

un *campus* sportivo per Trieste

proposta per la progettazione, realizzazione e gestione in *project financing*

PROPONENTI

A.S.D. Pallanuoto Trieste
A.S.D. San Giusto Scherma
A.S.D. Fiamma Karate Trieste
A.S.D. Tennis Events
Friuli Venezia Giulia
A.S.D. Calicanto Onlus
Samer & Co. Shipping S.p.A
Impresa Costruzioni
Benussi & Tomasetti S.r.l.

COORDINAMENTO GENERALE PROJECT FINANCING

Dott. Franco Sergas

COORDINAMENTO PRESENTAZIONE E TESTI

Wordpower S.r.l.

CONSULENZA FINANZIARIA

Dott. Gianfranco Depinguente

CONSULENZA LEGALE

Avv. Elena Predonzani

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Gianluca Paron

PROGETTO STRUTTURE

Ing. Daniele Melchiori

PROGETTI IMPIANTI

CTIngegneria
Ass. professionale
p.i. Raimondo Lampis

GESTIONE SICUREZZA

Synergica S.r.l.

IMPOSTAZIONE GRAFICA E RENDER

Arch. Andrea Tosolini

ENGINEERING TAVOLARE

Dott. Giancarlo Vellani



Volume 1. PREMESSA SULLA PROPOSTA



Volume 1

PREMESSA SULLA PROPOSTA

Indice

CAPITOLO 1	
Presentazione della proposta in project financing	2
CAPITOLO 2	
Inquadramento territoriale e ambientale	8
CAPITOLO 3	
Progetto di fattibilità.....	13



un *campus* sportivo per Trieste
proposta per la progettazione,
realizzazione e gestione
in *project financing*

CAPITOLO 1

Presentazione della proposta in project financing



La proposta qui illustrata consiste in un **innovativo Project Financing** che ha quale scopo la **realizzazione di uno spazio per la formazione dei giovani attraverso lo sport**. Nello specifico, si tratta del **primo Project Financing a tema sportivo in Friuli Venezia Giulia**, offerto alla città per permettere ai triestini di coltivare ed esprimere al meglio la loro innata passione per lo sport.

Trieste Campus promuoverà una nuova cultura sportiva a beneficio di Trieste e dei giovani, realizzando uno spazio dove praticare sport risulti semplice, gli atleti abbiano strumenti e spazi per allenarsi e la qualità sia concreta, accessibile, costante ed evidente.

A CHI È RIVOLTO

Trieste Campus è progettato per gli **atleti** che vogliono eccellere, per le **famiglie** che vogliono avviare allo sport i propri **bambini** in un contesto serio, sicuro e accessibile, per le **persone diversamente abili** che vogliono svolgere sport e impegnarsi nella società, per chi cerca un'offerta sportiva flessibile, moderna e di qualità.

Dal punto di vista sociale, Trieste Campus sosterrà con i fatti la **Carta dei Diritti del Ragazzo nello Sport e dei Doveri dei Genitori**, redatta dal Panathlon Club. In questa visione, i ragazzi hanno diritto di praticare sport e non solo essere condotti verso l'agonismo: hanno diritto di divertirsi, giocare, affrontare un allenamento adeguato alla loro età, ritmo e capacità individuale, gareggiare con ragazzi dello



stesso livello in idonee competizioni misurate all'età, vivendo lo sport come occasione di socializzazione, movimento e salute.

DOVE SORGERÀ

Il progetto si configura come una **ristrutturazione con ampliamento di uno spazio pubblico oggi inutilizzato** e in parte già a destinazione sportiva, sito in **Via Locchi 25 a Trieste**: non richiede consumo di nuovo suolo e si propone di convertire spazi oggi obsoleti e non più adeguati alla moderna fruizione dello sport, cui si aggiunge una nuova componente dell'**integrazione sociale di persone con disabilità**.

