



Federazione Italiana Sport Equestre

Il Presidente

Roma, 30 luglio 2020  
Mdp/ar  
Prot. n. 03162

Spett.le Comune di Rocca di Papa

**Oggetto: affidamento in concessione dell'impianto sportivo equestre di Rocca di Papa presso i Pratoni del Vivaro di interesse federale.**

Con riferimento alla possibilità di affidamento in concessione della gestione e dell'uso alla scrivente dell'impianto sportivo equestre di Rocca di Papa presso i Pratoni del Vivaro, con la presente si intende manifestare la disponibilità della Federazione Italiana Sport Equestre, riconosciuta dal CONI come Federazione Sportiva Nazionale e dal CIP come Federazione Paralimpica, a valorizzare l'impianto sportivo comunale, già riconosciuto centro di interesse federale e prevedendo di attribuire annualmente al complesso sportivo eventi sportivi equestri all'interno di un circuito e calendario di gare ed eventi nazionali ed internazionali, fra i quali si ricordano in particolare i Mondiali di Concorso Completo e Attacchi 2020 (World Equestrian Games), assegnati dalla FEI - Federazione Equestre Internazionale all'Italia.

Con la presente si conferma inoltre la volontà di investire nell'impresa di riqualificazione, rilancio e valorizzazione del Centro Sportivo equestre, mettendo al servizio della collettività e del Comune di Rocca di Papa la propria unica esperienza nel campo delle discipline equestri e obbligandosi, in caso di concessione in uso per anni quindici, alla realizzazione di interventi di riqualificazione in ordine alle quali la FISE stessa provvederà con proprie risorse provvedendo agli eventuali necessari appalti di opere secondo i dettami del D.lgs. 50/2016, che già disciplina le procedure d'acquisto ordinarie della Federazione.

Le suddette disponibilità sono strettamente correlate allo scopo di promuovere lo sport equestre sul territorio di Rocca di Papa e fuori da ogni logica di profitto che non rientra tra gli scopi sociali della scrivente - organizzazione senza fini di lucro - pertanto sono sottoposte alla condizione che sia garantita la fruizione sportiva, la continuità di rapporto e disponibilità del Centro sportivo per 15 anni, per consentire un'adeguata tempistica per l'ammortamento degli investimenti che si andranno ad effettuare, e la conferma della prioritaria destinazione equestre dell'impianto.

In fede.

Marco Di Paola

Prot 6779

5-3-2021

CG

COMUNE DI ROCCA DI PAPA (RM)



**Piano Economico-Finanziario**

*Proposta ai sensi del "Protocollo d'Intesa tra Agenzia del Demanio, Comune di Rocca di Papa (RM) e Federazione Italiana Sport Equestri (FISE) per la fruizione pubblica e la valorizzazione dell'ex centro equestre federale dei Pratonì del Vivaro", sottoscritto a Roma in data 24 luglio 2018*

Intervento di:

**"Riqualificazione Pratonì del Vivaro – Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"**

**Soggetto Concessionario gestore:**

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI (FISE)**



**REDAZIONE: Agosto 2020  
AGGIORNAMENTO: Febbraio 2021**

**INIZIATIVA**  
Finanza e Innovazioni



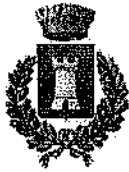
**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

<b>1</b>	<b>CONTESTO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
1.1	<b>Obiettivi e finalità del progetto.....</b>	<b>3</b>
1.2	<b>Il Soggetto Gestore: la Federazione Italiana Sport Equestri</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Cronistoria e descrizione della struttura oggetto dell'intervento.....</b>	<b>5</b>
1.4	<b>Attività del Centro Pratonì del Vivaro .....</b>	<b>8</b>
1.4.1	Illustrazione delle attività svolte.....	8
1.4.2	Risultati realizzati nell'ultimo biennio.....	10
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>12</b>
2.1	<b>Descrizione dell'intervento .....</b>	<b>12</b>
2.2	<b>Investimenti previsti .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>MAIN ASSUMPTION DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO .....</b>	<b>16</b>
3.1	<b>Principali ipotesi previsionali .....</b>	<b>16</b>
3.2	<b>Sales .....</b>	<b>17</b>
3.3	<b>Opex .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>RISULTATI DEL PIANO .....</b>	<b>23</b>
4.1	<b>Conto economico previsionale .....</b>	<b>23</b>
4.2	<b>Stato Patrimoniale .....</b>	<b>24</b>
4.3	<b>Cash flow statement .....</b>	<b>26</b>
4.4	<b>Main ratios di valutazione dell'investimento .....</b>	<b>28</b>
4.5	<b>Analisi grafica .....</b>	<b>31</b>



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



## 1 CONTESTO DI RIFERIMENTO

### 1.1 Obiettivi e finalità del progetto

L'Agenzia del Demanio, il Comune di Rocca di Papa (di seguito definito anche il "Comune" o l'"Amministrazione Concedente") e la Federazione Italiana Sport Equestri (di seguito definita anche il "FISE" o "Federazione" o "Soggetto Concessionario Gestore" o "Gestore") hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa finalizzato alla valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo di proprietà statale denominato "Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro" (di seguito definito anche il "Centro" o l'"Opera"), sito del Comune di Rocca di Papa (RM), per il quale il Centro costituisce un bene simbolico e identitario. L'intervento, inserito nel più ampio sistema dei Castelli Romani, sarà occasione di sviluppo della città e di rilancio delle attività connesse al Centro, con conseguenti benefici diffusi su tutto il territorio.

In base al Protocollo d'Intesa, l'Agenzia del Demanio si è impegnata a trasferire in proprietà al Comune di Rocca di Papa il compendio immobiliare e sportivo denominato "Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro", ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2013 recante la normativa su c.d. federalismo demaniale.

Inoltre, si impegna a favorire la collaborazione tra il Comune e la FISE per l'effettiva valorizzazione e utilizzo in prevalenza a fini sportivi del bene oggetto del trasferimento.

Tale Concessione avrà una durata pari a 15 anni.

Alla luce di ciò, la FISE ha avanzato al Comune di Rocca di Papa una proposta tesa alla valorizzazione e gestione del compendio immobiliare e sportivo per il raggiungimento delle finalità di seguito indicate:

- a) Dare concreto avvio ad un percorso virtuoso e di reali interventi volti a contrastare i fenomeni di degrado cui possono andare incontro i complessi immobiliari e sportivi in stato di abbandono, con grave nocumento non solo per il compendio ma anche per le aree limitrofe;
- b) Assicurare tempi certi e rapidi alle concrete operazioni di recupero e valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo;



Figura 1 – Centro sportivo Pratonì del Vivaro





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



- c) Riqualificare il compendio immobiliare e sportivo, mediante l'inserimento di un polo sportivo interdisciplinare, ma a prevalente vocazione equestre e che riconosca la FISE come unica federazione di riferimento. La stessa FISE potrà proporre il coinvolgimento di eventuali altre federazioni per aumentare i contenuti sportivi da attribuire al compendio immobiliare e sportivo nonché mediante operazioni di valorizzazione, messa a reddito e/o sfruttamento degli assetti immobiliari presenti nel rispetto delle leggi, dei Regolamenti e del Piano Regolatore Comunale.

In altre parole, la FISE, ottenuto in concessione il complesso sportivo, potrà ristrutturarlo, riqualificarlo, renderlo sportivamente produttivo e fruibile non soltanto per gli scopi sportivi della Federazione ma anche, con alcune modalità concordate e regolate, alla generalità dei cittadini e per l'effettuazione di eventi che coinvolgono la comunità locale e altre federazioni sportive.

In base a quanto contenuto nel Protocollo d'Intesa, la Federazione ha elaborato un **piano d'intervento che prevede la riqualificazione e la successiva gestione del Centro**. Tale intervento, finanziariamente, sarà interamente sostenuto dalla FISE attraverso contributi ricevuti da Soggetti terzi (con particolare riferimento a quelli previsti dal bando "Sport e Periferie"), risorse proprie e/o finanziamenti di terzi, e dalla stessa gestito.

In particolare gli interventi proposti dalla FISE serviranno a rendere il Centro **pienamente efficiente ai fini formativi e didattici**, per attività organizzate direttamente dalla Federazione e/o attraverso Associazioni terze anche in collaborazione con Istituzioni universitarie.

L'intervento anzidetto ha, quindi, come principali obiettivi quelli di:

- valorizzare il Centro, riorganizzandolo, riqualificandolo, creando nuove funzionalità e rendendo disponibili nuovi servizi/prodotti finalizzati a stimolare la domanda anche attraverso la creazione di sinergie tra le diverse funzioni d'uso insediate;
- creare un complesso moderno e funzionale, potenziando le attività sportive con l'obiettivo di innalzare sensibilmente il numero di avventori, che si adatti alle esigenze della collettività;
- migliorare lo stato di fatto dell'area circostante, progettando l'Opera nel rispetto dei parametri urbanistici previsti;
- incrementare il livello di attrattività e competitività del Centro, così da rendere pienamente e totalmente fruibile tale spazio;
- ottimizzare la gestione, attraverso una conduzione unitaria ed efficiente del Centro.

Il sistema così concepito risponde all'esigenza di conseguire la riqualificazione urbana ed ambientale di un'area del Comune di Rocca di Papa, favorendo la promozione dello sport



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



come elemento di aggregazione sociale, il miglioramento delle condizioni socio-economiche, la fiducia ed il benessere sociale e l'incremento del PIL d'area attraverso l'azione di sviluppo del tessuto economico.

## **1.2 Il Soggetto Gestore: la Federazione Italiana Sport Equestri**

La Federazione Italiana Sport Equestri (FISE), deriva dalla Società per il Cavallo Italiano (SCI), ed è stata fondata a Roma nel 1926. La Società per il Cavallo Italiano, fondata nel 1911, ha rappresentato il primo nucleo organizzativo nazionale avente ad oggetto le discipline equestri. Nel 1926 la SCI entrò a far parte del CONI, trasformandosi in Federazione Italiana Sport Equestri (FISE).

A seguito del R.D. 14 agosto 1936, n. 1761, sono soggetti a controllo della FISE i concorsi ippici, il polo, le caccie a cavallo e i corsi di equitazione, mentre le altre specialità equestri (jockey, steeple chase, trotto) sono soggette al controllo dell'UNIRE (Unione Nazionale per l'Incremento delle Razze Equine), nata nel 1932.

La FISE è affiliata alla Federazione Equestre Internazionale (F.E.I.), dalla quale è riconosciuta come unica rappresentante degli sport equestri a livello olimpico per l'Italia. Attualmente il suo Presidente è Marco Di Paola, mentre il ruolo di Segretario Generale è svolto da Simone Perillo.

La sede degli Organi Centrali della FISE è a **Roma**, in Viale Tiziano 74. Gli organi periferici sono costituiti dai Comitati Regionali.

## **1.3 Cronistoria e descrizione della struttura oggetto dell'intervento**

Il "Centro Equestre Federale" oggetto dell'intervento in esame, è stato istituito dal CONI nel 1957 sui terreni vulcanici dei Pratonì del Vivaro. Trattasi di un altopiano dei Colli Albani, nonché di una frazione appartenente per metà al Comune di Rocca di Papa e per metà al Comune di Velletri, in provincia di Roma. La zona si estende in una vallata tra la via dei Laghi e la via Latina, per una lunghezza di circa 10 chilometri e copre una superficie di circa 133 ettari.

Il centro ippico fu costruito e inaugurato in funzione delle Olimpiadi Estive di Roma del 1960. La località dei Pratonì del Vivaro, che dista da Roma circa 35 km, fu scelta per la particolare varietà di andamento del terreno che risultò adattissimo alle esigenze delle prove equestri, per le vaste estensioni di prati erbosi ed ostacoli naturali. Anche la temperatura ha influito sulla scelta della località, poiché ben si presta allo svolgimento delle discipline sportive: i Pratonì del Vivaro, situati ad una altezza media di 500 metri sul



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



livello del mare, garantiscono anche nei periodi più caldi un clima ideale, con temperature che non superano i 25-26°.

In funzione delle Olimpiadi, dunque, sui terreni dei Pratoni del Vivaro furono costruiti alcuni servizi a carattere permanente, ampliati e completati in occasione dei Giochi con strutture a carattere provvisorio. In particolare vi si costruì una palazzina ove furono concentrati tutti i servizi di gara, una serie di scuderie per ospitare 120 cavalli, di cui 40 in un fabbricato con caratteristiche definitive e 80 distribuiti in tre blocchi di scuderie realizzati con elementi di cemento armato prefabbricato. Annesso ai servizi per i cavalli, fu edificato un complesso destinato ai magazzini, materiali, foraggi, infermeria veterinaria, alloggio e servizi cucina e ristoro per il personale di servizio. Il percorso, inoltre, disponeva di attrezzature già collaudate da una serie di manifestazioni di rilievo a carattere internazionale.

Nel tempo, il Centro Federale ha ospitato eventi di massimo rilievo internazionale: oltre alla già citata Olimpiade romana del 1960, si ricordano i *World Equestrian Games* di concorso completo e di attacchi nel 1998 (passati alla storia come una delle migliori edizioni dei Mondiali di equitazione), gli *Europei Senior* nel 2007, numerosi Campionati del Mondo e d'Europa per diverse categorie e discipline equestri.

A seguito del Commissariamento della Federazione Italiana Sport Equestri, avvenuta nel 2013, il compendio diventava oggetto di un progressivo fenomeno di degrado tanto da provocarne la chiusura.

Con D.M. 26 febbraio 2015 pubblicato sulla G.U. n.78 del 3 aprile 2015, il C.O.N.I. Servizi spa decideva di trasferire l'intero compendio sportivo al Demanio statale in quanto lo stesso non era più in grado di assicurare i necessari interventi di manutenzione e mantenimento in uso.

Con provvedimento di Giunta n.56 del 21 aprile 2015, il Comune di Rocca di Papa approvava il primo atto di indirizzo finalizzato alla salvaguardia del Compendio denominato "Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro" deliberando positivamente a favore della richiesta al Demanio dello Stato di trasferimento della proprietà al Comune di Rocca di Papa per destinarlo nuovamente ad attività di natura equestre. Ciò soprattutto in considerazione della candidatura italiana, successivamente ritirata, per l'organizzazione dei giochi olimpici del 2024. In attuazione di tale indirizzo, veniva inviata al Demanio apposita nota prot.24221 in cui si manifestava l'interesse dell'Amministrazione alla preservazione del Compendio quale risorsa fondamentale per il territorio, punto di riferimento degli sport equestri e cardine di un processo di sviluppo che ne potesse salvaguardare il valore storico, naturalistico e sportivo. Sulla citata nota il MIBACT esprimeva, però, parere negativo alla verifica di interesse culturale del compendio con nota prot.3449 del 03 aprile 2017.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"*

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



In data 20 gennaio 2016 veniva sottoscritto tra l'Agencia del Demanio ed il Comune di Rocca di Papa uno specifico Accordo di Programma, prot. n. 646/DRLZ, finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione dell'"Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro". In attuazione a tale accordo, il predetto Centro veniva affidato temporaneamente in custodia per una durata di un anno, rinnovabile per egual termine, al Comune di Rocca di Papa, il quale avrebbe dovuto avvalersi della collaborazione fattiva della F.I.S.E. che nel frattempo era stata risanata e restituita alla rappresentanza democraticamente eletta.

Il Comune di Rocca di Papa, stante quanto previsto nel citato Accordo di Programma, immediatamente in data 29 febbraio 2016, sottoscriveva con la Federazione Italiana Sport Equestri un Protocollo di Intesa, ai sensi del quale le parti assumevano diversi impegni tra i quali quello comune di sottoscrivere apposita convenzione per la gestione dell'impianto per consentire l'immediata riattivazione dei campi di gara della disciplina del comparto equestre, nonché quello (riguardante la F.I.S.E.) di promuovere un programma di ricerca di investimenti finalizzato alla ristrutturazione della porzione del Centro Equestre destinato alle pratiche addestrative e sportive.

Il Comune di Rocca di Papa, in data 29 dicembre 2016, chiedeva nuovamente all'Agencia del Demanio mediante l'inoltro dell'istanza n.22996, il trasferimento a titolo gratuito del compendio del patrimonio dello Stato ubicato in Rocca di Papa, località Pratoni del Vivaro, ai sensi dell'art.56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n.69 convertito con modificazioni con Legge 9 agosto 2013, n.98 e articolo 10, comma 6 bis del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210 convertito con legge 25 febbraio 2016 n.21.

La F.I.S.E., con fondi a carico del bilancio federale, in relazione ai citati atti del 29 febbraio 2016 (tra Comune e Agencia del demanio) e 16 maggio 2016 (tra Comune e F.I.S.E.), nel corso del biennio 2016 e 2017, provvedeva alla riattivazione del Centro attraverso opere di manutenzione straordinaria per € 230.000.

Con delibera di Giunta n.98 del 24 luglio 2018, veniva approvato il Protocollo d'Intesa tra l'Agencia del Demanio, il Comune di Rocca di Papa e la F.I.S.E. per la fruizione pubblica e valorizzazione dell'"Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro" con il quale venivano definiti i criteri, le modalità operative e le tempistiche dell'assegnazione e della valorizzazione del compendio.

Con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 30 luglio 2018, l'organo consiliare di Rocca di Papa, stabiliva di procedere, tramite il federalismo demaniale (adempimenti legge n.98/2012 "Conversione con modificazioni del DL 21 giugno 2013 n.69 disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia") all'acquisizione a titolo gratuito del compendio denominato "Ex Centro equestre dei Pratoni del Vivaro".

Con decreto di trasferimento immobile prot. n. 2018/8572/DS-ST-LZ1 del 31 luglio 2018, a firma del Direttore Regionale Lazio dell'Agencia del Demanio, all'art. 2, quest'ultima



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"*

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



stabiliva che "...il Compendio oggetto del presente trasferimento, con tutte le sue pertinenze, accessori, oneri e pesi, entra a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Rocca di Papa". Con detto trasferimento, a titolo non oneroso il compendio entrava, di fatto e di diritto, a far parte del patrimonio disponibile del Comune. Nello stesso decreto di trasferimento, all'articolo 3 veniva inserita la clausola di salvaguardia riguardante la verifica, entro tre anni successivi, dell'avvenuta riqualificazione e valorizzazione del Compendio.

In data 25 luglio 2019, Il Presidente del Consiglio dei Ministri decretava la rimodulazione del secondo Piano pluriennale degli Interventi finalizzati alla realizzazione e rigenerazione di impianti sportivi con destinazione all'attività agonistica nazionale e Internazionale, assegnando alla F.I.S.E. la somma di € 500.000,00 per il "Ripristino dell'impianto dei Pratoni del Vivaro, sito nel Comune di Rocca di Papa, segnalato come di interesse strategico dalla Federazione Italiana sport equestri".

In data 18 novembre 2019, la Federazione Equestre Internazionale (F.E.I.) assegnava all'Italia lo svolgimento, dal 14 al 25 settembre 2022 dei mondiali di completo e di attacchi presso il Centro Equestre dei Pratoni del Vivaro.

## **1.4 Attività del Centro Pratoni del Vivaro**

### **1.4.1 Illustrazione delle attività svolte**

Nel complesso Pratoni del Vivaro, attualmente sono svolte le seguenti attività:

- Attività di formazione - Tutte le attività formative sono affidate alla gestione logistica dell'ASD Accademia Caprilli, aggregata nazionale alla FISE e in collaborazione con l'Università del Foro Italico e l'Università della Tuscia, e cofinanziate con il contributo della Fondazione Terzo Pilastro e del Mediterraneo di Roma.

Le attuali attività formative si svolgono in tre direzioni:

- Laurea breve triennale: recentemente, la Federazione ha sottoscritto con l'Università del Foro Italico di Roma un accordo per svolgere il primo corso triennale di Laurea breve in Scienze motorie con indirizzo sport equestri;
- Master Universitario di primo livello in Cultura, Tradizione e Innovazione nella Gestione del cavallo sportivo attuato dall'Università della Tuscia di Viterbo in collaborazione operativa con l'ASD Accademia Caprilli;
- Corso Istruttori federali di primo e secondo livello attuato dalla FISE con in collaborazione operativa con l'ASD Accademia Caprilli;

Le attività potranno essere implementate per una continua richiesta formativa nel comparto equestre, dato che, tale attività sportiva, rappresenta una frontiera



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



oramai raggiunta che impone di trattare i cavalli come atleti e di implementare le conoscenze veterinarie specialistiche con il coinvolgimento di Istituzioni universitarie interessate a disporre di spazi adeguati per approfondire gli studi. Il cavallo atleta ha necessità anche di cure e terapie adeguate in strutture di recupero specializzate. Il cavallo oramai ha assunto un ruolo terapeutico scientificamente comprovato per diverse patologie che riguardano disagi mentali e sociali.

In aggiunta, sono stati organizzati, nel corso degli ultimi anni:

- o stage con tecnici federali della disciplina del Completo,
- o sessioni d'esame di Istruttori/Tecnici,
- o corso di Formazione e Reintegro per gli Ufficiali di gara di Concorso Completo,
- o unità Didattiche,
- o sessione d'esami per Istruttori di Equitazione Americana,
- o sessione d'esami per Istruttori federali,
- o corsi formativi per aggiornamenti.

Inoltre, il Comitato regionale FISE Lazio ha promosso stage di campagna utili per il conseguimento della patente di 1° grado Discipline Olimpiche.

- **Attività agonistica** - La FISE ha assegnato presso il centro sportivo del Pratonì del Vivaro i Campionati Italiani Junior/Young Rider/Pony Assoluti di Completo e una tappa del Progetto Sport Completo nonché i Ritiri Collegiali per i Campionati Europei di tutta l'attività giovanile del Dipartimento Completo. Inoltre, ha ospitato Stage Federali con i tecnici di Completo.

Inoltre, il complesso sportivo, in associazione con l'ASD Accademia Caprilli, o in autonomia, tramite l'ASD Pratonì Eventing, ha organizzato presso l'impianto:

- o gare di Concorso Completo di Equitazione,
- o in collaborazione con il Dipartimento Completo, si è svolto presso il centro il Ritiro Collegiale per la preparazione agli Europei Pony di Kaposvar,
- o il Campionato Italiano Assoluto,
- o il complesso sportivo è stato selezionato tra gli impianti che ospiteranno le tappe del circuito Internazionale Italian Eventing Tour, articolato su n.4 tappe e una finale.
- o ritiro collegiale di preparazione agli Europei

L'ASD "Il Vecchio Gufo", affiliata alla FISE, ha organizzato la Coppa delle Regioni e Campionati Regionali Pony nella disciplina dell'Endurance.

