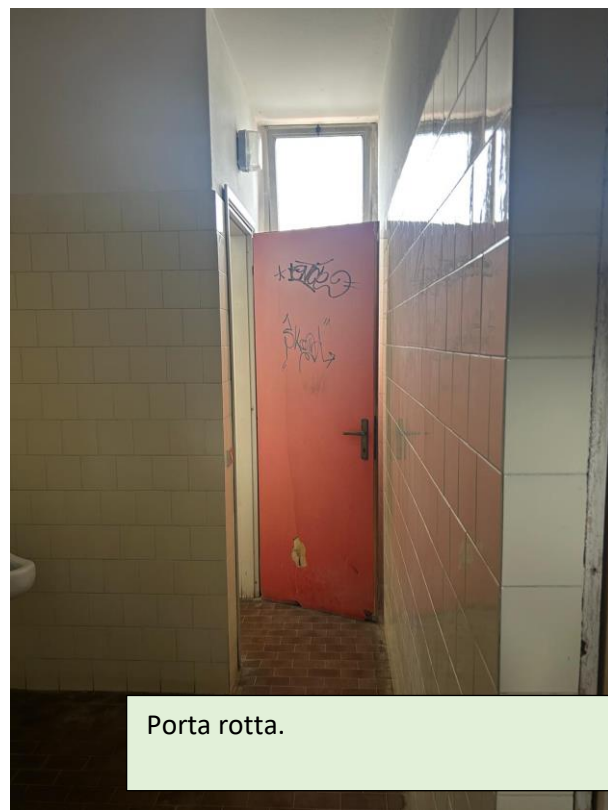
Presente foro in prossimità del
miscelatore zona bagno.



Porta rotta zona bagno.



Sistemazione generale.



Porta rotta.



Deterioramento grondaia.



Deterioramento intonaco esterno.



Deterioramento pluviale.



Deterioramento grondaia.



Nulla da segnalare.



Copriferro armatura scala
ammalorato.



TABELLA RIEPILOGO – Uffici/spogliatoi/vani tecnici/alloggio

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Manutenzione pluviali e gronde	IMMEDIATA			
Sostituzione porte	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino piastrelle	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Pulizia ambienti	Dopo l'uso	Mensile	All'occorrenza	
Sfalcio alberi	Autunno	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino copriferro	Immediata		1 volta all'anno	
Verificare le funzionalità degli scarichi e dei rubinetti. Verificare collegamenti elettrici in presenza di ambienti umidi				



10. UFFICI / SPOGLIATOI / VANI TECNICI



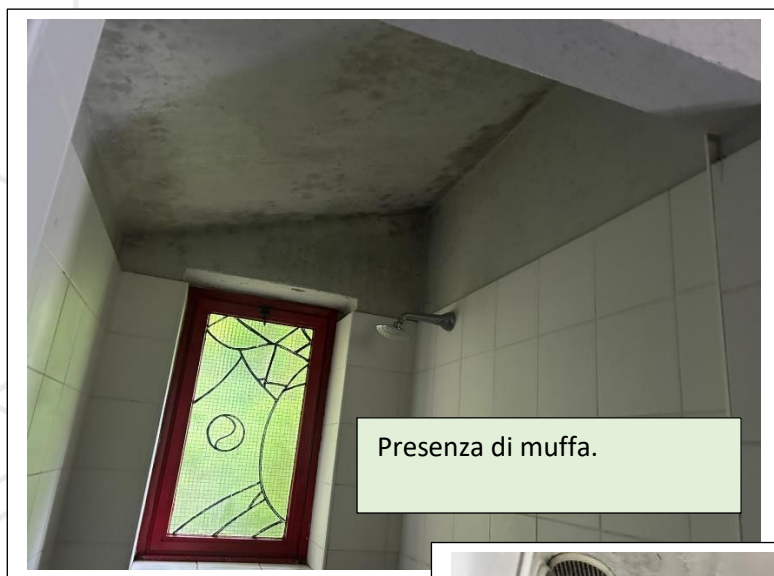
Immobile 10.



Zona spogliatoi.



Deterioramento intonaco esterno.





Vetro rotto zona spogliatoio.



Termosifone in stato pessimo e tubo staccato.



Mancanza di vetro zona spogliatoio.



Deterioramento intonaco esterno.