I PROMOTORI

Promotori del Project Financing sono due storiche realtà imprenditoriali con sede a Trieste, quattro Associazioni Sportive Dilettantistiche e una Onlus che dedica il proprio impegno all'integrazione dei giovani diversamente abili. Insieme, **Samer & Co. Shipping, Impresa Costruzioni Benussi & Tomasetti, Pallanuoto Trieste, San Giusto Scherma, Fiamma Karate Trieste, Tennis Events Friuli Venezia Giulia e Calicanto Onlus** propongono al **Comune di Trieste** di costruire una nuova casa dello sport, innovativa sotto il profilo sportivo, utile dal punto di vista sociale, bella sul fronte progettuale.

Si è così composta una squadra - per usare in maniera pertinente la metafora sportiva - che ha grandi capacità e visione, interessi e know how in diversi settori. La Samer & Co. Shipping S.p.A. conferisce la



necessaria **solidità economica e lo spirito imprenditoriale** necessari a realizzare l'opera, l'Impresa Costruzioni Benussi & Tomasetti S.r.l. sarà direttamente coinvolta nei lavori di realizzazione dell'impianto, le quattro associazioni sportive conferiranno il proprio know how, soprattutto la Pallanuoto Trieste, quale Soggetto Qualificante per la gestione, con comprovata esperienza nella gestione del polo di San Giovanni (piscina e palestra).

Insieme realizzeranno un progetto “win win” dove **si recupereranno spazi per lo sport, si svilupperanno progetti per l'integrazione sociale, si creeranno nuovi posti di lavoro.**

Le realtà coinvolte nella realizzazione del progetto hanno costituito un **Raggruppamento Temporaneo d'Imprese e Associazioni Sportive Dilettantistiche** destinato, in caso di aggiudicazione dell'opera, a trasformarsi in una Società di Progetto, la **Trieste Campus S.r.l.**, quale concessionario dell'opera.

La progettazione architettonica preliminare allegata alla presente Proposta è stata elaborata dallo Studio dell'Arch. Gianluca Paron, per la parte impianti meccanici e EFC da A.P. CTIngegneria e per gli impianti elettrici dallo Studio P.I. Lampis.

I proponenti riuniti in Raggruppamento misto si riservano d'indicare in sede di gara il team per la progettazione definitiva ed esecutiva architettonica, impiantistica ed EFC munito di tutti i requisiti e le qualifiche di legge.



IL LOGO DI TRIESTE CAMPUS

Nello sport i simboli sono importanti. Il logo scelto per rappresentare questo progetto ne sintetizza le finalità e la logica. Esso è infatti costituito da **una serie di colonne e un'architrave: l'essenza di un edificio**. Le colonne simboleggiano le Associazioni Sportive Dilettantistiche coinvolte - **Pallanuoto Trieste, San Giusto Scherma, Fiamma Karate Trieste e Tennis Events Friuli Venezia Giulia**, mentre l'architrave - sorretta, ma a sua volta elemento essenziale del progetto - rappresenta la **Calicanto Onlus**: insieme compongono una nuova e completa casa dello sport con finalità di inclusione e di integrazione sociale.



Il logo di Trieste Campus con colonne e architrave.

LE POTENZIALITÀ PUNTO DI VISTA SPORTIVO

La proposta qui elaborata si pone **al servizio della comunità locale**, di chi lavora in zona. Essa punta a sviluppare una serie di attività sportive che, a oggi, non trovano in città adeguati spazi per emergere.

Le A.S.D. coinvolte, infatti, hanno una serie di caratteristiche comuni estremamente rilevanti: evidenziano, ognuna nel proprio settore, **consistenti potenzialità sportive, risultano ben radicate sul territorio, sono supportate da risultati sportivi eccellenti, ma a**



oggi non hanno spazi a disposizione per crescere, organizzare gare e tornei.