Inoltre, è prevista l'organizzazione, presso il Centro Federale, di alcuni tra i principali eventi nel campo equestre, le Poniadi 2020 ed i mondiali della disciplina Completo e Attacchi;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



- Altri Eventi - Il complesso sportivo equestre dei Pratonì del Vivaro si presta anche per svolgere ulteriori attività sportive, spettacoli e fiere. Di recente, il Centro ha ospitato il Campionato Italiano della Monta da Lavoro organizzata dalla Federazione della Disciplina Associata FITETREC-ANTE che si è svolto in data 1-2 ottobre 2017. Nella seconda settimana di giugno 2017 è stata anche ospitata una manifestazione culturale dedicata alla rievocazione di tradizioni medievali. La Federazione Ciclistica Italiana, attraverso una sua ASD affiliata, ha chiesto di organizzare presso il complesso sportivo la Marathon Colli Albani, manifestazione di mountain bike.
- Summer Camp - La Federazione ha circa 2.000 centri affiliati ed un elevato numero di Scuole di Sport Equestri. L'impianto sportivo è molto apprezzato e sportivamente utile per la crescita dei binomi sportivi, infatti è una tradizione ormai consolidata che le Scuole di Sport Equestri organizzino brevi periodi estivi per perfezionare i loro allievi alla pratica agonistica. Nel 2019 la Federazione ha riattivato questa tradizione con i *Pratonì Summer Camp* svolti tra il mese di luglio e agosto 2019 della durata di una settimana ognuno che hanno ospitato circa 300 binomi.
- Accesso all'impianto per allenamenti quotidiani - Il Complesso sportivo viene utilizzato come una palestra dove tantissimi tesserati vengono per allenarsi, provenienti soprattutto dal Lazio e dal centro sud Italia, anche con accesso quotidiano o per periodi limitati. Infatti la tipologia del terreno consente di effettuare allenamenti mirati per cavalli sportivi in preparazione per gare sportive agonistiche. Inoltre, il Centro sportivo potrà essere la sede per corsi federali di perfezionamento tecnico.

#### **1.4.2 Risultati realizzati nell'ultimo biennio**

Le attività svolte dal centro e la continua innovazione hanno portato ad un aumento sostanziale nell'ultimo biennio dei ricavi derivanti dalla gestione ordinaria e, contestualmente, dei costi di gestione annessi.

Di seguito vengono sintetizzati i principali risultati consuntivi relativi all'ultimo biennio:



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"

01/08/2018 - 31/12/2018		01/01/2019 - 31/12/2019	
<b>Principali entrate</b>	€	<b>Principali entrate</b>	€
Quota iscrizione corso istruttori	45.000	Quota iscrizione corso istruttori	39.300
Accademia Pratonì	44.500	Accademia Pratonì	25.000
		Fondazione Ili Pilastro	133.908
		Versamenti e scuderizzazioni	36.468
<b>Totale</b>	<b>89.500</b>	<b>Totale</b>	<b>234.676</b>
<b>Principali uscite</b>	€	<b>Principali uscite</b>	€
polizza assicurativa	1.042	polizza assicurativa	2.500
materiale selleria	292	materiale selleria	700
veterinario	208	veterinario	500
rinnovo attrezzature	1.250	rinnovo attrezzature	3.000
rinnovo materiale	833	rinnovo materiale	2.000
pulizie	1.250	pulizie	3.000
commercialista	9.166	commercialista	22.000
scuderizzazione cavalli in pensione	4.375	scuderizzazione cavalli in pensione	10.500
gas	1.250	gas	3.000
energia	2.500	energia	6.000
gasolio	2.500	gasolio	6.000
personale	41.667	personale	100.000
<b>Totale</b>	<b>66.333</b>	<b>Totale</b>	<b>159.200</b>
(MD)	28,13%	(MD)	75,7%

**Figura 2 – Risultati dell'ultimo biennio**

I risultati realizzati nell'ultimo biennio, come espresso dalla precedente tabella, risultano coerenti con il tasso di incremento dei ricavi e dei costi di gestione, stimati a seguito dell'intervento di riqualificazione dell'impianto, e con il Piano Economico Finanziario, come descritti nei successivi paragrafi.





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 2.1 Descrizione dell'intervento

L'Intervento prevede la riqualificazione del **Centro Sportivo Federale Nazione dei Pratonì del Vivaro**, al fine di valorizzare l'intera struttura, nonché l'area ambientale circostante, creando nuove funzionalità e fornendo nuovi servizi/prodotti che siano in grado di stimolare la domanda e promuovere lo sport tra i cittadini di Rocca di Papa e dei Comuni limitrofi.

L'intervento previsto mira a favorire il **recupero di un asset** di notevole interesse per la collettività ed il territorio, prefiggendosi di mettere a disposizione degli appassionati e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di gran valore.

L'intervento riguarda alcune opere di ripristino da attuare presso il Centro. In particolare gli interventi, proposti dalla stessa FISE, serviranno per rendere pienamente efficiente la struttura a fini didattici e nello specifico interessano i ripristini dei seguenti spazi: i campi di allenamento e competizione in erba ed in sabbia, la piscina fisioterapica per i cavalli, la giostra coperta, il tondino coperto, il corridoio per l'addestramento al salto, le foresterie, gli spazi comuni come la mensa ed i servizi igienici, gli uffici delle segreterie nonché le scuderie, le strade, le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario dell'intero centro con il depuratore comunale.

Verranno promossi ed organizzati *stage* e ritiri federali, campus estivi rivolti alle Scuole di Sport equestri gestiti direttamente dalla Federazione o affidati a terzi, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre riconducibili ad altre Federazioni, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico gestiti da terzi.



## 2.2 Investimenti previsti

L'investimento per la realizzazione dell'intervento verrà **realizzato** e finanziato **direttamente dalla Federazione Italiana Sport Equestri (FISE)**. L'esborso previsto è pari a **€ 2.400.000,00** comprensivo di IVA. La spesa verrà sostenuta per circa il 30% nel corso del primo anno di intervento, per il 50% nel corso del secondo anno e per la restante quota nel corso del terzo anno. Le spese tecniche, invece, saranno sostenute per circa il 50% nel corso del primo anno di intervento, per il 20% nel corso del secondo anno di intervento e per la restante quota nel corso del terzo anno.

Le componenti dell'investimento sono relative a:

- Costi di costruzione/ristrutturazione delle strutture, per un importo complessivo pari a € 1.900.043 così suddivisi:
  - fognature, per un costo pari a € 108.000;
  - Manutenzione della Foresteria (Villetta della Regina), per un costo pari a € 255.080;
  - Manutenzione dei locali mensa a servizio della Foresteria e della Casetta Bar-Ristoro, per un costo pari a € 130.864;
  - Manutenzione delle scuderie, per un costo pari a € 121.360;
  - Ripristino strutture sportive di servizio, per un costo pari a € 79.789;
  - Ripristino rete idrica, per un costo pari a € 90.100;
  - Revisione e ripristino strutture di segreteria, per un costo pari a € 25.000;
  - Revisione ed eventuale ripristino tribune e illuminazione, per un costo pari a € 147.392;
  - Ripristino strade, recinzioni e parcheggi, per un costo pari a € 213.700;
  - Ripristino campi da Gara, per un costo pari a € 613.374;
  - Ripristino mascalcia e campi di allenamento, per un costo pari a € 89.384;
  - Ripristino alloggi e arredamento, per un costo pari a € 26.000;
- Altre spese, per un importo complessivo pari a € 118.002, suddivisi come segue:
  - Costi per rilievo, per un costo pari a € 20.000;
  - Costi per creazione Masterplan, per un costo pari a € 3.000;
  - Costi di progettazione, per un costo pari a € 57.001;
  - Costi per altre attività; per un costo pari a € 38.001;
- Spese tecniche (stimate nella misura forfetaria nella misura di circa l'8,5% del costo di realizzazione dell'intervento), per un costo pari a € 162.250;
- Oneri sulla sicurezza (stimati nella misura forfetaria nella misura del 3% del costo di realizzazione dell'intervento) per un costo pari a € 57.001, già compresi all'interno dei costi di realizzazione.

Ad integrazione degli oneri suddetti è previsto un esborso per l'IVA sull'investimento pari a € 219.705.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



COSTI DI REALIZZAZIONE				
COSTRUZIONI				
	1	2	3	TOTALE
Fognature	32.400	54.000	21.600	108.000
Manutenzione dalle Forasterie	76.524	127.540	51.016	255.080
Manutenzione locali mensa e casetta Bar-ristoro	39.259	65.432	26.173	130.864
Restauro delle scuderie	36.408	60.680	24.272	121.360
Ripristino strutture sportive di servizio	23.937	39.895	15.958	79.789
Ripristino rete idrica	27.030	45.050	18.020	90.100
Revisione e ripristino strutture di segreteria	7.500	12.500	5.000	25.000
Revisione ed eventuale ripristino tribune e illumina	44.218	73.696	29.478	147.392
Strade, recinzioni, parcheggi e segnaletica Interna	64.110	106.850	42.740	213.700
Ripristino Campi Gara	184.012	306.687	122.678	613.374
Ripristino mascelcia e campi di allenamento	26.815	44.692	17.877	89.384
Ripristino alloggi e arredamenti	7.800	13.000	5.200	26.000
<b>TOTALE COSTRUZIONI</b>	<b>570.013</b>	<b>950.022</b>	<b>380.009</b>	<b>1.900.043</b>
ALTRE SPESE				
	1	2	3	TOTALE
Rilievo	6.000	10.000	4.000	20.000
Masterplan	900	1.500	600	3.000
Progettazione	17.100	28.501	11.400	57.001
Altri costi di attivita	11.400	19.000	7.600	38.001
<b>TOTALE ALTRE SPESE</b>	<b>35.401</b>	<b>59.001</b>	<b>23.600</b>	<b>118.002</b>
SPESE TECNICHE				
	1	2	3	TOTALE
% totale su costo costruzioni	8,54%			
Distribuzione % annua del costo	50,00%	30,00%	20,00%	100,00%
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>81.125</b>	<b>48.675</b>	<b>32.450</b>	<b>162.250</b>
ONERI SULLA SICUREZZA				
	1	2	3	TOTALE
% totale su costo costruzioni	0,00%			
Distribuzione % annua del costo	30,00%	50,00%	20,00%	100,00%
<b>TOTALE ONERI SULLA SICUREZZA</b>				
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI				
	1	2	3	TOTALE
COSTRUZIONI	570.013	950.022	380.009	1.900.043
ALTRE SPESE	35.401	59.001	23.600	118.002
SPESE TECNICHE	81.125	48.675	32.450	162.250
<b>TOTALE</b>	<b>686.539</b>	<b>1.057.698</b>	<b>436.059</b>	<b>2.180.295</b>
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI				
	1	2	3	TOTALE
COSTRUZIONI	57.001	95.002	38.001	190.004
ALTRE SPESE	6.270	10.450	4.180	20.900
SPESE TECNICHE	2.640	4.400	1.760	8.800
<b>TOTALE IVA</b>	<b>65.911</b>	<b>109.852</b>	<b>43.941</b>	<b>219.705</b>

Figura 3 - Costi di realizzazione

L'intervento verrà finanziato attraverso:

- una linea di finanziamento a lungo termine pari a € 2.000.000, che verrà concessa dall'Istituto per il Credito sportivo con una durata di 15 anni comprensivi di preammortamento e priva di interessi;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



- 
- **il contributo ricevuto dalla FISE di € 400.000, a valere sul Fondo "Sport e Periferie",** ottenuto sui fondi messi a disposizione dal Dipartimento dello Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri.



### 3 MAIN ASSUMPTION DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

#### 3.1 Principali ipotesi previsionali

Nello sviluppo del PEF sono state effettuate **le assunzioni di base** di seguito elencate:

- durata della concessione pari a complessivi 15 anni di gestione operativa del Centro Sportivo, comprensivi della fase di realizzazione degli Interventi di riqualificazione;
- tasso di indicizzazione dei prezzi è stato fissato in misura pari al 1,0%;
- aliquote imposte sul reddito:
  - Irap= 4,82%  
([http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_tributi/tbl\\_contenuti/TRI\\_IRAP\\_Aliquote\\_2020.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_tributi/tbl_contenuti/TRI_IRAP_Aliquote_2020.pdf));
- tasso di attualizzazione: 6,18%, come descritto più sotto;
- dilazione media di incasso, a 30 giorni su canoni erogati dai soggetti terzi che gestiscono le attività in concessione;
- dilazione media di pagamento, in media a 30 giorni sulle spese di gestione.

Per quanto attiene il **tasso di attualizzazione** (del VAN e dell'LLCR) lo stesso è stato calcolato secondo la metodologia del WACC. Il costo medio ponderato del capitale, o WACC (Weighted Average Cost of Capital), è inteso come **il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori**. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivamente utilizzati per il finanziamento dell'iniziativa.

$$Wacc = \frac{D}{(D+E)} \times kd + \frac{E}{(D+E)} \times ke$$

Dove:

$k_e$ : costo del capitale proprio

E: patrimonio netto (*Equity*)

D: indebitamento (*Debt*)

$k_d$ : costo dell'indebitamento,  $k \times (1 - t)$ , con

$k$ : tasso di Interesse privo di rischio ( $R_{fn}$ ) più lo spread e

$t$ : aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

In particolare, per il calcolo del WACC si è presa come base di riferimento la valutazione effettuata dal mercato circa il costo medio ponderato del capitale in Italia per il settore di



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



riferimento, pari a 6,18% (Fonte: Damodaran Online, media ponderata settore *Entertainment e Recreation*)<sup>1</sup>;

### 3.2 Sales

Per quanto attiene ai ricavi, è previsto che la Concessionaria acquisisca proventi relativi a:

- **Contributo da terzi o mercato**, che può essere suddiviso come segue:
  - Utilizzo degli impianti per attività formative, per un valore pari a € 100.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite l'organizzazione, nel corso degli anni, delle seguenti attività:
    - Corso di Laurea Triennale,
    - Master Universitario di Primo Livello,
    - Corsi quadri tecnici federali,
    - Facoltà veterinaria,
    - Clinica veterinaria,
    - Convenzione con altre federazioni estere per attività formativa,
    - Altre attività formative.
  - Utilizzo degli impianti per allenamento, per un valore pari a € 22.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite:
    - accessi giornalieri,
    - ritiri collegiali,
    - corsi federali di perfezionamento.
  - Organizzazione di Summer Camp, per un valore pari a € 5.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;
  - Organizzazione di altre manifestazioni sportive, per un valore pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;
  - Organizzazione di altri eventi, per un valore pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, quali, ad esempio:
    - Fiere dedicate al tempo libero,
    - Fiere dedicate alla promozione del territorio.
  - Proventi derivanti da altri servizi, quali alloggi e ristorazione, per un valore pari a € 10.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;

<sup>1</sup> Calcolo del costo del capitale: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

- o Contributo per manifestazioni sportive, per un valore pari a € 47.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite l'organizzazione delle seguenti attività:
  - Campionati italiani giovanili,
  - Finale CLUB,
  - Altre gare di interesse federale.
- **Contributo figurativo da FISE**, corrispondente al minor costo che la FISE dovrà sostenere in ragione di Servizi effettivamente resi disponibili dalla struttura, per i quali alternativamente verrebbero utilizzate strutture terze a cui andrebbero corrisposti canoni di utilizzo. Il contributo anzidetto, quindi, si compone di un corrispettivo per utilizzo degli impianti per allenamento, per un valore pari a € 7.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi.

La dinamica dei ricavi è prevista stabile nel periodo con un incremento connesso alla dinamica inflattiva, come esposto nella precedente sezione e rappresentato in maniera tabellare nel prospetto che segue.

L'incremento dei ricavi risulta essere coerente con i risultati ottenuti dalla gestione dell'impianto nell'ultimo biennio.

RICAVI GESTIONALI	1	2	3	4	5	6	7
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>							
<u>Utilizzo degli impianti per attività formative</u>							
Ricavo annuo reale	100.000 €	112.500 €	125.000 €	137.500 €	150.000 €	162.500 €	175.000 €
<u>Utilizzo degli impianti per allenamento</u>							
Ricavo annuo reale	22.500 €	25.500 €	28.500 €	30.375 €	32.250 €	34.125 €	36.000 €
Summer Camp							
Ricavo annuo reale	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
<u>Altre manifestazioni sportive</u>							
Ricavo annuo reale	2.500 €	2.500 €	2.500 €	3.750 €	5.000 €	7.500 €	10.000 €
Altri Eventi							
Ricavo annuo reale	2.500 €	2.500 €	2.500 €	8.500 €	14.500 €	18.500 €	22.500 €
Servizi							
Ricavo annuo reale	10.000 €	17.500 €	25.000 €	32.500 €	40.000 €	52.500 €	65.000 €
<u>Utilizzo degli impianti per allenamento</u>							
Ricavo annuo reale	47.000 €	57.000 €	67.000 €	77.000 €	87.000 €	92.000 €	97.000 €
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>							
<u>Utilizzo degli impianti per allenamento</u>							
Canone annuo reale	7.500 €	8.500 €	9.500 €	10.125 €	10.750 €	11.375 €	12.000 €
<b>RICAVI TOTALI</b>							
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>							
Utilizzo degli impianti per attività formative	100.000	113.625	127.513	141.666	156.091	170.789	185.766
Utilizzo degli impianti per allenamento	22.500	25.755	29.073	31.295	33.559	35.866	38.215
Summer Camp	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
Altre manifestazioni sportive	2.500	2.525	2.550	3.864	5.203	7.893	10.615
Altri Eventi	2.500	2.525	2.550	8.758	15.089	19.444	23.884
Servizi	10.000	17.675	25.503	33.485	41.624	55.178	68.999
Utilizzo degli impianti per allenamento	47.000	57.570	68.347	79.333	90.533	96.693	102.967
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>	<b>189.500</b>	<b>224.725</b>	<b>260.636</b>	<b>303.552</b>	<b>347.800</b>	<b>391.101</b>	<b>435.754</b>
y to y		18,59%	15,98%	16,47%	14,41%	12,61%	11,42%
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>							
Utilizzo degli impianti per allenamento	7.500	8.585	9.691	10.432	11.186	11.955	12.738
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA FISE</b>	<b>7.500</b>	<b>8.585</b>	<b>9.691</b>	<b>10.432</b>	<b>11.186</b>	<b>11.955</b>	<b>12.738</b>
y to y		14,47%	12,88%	7,64%	7,23%	6,87%	6,55%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>197.000</b>	<b>233.310</b>	<b>270.327</b>	<b>313.984</b>	<b>358.986</b>	<b>403.056</b>	<b>448.492</b>

Tabella 1 – Ricavi gestionali 1 - 7



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"

RICAVI GESTIONALI	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>CONTRIBUTO DA TERZO MERCATO</b>								
Utilizzo degli impianti per attività formative								
Ricavo annuo reale	187.500 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €
Utilizzo degli impianti per allenamento								
Ricavo annuo reale	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
Summer Camp								
Ricavo annuo reale	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Altre manifestazioni sportive								
Ricavo annuo reale	11.250 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €
Altri Eventi								
Ricavo annuo reale	25.000 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €
Servizi								
Ricavo annuo reale	85.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €
Utilizzo degli impianti per allenamento								
Ricavo annuo reale	104.500 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>								
Utilizzo degli impianti per allenamento								
Canone annuo reale	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
<b>RICAVI TOTALI</b>								
<b>CONTRIBUTO DA TERZO MERCATO</b>								
Utilizzo degli impianti per attività formative	201.025	216.571	218.737	220.924	223.134	225.365	227.619	229.895
Utilizzo degli impianti per allenamento	38.597	38.983	39.373	39.766	40.164	40.566	40.971	41.381
Summer Camp	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Altre manifestazioni sportive	12.062	13.536	13.671	13.808	13.946	14.085	14.226	14.368
Altri Eventi	26.803	29.779	30.076	30.377	30.681	30.988	31.298	31.611
Servizi	91.132	113.700	114.837	115.985	117.145	118.317	119.500	120.695
Utilizzo degli impianti per allenamento	112.038	121.280	122.493	123.718	124.955	126.204	127.466	128.741
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA TERZO MERCATO</b>	<b>497.017</b>	<b>539.263</b>	<b>544.655</b>	<b>550.107</b>	<b>555.609</b>	<b>561.159</b>	<b>566.770</b>	<b>572.430</b>
y to y	11,76%	10,73%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>								
Utilizzo degli impianti per allenamento	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522	13.657	13.794
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA FISE</b>	<b>12.866</b>	<b>12.994</b>	<b>13.124</b>	<b>13.255</b>	<b>13.388</b>	<b>13.522</b>	<b>13.657</b>	<b>13.794</b>
y to y	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>499.883</b>	<b>552.257</b>	<b>557.779</b>	<b>563.362</b>	<b>568.997</b>	<b>574.681</b>	<b>580.427</b>	<b>586.224</b>

Tabella 2 – Ricavi di gestione 8 – 15

### 3.3 Opex

Le componenti relative ai costi di gestione e alle spese correnti sostenuti dalla FISE per la gestione della struttura possono essere suddivise come segue:

- **Costi per i servizi di gestione del centro sportivo** – Il costo totale è pari a € 96.500 per anno, relativo a:
  - Materiale selleria, per un costo pari a € 1.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - Abbigliamento, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - Veterinario, per un costo pari a € 1.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

- Arredi, per un costo pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Canone Comunale, pari a € 17.000 all'anno, adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi.
- Rinnovo attrezzatura, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Rinnovo materiale di consumo, per un costo pari a € 3.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Fognature, per un costo pari a € 2.000 all'anno, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Pulizie, per un costo pari a € 5.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Altri costi di gestione, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Imprevisti, per un costo pari a € 30.000 all'anno;
- Compenso per amministratore, per un costo pari a € 24.000 all'anno;
- Spese per il revisore, per un costo pari a € 5.000 all'anno.
- **Utenze**, pari a € 20.000 al primo anno di gestione, corrispondente a:
  - canone per elettricità, pari a € 667 al mese, € 8.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - canone per le spese di approvvigionamento gasolio, pari a 667 al mese, € 8.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - canone per le spese di approvvigionamento benzina, pari a 333 al mese, € 4.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- **Personale**, con un costo medio annuo pari a € 100.000 all'anno adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi, così suddiviso:
  - Personale amministrativo - 1 addetto a regime con un costo pari a € 40.000;
  - Segretaria e servizi generali - 2 addetti a regime con un costo pari a € 30.000;
- **Fidejussione e Assicurazione**, pari a € 5.000 all'anno, adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

La dinamica dei costi è prevista stabile nel periodo, a partire dal quinto anno di gestione, con un incremento connesso alla dinamica inflattiva, come esposto nella precedente sezione e rappresentato in maniera tabellare nel prospetto che segue.

L'incremento dei costi di gestione risulta essere coerente con i risultati ottenuti dalla gestione dell'impianto nell'ultimo biennio.