TABELLA RIEPILOGO – Uffici/spogliatoi/vani tecnici

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Manutenzione pluviali e gronde	IMMEDIATA			
Sostituzione vetro	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino piastrelle	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Rimozione Muffa	IMMEDIATA	Mensile	1 volta all'anno	
Pulizia ambienti	Dopo l'uso	Mensile	All'occorrenza	

Sistemazione termosifone	Immediata	Mensile	A necessità	
Sfalcio alberi	Autunno	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino copriferro	Immediata		1 volta all'anno	
Verificare le funzionalità degli scarichi e dei rubinetti. Verificare collegamenti elettrici in presenza di ambienti umidi. Si consiglia di aumentare la ventilazione dei locali al fine di evitare la formazione di muffe.				

11. TRIBUNE SCOPERTE / SPOGLIATOIO / MAGAZZINI



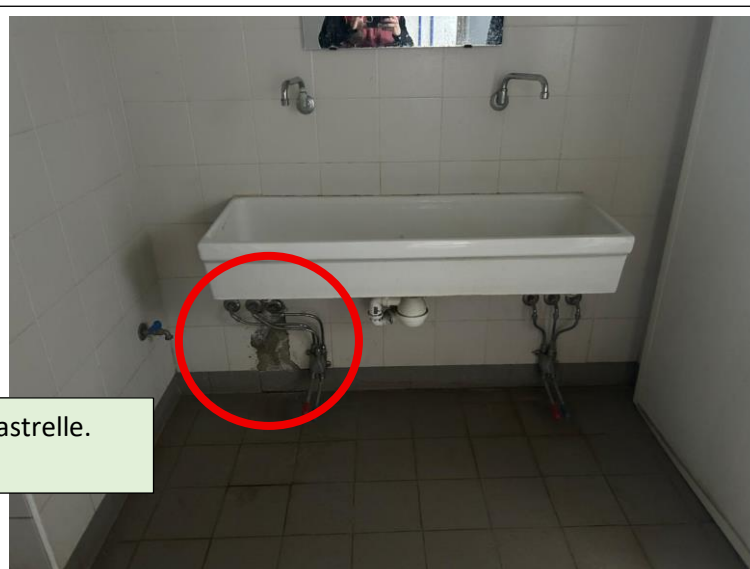


Deterioramento facciata
esterna.

Deterioramento facciata
esterna, mancanza
elemento di copertura
pensilina.





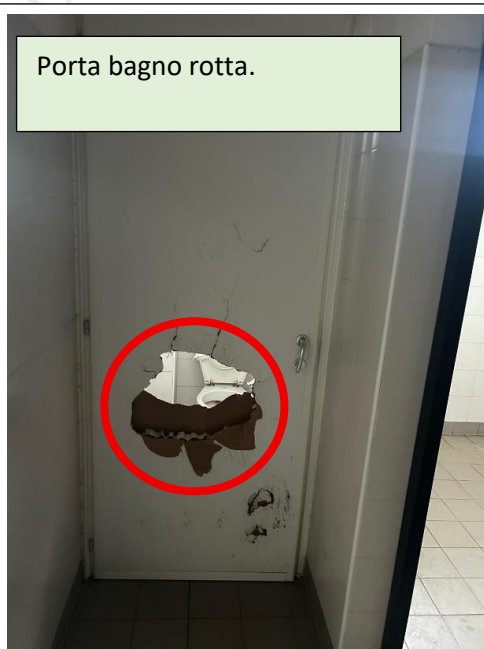




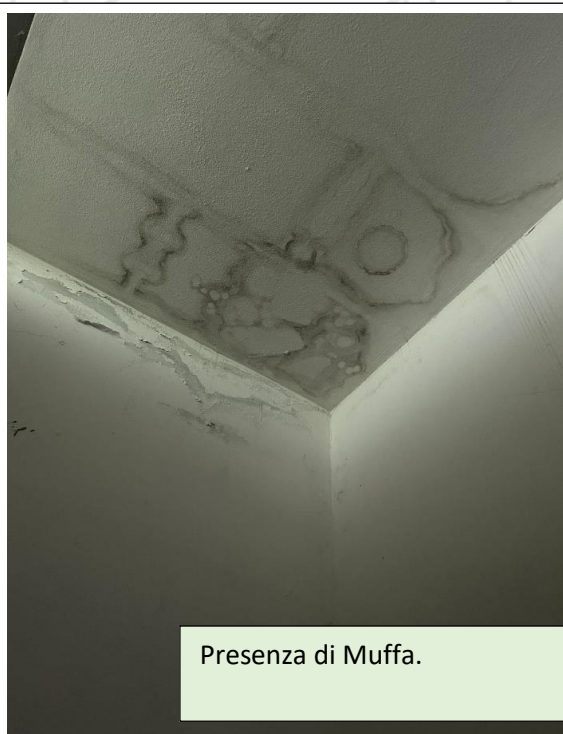
Presenza di Muffa.