A fronte del grande impegno e dell'abnegazione nello sviluppo dello sport, l'assenza di spazi adeguati va a discapito della crescita, e ciò va a detrimento di una intera comunità sportiva che, pur essendo ricca di contenuti e di volontà, non ha la possibilità di svilupparsi oltre: **i limiti di spazio si traducono in limiti di crescita.**

LE POTENZIALITÀ DAL PUNTO DI VISTA SOCIALE

Grazie alla presenza in questo progetto e tra i soggetti proponenti della **Calicanto Onlus**, che come già sottolineato **si occupa di garantire qualità della vita e formazione a giovani con disabilità, l'iniziativa avrà una forte componente di integrazione sociale** e offrirà spazi per l'attività fisica a ragazzi diversamente abili e con bisogni speciali. Essi avranno **non solo un luogo attrezzato per praticare attività sportiva ma anche la possibilità di trovare, all'interno della struttura, un impiego di carattere lavorativo.**

Tutte le realtà proponenti condividono infatti la profonda convinzione che lo sport sia uno strumento strategico per favorire l'integrazione sociale. Alla base della possibilità di interagire e condividere, infatti, vi è la **cultura e l'attitudine - tipiche dello sport - a superare le difficoltà, affrontare le sfide e impegnarsi per vincerle**: in questo contesto, migliorarsi per eccellere in una gara sportiva o per vincere i limiti indotti dalla disabilità sono sullo stesso piano, e uno spazio e una comunità sportiva come quelli proposti in questo progetto rappresentano una base solida e concreta per vincere le differenze e facilitare l'integrazione.



un *campus* sportivo per Trieste
proposta per la progettazione,
realizzazione e gestione
in *project financing*

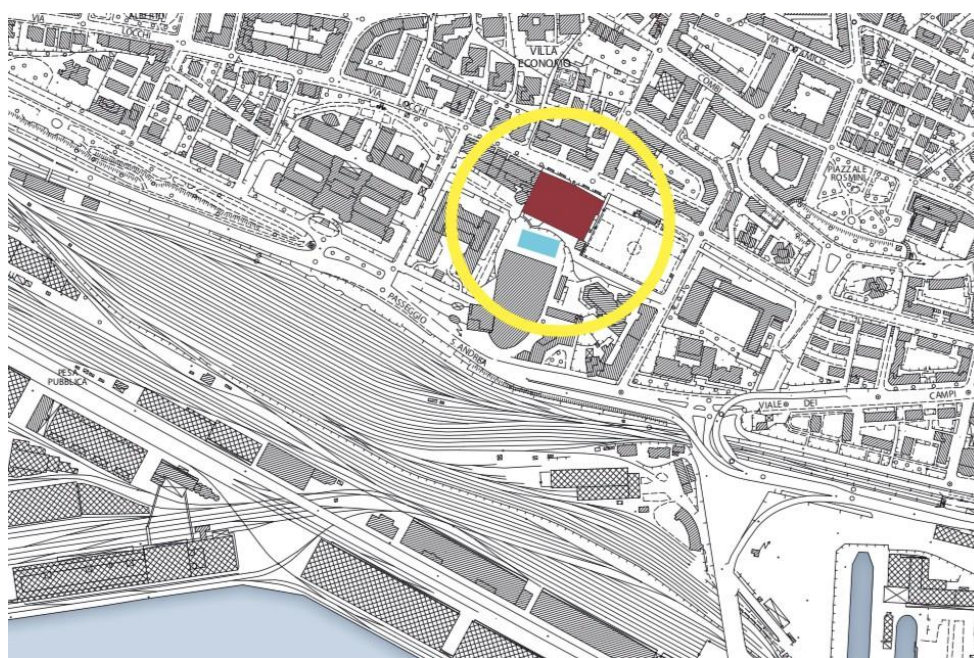
CAPITOLO 2

Inquadramento territoriale e ambientale

Via Locchi è una delle principali arterie di Trieste. Afferisce alla prima periferia della città, strettamente e direttamente collegata con il centro storico ed è una delle zone residenziali di Trieste, dove la qualità della vita è estremamente elevata grazie alla presenza di servizi, collegamenti con i mezzi pubblici, scuole, negozi di prossimità e uffici.