COSTI GESTIONALI		1	2	3	4	5	6	7
<b>FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI</b>								
Polizza assicurativa all risk		5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
Costo fidejussioni e assicurazioni		5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
<b>COSTI DI GESTIONE</b>								
	Costo all'anno di avvio della gestione	1	2	3	4	5	6	7
<b>Gestione Impianto sportivo</b>								
Materiale Selleria	1.000	1.000	1.061	1.114	1.169	1.228	1.289	1.353
Abbigliamento	2.000	2.000	2.121	2.227	2.338	2.455	2.578	2.707
Veterinario	1.000	1.000	1.061	1.114	1.169	1.228	1.289	1.353
Arredi	2.500	2.500	2.651	2.784	2.923	3.069	3.223	3.384
Canone Comunale	17.000	17.000	17.170	17.342	17.515	17.690	17.867	18.046
Rinnovo attrezzature	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Rinnovo materiale di consumo	3.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185
Fognature	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Pulizie	5.000	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
Varie	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Imprevisti	30.000	30.000	30.300	30.603	30.909	31.218	31.530	31.846
Costi amministrativi	24.000	24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224	25.476
Varie	5.000	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
<b>TOTALE GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO</b>	<b>96.500</b>	<b>96.500</b>	<b>97.793</b>	<b>99.047</b>	<b>100.327</b>	<b>101.634</b>	<b>102.970</b>	<b>104.335</b>
<b>UtENZE</b>								
Gas e metano	8.000	8.000	8.484	8.908	9.354	9.821	10.312	10.828
Energia	8.000	8.000	8.484	8.908	9.354	9.821	10.312	10.828
Benzina	4.000	4.000	4.242	4.454	4.677	4.911	5.156	5.414
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>21.210</b>	<b>22.271</b>	<b>23.384</b>	<b>24.553</b>	<b>25.781</b>	<b>27.070</b>
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>		<b>116.500</b>	<b>119.003</b>	<b>121.317</b>	<b>123.711</b>	<b>126.187</b>	<b>128.751</b>	<b>131.404</b>
<b>PERSONALE</b>								
	Costo all'anno di avvio della gestione	1	2	3	4	5	6	7
n. addetti		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Costo medio addetto	33.333	33.333	33.657	34.003	34.343	34.687	35.034	35.384
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>		<b>100.000</b>	<b>101.000</b>	<b>102.010</b>	<b>103.030</b>	<b>104.060</b>	<b>105.101</b>	<b>106.152</b>

Tabella 3 - Costi di gestione 1 - 7



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratonì del Vivaro"

COSTI GESTIONALI		8	9	10	11	12	13	14	15	
<b>FIDEISSIONI E ASSICURAZIONI</b>		8	9	10	11	12	13	14	15	
Polizza assicurativa all risk		5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	
Costo fidejussioni e assicurazioni		5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	
<b>COSTI DI GESTIONE</b>		Costo all'anno di avvio della gestione	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Gestione Impianto sportivo</b>										
Materiale Selleria	1.000	1.421	1.492	1.567	1.645	1.727	1.814	1.905	2.000	
Abbigliamento	2.000	2.842	2.984	3.134	3.290	3.455	3.628	3.809	3.999	
Veterinario	1.000	1.421	1.492	1.567	1.645	1.727	1.814	1.905	2.000	
Arredi	2.500	3.553	3.731	3.917	4.113	4.319	4.535	4.761	4.999	
Canone Comunale	17.000	18.226	18.409	18.593	18.779	18.966	19.156	19.348	19.541	
Rinnovo attrezzature	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	
Rinnovo materiale di consumo	3.000	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	3.448	
Fognature	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	
Pulizie	5.000	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	
Varie	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	
Imprevisti	30.000	32.164	32.486	32.811	33.139	33.470	33.805	34.143	34.484	
Costi amministrativi	24.000	25.731	25.989	26.248	26.511	26.776	27.044	27.314	27.587	
Varie	5.000	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	
<b>TOTALE GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO</b>	<b>96.500</b>	<b>105.730</b>	<b>107.157</b>	<b>108.616</b>	<b>110.110</b>	<b>111.639</b>	<b>113.204</b>	<b>114.808</b>	<b>116.451</b>	
<b>UtENZE</b>										
Gas e metano	8.000	11.369	11.938	12.535	13.161	13.820	14.511	15.236	15.998	
Energia	8.000	11.369	11.938	12.535	13.161	13.820	14.511	15.236	15.998	
Benzina	4.000	5.685	5.969	6.267	6.581	6.910	7.255	7.618	7.999	
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>20.000</b>	<b>28.423</b>	<b>29.845</b>	<b>31.337</b>	<b>32.904</b>	<b>34.549</b>	<b>36.276</b>	<b>38.090</b>	<b>39.995</b>	
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>			<b>134.153</b>	<b>137.001</b>	<b>139.953</b>	<b>143.013</b>	<b>146.187</b>	<b>149.480</b>	<b>152.898</b>	<b>156.446</b>
<b>PERSONALE</b>		Costo all'anno di avvio della gestione	8	9	10	11	12	13	14	15
n. addetti	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
Costo medio addetto	33.333	35.738	36.095	36.456	36.821	37.189	37.561	37.936	38.316	
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>		<b>107.214</b>	<b>108.286</b>	<b>109.369</b>	<b>110.462</b>	<b>111.567</b>	<b>112.683</b>	<b>113.809</b>	<b>114.947</b>	

**Tabella 4 - Costi di gestione 8 - 15**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
 "Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
 Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
 federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



## 4 RISULTATI DEL PIANO

Nelle pagine che seguono viene riportato il piano economico-finanziario relativo agli anni di costruzione e di gestione dell'Intervento.

### 4.1 Conto economico previsionale

Nelle pagine che seguono si riporta il Conto Economico previsionale atteso (con valori espressi in €/000), sviluppato sulla base delle ipotesi realizzative e gestionali illustrate nelle precedenti sezioni del documento.

CONTO ECONOMICO (€/000)							
VALORE DELLA PRODUZIONE	1	2	3	4	5	6	7
<b>RICAVI DI VENDITA</b>							
Ricavi da contributi di mercato/terzi	189,5	224,7	260,6	303,6	347,3	391,1	435,8
Ricavi da contributi FISE	7,5	8,6	9,7	10,4	11,2	12,0	12,7
<b>TOTALE RICAVI DI VENDITA</b>	<b>197,0</b>	<b>233,3</b>	<b>270,3</b>	<b>314,0</b>	<b>358,5</b>	<b>403,1</b>	<b>448,5</b>
y.to.y		18,43%	15,87%	16,15%	14,17%	12,43%	11,27%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>223,7</b>	<b>260,0</b>	<b>297,0</b>	<b>340,7</b>	<b>385,2</b>	<b>429,7</b>	<b>475,2</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>							
Costo fidejussioni e assicurazioni	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3
Gestione Impianto sportivo	96,5	97,8	99,0	100,3	101,6	103,0	104,3
Utenze	20,0	21,2	22,3	23,4	24,6	25,8	27,1
Costo del personale	100,0	101,0	102,0	103,0	104,1	105,1	106,2
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>221,5</b>	<b>225,1</b>	<b>228,4</b>	<b>231,9</b>	<b>235,5</b>	<b>239,1</b>	<b>242,9</b>
y.to.y		1,60%	1,50%	1,52%	1,53%	1,55%	1,57%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>2,2</b>	<b>34,9</b>	<b>68,6</b>	<b>108,8</b>	<b>149,7</b>	<b>190,6</b>	<b>232,3</b>
y.to.y		1511,85%	96,33%	58,62%	37,65%	27,33%	21,86%
<b>AMMORTAMENTI</b>							
Ammortamento Investimento	-	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7
<b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>		<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>2,2</b>	<b>120,8</b>	<b>87,2</b>	<b>47,0</b>	<b>6,0</b>	<b>34,9</b>	<b>76,6</b>
y.to.y		-5675,94%	27,85%	-46,11%	-87,16%	-678,42%	119,45%
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>2,2</b>	<b>121</b>	<b>87</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>77</b>
y.to.y		-5676%	27,85%	-46,11%	-87,16%	-678,42%	119,45%
IRES	-	-	-	-	-	-	-
IRAP	-	0,1	-	-	-	1,7	3,7
Imposte	-	0,2	-	-	-	1,7	3,7
<b>Utile/perdita</b>	<b>2,1</b>	<b>120,8</b>	<b>87,2</b>	<b>47,0</b>	<b>6,0</b>	<b>33,2</b>	<b>72,9</b>
y.to.y		-5958,31%	27,85%	-46,11%	-87,16%	-850,54%	119,45%
Utile/perdita progressiva	2,1	118,7	205,9	252,9	258,9	225,7	152,9

**Tabella 5 - Conto Economico 1 - 7 (€/000)**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

CONTO ECONOMICO (€/000)									
	8	9	10	11	12	13	14	15	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>									
RICAVI DIVENDITA									
Ricavi da contributi di mercato/terzi	487,0	539,3	544,7	550,1	555,6	561,2	566,8	572,4	
Ricavi da contributi FISE	12,9	13,0	13,1	13,3	13,4	13,5	13,7	13,8	
<b>TOTALE RICAVI DIVENDITA</b>	<b>500,0</b>	<b>552,3</b>	<b>557,8</b>	<b>563,4</b>	<b>569,0</b>	<b>574,7</b>	<b>580,5</b>	<b>586,2</b>	
y to y	11,46%	10,48%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>526,5</b>	<b>578,9</b>	<b>584,4</b>	<b>590,0</b>	<b>595,7</b>	<b>601,3</b>	<b>607,1</b>	<b>612,9</b>	
<b>COSTI DI GESTIONE</b>									
Costo fidejussioni e assicurazioni	5,4	5,4	5,5	5,5	5,6	5,6	5,7	5,7	
Gestione Impianto sportivo	105,7	107,2	108,6	110,1	111,6	113,2	114,8	116,5	
Utenze	28,4	29,8	31,3	32,9	34,5	36,3	38,1	40,0	
Costo del personale	107,2	108,3	109,4	110,5	111,6	112,7	113,8	114,9	
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>246,7</b>	<b>250,7</b>	<b>254,8</b>	<b>259,0</b>	<b>263,3</b>	<b>267,8</b>	<b>272,4</b>	<b>277,1</b>	
y to y	1,59%	1,61%	1,63%	1,65%	1,67%	1,70%	1,72%	1,74%	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>279,8</b>	<b>328,2</b>	<b>329,7</b>	<b>331,0</b>	<b>332,3</b>	<b>333,6</b>	<b>334,7</b>	<b>335,8</b>	
y to y	20,46%	17,30%	0,44%	0,42%	0,39%	0,37%	0,34%	0,32%	
<b>AMMORTAMENTI</b>									
Ammortamento Investimento	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	
<b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	<b>155,7</b>	
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>124,1</b>	<b>172,5</b>	<b>173,9</b>	<b>175,3</b>	<b>176,6</b>	<b>177,8</b>	<b>179,0</b>	<b>180,0</b>	
y to y	62,08%	39,00%	0,83%	0,79%	0,74%	0,69%	0,64%	0,59%	
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>124</b>	<b>172</b>	<b>174</b>	<b>175</b>	<b>177</b>	<b>178</b>	<b>179</b>	<b>180</b>	
y to y	62,08%	39,00%	0,83%	0,79%	0,74%	0,69%	0,64%	0,59%	
IRIS	-	-	-	-	-	-	-	-	
IRAP	- 6,0	- 8,3	- 8,4	- 8,4	- 8,5	- 8,6	- 8,6	- 8,7	
Imposte	- 6,0	- 8,3	- 8,4	- 8,4	- 8,5	- 8,6	- 8,6	- 8,7	
<b>Utile/perdita</b>	<b>118,1</b>	<b>164,7</b>	<b>165,5</b>	<b>166,8</b>	<b>168,1</b>	<b>169,2</b>	<b>170,3</b>	<b>171,3</b>	
y to y	62,08%	38,00%	0,83%	0,79%	0,74%	0,69%	0,64%	0,59%	
Utile/perdita progressiva	34,7	129,4	295,0	461,8	629,9	799,1	969,5	1.140,8	

Tabella 6 - Conto Economico 8 - 15 (€/000)

#### 4.2 Stato Patrimoniale

È stato costruito lo stato patrimoniale per tutta la durata dell'iniziativa.

L'elaborazione dei dati evidenzia, dal punto di vista dell'equilibrio finanziario, la capacità di generare, per ogni esercizio, un volume di risorse finanziarie tali da consentire di fronteggiare l'ammontare degli esborsi monetari connessi ai costi di gestione ed al rimborso dei finanziamenti ottenuti.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateroni del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA'	1	2	3	4	5	6	7
<b>CRESCENTI (€/000)</b>							
<b>ATTIVO</b>							
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	1	2	3	4	5	6	7
Investimento lordo	686,5	1.744,2	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3
Fondo amm.to di fine periodo	-	- 155,7	- 311,5	- 467,2	- 622,9	- 778,7	- 934,4
Investimento netto	686,5	1.588,5	1.868,8	1.713,1	1.557,4	1.401,6	1.245,9
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE</b>	686,5	1.588,5	1.868,8	1.713,1	1.557,4	1.401,6	1.245,9
<b>LIQUIDITA'</b>	1	2	3	4	5	6	7
Titoli	-	-	-	-	-	-	-
Indebitamento vs banche a breve	- 40,3	- 106,0	- 136,3	- 82,6	- 103,3	- 83,1	- 24,6
<b>TOTALE LIQUIDITA'</b>	- 40,3	- 106,0	- 136,3	- 82,6	- 103,3	- 83,1	- 24,6
<b>TOTALE ATTIVO</b>	712,1	1.625,3	1.847,8	1.630,4	1.454,0	1.318,5	1.221,3
<b>PASSIVO</b>							
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	1	2	3	4	5	6	7
Riserva facoltativa	-	2,1	- 118,7	- 205,9	- 252,9	- 258,9	- 225,7
Risultato d'esercizio	2,1	- 120,8	- 87,2	- 47,0	- 6,0	33,2	72,9
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	2,1	- 118,7	- 205,9	- 252,9	- 258,9	- 225,7	- 152,9
<b>LINEE DI CREDITO</b>	1	2	3	4	5	6	7
Debito LINEA SENIOR 1	329,0	1.389,6	1.725,8	1.582,0	1.438,2	1.294,3	1.150,5
<b>TOTALE LINEE DI CREDITO</b>	329,0	1.389,6	1.725,8	1.582,0	1.438,2	1.294,3	1.150,5
<b>DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	1	2	3	4	5	6	7
Debiti tributari	0,1	-	0,1	0,1	0,1	1,8	2,1
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	0,1	-	0,1	0,1	0,1	1,8	2,1
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>	1	2	3	4	5	6	7
Debiti vs dipendenti	7,7	7,8	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>	7,7	7,8	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2
<b>CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</b>	373,3	346,7	320,0	293,3	266,7	240,0	213,3
Risconti passivi su contributi in conto impianti	373,3	346,7	320,0	293,3	266,7	240,0	213,3
<b>TOTALE PASSIVO</b>	712,1	1.625,3	1.847,8	1.630,4	1.454,0	1.318,5	1.221,3

Tabella 7 - Stato Patrimoniale 1 - 7 (€/000)



FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>ATTIVO</b>								
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Investimento lordo	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3	2.180,3
Fondo amm.to di fine periodo	-1.090,1	-1.245,9	-1.401,6	-1.557,4	-1.713,1	-1.868,8	-2.024,6	-2.180,3
Investimento netto	1.090,1	934,4	778,7	622,9	467,2	311,5	155,7	0,0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE</b>	1.090,1	934,4	778,7	622,9	467,2	311,5	155,7	0,0
<b>LIQUIDITA'</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Titoli	79,1	228,7	377,3	529,5	682,9	837,5	993,1	1.141,0
Indebitamento vs banche a breve	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE LIQUIDITA'</b>	79,1	228,7	377,3	529,5	682,9	837,5	993,1	1.141,0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	1.169,3	1.163,1	1.156,0	1.152,4	1.150,1	1.148,9	1.148,9	1.141,0
<b>PASSIVO</b>								
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Riserva facoltativa	- 152,9	- 34,7	129,4	295,0	461,8	629,9	799,1	969,5
Risultato d'esercizio	118,1	164,2	165,5	166,8	168,1	169,2	170,3	171,3
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	- 34,7	129,4	295,0	461,8	629,9	799,1	969,5	1.140,8
<b>LINEE DI CREDITO</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Debito LINEA SENIOR 1	1.006,7	862,9	719,1	575,3	431,4	287,6	143,8	-
<b>TOTALE LINEE DI CREDITO</b>	1.006,7	862,9	719,1	575,3	431,4	287,6	143,8	-
<b>DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Debiti tributari	2,4	2,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	2,4	2,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Debiti vs dipendenti	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	-
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	-
<b>CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Risconti passivi su contributi in conto impianti	186,7	160,0	133,3	106,7	80,0	53,3	26,7	0,0
<b>TOTALE PASSIVO</b>	1.169,3	1.163,1	1.156,0	1.152,4	1.150,1	1.148,9	1.148,9	1.141,0

Tabella 8 - Stato Patrimoniale 8 - 15 (€/000)

### 4.3 Cash flow statement

Il *Cash flow statement* contrappone alle uscite per investimento le entrate da disinvestimento e da gestione delle attività correlate per arrivare a definire la copertura del rimanente fabbisogno.

Nelle pagine che seguono si riporta il *Cash flow statement* dell'Intervento per il periodo in esame.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



CASH FLOW STATEMENT (€/000)							
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE							
	1	2	3	4	5	6	7
Margine operativo lordo	- 24,5	8,3	41,9	82,1	123,0	164,0	205,6
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	197,0	233,3	270,3	314,0	358,5	403,1	448,5
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	- 5,0	- 5,1	- 5,1	- 5,2	- 5,2	- 5,3	- 5,3
<i>Materie (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Gestione impianto sportivo (-)</i>	- 96,5	- 97,8	- 99,0	- 100,3	- 101,6	- 103,0	- 104,3
<i>Utenze (-)</i>	- 20,0	- 21,2	- 22,3	- 23,4	- 24,6	- 25,8	- 27,1
<i>Imposte non sul reddito (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Costo del personale (-)</i>	- 100,0	- 101,0	- 102,0	- 103,0	- 104,1	- 105,1	- 106,2
Uscite per imposte	-	0,1	0,1	-	-	-	3,4
<i>Imposte di competenza</i>	- 0,1	-	-	-	-	- 1,7	- 3,7
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	0,1	- 0,1	0,1	-	-	- 1,7	0,3
<i>Crediti tributari richiesti a rimborso</i>	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN commerciale	7,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Acconti (+)/Caparre(+)/ Crediti commerciali (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Debiti correnti</i>	7,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>16,8</b>	<b>8,2</b>	<b>42,1</b>	<b>82,2</b>	<b>123,1</b>	<b>164,0</b>	<b>202,3</b>
Uscite per investimenti	- 686,5	- 1.057,7	- 436,1	-	-	-	-
Iva su investimenti	- 65,9	- 109,9	- 43,9	-	-	-	-
Variazione saldo Iva	-	33,0	71,4	115,3	-	-	-
<b>OPERATING FREE CASH FLOW</b>	<b>- 769,3</b>	<b>- 1.126,4</b>	<b>- 366,5</b>	<b>197,5</b>	<b>123,1</b>	<b>164,0</b>	<b>202,3</b>
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE							
	1	2	3	4	5	6	7
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-
Debt service LINEA SENIOR 1	329,0	1.060,7	336,2	- 143,8	- 143,8	- 143,8	- 143,8
<i>Accensione finanziamento principale</i>	352,45	1.167,5	480,0	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	- 23,5	- 106,9	- 143,8	- 143,8	- 143,8	- 143,8	- 143,8
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-
Contributi in c/Impianti (netto Iva a debito)	400,0	-	-	-	-	-	-
<b>FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE</b>	<b>40,3</b>	<b>63,7</b>	<b>30,3</b>	<b>53,7</b>	<b>20,7</b>	<b>20,2</b>	<b>58,5</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE</b>	<b>-</b>	<b>- 40,3</b>	<b>- 106,0</b>	<b>- 136,3</b>	<b>- 82,6</b>	<b>- 103,3</b>	<b>- 83,1</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE</b>	<b>- 40,3</b>	<b>- 106,0</b>	<b>- 136,3</b>	<b>- 82,6</b>	<b>- 103,3</b>	<b>- 83,1</b>	<b>- 24,6</b>
<b>OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO</b>	<b>- 769,3</b>	<b>- 1.895,6</b>	<b>- 2.262,1</b>	<b>- 2.064,6</b>	<b>- 1.941,5</b>	<b>- 1.777,5</b>	<b>- 1.575,1</b>

**Tabella 9 - Cash Flow Statement 1 - 7 (€/000)**





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
 "Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
 Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
 federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



CASH FLOW STATEMENT (€/000)									
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE									
	8	9	10	11	12	13	14	15	
Margine operativo lordo	253,2	301,6	303,0	304,4	305,7	306,9	308,0	309,1	
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	499,9	552,3	557,8	563,4	569,0	574,7	580,4	586,2	
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	5,4	5,4	5,5	5,5	5,6	5,6	5,7	5,7	
<i>Materie (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Gestione impianto sportivo (-)</i>	105,7	107,2	108,6	110,1	111,6	113,2	114,8	116,5	
<i>Utenze (-)</i>	28,4	29,8	31,3	32,9	34,5	36,3	38,1	40,0	
<i>Imposte non sul reddito (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Costo del personale (-)</i>	107,2	108,3	109,4	110,5	111,6	112,7	113,8	114,9	
Uscite per Imposte	5,7	8,3	10,6	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7	
<i>Imposte di competenza</i>	6,0	8,3	8,4	8,4	8,5	8,6	8,6	8,7	
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	0,3	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Crediti tributari richiesti a rimborso</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variazione CCN commerciale	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	8,8	
<i>Acconti (+)/Caparre(+)/ Crediti commerciali (-)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Debiti correnti</i>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	8,8	
<b>TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>247,5</b>	<b>298,4</b>	<b>292,4</b>	<b>296,0</b>	<b>297,2</b>	<b>298,4</b>	<b>299,5</b>	<b>291,7</b>	
Uscite per investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	
Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variazione saldo Iva	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>OPERATING FREE CASH FLOW</b>	<b>247,5</b>	<b>298,4</b>	<b>292,4</b>	<b>296,0</b>	<b>297,2</b>	<b>298,4</b>	<b>299,5</b>	<b>291,7</b>	
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE									
	8	9	10	11	12	13	14	15	
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	
Debt service LINEA SENIOR 1	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	
<i>Accensione finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	
Contributi In c/Impianti (netto iva a debito)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE</b>	<b>103,7</b>	<b>109,6</b>	<b>148,6</b>	<b>152,2</b>	<b>153,0</b>	<b>154,6</b>	<b>155,7</b>	<b>147,8</b>	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE</b>	<b>24,6</b>	<b>79,1</b>	<b>228,7</b>	<b>377,3</b>	<b>529,5</b>	<b>682,9</b>	<b>837,5</b>	<b>993,1</b>	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE</b>	<b>79,1</b>	<b>228,7</b>	<b>377,3</b>	<b>529,5</b>	<b>682,9</b>	<b>837,5</b>	<b>993,1</b>	<b>1.141,0</b>	
<b>OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO</b>	<b>-1.327,6</b>	<b>-1.034,2</b>	<b>-741,8</b>	<b>-445,8</b>	<b>-148,6</b>	<b>149,8</b>	<b>449,3</b>	<b>741,0</b>	

Tabella 10 - Cash Flow Statement 8 - 15 (€/000)

#### 4.4 Main ratios di valutazione dell'investimento

Per una rapida valutazione dell'iniziativa e, dunque, a sostegno del momento decisionale, interviene il prospetto dei *Ratios* che raccoglie i principali indicatori di redditività e di liquidità dell'iniziativa.