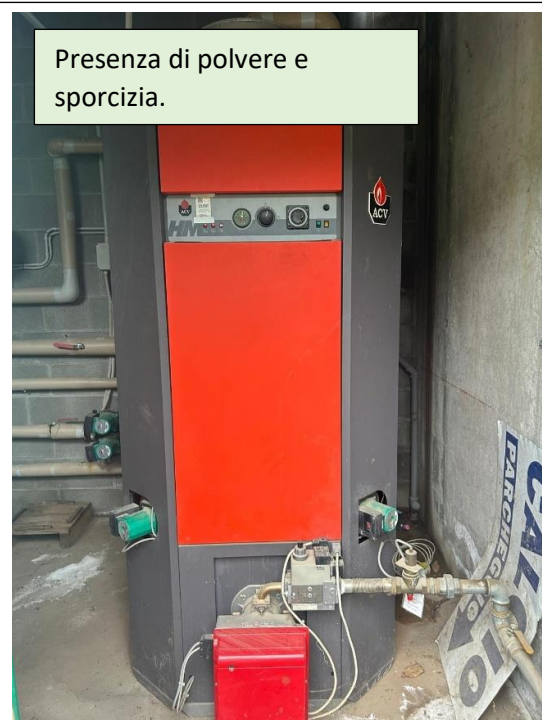
Mancanza di soffione doccia.



Porta bagno rotta.



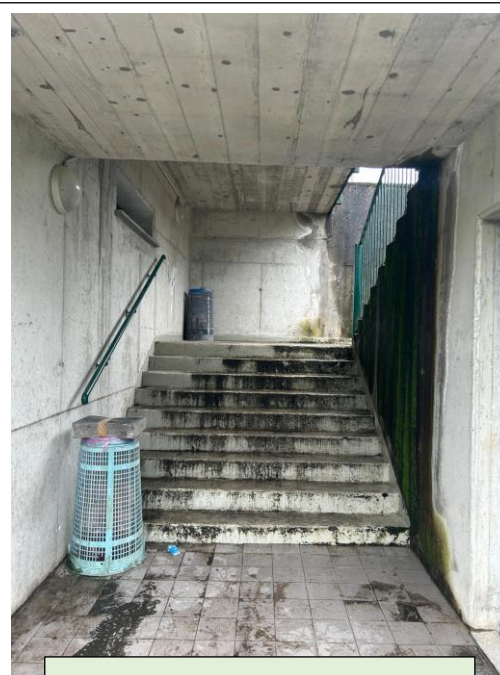
Presenza di Muffa.



Presenza di polvere e
sporcizia.

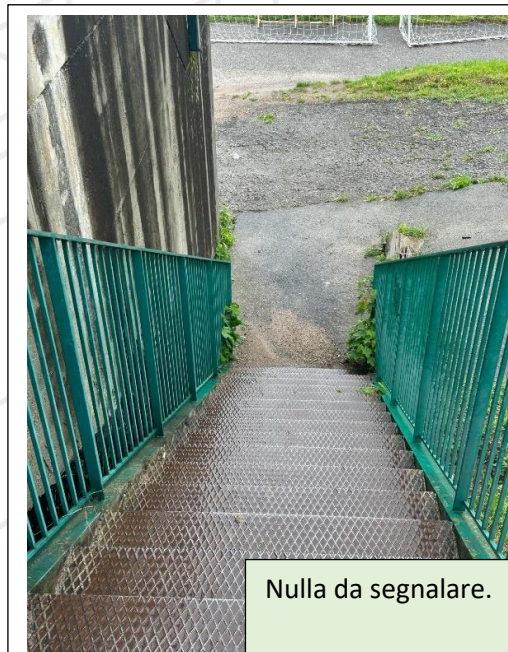


Deterioramento vano scala.