L'edificio in cui si intende sviluppare l'intervento è sito al civico 25 di via Locchi nei piani -1 e -2, ed è di proprietà del Comune di Trieste: esso è caratterizzato da una architettura che risale al 1984 e oggi risulta inutilizzato per una superficie pari a circa il 40%.

Già originariamente la destinazione d'uso della porzione dell'edificio oggetto di questa proposta risultava essere di carattere sportivo, ma le difficoltà economiche che ciclicamente insistono sulle associazioni dilettantistiche hanno fatto sì che negli anni gli spazi venissero sottoutilizzati e quindi lasciati cadere in disuso.



Localizzazione dell'intervento nella mappa della città di Trieste.



LA VICINANZA AL CENTRO DIREZIONALE DI CAMPI ELISI

L'area è anche un centro direzionale grazie alla **presenza di sedi di importanti aziende - Allianz, Italia Marittima, Fincantieri, Friulia** - che occupano, in una superficie contenuta, oltre duemila persone.

La concentrazione di così tante persone rende Trieste Campus strategico sia per quanto attiene l'offerta specifica agli impiegati - una palestra aperta molto presto al mattino e negli orari post lavoro - sia per la gestione pomeridiana dei loro bambini, che potranno così svolgere attività sportiva nelle vicinanze dell'impiego dei genitori.

LA PROSSIMITÀ CON IL POLO SCOLASTICO

Il progetto insiste in una zona dove è presente **uno dei principali poli scolastici di Trieste, l'Istituto Comprensivo "Ai Campi Elisi"**, composto dalla scuola primaria "E. Morpurgo" e dalla scuola secondaria di primo grado "Lionello Stock".

L'impianto che si propone di realizzare beneficerà di questa contiguità, sia d'inverno - presentando nella propria offerta **attività sportive pomeridiane di avviamento allo sport** - sia d'estate, con l'organizzazione di "centri estivi" di elevata qualità.

LA SINERGIA CON ALTRI SPAZI SPORTIVI

Il progetto proposto da Trieste Campus si incardina in un'area dove già sorgono impianti sportivi e ne completa l'offerta: confinanti con gli spazi oggetto dell'intervento sono infatti un **campo di calcio**, una



palestra coperta adibita a **campo di basket** (attualmente oggetto di lavori di adeguamento) e la **piscina Bruno Bianchi**. Il progetto Trieste Campus si integra perfettamente in questo contesto e risulta ad esso sinergico, tassello di una cittadella dello sport che Trieste merita di avere per fare leva sulla propria vocazione sportiva.

ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Il progetto proposto si caratterizza anche per **l'elevato livello di sicurezza della struttura**, che risulta illuminata fino a tarda sera, "protetta" e isolata dal contesto esterno per la sua particolare architettura e lontana dal traffico delle automobili.

Dal punto di vista logistico si sottolinea la **presenza di ampi parcheggi** che già esistono nelle immediate vicinanze: ciò rende facile raggiungere il sito.

Da rilevare anche il collegamento esistente con **due efficienti linee di autobus** che uniscono la zona al centro di Trieste, nonché la vicinanza con l'ingresso della **Grande Viabilità Triestina** che collega la zona all'altipiano carsico e alla periferia Est di Trieste.

In sintesi: posizione strategica, vicinanza con un polo direzionale, integrazione in un polo sportivo già esistente con discipline diverse, prossimità con le scuole - cui offrire una valida soluzione per le attività sportive pomeridiane invernali ed estive



quotidiane - rappresentano i punti di forza della localizzazione del progetto.