Questi ultimi risultano rappresentati da:

- **Il V.A.N. (Valore Attuale Netto)**, che rappresenta la sommatoria attualizzata dei flussi di cassa generati dal progetto (negativi e positivi), prima di aver pagato il costo del servizio del debito e gli Investitori; con una esatta conoscenza delle serie temporali dei flussi finanziari e del costo del capitale, esso riflette il valore



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



assoluto della profittabilità dei progetti. Il Valore Attuale Netto è dato, quindi, dalla differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e la somma dei Cash Flow Operativi di progetto, attualizzati ad un opportuno tasso di sconto. In simboli:

$$VAN = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CFO_t}{(1+i)^t}$$

dove:

- ✓ VAN - è il Valore Attuale Netto
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ CFO<sub>t</sub> - è il Cash Flow Operativo di progetto dell'*t*-esimo periodo
- ✓ *i* - è il tasso di sconto (si veda metodologia di calcolo riportata alla Tabella 8)
- ✓ *n* - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Il Valore Attuale Netto può assumere valori sia positivi che negativi. Valori positivi (negativi) dell'indice sono rappresentativi di progetti che generano risorse finanziarie sufficienti (insufficienti) a remunerare le fonti di finanziamento necessarie per la realizzazione dell'investimento. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice.

- **L'A.D.S.C.R. (Annual Debt Service Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra i flussi di cassa generati ogni anno dal progetto e quelli necessari a pagare il costo del servizio del debito per ciascun anno di gestione. Esso misura in maniera periodale la capacità del progetto di servire l'indebitamento bancario a lungo termine. Il range di valori considerati accettabili è nella prassi superiore a 1,2;
- **L'L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa generati dal progetto dal momento di valutazione alla fine del debito ed il debito residuo (*outstanding*);
- **Il ROE** che è calcolato come rapporto tra gli utili netti e il capitale sociale apportato per il finanziamento dell'iniziativa per ogni anno in modo da non tener conto dell'ipotesi falsante sul denominatore dell'assenza, teorica, di distribuzione dei dividendi;
- **L'IRR** (Tasso Interno di redditività) è pari al tasso di sconto che rende uguale a zero la differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e i Flussi di Cassa di progetto. In simboli:



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+TIR)^t}$$

• dove:

- ✓ TIR - è il Tasso Interno di Redditività
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ FCt - è il Flusso di Cassa di progetto dell't-esimo periodo
- ✓ N - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei Cash Flow Operativi, il TIR esprime la redditività finanziaria delle immobilizzazioni materiali di progetto (ROI). L'I.R.R. (Tasso di Rendimento Interno) di progetto, rappresenta, quindi, il tasso percentuale capace di eguagliare la sommatoria dei flussi negativi (uscite) e positivi (entrate) generati dall'iniziativa. Questo indicatore serve al confronto con il costo del capitale impiegato.

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei dividendi previsti, il TIR esprime la redditività del capitale di rischio (ROE).

In entrambi i casi, l'ultimo flusso di cassa può, a determinate condizioni, essere rappresentativo del valore residuo dell'investimento alla fine dell'orizzonte temporale del Piano Economico e Finanziario.

Gli algoritmi di stima del TIR conducono a valori dell'indice sia positivi che negativi. In caso di valore negativo l'indice non è significativo. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice. Nella prassi, il valore ottenuto è da confrontare con i valori di redditività di progetti simili e/o di investimenti industriali o infrastrutturali con un analogo profilo di rischio.

I principali indicatori economico-finanziari relativi all'operazione confermano che il rendimento dell'iniziativa risulta coerente con il profilo di rischio della stessa con:

- un VAN poco superiore allo zero;
- un ADSCR pari a 1,58;
- un ADSCR cumulato post anno 3 ed al termine del periodo di riferimento, pari a 9,88;
- un IRR pari a 6,3%, quindi poco superiore al Wacc;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"

- un pay back period attualizzato, all'anno 15 di fine concessione.

RATIOS DI VALUTAZIONE (€/000)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>VAN DI PROGETTO</b>															
Tasso di attualizzazione	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%
Operating free cash flow totale	- 369,3	- 1.126,4	- 366,5	197,5	123,1	164,0	202,3	247,5	293,4	292,4	296,0	297,2	298,4	299,5	291,7
Operating free cash flow netto	- 763,3	- 1.126,4	- 366,5	197,5	123,1	164,0	202,3	247,5	293,4	292,4	296,0	297,2	298,4	299,5	291,7
Contributi in c/impianti (netto Iva a debito)	400,0														
VAN €	9,4	402,1	1.622,8	2.112,2	2.033,0	2.027,8	1.978,9	1.886,3	1.739,9	1.535,9	1.320,3	1.087,6	839,2	574,2	291,7
<b>ADSCR</b>															
Operating free cash flow (netto investimenti/contributi)	41,2	113,5	197,5	123,1	164,0	202,3	247,5	293,4	292,4	296,0	297,2	298,4	299,5	291,7	
Servizio del debito (finanziamento principale)	106,9	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8
ADSCR MEDIO	1,38														
<b>ADSCR SU FCF CUMULATO (post anno 8)</b>															
Operating free cash flow cumulato (netto rimborsi anni prec)			197,5	176,8	197,0	255,6	358,3	503,8	657,4	809,6	963,0	1.117,6	1.273,3	1.421,1	
Servizio del debito (finanziamento principale)			143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8	143,8
IRR DI PROGETTO post imposte	6,3%														
Free cash flow operativo post imposte	- 369,3	- 1.126,4	- 366,5	197,5	123,1	164,0	202,3	247,5	293,4	292,4	296,0	297,2	298,4	299,5	291,7
Free cash flow operativo ante imposte	- 369,3	- 1.126,3	- 366,6	197,5	123,1	164,0	205,7	253,2	301,6	303,1	304,4	305,7	307,0	308,1	300,3
Imposte	-	-	0,1	-	-	-	3,4	5,7	8,3	10,6	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7
<b>D.P.B.P. DI PROGETTO (OPERATING CASH FLOW ATTUALIZZATI)</b>															
Operating cash flow attualiz.	- 369,3	- 1.060,8	- 325,1	165,0	96,9	121,6	141,2	162,7	181,6	170,5	162,6	153,7	145,4	137,4	126,0
Operating cash flow cumulati attualizzati	- 369,3	- 1.430,1	- 1.755,2	- 1.590,2	- 1.493,3	- 1.371,8	- 1.230,5	- 1.067,8	- 886,2	- 715,7	- 553,1	- 399,4	- 254,0	- 116,6	9,4
PAY BACK PERIOD (ANNO)	15														

Tabella 11 - Main ratios del progetto

#### 4.5 Analisi grafica

L'analisi grafica relativa a:

- Operating Cash flow cumulato;
- Composizione posizione finanziaria netta e
- Analisi per margini.

consente di Interpretare con maggiore immediatezza la dinamica dei flussi finanziari ed economici connessi con l'Intervento.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prateri del Vivaro"

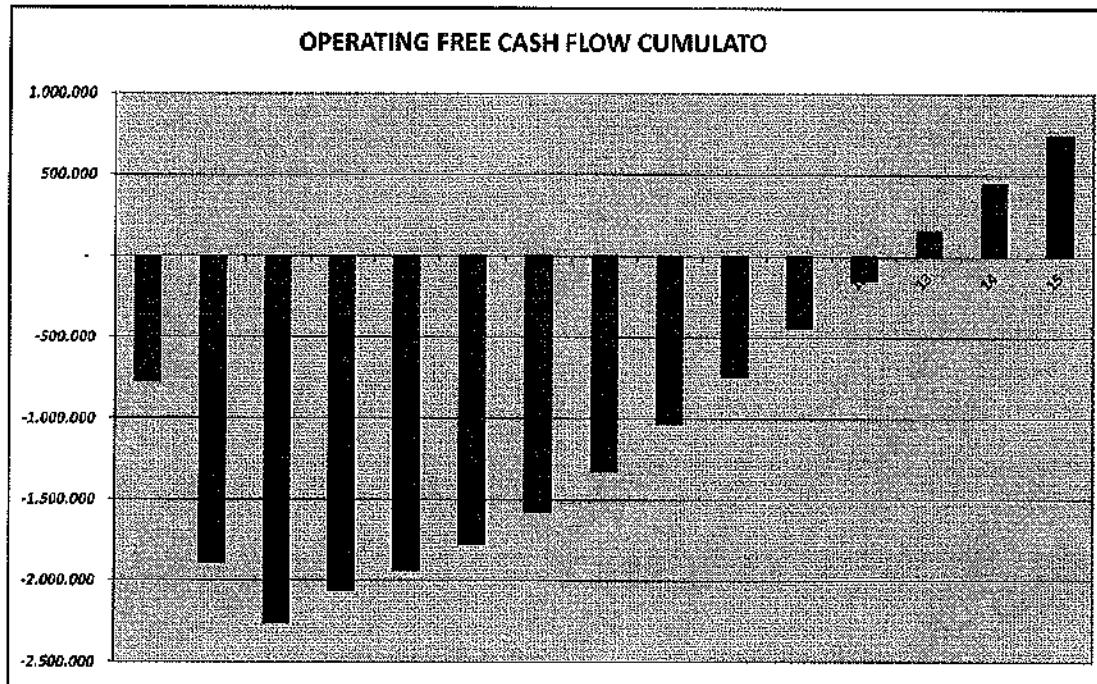


Figura 4 - Operating Free Cash Flow Cumulato

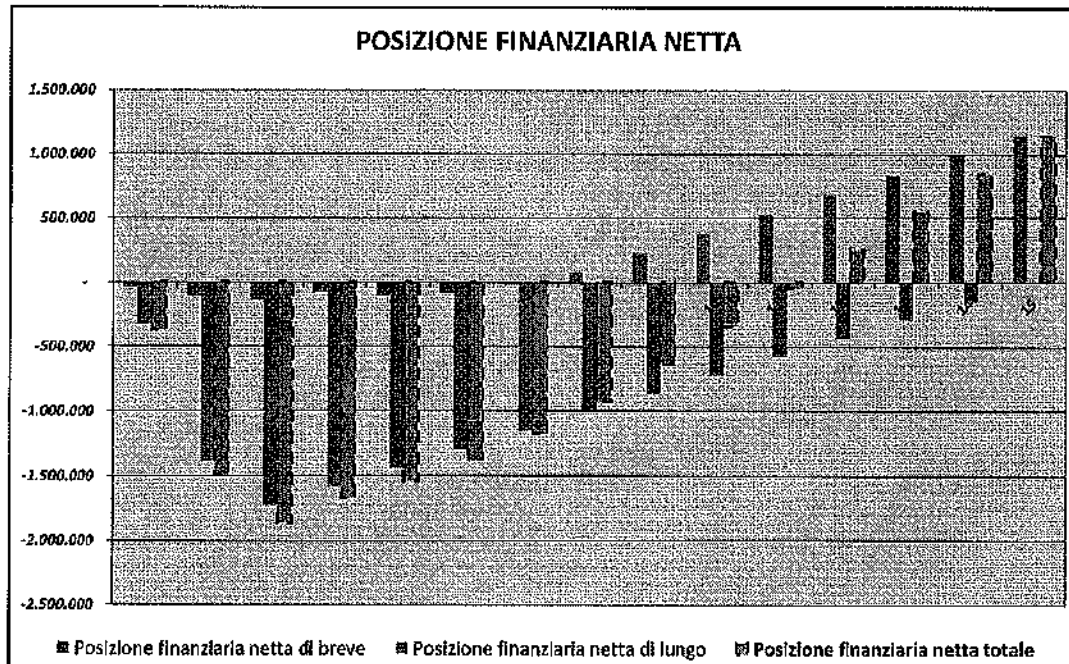


Figura 5 - Posizione Finanziaria Netta



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
"Concessione dal Comune di Rocca di Papa alla Federazione  
Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo  
federale nazionale dei Prafoni del Vivaro"

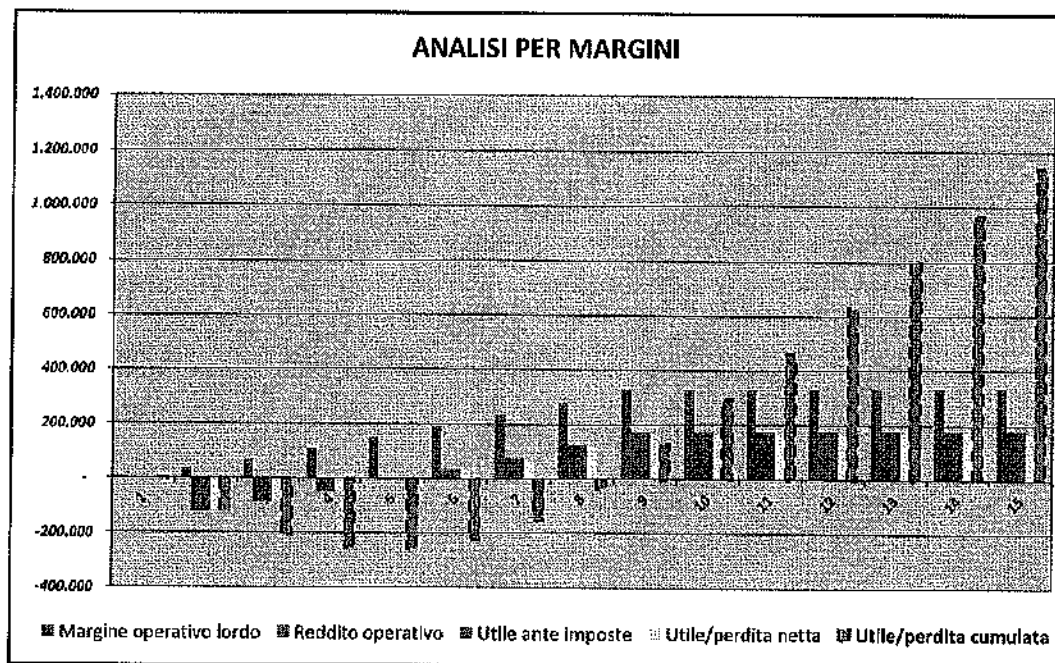


Figura 6 - Analisi per margini

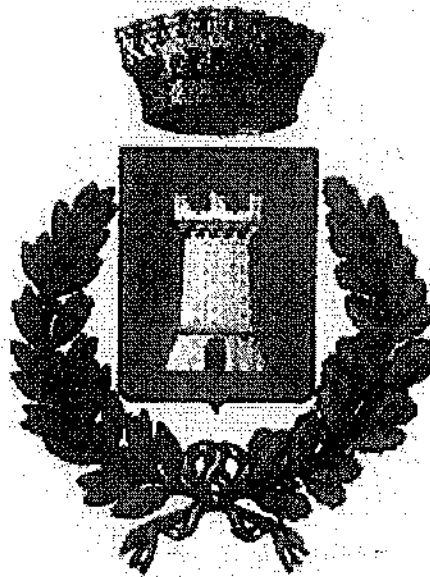
Roma, 7 agosto 2020



Prot 6779

5-3-2021

*CP 01*



## Comune di Rocca di Papa

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL C.E.F. Centro Federale Equestre - Pratoni del Vivaro

Via Olimpica n. 25 - Loc. Pratoni del Vivaro - Rocca di Papa (RM)

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Mauro CHECCOLI  
Via Dell'arte, 5 40131 Bologna

*Mauro*

#### COMMITTENTE

**FISE**

Federazione Italiana Sport Equestri

Viale Tiziano n. 74  
00186 - Roma  
P.I. 02151951004

### PROGETTO PRELIMINARE

**Titolo**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data REVISIONE FEBBRAIO 2021

Codice elaborato

Scala



## Relazione Illustrativa

<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Contesto di Riferimento.....</b>	<b>3</b>
<b>Obiettivi e finalità del progetto .....</b>	<b>3</b>
<b>Il Soggetto Gestore: la Federazione Italiana Sport Equestri .....</b>	<b>4</b>
<b>Descrizione della struttura oggetto dell'intervento.....</b>	<b>5</b>
Cenni storici	
Peculiarità naturalistiche del sito	
<b>Descrizione intervento .....</b>	<b>8</b>
<b>Analisi dello Stato Attuale.....</b>	<b>9</b>
Stato di degrado degli Edifici	
<b>Indirizzi Progettuali ed Assetto Futuro .....</b>	<b>12</b>

## **Premessa**

Come già ampiamente descritto nella documentazione a corredo del PEF redatto, l'intervento di *"Riqualificazione e Recupero dell'intero complesso del Centro Equestre Federale di Pratonì del Vivaro"*, sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), all'interno del Parco Regionale dei Castelli Romani annovera al suo interno diversi ambiti:

- Sportivo
- Architettonico ed infrastrutturale di servizio
- Energetico
- Ambientale
- Funzionale

Attraverso una serie di interventi di ripristino delle strutture e dei campi esistenti si è scelto di ristabilire la piena fruibilità del Centro Sportivo da sempre a servizio degli appassionati sportivi e della collettività, anche in vista dei prossimi Campionati del Mondo delle discipline del Completo e degli Attacchi, che si svolgeranno nel settembre 2022 come da candidatura FEI.

## **Contesto di Riferimento**

### **Obiettivi e finalità del progetto**

L'obiettivo del progetto è valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo di proprietà statale denominato "Centro Equestre Federale dei Pratonì del Vivaro", sito del Comune di Rocca di Papa (RM), per il quale il Centro costituisce un bene simbolico e identitario. L'intervento, inserito nel più ampio sistema dei Castelli Romani, sarà occasione di sviluppo della città e di rilancio delle attività connesse al Centro, con conseguenti benefici diffusi su tutto il territorio.

La FISE ha avanzato al Comune di Rocca di Papa una proposta tesa alla valorizzazione e gestione del compendio immobiliare e sportivo per il raggiungimento delle finalità di seguito indicate:

- 1) Dare concreto avvio ad un percorso virtuoso e di reali interventi volti a contrastare i fenomeni di degrado cui possono andare incontro i complessi immobiliari e sportivi in stato di abbandono, con grave nocumento non solo per il compendio ma anche per le aree limitrofe;
- 2) Assicurare tempi certi e rapidi alle concrete operazioni di recupero e valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo;

In altre parole, la FISE, ottenuto in concessione il complesso sportivo, dovrà ristrutturarlo, riqualificarlo, renderlo sportivamente utilizzabile e fruibile non soltanto per gli scopi sportivi della Federazione ma anche, con alcune modalità concordate e regolate, strategicamente a servizio alla generalità dei cittadini e per l'effettuazione di eventi che coinvolgono la comunità locale e altre federazioni sportive.

In base a quanto contenuto nel Protocollo d'Intesa, la Federazione ha elaborato un piano d'intervento che prevede la riqualificazione e la successiva gestione del Centro. Tale intervento, finanziariamente, sarà interamente sostenuto dalla FISE attraverso contributi ricevuti da Soggetti terzi (con particolare riferimento a quelli previsti dal bando "Sport e Periferie") e l'impiego di risorse proprie e/o finanziamenti di terzi e dalla stessa gestito. Tutti gli aspetti economici e finanziari del progetto vengono esaminati nel Piano Economico e Finanziario redatto e saranno oggetto di specifiche durante il prosieguo dello svolgimento dei vari livelli di progettazione.

In particolare gli interventi proposti dalla FISE serviranno a rendere il Centro pienamente efficiente ai fini sportivi, formativi e didattici, per attività organizzate direttamente dalla Federazione e/o attraverso Associazioni terze anche in collaborazione con Istituzioni Universitarie.

L'Intervento anzidetto ha quindi come principali obiettivi quelli di:

- valorizzare il Centro, riorganizzandolo, riqualificandolo, creando nuove funzionalità e rendendo disponibili nuovi servizi/prodotti finalizzati a stimolare la domanda anche attraverso la creazione di sinergie tra le diverse funzioni d'uso insediate;
- creare un complesso moderno e funzionale, potenziando le attività sportive di cui fruire con l'obiettivo di innalzare sensibilmente il numero di avventori, che si adatti alle esigenze della collettività;
- incrementare il livello di attrattività e competitività del Centro, così da rendere pienamente e totalmente fruibile tale intero spazio;
- ottimizzare la gestione, attraverso una conduzione unitaria ed efficiente del Centro;
- estendere le attività all'intera giornata attraverso il ripristino dell'impianto di illuminazione come esisteva sia del Centro sportivo nella zona immobili Maneggio Foresterie, Scuderie, Uffici sia per garantire la fruibilità e sicurezza di percorsi interamente illuminati da e verso strutture decentrate quali la Foresteria cd. "della Regina", magazzini, mascalcia, scuderie temporanee sia verso il campo Traditore nell'attuale progetto riqualificato e ripristinato nel fondo in sabbia sia infine per illuminare adeguatamente la zona parcheggio e stazionamento van prospiciente la strada e di fronte la zona box prefabbricati.

Il sistema così concepito risponde all'esigenza di conseguire la riqualificazione urbana ed ambientale di un'estesa area del Comune di Rocca di Papa, favorendo come di seguito specificato, la promozione dello Sport come elemento di aggregazione sociale, il miglioramento delle condizioni socio-economiche, la fiducia ed il benessere sociale e l'incremento del PIL d'area attraverso l'azione di sviluppo del tessuto economico.

### **Il Soggetto Gestore: la Federazione Italiana Sport Equestri**

La Federazione Italiana Sport Equestri (FISE), deriva dalla Società per il Cavallo Italiano (SCI), ed è stata fondata a Roma nel 1926. La Società per il Cavallo Italiano, fondata nel 1911, ha rappresentato il primo nucleo organizzativo nazionale avente ad oggetto le discipline equestri. Nel 1926 la SCI entrò a far parte del CONI, trasformandosi in Federazione Italiana Sport Equestri (FISE).

A seguito del R.D. 14 agosto 1936, n. 1761, sono soggetti a controllo della FISE i concorsi ippici, il polo, le cacce a cavallo e i corsi di equitazione, mentre le altre specialità equestri (hockey, steeple chase, trotto) sono soggette al controllo dell'UNIRE (Unione Nazionale per l'Incremento delle Razze Equine), nata nel 1932.

La FISE è affiliata alla Federazione Equestre Internazionale (FEI), dalla quale è riconosciuta come unica rappresentante degli sport equestri a livello olimpico per l'Italia. Attualmente il Presidente della FISE è l'avv. Marco Di Paola, mentre il ruolo di Segretario Generale è affidato al dr. Simone Perillo.

La sede degli Organi Centrali della FISE è a Roma, in Viale Tiziano 74. Gli organi periferici sono costituiti dai Comitati Regionali.

### **Descrizione della struttura oggetto dell'intervento**

Il "Centro Equestre Federale" oggetto dell'intervento in esame, è stato istituito dal CONI nel 1957 sui terreni vulcanici dei Pratoni del Vivaro occupando parte dell'altopiano dei Colli Albani. La zona si estende in una vallata tra la via dei Laghi e la via Latina, per una lunghezza di circa 10,00 chilometri e copre una superficie di circa 133 ettari.

La località dei Pratoni del Vivaro, che dista da Roma circa 35 km, fu scelta per la particolare varietà di andamento del terreno che risultò adattissimo alle esigenze delle prove equestri, per le vaste estensioni di prati erbosi ed ostacoli naturali. Anche la temperatura ha influito sulla scelta della località, poiché ben si presta allo svolgimento delle discipline sportive. I Pratoni del Vivaro, situati ad una altezza media di 500 metri sul livello del mare, garantiscono anche nei periodi più caldi un clima ideale, con temperature che non superano i 25-26°.