Deterioramento vano scala.







Deterioramento facciata esterna.



Nulla da segnalare.

TABELLA RIEPILOGO – Tribune scoperte/spogliatoio/magazzini

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Manutenzione impermeabilizzazione	IMMEDIATA			
Sostituzione vetro	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	

Ripristino piastrelle	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Rimozione Muffa	IMMEDIATA	Mensile	1 volta all'anno	
Pulizia ambienti	Dopo l'uso	Mensile	All'occorrenza	
Controllo e sistemazione crepe	Immediata		1 volta all'anno	
Ripristino parapetti tribuna	immediata	Mensile	1 volta all'anno	
pulizia facciate	Immediata	mensile	1 volta all'anno	
Verificare le funzionalità degli scarichi e dei rubinetti. Verificare collegamenti elettrici in presenza di ambienti umidi. Si consiglia di aumentare la ventilazione dei locali al fine di evitare la formazione di muffe.				



AREE ESTERNE:



Cabina metano.



Strada di accesso campo sportivo in con presenza di buche.



Depositi in lamiera si presume temporanei.



Sistemazione generale. Mancanza di staccionata



Sistemazione campo di sabbia.



Presenza di punto DAE, ma dispositivo non presente.



Staccionata in stato pessimo.



Panca in legno rotta ed abbandonata



Tendone esterno per feste. Si richiede documentazione.



Tendone esterno in pessimo stato.



Pavimentazione esterna con presenza avvallamenti.



TABELLA RIEPILOGO – Aree esterne

TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITA'	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	NOTE
Manutenzione impianti locali tecnici	mensile	mensile	1 volta all'anno	
Manutenzione VERDE	A necessità			
Ripristino DAE	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Pulizia generale	Immediata	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino staccionata	IMMEDIATA	Mensile	1 volta all'anno	
Strada sterrata	A breve	Mensile	1 volta all'anno	
Ripristino pavimentazione in autobloccanti	a breve	Mensile	1 volta all'anno	
Sfalcio alberi	Autunno	Mensile	1 volta all'anno	
• SI RICHIEDE DI AVERE SEMPRE A DISPOSIZIONE LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI E LE CHIAVI PER ACCEDERE AI VARI LOCALI TECNICI PRESENTI • Si richiede certificazione di collaudo e corretta posa delle strutture temporanee installate (Gazebo, tendoni ecc) • Si richiede che copia delle chiavi di tutto il centro sportivo siano a disposizione in cassetta sicura • Si richiede di ripristinare le staccionate esistenti e si consiglia di posizionare la staccionata su tutto il lato fronte parcheggio				

INDICAZIONI A TITOLO INFORMATIVO

SI CONSIGLIA DI VALUTARE ATTENTAMENTE L'ACCESSIBILITA' AL CENTRO SPORTIVO DA PARTE DI PERSONE DIVERSAMENTE ABILI.

NEL CASO SPECIFICO IMPLEMENTARE LA CARTELLONISTA DI AVVISO QUALI:

- PERCORSI DEDICATI
- PARCHEGGI
- SERVIZI IGIENICI

SI CONSIGLIA DI VERIFICARE LA PRESENZA DI UN PIANO DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE E DI TUTTA LA CARTELLONISTICA SPECIFICA

- PRESENZA ESTINTORI
- PUNTO DI RACCOLTA
- VIE DI FUGA
- PULSANTE DI ALLARME

AL FINE DI MIGLIORARE L'ACCESSIBILITA' AL CENTRO SI POTREBBE PREVEDERE DI CREARE NELL'AREA "CAMPO DI TERRA" A SUD DEL CAMPO DA CARCIO IN ERBA, UN AREA A PARCHEGGIO DA UTILIZZARE EVENTUALMENTE DURANTE I PERIODI MASSIMA FREQUENZA DEL SITO.

PER LA STRADA DI ACCESSO SI CONSIGLIA DI PREVENTIVARE UNA SISTEMAZIONE DEL SISTEMA DI SCOLO DELLE ACQUE PIOVANE E SUCCESSIVAMENTE UNA SISTEMAZIONE DEL MANTO STRADALE CON POSA DI STABILIZZATO AD ALTA RESISTENZA.

Oleggio, 30.07.2025

Tanto si doveva

Geometra Marco Fortina