Trieste Campus è in grado di garantire **qualità costruttiva, riuso intelligente e ampliamento, senza utilizzare nuovo suolo, di uno spazio pubblico inutilizzato** e con una destinazione d'uso - sport e integrazione sociale - considerata centrale sia per la salute pubblica che per l'educazione e la socialità delle persone.



un *campus* sportivo per Trieste
proposta per la progettazione,
realizzazione e gestione
in *project financing*

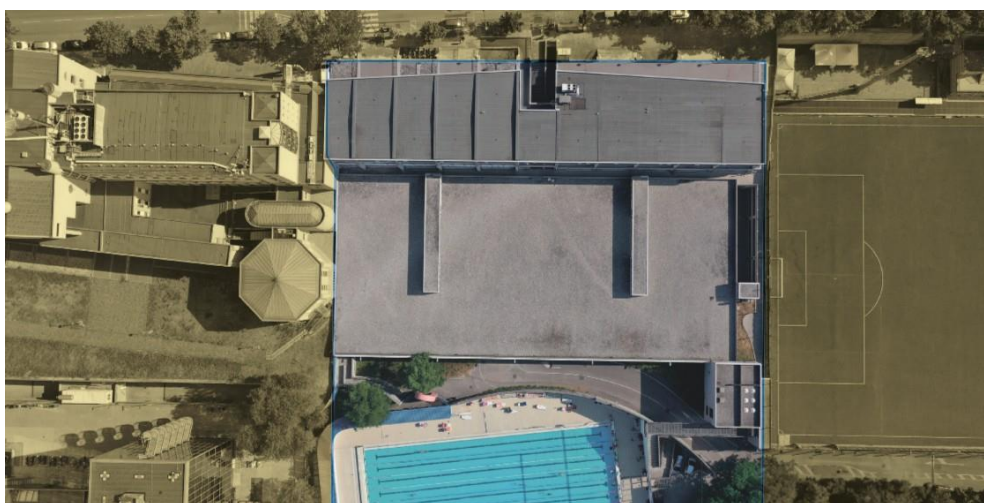
CAPITOLO 3

Progetto di fattibilità

Oggetto dell'intervento è una superficie complessiva interna di quasi 1.400 mq, cui si sommano 100 mq protetti da porticato, ed esterna di più di 2.800 mq.

Gli spazi interni oggetto della ristrutturazione si estendono su due livelli, il Piano -1 e il Piano -2 rispetto al piano stradale di Via Locchi. La ristrutturazione prevede una nuova destinazione d'uso degli interni, con la realizzazione al Piano -2 di **una palestra fitness** e al Piano -1 di **uno spazio dedicato alla scherma e di un'area dedicata al karate**. Il progetto prevede tutti i locali a servizio: **moderni spogliatoi, sala riunioni, infermeria e uffici, uno spaccio a servizio degli atleti**.

Gli spazi esterni - prospicienti il Piano -2 - risultano oggi totalmente inutilizzati e rappresentati da un lastrico solare (si tratta dell'attuale tetto del parcheggio prospiciente l'edificio) **da adibire a campo da tennis, campi di paddle (una disciplina sportiva emergente) e campo polifunzionale, di misure regolamentari, per pallacanestro e pallavolo**.



Visuale aerea dello stabile, con gli spazi esterni ora inutilizzati.

Accanto agli spazi per le attività sportive le quattro associazioni dilettantistiche proponenti il progetto avranno a disposizione vani per le attività amministrative di segreteria, nonché **la possibilità di fissare nel polo le proprie sedi sociali.**

GLI SPAZI INTERNI

Il progetto si caratterizza per una netta divisione degli spazi interni dei Piani -1 e -2: **gli impianti presenti al piano inferiore prevedono una fruizione aperta al pubblico** grazie alla realizzazione di una moderna palestra dedicata al fitness che verrà allestita secondo le più moderne concezioni di allenamento, con macchinari innovativi Technogym.