#### **a) Cenni Storici**

Il Centro Equestre viene costituito nella metà degli anni '50, periodo in cui l'Italia riceve dal C.I.O. l'aggiudicazione per l'organizzazione dei Giochi Olimpici del 1960.

Gli impianti presenti a Roma concentrati nel Foro Italico risultavano insufficienti e datati, inoltre per la disciplina olimpica, denominata Completo di Equitazione (noto anche come Concorso Completo) non vi erano impianti adeguati. Così i Presidenti degli Enti Organizzatori ed i Politici dell'epoca, decisero di trovare un terreno adeguato, e si pensò subito alla località dei **Pratoni del Vivaro**, luogo dotato di terreni eccellenti per tale disciplina.

Il Concorso Completo è una disciplina sportiva olimpica, che prevede il superamento di diverse prove, ognuna delle quali richiede specifiche abilità del binomio cavallo/cavaliere che evidenziano sia il grado di addestramento, che le doti fisiche e mentali del binomio.

In Italia, il concorso completo è normato dal regolamento promulgato dalla FISE.

Le prove consistono in una ripresa di dressage, in una prova di salto ostacoli e in una prova di cross-country, da svolgersi in una, due o tre giornate di gara. Delle tre, la prova principale, che identifica la disciplina e contribuisce maggiormente alla classifica finale, è quella del cross-country.

Poco lontano da Roma e con ampi spazi aperti, così nel 1959 il CONI acquistò l'area e, realizzò in pochi mesi le strutture necessarie per le Olimpiadi di Concorso Completo di Equitazione. Il complesso così realizzato nel corso degli anni assunse sempre più un ruolo determinante, portando l'Italia a successi importanti, fino agli anni '80.

In funzione delle Olimpiadi del 1960, dunque sui terreni dei Pratonì del Vivaro furono costruiti alcuni servizi a carattere permanente, ampliati e completati in occasione dei Giochi con strutture a carattere provvisorio. In particolare vi si costruì una palazzina ove furono concentrati tutti i servizi di gara, una serie di scuderie per ospitare 110 cavalli, di cui 30 in un fabbricato con caratteristiche definitive e 80 distribuiti in tre blocchi di scuderie realizzati con elementi di cemento armato prefabbricato. Annesso ai servizi per i cavalli, fu edificato un complesso destinato ai magazzini, materiali, foraggi, infermeria veterinaria, alloggio e servizi cucina e ristoro per il personale di servizio. Il percorso, inoltre, disponeva di attrezzature già collaudate da una serie di manifestazioni di rilievo a carattere internazionale.

Nel 1998 vi si tennero i Campionati Mondiali di Equitazione (passati alla storia come una delle migliori edizioni dei Mondiali di equitazione), gli Europei Senior nel 2007, numerosi Campionati Europei Assoluti, Gare di Coppe del Mondo di Attacchi e di Endurance assumendo il Centro Equestre dei Pratonì del Vivaro sempre più un'importanza internazionale, ospitando successivamente varie edizioni di concorsi analoghi.

Dal 2006 la gestione del Centro, passa dal C.O.N.I. alla Equestrian Service s.r.l., società creata dalla FISE per gestire il Centro. Progressivamente negli anni a venire, iniziò il declino dello stesso, con la liquidazione della Equestrian Service nel 2013.

A seguito del Commissariamento della Federazione Italiana Sport Equestri, avvenuta nel 2013, il compendio diventava oggetto di un progressivo fenomeno di degrado tanto da provocarne la chiusura.

Con D.M. 26 febbraio 2015 pubblicato sulla G.U. n.78 del 3 aprile 2015, il C.O.N.I. Servizi spa decideva di trasferire l'intero compendio sportivo al Demanio statale in quanto lo stesso non era più in grado di assicurare i necessari interventi di manutenzione e mantenimento in uso.

Con provvedimento di Giunta n.56 del 21 aprile 2015, il Comune di Rocca di Papa approvava il primo atto di indirizzo finalizzato alla salvaguardia del Compendio denominato "Ex Centro Equestre Federale dei Pratonì del Vivaro" deliberando positivamente a favore della richiesta al Demanio dello Stato di trasferimento della proprietà al Comune di Rocca di Papa per destinarlo nuovamente ad attività di natura equestre. Ciò soprattutto in considerazione della candidatura italiana, successivamente ritirata, per l'organizzazione dei giochi olimpici del 2024. In attuazione di tale indirizzo, veniva inviata al Demanio apposita nota prot.24221 in cui si manifestava l'interesse dell'Amministrazione alla preservazione del Compendio quale risorsa fondamentale per il territorio, punto di riferimento degli sport equestri e cardine di un processo di sviluppo che ne potesse salvaguardare il valore storico, naturalistico e sportivo. Sulla citata nota il MIBACT esprimeva, però, parere negativo alla verifica di interesse culturale del compendio con nota prot.3449 del 03 aprile 2017.

In data 20 gennaio 2016 veniva sottoscritto tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Rocca di Papa uno specifico Accordo di Programma, prot. n 646/DRLZ, finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione

dell' "Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro". In attuazione a tale accordo, il predetto Centro veniva affidato temporaneamente in custodia per una durata di un anno, rinnovabile per egual termine, al Comune di Rocca di Papa, il quale avrebbe dovuto avvalersi della collaborazione fattiva della F.I.S.E. che nel frattempo era stata risanata e restituita alla rappresentanza democraticamente eletta.

Il Comune di Rocca di Papa, stante quanto previsto nel citato Accordo di Programma, immediatamente in data 29 febbraio 2016, sottoscriveva con la Federazione Italiana Sport Equestri un Protocollo di Intesa, ai sensi del quale le parti assumevano diversi impegni tra i quali quello comune di sottoscrivere apposita convenzione per la gestione dell'impianto per consentire l'immediata riattivazione dei campi di gara della disciplina del comparto equestre, nonché quello (riguardante la F.I.S.E.) di promuovere un programma di ricerca di investimenti finalizzato alla ristrutturazione della porzione del Centro Equestre destinato alle pratiche addestrative e sportive.

Il Comune di Rocca di Papa, in data 29 dicembre 2016, chiedeva nuovamente all'Agenzia del Demanio mediante l'inoltro dell'istanza n.22996, il trasferimento a titolo gratuito del compendio del patrimonio dello Stato ubicato in Rocca di Papa, località Pratoni del Vivaro, ai sensi dell'art.56 bis del D.L. 21 giugno 2013, n.69 convertito con modificazioni con Legge 9 agosto 2013, n.98 e articolo 10, comma 6 bis del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210 convertito con legge 25 febbraio 2016 n.21.

La F.I.S.E., con fondi a carico del bilancio federale, in relazione ai citati atti del 29 febbraio 2016 (tra Comune e Agenzia del demanio) e 16 maggio 2016 (tra Comune e F.I.S.E.), nel corso del biennio 2016 e 2017, provvedeva alla riattivazione del Centro attraverso opere di manutenzione straordinaria per € 230.000. Con delibera di Giunta n.98 del 24 luglio 2018, veniva approvato il Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio, il Comune di Rocca di Papa e la F.I.S.E. per la fruizione pubblica e valorizzazione dell' "Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro" con il quale venivano definiti i criteri, le modalità operative e le tempistiche dell'assegnazione e della valorizzazione del compendio.

Con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 30 luglio 2018, l'organo consiliare di Rocca di Papa, stabiliva di procedere, tramite il federalismo demaniale (adempimenti legge n.98/2012 "Conversione con modificazioni del DL 21 giugno 2013 n.69 disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia") all'acquisizione a titolo gratuito del compendio denominato "Ex Centro equestre dei Pratoni del Vivaro".

Con decreto di trasferimento immobile prot. n. 2018/8572/DS-ST-LZ1 del 31 luglio 2018, a firma del Direttore Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, all'art. 2, quest'ultima stabiliva che "...il Compendio oggetto del presente trasferimento, con tutte le sue pertinenze, accessori, oneri e pesi, entra a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Rocca di Papa". Con detto trasferimento, a titolo non oneroso il compendio entrava, di fatto e di diritto, a far parte del patrimonio disponibile del Comune. Nello stesso decreto di trasferimento, all'articolo 3 veniva inserita la clausola di salvaguardia riguardante la verifica, entro tre anni successivi, dell'avvenuta riqualificazione e valorizzazione del Compendio.

In data 25 luglio 2019, Il Presidente del Consiglio dei Ministri decretava la rimodulazione del secondo Piano pluriennale degli interventi finalizzati alla realizzazione e rigenerazione di impianti sportivi con destinazione all'attività agonistica nazionale e internazionale, assegnando alla F.I.S.E. la somma di € 500.000,00 per il

“Ripristino dell’impianto dei Pratoni del Vivaro, sito nel Comune di Rocca di Papa, segnalato come di interesse strategico dalla Federazione italiana sport equestri”.

In data 18 novembre 2019, la Federazione Equestre Internazionale (F.E.I.) assegnava all’Italia lo svolgimento, dal 14 al 25 settembre 2022 dei mondiali di completo e di attacchi presso il Centro Equestre dei Pratoni del Vivaro.

#### b) Peculiarità naturalistica del Sito

Le peculiarità di questo luogo, risiedono soprattutto nelle caratteristiche naturali: pedologia, clivometria, clima e vegetazione. I Pratoni del Vivaro rappresentano il fondo di un antico lago vulcanico come quelli di Castelgandolfo e Nemi, denominato in epoca romana “lago Regillo”. I terreni, anticamente prosciugati, divennero oggetto di coltivazione e pastorizia, caratteristica mantenuta fino ad oggi. I terreni costituiti da polvere vulcanica, lapilli fini e banchi di sabbie pozzolaniche, presentano ottime prestazioni di drenaggio ed elasticità. Questa loro composizione, li rende preziosi ed unici in Europa, per l’allenamento dei cavalli sportivi sia da corsa, che da sella. L’andamento clivometrico del terreno, leggermente ondulato ed inerbato, rende il luogo una perfetta “palestra” naturale, per ogni attività sportiva equestre e non. Il clima è temperato con medie annuali prive di eccessi caldi e freddi, e con precipitazioni pluviali e nevose di normale entità. Tutte queste caratteristiche contribuiscono a rendere il sito ottimale per gli atleti umani ed equini.

### **Descrizione intervento**

L’Intervento prevede la riqualificazione del Centro Sportivo Federale dei Pratoni del Vivaro, al fine di rendere nuovamente fruibile l’intera struttura, nonché l’area ambientale circostante, anche creando nuove funzionalità e fornendo nuovi servizi/prodotti che siano in grado di stimolare la domanda e promuovere lo sport tra i cittadini di Rocca di Papa e dei Comuni limitrofi oltre svolgere da naturale attrazione per lo svolgimento di corsi e per le competizioni a livello superiore fino ad arrivare a gare internazionali quali Europei e Mondiali od anche Olimpiadi della specialità.

L’intervento previsto mira a favorire il recupero di un asset di notevole interesse per la collettività ed il territorio, prefiggendosi di mettere a disposizione degli appassionati e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di grande valore.

L’intervento riguarda alcune opere di ripristino da attuare presso il Centro. In particolare gli interventi, proposti dalla stessa FISE, serviranno a rendere pienamente efficiente la struttura a fini didattici e nello specifico interessano il ripristino dei seguenti spazi: i campi di allenamento e competizione in erba ed in sabbia, le foresterie, gli spazi comuni ed i servizi igienici, gli uffici/Direzione, le segreterie nonché le scuderie, le strade, l’illuminazione e compattazione dei percorsi interni e di un campo, le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario dell’intero centro con il depuratore comunale ovvero il ripristino ottimale del sistema di depurazione lasciato in funzione dal CONI e la regimentazione delle acque superficiali soprattutto nell’area dei campi.

Le scelte progettuali coincidono interamente con l'esigenza di riportare il sistema al funzionamento ottimale del passato, da non dimenticare le precedenti competizioni svolte sul sito compresi i Mondiali del 1998 che furono un grande successo per lo sport italiano e di riflesso per l'intera comunità.

Verranno promossi ed organizzati stage e ritiri federali, campus estivi rivolti alle Scuole di Sport equestri gestiti direttamente dalla Federazione o affidati a terzi, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre riconducibili ad altre Federazioni, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico gestiti da terzi.

La proprietà si estende per circa 133 ha, suddivisa in:

- Campi Gara e di Allenamento (si veda relazione tecnica con specifiche) con fondo in sabbia e/o in erba.
- Scuderie suddivise in n°104 box in muratura con servizi annessi, come fienili, magazzini, sellerie e mascalcia e n°204 box amovibili (manufatti leggeri prefabbricati), con servizi annessi, come fienili, magazzini, sellerie e mascalcia.
- Alloggi distribuiti in 5 corpi di fabbrica:
  - Foresteria 1 (Casa Custode)
  - Foresteria 2 (Roma)
  - Foresteria 3 (Direzione-Uffici)
  - Foresteria 4 (Casa della Regina)
  - Alloggi su ruota amovibili (manufatti leggeri prefabbricati)

Altri edifici adibiti a servizi sono:

- Direzione ed Archivi
- Punto ristoro e servizi igienici
- Maneggio coperto
- Magazzini di varia natura e letamaia
- Locali di segreteria Campi Gara
- Piscina per riabilitazione cavalli
- Paddock, Corridoio, Tondino e Giostra Cavalli
- Laghetti artificiali per Cross ed allenamenti
- Tribune prefabbricate metalliche amovibili
- Torre Idrica
- Box prefabbricati amovibili (manufatti leggeri prefabbricati)

## **Analisi dello Stato Attuale**

Le strutture e gli impianti sportivi del centro, risultano ad oggi essere in parte ripristinati, essendo stati eseguiti interventi solo su alcuni elementi necessari per permettere la riapertura e la funzionalità minima delle strutture e campi gara. Nonostante ciò permangono problematiche, derivanti da anni di scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il completo abbandono delle strutture per diversi anni (dal 2014), ha favorito la vandalizzazione e spoliatura dell'intero impianto (furto dei cavi elettrici, corpi illuminanti, infissi e di tutto ciò che poteva essere sottratto).



Tutto ciò ha provocato da una parte l'ammaloramento e la dismissione di alcune delle strutture architettoniche, dall'altra l'impossibilità di utilizzo di molti campi gara.

Gli edifici presentano elementi architettonici comuni che li caratterizzano come:

- Strutture miste in CLS/muratura portante
- Coperture a Falda in muratura o con capriate in legno, rivestite da un manto di tegole marsigliesi/coppi o lastre ondulate di fibrocemento
- Le facciate hanno una finitura a base di intonaco a calce, tranne le strutture del punto ristoro e degli uffici di direzione e della cd. Casa della Regina, che presentano una parte di rivestimento in cortina laterizia faccia a vista ed un basamento in pietra di tufo, a conci irregolari.

Nel Centro Equestre sono state smaltite e rimosse alcune coperture di fibre di amianto (anno 2013) a seguito dell'esposto di alcune associazioni locali.

a) Stato di degrado degli Edifici

Il degrado in cui versano attualmente gli edifici si può sintetizzare nel seguente elenco:

- Ammaloramento dei cornicioni, con distacco parziale di materiale, e la conseguente fuoriuscita degli elementi di armatura e la loro ossidazione.
- Distacco parziale dello strato di finitura, e degli strati di sottofondo di intonaco a base di calce.
- Alterazione cromatica superficiale presente sulla cortina laterizia.
- Presenza di macchie di umidità (patina) superficiale e di risalita.
- Perdita o rottura parziale degli elementi decorativi in travertino delle facciate, come davanzali, cornici infissi, marcapiani di basamento e soglie.
- Deposito superficiale sui materiali lapidei.
- Vegetazione infestante.
- Serramenti degradati o lesionati (Foresteria della Regina e Casa del Custode piano primo).
- Alcune infiltrazioni nelle coperture e degrado dei pluviali e canali di gronda.

b) Campi Gara

Di seguito lo stato di consistenza dei Campi Gara e delle strutture sportive nelle condizioni attuali:

	Denominazione	Tipo di fondo	Dim. 1 magg. [m]	Dim. 2 min. [m]	Perim. [m]	Superf. [mq]	Stato di conservazione
<b>A</b>	Cento	Sabbia	80.00	30.00	220.00	2.400.00	Stato di abbandono
<b>B</b>	Oreste	Erba	71.92	37.66	222.00	2.695.64	Buono stato, necessario ripristino recinzione

<b>C</b>	Posillipo	Erba	120.00	78.20	376.76	9,341.00	Buono stato, recinzione da rinnovare
<b>D</b>	Merano	Sabbia	99.60	64.60	327.99	6,417.00	Stato di abbandono
<b>E</b>	Uruguay	Sabbia	61.52	21.68	166.20	1,338.21	Stato di abbandono
<b>F</b>	The Rock	Sabbia	90.34	60.20	301.23	5,436.00	Fondo e recinzione da rinnovare
<b>G</b>	Woodland	Sabbia	79.41	39.25	236.95	3,112.13	Fondo e recinzioni da rinnovare
<b>H</b>	Ambassador	Erba	108.77	80.82	330.80	6,896.27	Stato sufficiente ma con fondo e recinzioni da rinnovare
<b>I</b>	Traditore	Sabbia	74.53	79.80	308.52	5,951.00	Incapacità di drenare le acque e recinzioni. Faliscente, inutilizzato
<b>L</b>	Corridoio	Sabbia	48.00	20.00	118.83	874.16	Stato di abbandono
<b>M</b>	Cross Country Nord	Erba naturale con laghetti e ostacoli fissi	1,308.0	766.00	3,616.85	69.8 ha	Condizioni generali buone interventi da attuarsi in aree specifiche e sulle recinzioni perimetrali
<b>N</b>	Cross Country Sud	Erba naturale con laghetti e ostacoli fissi	620.00	495.00	1,937.46	21.9 ha	Condizioni generali buone interventi da attuarsi in aree specifiche e sulle recinzioni perimetrali
<b>O</b>	Tondino	Sabbia	16.00	16.00	50.26	201.06	In stato di abbandono. Recinzione in pessimo stato e fondo completamente da ripristinare. Copertura rimossa
<b>P</b>	Giostra	Gomma	16.00	16.00	50.26	201.06	In stato di abbandono. Meccanismo, fondo e coperture da ripristinare

Q	Maneggio coperto	Sabbia	60.90	22.34	166.48	1,360.51	Internamente in buono stato con minime infiltrazioni dalla copertura, necessita di manutenzione ordinaria
---	------------------	--------	-------	-------	--------	----------	---

## Indirizzi Progettuali ed Assetto Futuro

L'intervento progettuale di riqualificazione, di cui la presente relazione è parte integrante, ha come obiettivo la riorganizzazione degli impianti e servizi presenti, cercando di far emergere gli elementi di pregio del centro stesso, che hanno reso i Prati del Vivaro, uno dei Centri Equestri più importanti e conosciuti al Mondo nonché macro e micro interventi puntuali atti al soddisfacimento delle caratteristiche richieste dalla disciplina cui sono soggetti gli Impianti Sportivi, qui di seguito elencati:

- 1) Ripristino della viabilità interna e dei percorsi principali, suddivisi tra uomini e cavalli atleta, pubblico, fruitori del maneggio e fornitori ed individuazione di aree parcheggio, (prevedendo il ripristino dell'illuminazione di parti di essi, il ripristino dei collegamenti esistenti e la regimentazione delle acque piovane per prevenire situazioni di ristagno e dilavamento).
- 2) Revisione e ripristino della rete idrica e fognaria, inghiaatura e compattazione delle strade interne esistenti e ripristino recinzioni e cancelli, stessa tipologia esistente.
- 3) Ripristino dell'illuminazione dei percorsi e del campo Traditore e di aree di parcheggio.
- 4) Riorganizzazione e cura dei Campi Gara presenti:
  - Campi Gara Cross Country e Maratona
  - Manutenzione Campo Gara Woodland (Prova The Rock)
  - Manutenzione Campo Gara The Rock
  - Manutenzione Campo Gara Ambassador
  - Manutenzione Campo Gara Merano
  - Manutenzione Campo Uruguay (Prova Merano)
  - Manutenzione Campo Gara Posillipo
  - Manutenzione Campo Oreste (Prova Posillipo)
  - Manutenzione Campo Gara Traditore
  - Interventi di eliminazione perdite Laghetti

Tale riorganizzazione viene effettuata attraverso interventi di: rifacimento dei fondi in sabbia con eventuali drenaggi o in erba; rifacimento/ripristino/integrazione delle recinzioni di delimitazione e ripristino dei sistemi di irrigazione.

Ripristino area TrotUp per ispezione veterinaria.

- 5) Sistemazione del verde e piantumazione di essenze arboree lungo il percorso principale di accesso al Centro Equestre, con alberature autoctone, nel rispetto delle prescrizioni del Parco Regionale dei Castelli Romani.
- 6) Recupero e manutenzione degli edifici esistenti
- 7) Ripristino delle strutture sportive ed infrastrutturali a servizio del maneggio

Non saranno create nuove strutture ma verranno eseguiti micro e macro interventi sull'esistente nel totale rispetto della storia del Centro Equestre Federale e delle prescrizioni urbanistiche esistenti.

#### INTERVENTI EDILIZI - MIGLIORAMENTO ENERGETICO - ACCESSIBILITA'

- Ripristino dello stato attuale delle facciate, utilizzando i colori originali dei manufatti, come terra di Siena naturale e bruciata per le parti tinteggiate ed il rifacimento degli elementi decorativi mancanti.
- Ripristino e revisione dei manti di copertura degli edifici, utilizzando la tipologia già presente su di essi.
- Miglioramento Energetico con sostituzione infissi nell'edificio ristoro e casa del custode, con sostituzione dei boiler elettrici con pompe di calore. Anche nel fabbricato Casa della Regina verranno attuate le misure di contenimento e miglioramento energetico. Si valuteranno altre forme di miglioramento energetico quali soprattutto il sistema fotovoltaico e la sostituzione delle attuali caldaie con altra fonte di calore per il riscaldamento.
- Miglioramento dell'accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche nel punto ristoro, negli uffici della Direzione e nella foresteria Roma, attraverso la realizzazione di rampe con pendenza al max. 5%, permettendo ed agevolando la fruibilità degli stessi, in rispetto del D.M. n°236/89.

Nel punto ristoro sarà previsto l'adeguamento di uno dei bagni, secondo i criteri della normativa riguardante il miglioramento dell'accessibilità.

- Manutenzione completa della Casa della Regina, ripristinando il blocco della foresteria con alloggi e servizi e trasformando la sala comune in sala multifunzionale sia in aule per attività didattiche e conviviali per adulti e bambini, sia come sala per allestimenti museali. Ad oggi è l'unico edificio in completo abbandono.
- Ripristino ed integrazione dei beverini, degli impianti elettrici e di emergenza delle scuderie Sud. Ripristino delle strutture a supporto dell'attività equestre quali giostra e tondino coperti.
- Ripristino della funzionalità di tutte le reti infrastrutturali ritenute necessarie.

Si rimanda alla relazione tecnica per la trattazione preventiva relativa a tutti gli aspetti riguardanti oltre che gli argomenti tecnici specifici dei campi ed architettonici dei fabbricati oggetto di intervento, la geologia, la topografia, l'idrologia, le interferenze, il paesaggio, l'ambiente e l'archeologia, le cave e discariche, nonché allo studio di prefattibilità per tutte le informazioni necessarie alla compatibilità dei suddetti interventi con gli strumenti autorizzativi cogenti in materia.

Si proseguirà la progettazione con gli studi necessari alla redazione del progetto definitivo – esecutivo come previsto dalla normativa vigente.



## Comune di Rocca di Papa

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL C.E.F. Centro Federale Equestre - Pratoni del Vivaro

Via Olimpica n. 25 - Loc. Pratoni del Vivaro - Rocca di Papa (RM)

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Mauro CHECCOLI

Via Del Papa, 5 40131 Bologna

#### COMMITTENTE

**F I S E**

Federazione Italiana Sport Equestri

Viale Tiziano n. 74

00198 - Roma

P.I. 02161981004

### PROGETTO PRELIMINARE

Titolo

RELAZIONE TECNICA

Data

REVISIONE FEBBRAIO 2021

Codice elaborato

Scala

Foglio

P\_02

## Sommario

Idrologia.....	4
Introduzione all'impostazione progettuale .....	7
Geologia.....	8
Inquadramento geografico .....	8
Inquadramento geomorfologico generale e locale.....	8
Archeologia .....	11
Rischio archeologico preliminare relativo agli interventi.....	11
Censimento Interferenze.....	14
Inserimento urbanistico e vincoli.....	15
DATI CATASTALI .....	15
SITUAZIONE URBANISTICA .....	15
Titoli Edilizi .....	15
DESCRIZIONE GENERALE MANUFATTI ED IMPIANTI SPORTIVI DEL CENTRO EQUESTRE.....	16
INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO .....	17
INTERVENTI DA ESEGUIRE.....	19
TIPOLOGIA TITOLO AUTORIZZATIVO .....	19
Gestione materiali e discariche.....	20
Strutture .....	21
Foresteria della Regina .....	21
Torre piezometrica .....	21
Relazione Tecnica Campi.....	22
Interventi sui campi gara per le discipline del salto ostacoli, dressage .....	22
Condizioni di progetto .....	25
Interventi da attuare .....	25
Architettura.....	27
Descrizione dell'impianto .....	27
Analisi del degrado.....	27
Interventi edilizi .....	30
Interventi su strade e percorsi .....	32
Opere a verde.....	33
Impianti.....	34
Illuminazione esterna .....	34
Descrizione degli interventi .....	34
Integrazione Impianto di messa a terra .....	34

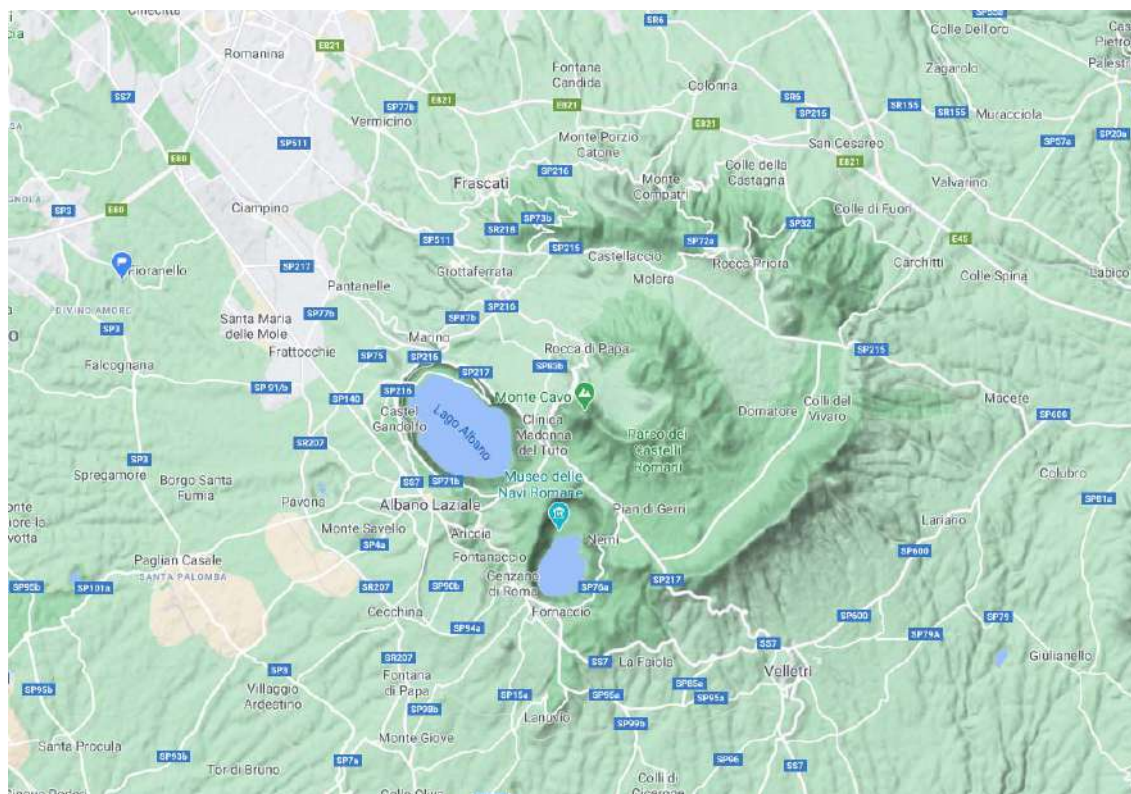


## Idrologia

L'area dei Pratoni del Vivaro è collocata all'interno del distretto vulcanico dei Colli Albani, tale regione è limitata a NW dall'apparato Sabatino, a E ed a SE dalle formazioni sedimentarie dell'Appennino centrale (Monti Lepini, Monti Prenestini e Monti Tiburtini), a S dalla Pianura Pontina ed a W dal Mar Tirreno. Le quote massime dei rilievi principali non raggiungono i 1000 m (949 m il Monte Cavo e 956 m il Maschio delle Faete).

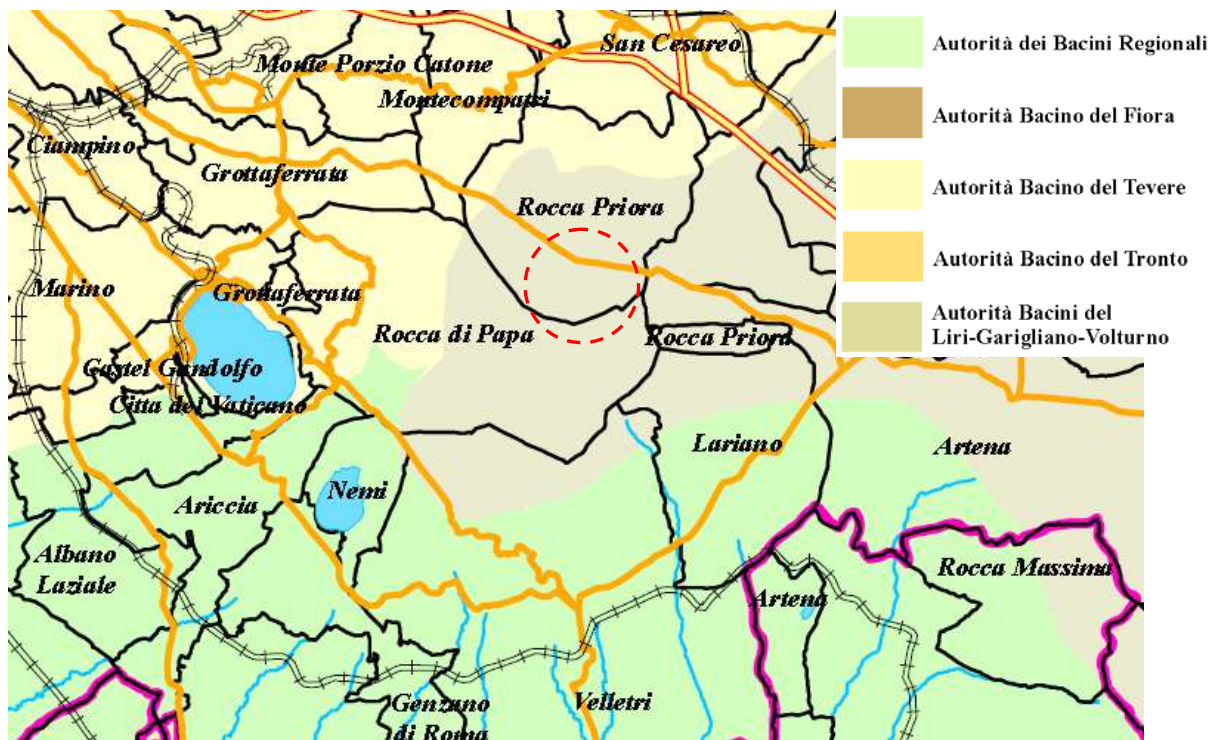
Il territorio interessato, ricadente nel comune di Rocca di Papa e si trova a confine con i comuni di Rocca Priora, Lariano e Velletri, e per quanto attiene all'idrologia afferisce al bacino idrografico del Liri – Garigliano - Volturno.

Elemento morfologico di rilievo è rappresentato dalle tre cinte calderiche che determinano gli spartiacque idraulici: la prima, la più esterna, si trova a circa 200 m sul livello del mare; la seconda è la cinta del Tuscolano-Artemisio che si sviluppa ad una quota di circa 800 m sul livello del mare ed è interrotta nel settore ad W-SW dove sono presenti crateri occupati dai laghi di Albano e Nemi nonché la piana di Ariccia prosciugata in tempi storici. La terza cinta calderica, la più recente, si trova all'interno della cinta del Tuscolano- Artemisio ad una quota di circa 600 m sul livello del mare e prende il nome di Campi di Annibale o edificio delle Faete.



*Morfologia del territorio*





*Stralcio degli Ambiti territoriali di riferimento P.A.I. 2012*

Il bacino imbrifero di interesse, è incluso dalle alture che cingono la valle e sono riconducibili a N dalla Valle Manciola a NW con Monte Sarapullero, Monte Pennolo e la cresta su cui insiste la Macchia della Faiola; a W dalle alture Colle Grotticelle, Colle dell'Acero e Colle delle Vacche che segnano lo spartiacque con l'area del Pantanaccio; a S dal massiccio del Monte Artemisio. La pendenza del bacino non risulta essere elevata e dalle alture che lo cingono si formano diversi colatori naturali che tendono a confluire senza un letto ben definito nella maggior parte dei casi.

Il presente studio idrologico di massima è stato realizzato a fronte di numerosi sopralluoghi in situ, un attento esame degli effetti degli eventi meteorologici, il recepimento delle memorie storiche del personale dell'impianto sugli eventi e il loro effetto soprattutto sull'area dei campi gara.

In particolare, oltre ad esaminare la morfologia della zona e l'andamento delle curve di livello, è stata esaminata anche la situazione delle quattro strade che confluiscono nell'incrocio in cui insiste il cancello di ingresso del Centro Equestre Federale:

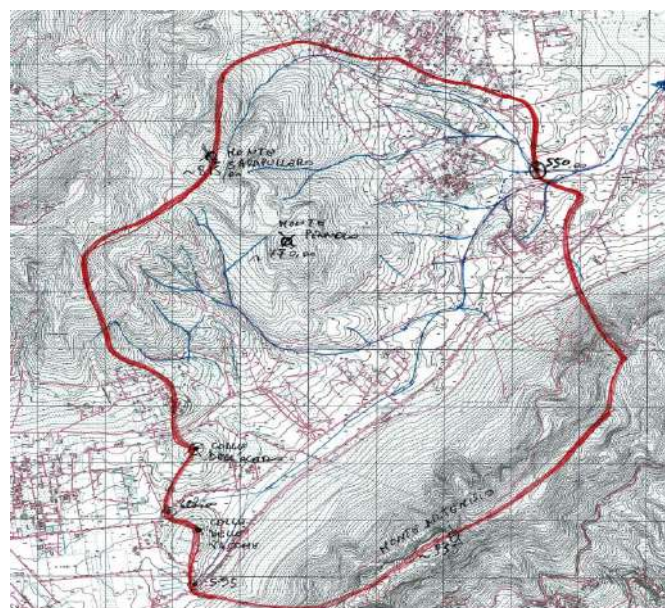
1. Via di Rocca Priora nel tratto tra la S.P. 18/c e l'incrocio;
2. Via di Rocca Priora quale prolungamento di Via Calabria e Via di Velletri fino all'incrocio;
3. S.L. 01 - strada vicinale o locale che collega alla Valle Lappeto;
4. S.L. 02 - la strada vicinale che collega la S.P. 15d.

Tutti e quattro gli assi viari confluiscono nello slargo fronteggiante l'ingresso.



Figura 3 - Vista aerea delle strade di interesse dell'area

Inoltre è stato esaminato il vigente Piano di Assetto Idrogeologico Regionale, approvato con delibera di Consiglio Regionale n° 17 del 4/4/2012 e definito il bacino imbrifero afferente alla sezione di chiusura dell'area campi



Bacino imbrifero definito dalla sezione di controllo a 550 m s.l.m.

I dati caratteristici del Bacino Imbrifero sono i seguenti:

Area = 13.041 km<sup>2</sup>

Lunghezza dell'asta principale = 4,70 Km

Altezza media sulla sezione di chiusura = 550 m s.l.m.

Durante i sopralluoghi sono stati osservati i diversi tombini e le canalizzazioni esistenti che interessano il fosso attraversante l'area dei campi gara riscontrando sicuramente come la ridotta e non costante manutenzione degli stessi oltre la vegetazione spontanea presente e non gestita correttamente possano ritenersi fattori di notevole impedimento allo scorrimento delle acque consentendo l'allagamento delle aree circostanti.

### Introduzione all'impostazione progettuale

In generale nel dimensionamento e/o verifica di una sezione idraulica di un impluvio naturale o di un canale artificiale è necessaria l'individuazione, oltre che delle caratteristiche geometriche, tipologiche e morfologiche del o dei bacini serviti dallo stesso, anche delle precipitazioni meteoriche della zona. Tale informazione costituisce il dato di base del dimensionamento idraulico e dipende dal tempo di ritorno dell'evento di riferimento che si assume.

Queste grandezze idrauliche sono deducibili da una serie di elaborazioni progettuali e portano alla definizione dei deflussi nei canali a partire dagli afflussi di acqua meteorica e si basano sulla determinazione delle precipitazioni lorde sul bacino imbrifero, la sottrazione delle perdite per evapotraspirazione, intercettazione, accumulo superficiale e infiltrazione nel sottosuolo e la definizione delle precipitazioni nette, del ruscellamento superficiale e della dinamica spazio-temporale, generando un'onda di piena nella sezione di chiusura del bacino oggetto del dimensionamento.

Ciò permetterà di razionalizzare e snellire la procedura di analisi dei dati pluviometrici, favorendo un'analisi più accurata atta alla verifica dell'impianto esistente da ripristinare.



## Geologia

### Inquadramento geografico

Dal punto di vista cartografico l'area è rappresentata nei seguenti elaborati:

- Foglio 150 della Carta Geologica d'Italia "Roma" in scala 1:100.000;
- Foglio 388 della Carta Geologica d'Italia "Velletri" (Progetto CARG) in scala 1:50.000;
- Foglio 150 della Carta Topografica d'Italia Tavoleta II S.W. "Velletri" in scala 1:25.000;
- PAI – Carta di Sintesi, Tav. 2.02 Sud in scala 1: 25.000
- Sezione 388060 denominata "Lariano" della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000;
- Sezione 388020 denominata "Rocca Priora" della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000;
- Elemento 388064 denominato "Vivaro" della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000;
- Elemento 388023 denominato "Domatore" della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000.

### Inquadramento geomorfologico generale e locale

La regione vulcanica dei Colli Albani è delimitata a NO dall'apparato Sabatino, a E ed a SE dalle formazioni sedimentarie Meso-Cenozoiche dell'Appennino centrale (Monti Lepini, Monti Prenestini e Monti Tiburtini), a S dalla Pianura Pontina ed a W dal Mar Tirreno. Il corso del fiume Tevere tende ad essere il limite tra i prodotti messi in posto dagli apparati laziali, Sabatino ed Albano. Le quote massime dei rilievi principali non raggiungono i 1000 m (949 m il Monte Cavo e 956 m il Maschio delle Faete). Un elemento morfologico di rilievo è rappresentato dalle tre cinte calderiche: la prima, la più esterna, si trova a circa 200 m sul livello del mare; la seconda è la cinta del Tuscolano-Artemisio che si sviluppa ad una quota di circa 800 m sul livello del mare ed è interrotta nel settore ad W-SW dove sono presenti crateri occupati dai laghi di Albano e Nemi nonché la piana di Ariccia prosciugata in tempi storici. La terza cinta calderica, la più recente, si trova all'interno della cinta del Tuscolano- Artemisio ad una quota di circa 600 m sul livello del mare e prende il nome di Campi di Annibale o edificio delle Faete.

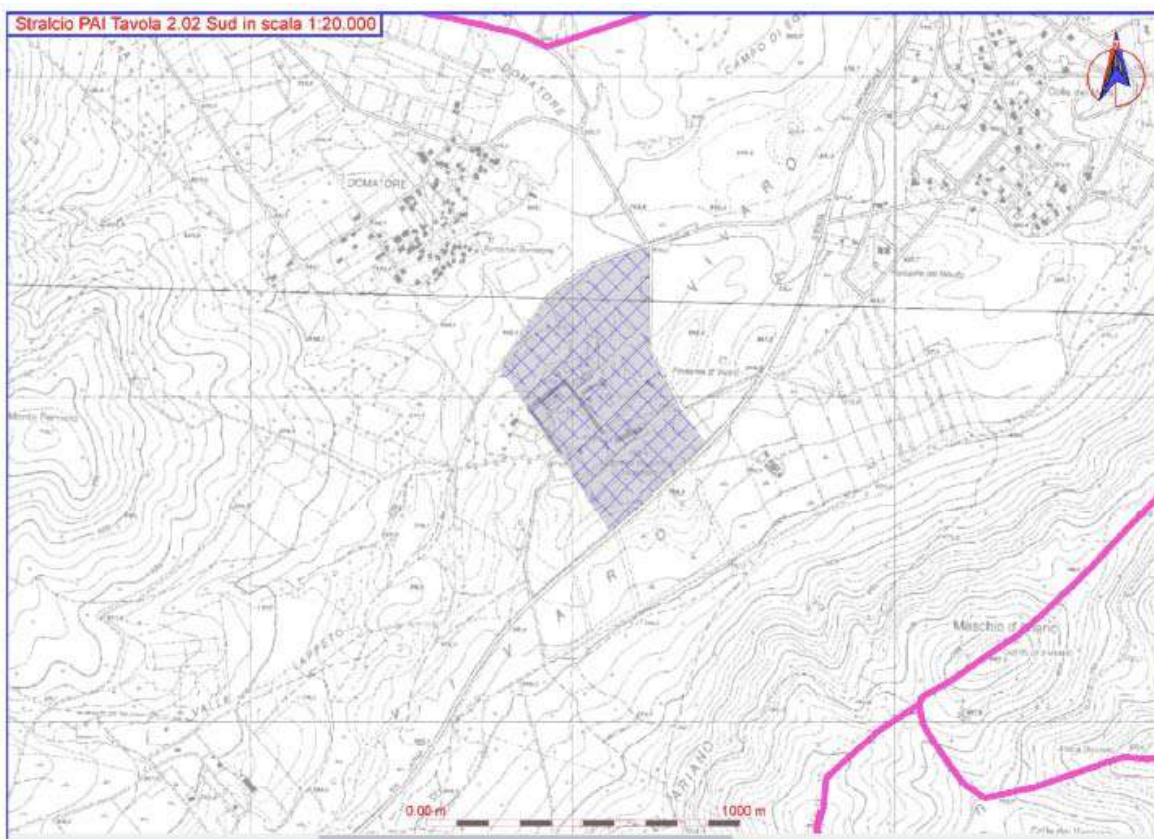
Tra i rilievi vi sono numerosi coni di scorie più o meno isolati che per genesi sono generalmente legati ad attività esplosiva di tipo monogenico. Tra le depressioni le più importanti sono le depressioni calderiche e i laghi calderici (Albano e Nemi). In particolare il lago di Albano ha forma ovale con asse maggiore di circa 3,5 Km e asse minore di circa 2,4 Km tale forma sembra essere dovuta alla coalescenza di diversi centri esplosivi. L'orlo del lago di Albano è piuttosto irregolare, le quote più basse si trovano nel settore NW. Anche il lago di Nemi si è formato per coalescenza di almeno due centri eruttivi, mentre Valle Ariccia si suppone che un tempo ospitasse un lago. Un'altra depressione importante è rappresentata dal cratere di Giuturna, posto a S. Il lago di Albano è caratterizzato da pareti interne a forte pendenza (circa 60%) dove si sviluppano intensi processi erosivi dovuti al dilavamento superficiale e processi gravitativi. Sulle pareti interne del lago si riconoscono diverse nicchie di distacco e talvolta anche i relativi corpi di accumulo nei casi in cui non sia finito all'interno del lago stesso.

I processi in atto sono di tipo gravitativo, legati allo scorrimento delle acque superficiali. I fenomeni franosi si verificano generalmente nei punti in cui si hanno significative variazioni di litologia. Le forme erosive che si osservano ovunque nell'apparato vulcanico, legate allo scorrimento diffuso delle acque superficiali, principalmente in corrispondenza dei corpi generati da attività esplosiva. Il drenaggio delle acque superficiali è condizionato principalmente dalle pendenze locali, dalle litologie attraversate e dall'assetto tettonico della zona. Nel complesso, si distinguono cinque differenti settori con pattern di drenaggio differente in funzione della variazione dei parametri sopra

citati.

La zona centrale dell'area in esame è caratterizzata principalmente dalle morfologie del Tuscolano-Artemisio con drenaggio di tipo anulare nella zona dell'atrio. Nella zona N sono sviluppati reticoli di tipo parallelo che drenano verso il fiume Aniene. Un reticolo analogo si osserva anche nella zona a SE. Il bacino del Fosso Grande (Fosso dell'Incastro), posto a SW, ha invece un reticolo particolarmente sviluppato di tipo dendritico, mentre nel settore NW le acque drenano in direzione del fiume Tevere. In sintesi il reticolo idrografico è di tipo radiale e centrifugo e segue morfologie di tipo centrale mentre in alcune zone sono presenti reticoli di tipo parallelo o anulare in funzione delle morfologie locali incontrate. Nella zona di Ciampino e a SW del cratere di Giuturna, il reticolo idrografico risulta, a differenza di tutte le altre zone, poco sviluppato e la morfologia di superficie si presenta uniforme e planare.

Relativamente al PAI il sito in esame (carta di sintesi Tav. 2.01 Sud 1: 25.000 della quale di seguito è rappresentato uno stralcio), non ricade all'interno di aree soggette a rischio idraulico, frane ed inondazioni e pertanto non si applicano le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione con conseguenti limitazioni alle attività di trasformazione del territorio.