La palestra, sita al **Piano -2**, avrà un utilizzo dedicato al pubblico, secondo uno schema ampiamente rodato: la società cui sarà affidata la gestione della struttura, composta dai partner di progetto, svilupperà un'offerta che consentirà al pubblico di avere libero accesso alla palestra per frequentarne in maniera flessibile i corsi e utilizzare i macchinari di fitness presenti in autonomia o sotto la guida di un personal trainer. La presenza di questo spazio è **strategica anche per i**

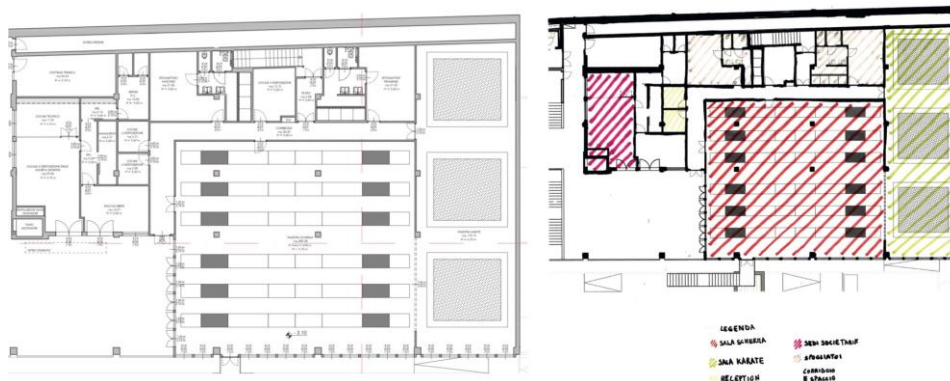


Pianta del progetto, Piano -2.

genitori che accompagnano i bambini ai corsi organizzati dalle A.S.D. proponenti: i genitori infatti potranno - contemporaneamente ai figli ma in spazi diversi - dedicarsi ad attività fisica, ottimizzando i tempi familiari. Questo elemento si integra con le politiche sociali di sviluppo di **offerta sportiva dedicata agli adulti, nel quadro delle indicazioni dell'OMS** che raccomandano la realizzazione di progetti che avvicinino allo sport gli adulti al fine di garantire loro salute intutto l'arco della vita.

Ancora, lo spazio della palestra sarà a servizio degli atleti dell'**A.S.D. San Giusto Scherma, dell'A.S.D. Tennis Events Friuli Venezia Giulia, dell'A.S.D. Fiamma Karate Trieste e della Onlus Calicanto** per integrare l'attività di allenamento tecnico per ogni disciplina, che si svolgerà invece negli spazi al Piano -1. Gli atleti dell'**A.S.D. Pallanuoto Trieste**, che svolgono gli allenamenti nella vicina piscina, utilizzeranno il nuovo impianto per le attività di allenamento a secco.

Il **Piano -1** sarà invece completamente dedicato alle A.S.D. proponenti il progetto e alle rispettive discipline. L'impianto, infatti, prevede **pedane per la scherma e una sala per il karate**. Il progetto degli interni del piano superiore è stato delineato quindi sulla base delle



Pianta del progetto, Piano -2.



precise necessità sportive delle associazioni proponenti: **il progetto è “fatto su misura”, calibrato sulle richieste dei tecnici e degli esperti dei relativi sport**, e pensato comunque in maniera polifunzionale e integrata rispetto alle esigenze sportive delle quattro attività previste, assolutamente compatibili tra loro.

La fruizione di questi spazi in determinati orari è esclusiva, ovvero dedicata esclusivamente alle quattro discipline sopra evidenziate, e prevede a corredo tutti gli spogliatoi e gli spazi comuni a servizio autonomi rispetto a quelli del piano inferiore.

Il progetto qui presentato assolve al compito di garantire spazi adeguati alle associazioni che da molti anni investono a Trieste per lo sviluppo della pallanuoto, del karate, della scherma e del tennis, ma che oggi non hanno a disposizione luoghi adeguati all'allenamento di qualità e allo svolgimento di gare.