AREE SOFFERENTI A TUTTOLO PER PERICOLO D'INONDAZIONE (art. 1, 10, 11, 12, 13, 14)	
	Area a Pericolo A1 (c. 2 art. 7 e art. 23)
	Area a Pericolo A2 (c. 2 art. 7 e art. 23 bis)
	Area a Pericolo B1 (c. 2 art. 7 e art. 24)
	Area a Pericolo B2 (c. 2 art. 7 e art. 25)
	Area a Pericolo C (c. 2 art. 7 e art. 26)
	Spazi interdetti, insondabili, alla luce delle prescrizioni di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 452 del 18/06/95 (art. 9 e 27)

AREE SOFFERENTI PER PERICOLO DI FRANA E D'INQUINAZIONE (art. 9, 10, 27)	
	Area di Attenuazione Geomorfologica (art. 9 e 19)
	Area di Attenuazione Idraulica (art. 9 e 27)
	Area di Attenzione per presenza di cavità naturali o artificiali soggette a rischi
	Corsi d'acqua principali sfocianti pubblici con D.G.R. n° 452 del 18/06/95 (art. 9 e 27)
	Altri corsi d'acqua principali (art. 9 e 27)

AREE SOFFERENTI A TUTTOLO PER PERICOLO DI FRANA (art. 9, 10, 11, 12)	
	Area a Pericolo A (c. 2 art. 6 e art. 16)
	Area a Pericolo B (c. 2 art. 6 e art. 17)
	Area a Pericolo C (c. 2 art. 6 e art. 18)
	Spazi interdetti, insondabili, alla luce delle prescrizioni di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 452 del 18/06/95 (art. 9 e 27)

SINTESI DEI RISCHI IN FUNZIONE DELLA PERICOLOSITA' E DEL TIPO DI RISCHIO (art. 4 comma 5)		
ELEMENTI A RISCHIO	ELEMENTI A RISCHIO	ELEMENTI A RISCHIO
R4	R4	R4
R3	R3	R3
R2	R2	R2

Le indagini condotte hanno evidenziato discreti requisiti geomorfologici del terreno in esame: non si ravvisano, nel sito o nei suoi immediati dintorni, tracce di evidenti processi morfogenetici in atto o potenziali.

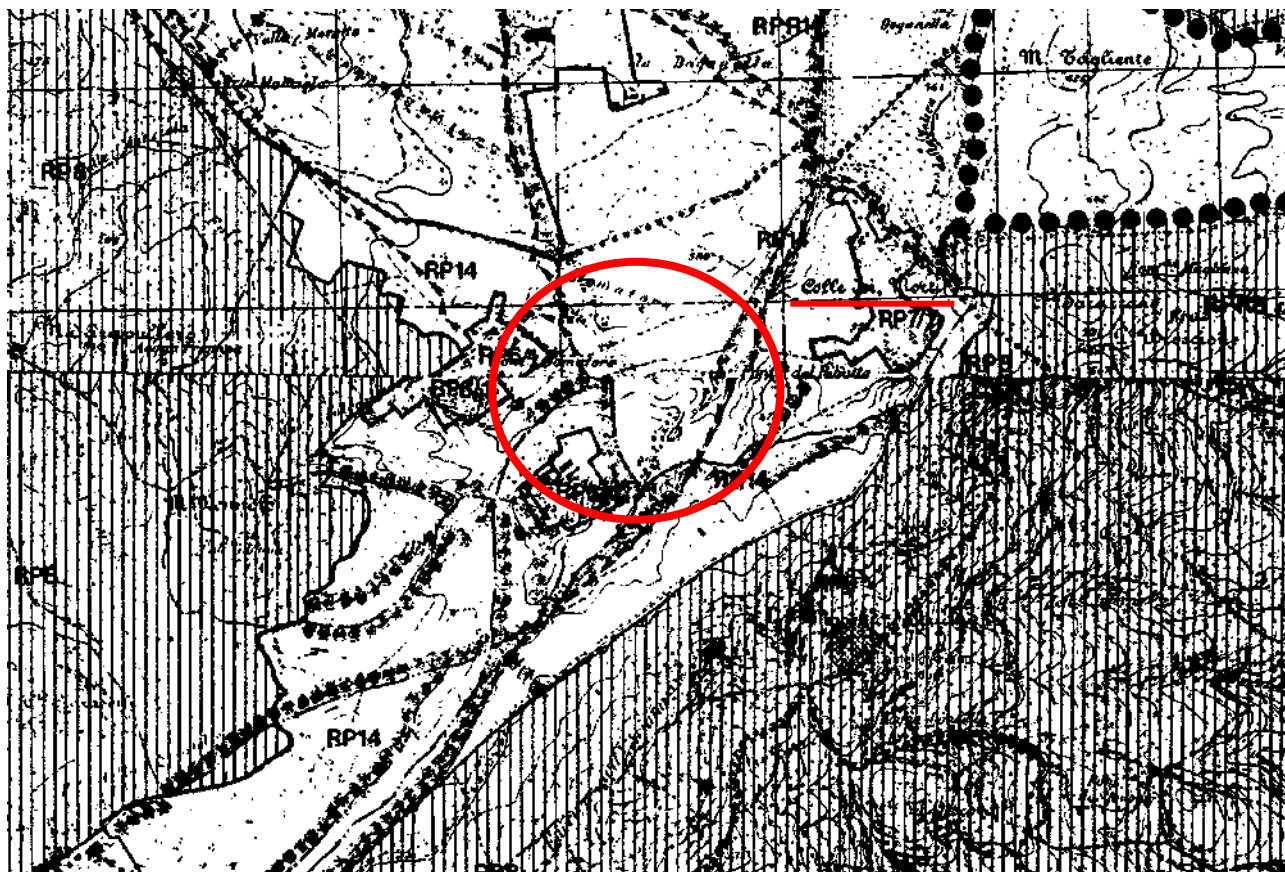
L'area di intervento non è interessata da dissesti/fenomeni gravitativi né si sono osservate altre dinamiche morfoattive. Non sono stati osservati fenomeni sorgentizi, di ristagno o di ruscellamento diffuso. Il sistema idrografico locale è rappresentato da impluvi di modeste dimensioni non classificabili come fossi, comunque utili a garantire il drenaggio delle acque superficialmente circolanti.

La presenza immediatamente a S dell'area in studio di un sistema di faglie con orientamento NE/SW non consente di escludere, per il settore interessato dagli interventi in progetto, eventuali condizioni di pericolo in caso di amplificazione locale del moto sismico. Considerate le condizioni morfologiche e litologiche rilevate si ritiene quindi che gli interventi in progetto non costituiscono elementi utili ad alterare la stabilità complessiva dell'area.

## Archeologia

L'area ricade all'interno del Parco Regionale dei Castelli Romani, istituito con L.R. n. 2 del 13 gennaio 1984.

L'altopiano rientra all'interno del Piano Paesistico Territoriale n. 9 "Castelli Romani" (figura 4), Piano realizzato in conformità con le direttive della Legge n. 431/1985 e poi formalizzato attraverso il provvedimento di approvazione regionale effettuato con la L.R. n. 24/1998 (P.T.P.R.).



*Figura 1. Stralcio della tavola E3/3 del P.T.P. n. 9 "Castelli Romani" con indicazione dell'area d'intervento (cerchio) e del "Colle dei Morti".*

### Rischio archeologico preliminare relativo agli interventi

In sede di progetto si cercherà di definire un rischio archeologico relativo con caratteristiche preliminari, a causa dell'assenza, per il momento, di analisi dirette condotte sul territorio (ricognizioni e fotointerpretazioni) e di una più vasta ricerca bibliografica, di archivio, toponomastica e cartografica.

Come si è visto, gli strumenti principali di questa prima ricerca sono gli strumenti di tutela (P.T.P.R.) e una ricerca bibliografica condotta sull'edito e sui lavori più importanti.

La tavola B del P.T.P.R. vigente (figura 5) riporta in cartografia tutte le informazioni più importanti risultanti dalla ricerca condotta, ad eccezione della tomba di VIII secolo a.C. rinvenuta nei pressi del "Colle dei Morti".



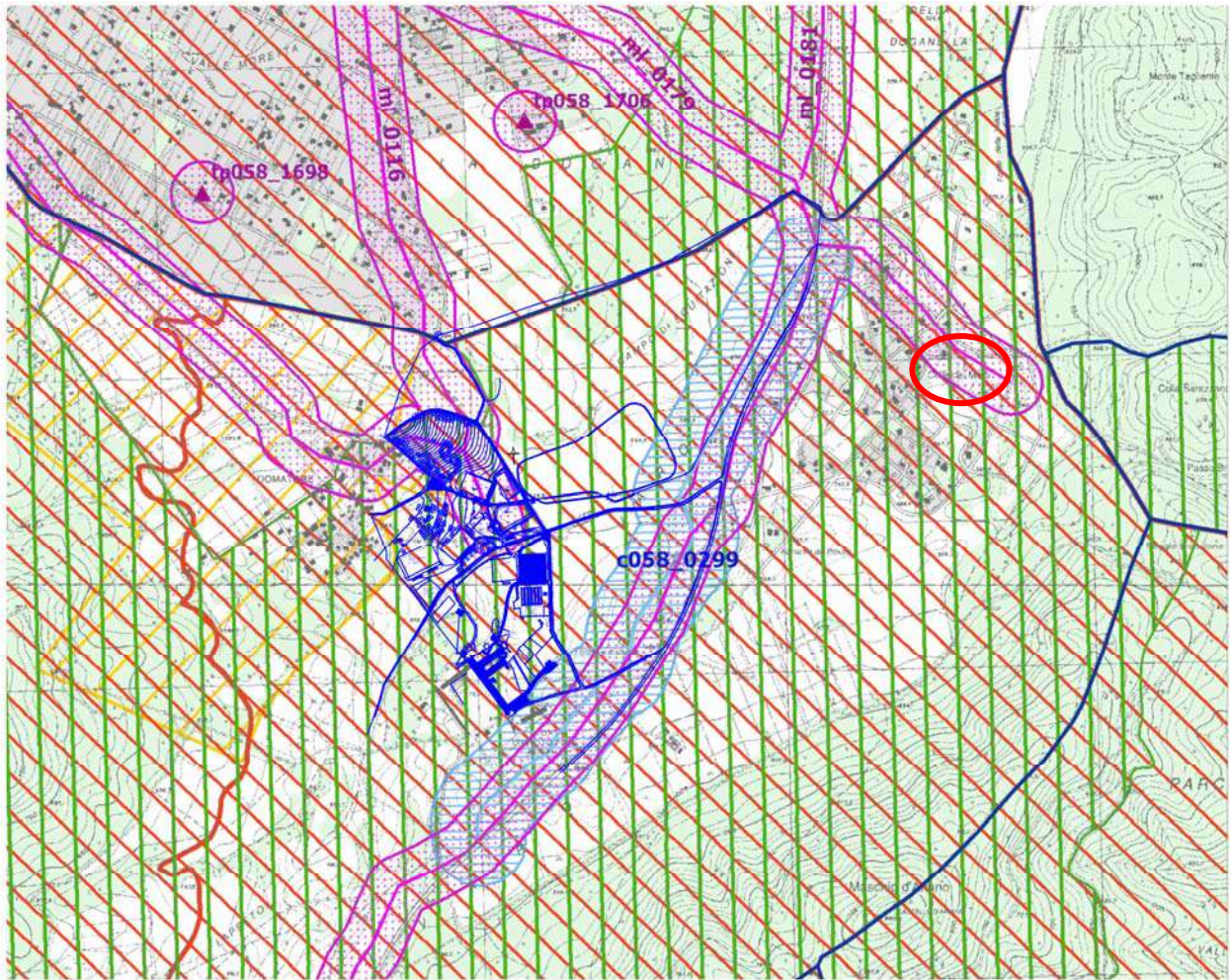


Figura 2. P.T.P.R. Regione Lazio – tavola B con sovrapposizione degli interventi (in blu) e localizzazione dell’area del “Colle dei Morti” (cerchio).

L’area in oggetto ricade all’interno dell’area occupata nella pre e proto-storia dal lago della Doganella e, per tale motivo, non dovrebbe restituire evidenze archeologiche databili a prima dell’VIII secolo a.C., periodo in cui è attestata la vicina probabile necropoli protostorica del “Colle dei Morti”, cui appartiene la “tomba della principessa”.

A partire dall’VIII secolo a.C. l’area si trova probabilmente a lambire il limite sud-ovest del lago della Doganella, che dovette ridursi notevolmente già in seguito alle bonifiche condotte a partire dal V-IV secolo a.C.

Per quanto riguarda i rinvenimenti archeologici condotti nell’area di cui si ha notizia sono da segnalare le seguenti interferenze indirette con l’opera:

- Cd. “Tomba della principessa” (VIII sec. a.C.), loc. “Colle dei Morti”, **dist. 600 m dall’intervento**;
- TP 058\_1698, materiale archeologico di superficie (CRD, n. 55), **dist. 943 m dall’intervento**;
- TP 058\_1706, via del lago Regillo 73, frammenti marmorei, scultorei ed epigrafici – provenienza ignota (CRD, n. 54), **dist. 930 m dall’intervento**.

Il P.T.P.R. segnala inoltre la presenza di tre assi viari storici (con relativa fascia di rispetto). Si tratta degli assi ML 0116, 0117 e 0181. Si tratta degli assi di viabilità storica precedentemente individuati nella tavola E3/3 del P.T.P. n. 9 (figura 4) per i quali al momento non è possibile stabilire una datazione attendibile. Il bene lineare ML 0181



corrisponde alla strada provinciale 18/c, una strada di fondovalle che percorre l'altopiano per tutta la sua lunghezza e che, pertanto, dovette essere realizzato dopo la bonifica di gran parte del lago della Doganella.

Per quanto riguarda le opere che si andranno a realizzare è da segnalare la non invasività delle stesse escludendo qualsiasi modifica dello stato dei luoghi. Si tratta per lo più di opere di ripristino di modeste canalizzazioni esistenti, della realizzazione di nuove recinzioni e della creazione di nuovi fondi per maneggi che saranno realizzati su riporti esistenti senza sensibili movimentazioni di terra.

## **Censimento Interferenze**

Vuole indicare la presenza e la gestione di eventuali interferenze delle lavorazioni previste dall'intervento con la presenza di sotto servizi pubblici.

L'intervento in oggetto interesserà esclusivamente aree nelle quali, dalle informazioni in possesso, non risulta esserci presenza di sotto servizi pubblici.

Vista l'assenza di sotto servizi pubblici nell'area interessata dall'intervento, non ci sono interferenze con gli stessi da gestire.

Durante l'esecuzione dei lavori tutte le aree e gli edifici verranno interdetti all'uso secondo un preciso calendario da concordare con i responsabili della formazione e la Direzione Sportiva per le gare già programmate.

## **Inserimento urbanistico e vincoli**

### **DATI CATASTALI**

#### **Comune di Rocca di Papa**

Centro Federale Equestre

Foglio **27**

Particella **6**

Categoria C/4 – Classe U – Consistenza 7302 mq – Rendita € 25.643,97

Proprietà: Comune di Rocca di Papa

Dati derivanti da: Decreto del 31/07/2018 in atti dal 15/02/2019 – Rogante: Agenzia del Demanio – Registrazione: Decreto di Trasferimento immobile (n.5268.1/2019)

Campo Traditore e campo Cento.

#### **TERRENI**

Foglio 18 - p.lla 8 – 9

Foglio 19 - p.lla 2 – 3 – 4 – 6 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16

Foglio 20 - p.lla 96 – 110 – 119 – 120 – 171 – 172

Foglio 27 - p.lla 1 – 7 – 8 – 9 – 60 – 142

Foglio 33 - p.lla 15 – 52 – 299 – 300 – 301 – 398 – 399

Campi di Gara:

Foglio 20 part. 120: Oreste, Posillipo, Merano, Uruguay, The Rock e Woodland; Foglio 20 part. 110: Posillipo; Foglio 20 part. 172; The Rock

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Titoli Edilizi**

- Nulla Osta esecuzione lavori n. 58 del 28.12.1959 – Scuderie;
- Licenza di costruzione prot. n. 4995 del 16.09.1959 – Alloggio e servizi stampa;
- Domanda autorizzazione a costruire prot. n. 4502 del 20.06.1966 con approvazione del Comune del 30.06.1966 e Concessione di edificare n. 18 del 1996 per lavori di ristrutturazione – Foresteria e bar;
- Autorizzazione n. 18 del 1983 e Concessione di edificare n.17 del 1996 – Impianti tecnologici e cabina di trasformazione energia elettrica;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85, prot. 5721 del 28.04.1986 – interventi di ampliamento del Centro Equestre

- Concessione in Sanatoria n. 766 del 14.06.2011 a seguito della Domanda di Condono Edilizio n. 86/5721/sot. da 1 a 5 del 28/04/1986 interventi di ampliamento del Centro Equestre.

## DESCRIZIONE GENERALE MANUFATTI E IMPIANTI SPORTIVI DEL CENTRO EQUESTRE

Il Centro Federale Equestre dei Pratoni del Vivaro, secondo l'ultimo stato in corso di legittimazione come da Concessione in Sanatoria n. 766 del 14.06.2011 a seguito della Domanda di Condono Edilizio n. 86/5721/sot. da 1 a 5 del 28/04/1986 interventi di ampliamento del Centro Equestre, risulta composto dai seguenti manufatti:

- Sot. 1 – Attività sportiva – mq 552,12 – Tipologia 3
- Sot. 2 – Attività sportiva – mq 248,25 – Tipologia 3
- Sot. 3 - Attività sportiva – mq 294,35 – Tipologia 3
- Sot. 4 - Attività sportiva – mq 1116,85 – Tipologia 3
- Sot. 5 - Attività sportiva – mq 27,30 – Tipologia 3

Immobili identificati nella variazione catastale n. 3564 del 05/01/1994

Foglio 27 p.lla 6 – 222

Edificio 1 – Foresteria

Edificio 2 – Direzione

Edificio 3 – Maneggio Coperto

Edificio 4 – Scuderie

Edificio 5 – Bar

Edificio 6 – Alloggio Custode

Edificio 7 – Scuderie

Edificio 8 – Silos (serbatoio torre idrica)

Edificio 9 – Locale di deposito

Si precisa che con tavola definita “degli stralci” depositata al protocollo del Comune di Rocca di Papa al n. 035310 il 10.12.2009 a completamento della pratica di Condono (si veda allegato Relazione Tecnica P02) sono descritti i seguenti campi gare ed allenamento:

- n. 2 campi da cross con laghetti artificiali e ostacoli costruiti;
- n. 9 campi recintati con fondi in sabbia o erba.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

### PIANO REGOLATORE GENERALE di ROCCA DI PAPA

P.R.G vigente e Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.22 del 28 Giugno 2007

Tavola 2

**Area complessiva: ZONE V AREE VERDI (Ambiti territoriali di rilevanza ecologica) – Sottozona V2 – Aree naturali protette** – Parco Regionale dei Castelli Romani; Siti di Importanza Comunitaria; SIC Cequone-Doganella; SIC Maschio dell'Artemisio;

#### Art. 8 ZONE V – AREE VERDI (P.R.G. Vigente)

*“In questa sottozona sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata l’attuale sistemazione a verde. Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.1936 n.1089 e 25.6.1939 n.1497 e regolamento 3.6.1940 n.1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie”*

Per una ricostruzione storica dei fatti si precisa che è intervenuta una variante al PRG, adottata con delibera del C.C. n. 22 del 28.06.2007. Precisiamo, altresì, che tale variante non è mai stata approvata definitivamente (si veda allegato Relazione Tecnica P02).

#### Art. 33 Aree naturali protette nazionali e regionali (Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) non approvata)

1. Nelle Aree naturali protette nazionali fino all’approvazione del “Piano di gestione” si applica la disciplina di cui alla L 394/91 e successive modificazioni.

2. Nelle Aree naturali protette regionali si applica la disciplina di cui alla LR 29/97 e successive modificazioni. Fino all’approvazione dei Piani di assetto, si applica la disciplina transitoria della LR 29/1997 e la disciplina dei PTPR, ove cogente.

3. Qualora l’approvazione del Piano di assetto dell’Area naturale protetta comporti l’esclusione di parti di territorio dal perimetro originario, a tali parti, fatte salve le norme di tutela dei PTPR, ove cogenti, si applica la disciplina urbanistica.

#### **Area edifici e impianti fissi:**

**TERRITORIO URBANIZZATO – Sistema Insediativo - Progetti Speciali – Progetti speciali in ambiti con valenza ambientale e paesistica;**

#### Art. 1 Linee di indirizzo per il governo del territorio

1. Le linee di indirizzo per il governo del territorio prefissate dal Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.), illustrati nella Relazione Generale, in sintesi sono:

A. Valorizzare il patrimonio naturalistico e le relative attività connesse favorendo l’uso agricolo, turistico e culturale del bosco e delle aree agricole di pregio;

B. Riconnettere e riqualificare il tessuto insediativo attraverso progetti di reimpianto, o di nuovo impianto o di recupero urbanistico o di rinnovo funzionale, della struttura urbana o di sue parti;

C. Realizzare un sistema di servizi coerente con le varie tipologie di forme urbane;

D. Valorizzare le attrezzature di rango territoriale attraverso progetti speciali per il potenziamento delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività.

2. Il Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.) rende partecipate e comunicate le fasi di gestione e di attuazione secondo le modalità previste nel Titolo III delle presenti Norme.

### **Area campi gara:**

Sistema dei servizi – **area F4 Aree per lo sport equestre**

“1. Le Aree per lo sport equestre, individuate nell’elaborato Tavola 2. Disposizioni strutturali – Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000, sono destinate alla conservazione degli usi esistenti e delle funzioni in essere e al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature attinenti esclusivamente agli sport equestri.

2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - IP = 100% - DA = 80 alberi/ha; DAR = 160 arbusti/ha.”

IP: Indice di permeabilità – Esprime in metri quadrati il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF)

SP: Superficie permeabile - È data dalla porzione di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo dalle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. o degli altri strumenti urbanistici vigenti. Impermeabile deve sempre essere mantenuta l’area costituita dai distacchi minimi dai confini di proprietà previsti per le singole zone. Nel caso di realizzazione di viabilità di servizio il piano carrabile sarà realizzato con tipologie che ne garantiscano, comunque, la permeabilità.

## **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – P.T.P. – REGIONE LAZIO**

### **Tavola A**

Sistema del Paesaggio Naturale

- 1) Paesaggio Naturale – porzione di terreno - **Area campi gara**
- 2) Paesaggio Naturale di Continuità – porzione di terreno - **Area campi gara**
- 3) Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d’acqua – porzione di terreno - **Area campi gara**

Sistema del Paesaggio Agrario

- 1) Paesaggio Agrario di Continuità – porzione di terreno – **Area edifici e impianti fissi**

### **Tavola B**

Beni Paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art.134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art.136 Dlvo 42/04)

Cod. cd058\_001 – lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

(art. 134 co. 1 lett. b e art.142 co. Dlvo 42/04)

### Area campi gara

Cod. c058\_001 – c) corsi delle acque pubbliche – art.7 L.R. 24/98

Cod. g058 – g) aree boscate – art. 10 L.R. 24/98

Cod. f058\_001 – f) parchi e riserve naturali – art.9 L.R. 24/98 (Area edifici e impianti fissi)

Cod. h058\_001 – h) università agrarie e uso civico – art.11 L.R. 24/98

Cod. ml058\_001 – m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto – art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98

### Tavola C

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale

Cod. sic 001 – Zone a conservazione speciale, Siti di interesse comunitario – Dir. Com. 92/43/CEE Bioitaly D.M. 3/4/2000

Beni del patrimonio culturale

Cod. va 001 – Viabilità antica (fascia di rispetto 50mt) – “Forma Italiae” Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell’Università di Roma “Carta Archeologica”

### **Parco suburbano dei CASTELLI ROMANI**

Vincolo: Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani – L.R. n.2 13/01/1984; L.R. n.64 28/09/1984; L.R. n.63 24/05/1990

Si veda tavola allegato Relazione Tecnica P02.