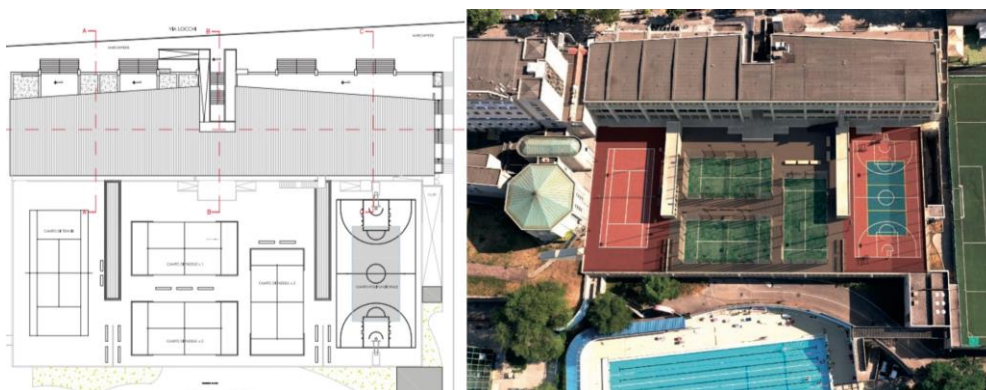
Su quest'ultimo punto è bene soffermarsi, poiché **l'organizzazione di gare “in casa”** non solo garantisce una **migliore performance sportiva** e un **minor investimento economico** per le famiglie e per le associazioni stesse, ma rappresenta anche una **occasione di incoming sportivo-turistico** che si traduce in promozione e guadagno per il territorio legato alla ricettività: la possibilità di ospitare gare conduce a Trieste persone da tutta Italia e dall'estero, qualificando la città tutta.

GLI SPAZI ESTERNI

Gli spazi esterni sono stati pensati utilizzando - come già avviene, poco lontano, per il campo di calcio - **il tetto del sottostante parcheggio, anch'esso di proprietà pubblica, oggi inutilizzato**. I lavori necessari al cambiamento di destinazione d'uso rappresentano una piccola sfida progettuale, già pianificata in fase di ideazione del progetto. I 2.600 metri quadri netti a disposizione permettono di realizzare **un campo da tennis e tre campi di paddle**: si tratta di strutture ideate per la **pubblica fruizione** su prenotazione, in un ampio orario di apertura.

Completa l'utilizzo dello spazio esterno la realizzazione di un **campo polivalente dedicato a pallacanestro e pallavolo**, che verrà definito come **uno spazio "di quartiere", un "playground" dove socializzare e svolgere attività sportiva all'aperto**. Il progetto di recupero degli spazi prevede anche un utilizzo serale dell'impianto, e quindi una **illuminazione dell'intera area**, elemento che rappresenta anche un aumento della sicurezza a beneficio di tutto il quartiere.

Un'ultima menzione va all'attività della pallanuoto: gli spazi previsti riguardano evidentemente le attività di allenamento "a secco", ma



Pianta del progetto, copertura esterna.



l'associazione coinvolta, la A.S.D. Pallanuoto Trieste, trarrà enorme vantaggio dalla strategica vicinanza con la piscina scoperta dell'impianto comunale intitolato a Bruno Bianchi e gestito dalla FIN, che è già sede di allenamento dell'associazione stessa.

Infine, oltre al tema della destinazione pubblica degli spazi progettati, da tenere in considerazione anche il business plan previsto: **le attività svolte con il pubblico** (i corsi in palestra, la possibilità di accedere ai macchinari di fitness, il noleggio dei campi di tennis e paddle, l'organizzazione di centri estivi) **garantiranno gli introiti necessari sia a mantenere la struttura sia a proporre progetti sociali e nuove attività integrate a vantaggio di tutti, in particolare dei ragazzi diversamente abili** che avranno un ruolo centrale nella gestione della struttura stessa. Lo sport, in estrema sintesi, permetterà di finanziare l'integrazione.



FATTIBILITÀ TECNICA

Dal punto di vista urbanistico il progetto del Campus si inserisce in **un'area già prevista per impianti sportivi** ed è perfettamente compatibile.

Gli ambienti interni saranno oggetto di **ristrutturazione con ampliamento di volume senza impatti sulle strutture esistenti**. La realizzazione dei campi sportivi esterni è tecnicamente compatibile con le sottostanti strutture, come si evince dalla allegata documentazione.

Dal punto di vista normativo, per la sicurezza antincendio e in particolare per l'evacuazione, il proprietario dell'immobile, il Comune di Trieste, ha **già presentato ai VVF un progetto di adeguamento normativo** in attesa di approvazione per effettuare i lavori di propria competenza.

Detti lavori sono rappresentati nelle tavole allegate "Sub. A10 - Planimetria piano seminterrato -1 - individuazione opere prevenzione incendi" e "Sub. A.11 - Planimetria piano seminterrato -2 - individuazione opere prevenzione incendi".

Il Raggruppamento proponente dichiara sin d'ora che, qualora aggiudicatario dell'opera, **potrà eseguire in affidamento diretto i suddetti lavori di competenza del Comune**, se in quel momento non ancora affidati ad alcuno dallo stesso, salvo il rimborso dei relativi costi preventivamente valutati dalle parti.



Alla luce di quanto sopra, il Progetto presentato dal Raggruppamento risulta tecnicamente e normativamente fattibile.



FATTIBILITÀ ECONOMICA

Complessivamente e nei punti specifici evidenziati si ritiene che il **Piano manifesti una coerenza sostanziale** e abbia margini di tenuta rispetto ad obiettivi di risultato inferiori come, peraltro, la gestione effettiva della struttura polifunzionale potrebbe anche presentare esiti migliori rispetto alle previsioni fatte, ovviamente il tutto permanendo i presupposti accolti nel Piano.

Il PEF evidenzia convenienza economica, sostenibilità economica finanziaria e bancabilità del Progetto, e buoni margini di tenuta rispetto ad obiettivi di risultato inferiori per eventuali scostamenti dei valori delle assunzioni poste a base del PEF.

Peraltro, trattandosi di operazione che prevede domanda di mercato e servizi tariffabili, la gestione effettiva della struttura polifunzionale potrebbe anche presentare nel tempo esiti migliori rispetto alle previsioni fatte, ovviamente il tutto sempre permanendo i presupposti accolti nel Piano.

Il buon livello di robustezza del Piano avvalora i benefici di natura economico sociale per la collettività e per la pubblica amministrazione in termini di creazione di valore, servizi offerti e risparmio di spesa pubblica.

Il PEF che si commenta presenta i seguenti parametri di riferimento individuati: DSCR, LLCR (indici di bancabilità), VAN e TIR hanno i seguenti valori:



WACC	6,83 %
VAN del progetto	16,31 K€
TIR/IRR del progetto	6,92%
DSCR	2,17
LLCR	1,09

Il piano economico finanziario (PEF), quindi, presenta una redditività del progetto interessante rappresentata da un TIR progetto del 6,92% valore buono anche in presenza del fatto che la produzione di cassa nei primi 20 anni è per larga parte destinata al servizio del debito, ma non interamente, producendo comunque flussi positivi.

Inoltre, l'iniziativa assolve a tutti gli impegni finanziari assunti per la realizzazione delle opere.

In ordine agli indici di bancabilità va detto: il DSCR supera il 2 e quindi è positivo (valori tra 1 e 2 sono considerati positivi); l'LLCR è anch'esso sopra l'1.

L'operazione, come da PEF allegato, è comunque sostenibile con l'apporto di un contributo pubblico (IVA inclusa) quantificato in € 385.000