### **INTERVENTI DA ESEGUIRE**

Aree esterne:

- Sistemazione della viabilità interna;
- Interventi di manutenzione infrastrutturale e di adeguamento protezione idraulica;
- Interventi di manutenzione sui campi da gara in sabbia ed erba nonché laghetti e ostacoli presenti;
- Reintegro dell’impianto di illuminazione delle strade interne e dell’area di parcheggio per eventi sportivi;

Edifici esistenti:

- Recupero e ripristino delle facciate con la medesima tipologia di materiale e colore originale;
- Interventi di miglioramento e adeguamento dell’accessibilità;
- Interventi di miglioramento energetico;
- Interventi di manutenzione e di ripristino interno edifici compresi impianti

### **TIPOLOGIA TITOLO AUTORIZZATIVO**

Il progetto sarà sottoposto a tutti gli organi competenti per tutti pareri e nulla osta che si renderanno necessari in base alla situazione vincolistica.

## Gestione materiali e discariche

Con la seguente trattazione si intende indicare le modalità ed i criteri di acquisto delle forniture necessarie alla corretta esecuzione dell'appalto in oggetto nel rispetto dei tempi di esecuzione delle singole lavorazioni. In particolare il materiale necessario alla realizzazione del sistema di drenaggio dei campi con fondi in sabbia così come di seguito descritto sarà reperito a livello locale nelle cave presenti nelle immediate vicinanze:

**Cave dell'ArICCia** (ArICCia; peperino)

**Cave di Peperino** (Marino; peperino)

**Cava dei Selci** (Marino; selce)

**Cava di Monte Salomone** (Monte Compatri; pietra sperone)

**Cave di Basalto** (Colonna; basalto)

Le recinzioni lignee attuali verranno sostituite o interessate da interventi di recupero con sostituzione delle parti degradate e reintegro anche con materiali di recupero ecocompatibili aventi sezioni adeguate nel rispetto dei regolamenti sportivi.

Il materiale proveniente dalla posa dei dreni, dalla rimozione dei fondi attuali se non riutilizzabili, dalla sostituzione della recinzione lignea ed i residui delle lavorazioni edili verranno trasportati e smaltiti attraverso ditte specializzate ed adeguata documentazione di tracciabilità presso le **discariche** più vicine quali:

- CERCHIO CHIUSO Via della Pisana 1250/f (tel. 06 65192864)
- INTERECO Via Trieste 12 (Pomezia) (tel. 06 94443880)
- ECO-LOGICA Via E.Ferrari (Ciampino) (tel. 06 71350544)



## Strutture

Dalle numerose ricognizioni e dai rilievi effettuati sugli edifici si sono potute indagare le tipologie strutturali dei manufatti esistenti.

In generale i manufatti non presentano particolari problemi di carattere statico, tali da richiedere la necessità di interventi di consolidamento, anche in considerazione del fatto che si tratta di costruzioni di modesta altezza di uno o due piani e costituiti soprattutto da murature portanti in pietrame e mattoni pieni sufficientemente dimensionate.

Le coperture sono costituite da strutture lignee per gli edifici delle scuderie Tokyo e Roma mentre gli edifici alloggio del custode e direzione hanno solai in latero cemento o con strutture in profilati/tavelloni.

Non si rilevano in detti edifici necessari interventi di carattere statico.

### Foresteria della Regina

L'edificio denominato "foresteria 4" detto "della Regina", è stato per molto tempo abbandonato, depredata, senza manutenzione alcuna ed inoltre danneggiato dal crollo di una enorme quercia secolare posta in prossimità dell'edificio con danni in parte sul cornicione e su di una porzione della copertura che saranno dunque oggetto di ripristino.

Detti interventi rientrano in un contesto di generale manutenzione dell'intero edificio, interventi previsti per il pessimo stato in cui versa il manufatto anche dal punto di vista impiantistico, dei sanitari dei rivestimenti etc. del quale si prevede il totale rinnovamento.

### Torre piezometrica

Realizzata con una struttura in calcestruzzo a pianta circolare con diametro di 4.00 mt. e con uno spessore delle pareti di 12-15 cm ed una altezza di 16.00 mt. circa.

L'impianto ospita nella parte superiore un serbatoio di circa 50 mc d'acqua, che ha la funzione di irrigazione dei campi limitrofi e per gli altri usi del sito.

Qualora si decidesse di riutilizzare la torre in questione, la stessa verrà restaurata e consolidata nella sua struttura portante, oltre che impermeabilizzata con idonei prodotti a pennello non tossici di ultima generazione. Lo stesso verrà effettuato per il balconcino, la ringhiera, la scaletta alla marinara e la porta di accesso tutte opere in metallo da riportare a nuovo.

Verranno ripristinate le strutture in cls e le sue armature ossidate, con trattamento di prodotti antiossidanti, verranno ripresi i copriferro con malte cementizie additivate, verranno rimossi tutti gli intonaci che non presentano un consistente ancoraggio alla struttura in cls i quali verranno ripristinati con nuovi. Inoltre, è opportuno intervenire sul prospetto esterno ristrutturando le pareti con la posa in opera di rete metallica e betoncino.

Verranno ristrutturate le insegne "CONI" e "FISE" che versano in precario stato, poste sulla parte alta del prospetto della torre.

Si stanno valutando soluzioni alternative di accumulo acqua utilizzando strutture già esistenti.

## Relazione Tecnica Campi

L'intervento di riqualificazione, recupero, manutenzione e ammodernamento dei campi gara è volto a ripristinare la piena fruibilità del centro sportivo anche in vista dei prossimi Campionati del Mondo nelle discipline del Completo e degli Attacchi che si svolgeranno nel 2022.

Nella presente relazione oltre la descrizione generale dei Campi componenti il Centro Equestre Federale, verranno riportati solo gli interventi tipologici che si intende mettere in atto della cui trattazione specifica e dettagliata si occuperà il successivo livello di progettazione definitiva-esecutiva.

### Interventi sui campi gara per le discipline del salto ostacoli, dressage

L'impianto dei Pratoni del Vivaro, è un impianto sportivo specializzato nell'equitazione e si compone di aree per le discipline olimpiche che richiedono un campo limitato definito maneggio, con fondo in erba naturale o sabbia (Salto ostacoli e Dressage) e di due aree per le discipline che richiedono un campo esteso (Cross County) per cui si prevedono le attività tipiche della manutenzione delle aree verdi con il ritmo stagionale classico (si veda prosieguo relazione).

### Condizioni attuali

Il Centro è composto da campi gara e allenamento già esistenti e che non verranno modificati.

Gli interventi sui campi gara sono volti ad un recupero funzionale degli stessi, alla manutenzione ed infine all'adeguamento alle necessità dettate dagli eventi sportivi previsti per il 2022.

Il Centro Federale Equestre, si compone di diversi campi gara adatti alle diverse discipline olimpiche e non, dell'equitazione. Nelle condizioni attuali la consistenza dell'impianto viene riassunta nella seguente tabella:

#### CONSISTENZE CAMPI GARA NELLE CONDIZIONI ATTUALI

	Denominazione	Tipo di fondo	Dim. 1 magg. [m]	Dim. 2 min. [m]	Perim. [m]	Superf. [mq]	Stato di conservazione
<b>A</b>	Cento	Sabbia	80.00	30.00	220.00	2,400.00	Stato di abbandono
<b>B</b>	Oreste	Erba	71.92	37.66	222.00	2,695.64	Buono stato, necessario ripristino recinzione
<b>C</b>	Posillipo	Erba	120.00	78.20	376.76	9,341.00	Buono stato, recinzione da rinnovare
<b>D</b>	Merano	Sabbia	99.60	64.60	327.99	6,417.00	Stato di abbandono

<b>E</b>	Uruguay	Sabbia	61.52	21.68	166.20	1,338.21	Stato di abbandono
<b>F</b>	The Rock	Sabbia	90.34	60.20	301.23	5,436.00	Fondo e recinzione da rinnovare
<b>G</b>	Woodland	Sabbia	79.41	39.25	236.95	3,112.13	Fondo e recinzioni da rinnovare.
<b>H</b>	Ambassador	Erba	108.77	80.82	330.80	6,896.27	Stato sufficiente ma con fondo e recinzioni da rinnovare
<b>I</b>	Traditore	Sabbia	74.53	79.80	308.52	5,951.00	Incapacità di drenare le acque e recinzioni. Fatiscente, inutilizzato
<b>L</b>	Corridoio	Sabbia	48.00	20.00	118.83	874.16	Stato di abbandono
<b>M</b>	Cross Country Nord	Erba naturale con laghetti e ostacoli fissi	1,308.0	766.00	3,616.85	69.8 ha	Condizioni generali buone interventi da attuarsi in aree specifiche e sulle recinzioni perimetrali
<b>N</b>	Cross Country Sud	Erba naturale con laghetti e ostacoli fissi	620.00	495.00	1,937.46	21.9 ha	Condizioni generali buone interventi da attuarsi in aree specifiche e sulle recinzioni perimetrali
<b>O</b>	Tondino	Sabbia	16.00	16.00	50.26	201.06	In stato di abbandono. Recinzione in pessimo stato e fondo completamente da ripristinare. Copertura rimossa
<b>P</b>	Giostra	Gomma	16.00	16.00	50.26	201.06	In stato di abbandono. Meccanismo, fondo e copertura da ripristinare
<b>Q</b>	Maneggio coperto	Sabbia	60.90	22.34	166.48	1,360.51	Internamente in buono stato con minime infiltrazioni dalla copertura, necessita di manutenzione ordinaria



Figura 3 - Area dei campi gara esistenti

- A - Campo prova Cento
- B - Campo prova Oreste
- C - Campo gara Posillipo
- D - Campo gara Merano
- E - Campo gara Uruguay
- F - Campo gara The Rock
- G - Campo gara Woodland
- H - Campo prova Ambassador
- I - Campo prova Traditore
- L - Campo da Cross country Nord
- M Campo da Cross country Sud

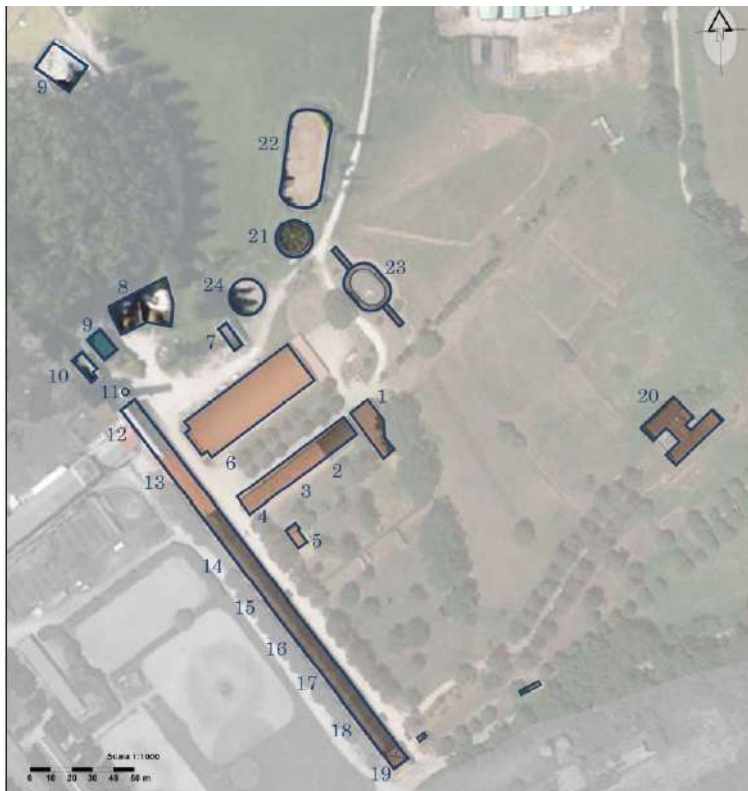


Figura 4 - Area degli impianti fissi

- 1 - Edificio uffici e foresteria
- 2 - Foresteria
- 3 - 4 Scuderie
- 4 - Scuderia Roma 1960
- 5 - Edificio ristoro
- 6 - Maneggio coperto
- 7 - Deposito
- 8 - Letamaio
- 9 - Deposito
- 10 - Magazzino
- 11 - Torre idrica
- 12 - Mascalcia
- 13 - 18 Scuderie
- 19 - Alloggio del custode e foresteria
- 20 - Foresteria





**LEGENDA**

**CONSISTENZE CAMPI GARA**

	FONDO	DIM.1 magg. (m)	DIM.2 magg. (m)	PERIMETRO (mq)	SUPERFICIE (mq)	
A	CENTO	Sabbia	80.00	30.00	220.00	2,400.00
B	ORESTE	Erba	71.92	37.66	222.00	2,695.64
C	POSILLIPO	Erba	120.00	78.20	376.76	9,341.00
D	MERANO	Sabbia	99.60	64.60	327.99	6,417.00
D'	MERANO INTERNO	Sabbia	82.00	48.00	260.00	3,936.00
E	URUGUAY	Sabbia	61.52	21.68	166.20	1,338.21
F	THE ROCK	Sabbia	90.34	60.20	301.23	5,436.00
G	WOODLAND	Sabbia	79.41	39.25	236.95	3,112.13
H	AMBASSADOR	Erba	108.77	80.82	330.80	6,896.27
I	TRADITORE	Sabbia	74.53	79.80	308.52	5,951.00
L	CROSS COUNTRY NORD	Erba naturale	1,308.00	766.00	3,616.85	697,764.42
M	CROSS COUNTRY SUD	Erba naturale	620.00	495.00	1,937.46	218,995.70

**COMUNE DI ROCCA DI PAPA (RM)**  
Roma Città Metropolitana



**C.E.F. CENTRO EQUESTRE FEDERALE**

Via Olimpica n. 25  
Loc. Pratoni del Vivaro  
Rocca di Papa (RM)



**Federazione Italiana Sport Equestri**

**COMMITTENTE**

**FISE - Federazione Italiana Sport Equestri**

Viale Tiziano n. 74  
00196 - Roma  
Tel. 0683668416  
P.I. 02131981004

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

**Ing. Marco Bellisario**

Via della Luce n. 55  
00153 - Roma  
Cell. 3334695671  
P.I. 10609481006

**RILIEVO TOPOGRAFICO**

Titolo <b>RILIEVO TOPOGRAFICO - DETTAGLIO CAMPI GARA</b>		
Scala rappresentazione 1:1000	Nome file Tav. 4b	Tavola <b>R.4b</b>
Data 20-05-2020	Data revisione 1 -	Data revisione 2 -



### Condizioni di progetto

Il progetto di recupero dei campi gara del Centro Federale, è volto come detto in precedenza ad un recupero funzionale dell'intero impianto e pertanto non tutti i campi presenti saranno oggetto di ripristino in quanto non rispondenti alle necessità attuali e agli sviluppi futuri previsti.

Scopo degli interventi è pertanto quello di ripristinare i campi gara e i campi di preparazione o allenamento, necessari durante gli eventi sportivi, affinché i binomi si esercitino nei giorni immediatamente precedenti e si preparino nei minuti che precedono la gara.

La dotazione di campi sarà così suddivisa:

<b>Campo</b>		<b>Fondo</b>	<b>Impiego</b>
<i>Posillipo</i>	1	Erba	Gara
<i>Merano</i>	2	sabbia	Gara
<i>Ambassador</i>	3	Erba	Preparazione
<i>Woodland</i>	4	Sabbia	Preparazione
<i>The Rock</i>	5	Sabbia	Gara e preparazione
<i>Traditore</i>	6	Sabbia	Preparazione e Gara

Nel seguito sono riportati gli interventi specifici a cui saranno sottoposti i campi con fondo in sabbia.

### Interventi da attuare

L'intervento prevede, a seguito del ripristino dei presidi idraulici circostanti, la revisione/rifacimento del fondo e la revisione/movimentazione degli strati drenanti sottostanti oltre la posa di tubi drenanti nel livello immediatamente sottostante.



*Figura 3 – Campo Traditore*

La realizzazione di cui trattasi occuperà sempre il medesimo sedime del campo esistente.

La realizzazione del fondo equestre sarà preceduta dalla formazione di un sistema di drenaggio orizzontale, che avrà la funzione di velocizzare lo smaltimento delle acque meteoriche che interessano la superficie del campo, e convogliarlo ad un sistema di trincee basse poste lungo il perimetro del campo stesso. Tale sistema,

è stato pensato per disperdere l'acqua nel terreno circostante e qualora questo fosse saturo per le abbondanti precipitazioni, convogliarlo al fosso limitrofo tramite un sistema di tubi drenanti e collettori esistenti.

Pertanto a seguito della sistemazione e baulatura della superficie del campo con relativa formazione delle pendenze, si procederà al ripristino delle trincee drenanti lungo il perimetro esistente, alla posa del tubo drenante ed al riempimento con pietrame di recupero di pezzatura adeguata a consentire un agevole deflusso delle acque.

Completate le trincee e disposti i tubi drenanti sulla superficie si procederà alla formazione degli strati drenanti in pietrisco calcareo o basaltico che costituiranno lo strato di base del nuovo campo.

La successione stratigrafica del campo, comporta la stesa in successione di pietrisco e breccia di granulometria inferiore in modo da costituire uno strato di filtro tra lo strato di base e lo strato finale. Tale strato intermedio verrà realizzato con materiale di origine vulcanica (lapillo) in quanto particolarmente adatto allo scopo e reperibile nella zona e sarà successivamente coperto dal fondo equestre. Tutti gli strati disposti in successione dovranno essere opportunamente livellati e compattati in modo da costituire uno strato di base sufficientemente compatto e aperto ed in grado di smaltire le acque e trattenere la sabbia.

Lo strato finale, definito fondo equestre, dello spessore di circa 10 cm, sarà realizzato con sabbia di particolare granulometria, e di particolari proprietà meccaniche, fisiche e igroscopiche, capace di fornire una superficie che assorba in maniera efficace l'energia d'impatto dei piedi dei cavalli, permetta un agevole smaltimento delle acque meteoriche e faciliti inoltre la manutenzione del campo durante gli eventi sportivi. La sabbia, di natura silicea sarà coadiuvata dall'aggiunta di fibre di poliestere e tessuto non tessuto in poliestere ridotto in brandelli che apportano allo strato di sabbia una maggiore capacità a trattenere l'umidità permettendo una maggiore plasticità della sabbia.

La disposizione degli strati sarà effettuata in modo da realizzare un sistema di pendenze della superficie capace di convogliare le acque meteoriche ai canali di drenaggio posti lungo il perimetro.

L'intervento di rifacimento del campo prevede anche la revisione e il restauro della recinzione esistente realizzata anche con materiale da recupero ecocompatibile e, comunque, nel rispetto della prescrizione del Parco.

Eventuali attività di scavo per effettuare i drenaggi non supereranno la necessaria pendenza del 5 x 1000.

## Architettura

La seguente relazione vuole evidenziare lo stato attuale in cui versano gli edifici e la torre piezometrica, le principali cause che hanno determinato lo stato di degrado e la descrizione degli interventi di miglioramento da attuarsi. Verrà inoltre, esposto il contenuto dell'intervento di riqualificazione del verde e della sistemazione delle strade e percorsi interni.

## Descrizione dell'impianto

La proprietà si estende per circa 133 ha ed è suddivisa in:

- Campi Gara e di Allenamento (in funzione o dismessi – si veda sezione relazione tecnica specificamente dedicata ai campi) con fondo in sabbia o in erba
- Scuderie suddivise in n°104 box in muratura, con servizi annessi, come fienili, magazzini, sellerie e mascalcia e n°204 box amovibili (manufatti leggeri prefabbricati) con servizi annessi, come fienili, magazzini, sellerie e mascalcia
- Alloggi distribuiti in 5 corpi di fabbrica fissi o prefabbricati:
  - Foresteria 1 (Casa del Custode)
  - Foresteria 2 (Roma)
  - Foresteria 3 (Direzione-Uffici)
  - Foresteria 4 (Villa della Regina – in disuso)
  - Alloggi su ruota amovibili (prefabbricati leggeri non in uso)

Altri edifici adibiti a servizi sono:

- Direzione ed Archivi
- Centrale termica e garage
- Punto ristoro e servizi igienici
- Maneggio coperto
- Magazzini di varia natura
- Locali di segreteria Campi Gari
- Piscina per riabilitazione cavalli (dismessa)
- Paddock, Corridoio, Tondino e Giostra Cavalli
- Laghetti artificiali per Cross ed allenamenti
- Tribune e box prefabbricati amovibili
- Torre Idrica

## Analisi del degrado

Le strutture e gli impianti sportivi del centro, risultano ad oggi essere stati in parte ripristinati, essendo stati eseguiti interventi necessari per permettere la riapertura e la funzionalità necessaria delle strutture e campi gara. Nonostante ciò permangono problematiche, derivanti da anni di scarsa manutenzione ordinaria soprattutto all'esterno ed in copertura. Il completo abbandono delle strutture per diversi anni (dal 2013/14 al 2017), ha favorito la vandalizzazione e spoliatura dell'intera rete impiantistica attraverso il furto dei cavi



elettrici, dei corpi illuminanti, delle pompe idriche installate nei pozzi, componenti varie del depuratore, di telai ed infissi ed in generale di tutto ciò che poteva essere sottratto.

Tutto ciò ha provocato da una parte l'ammaloramento e la dismissione di alcune delle strutture architettoniche, dall'altra, il mancato funzionamento delle reti infrastrutturali interne tali da impedire l'utilizzo di molti campi gara.

Gli edifici presentano elementi architettonici comuni che li caratterizzano come:

- Strutture miste in CLS/muratura portante
- Coperture a Falde in muratura o con capriate in legno, rivestite da un manto di tegole marsigliesi/coppi, o lastre ondulate di fibrocemento
- Le facciate hanno una finitura a base di intonaco a calce, tranne le strutture del punto ristoro e degli uffici di direzione, che presentano una parte di rivestimento in cortina laterizia faccia a vista, ed un basamento in pietra di tufo, a conci irregolari.

Nel Centro Equestre sono state smaltite e rimosse alcune coperture di fibra di amianto (anno 2013 a cura del CONI) a seguito dell'esposto di alcune associazioni locali.

Il degrado in cui versano attualmente gli edifici si può sintetizzare nel seguente elenco:



*Foto 1\_Particolare stato di degrado cornicione Foresteria*

- Ammaloramento dei cornicioni, con distacco parziale di materiale, e la conseguente fuoriuscita degli elementi di armatura e la loro ossidazione (Foto 1).

- Distacco parziale dello strato di finitura, e degli strati di sottofondo di intonaco a base di calce (Foto 2).



*Foto 2\_Particolare stato di degrado Scuderie "Tokyo"*

- Presenza di macchie di umidità (patina) superficiale e di risalita (Foto 2).
- Alterazione cromatica superficiale presente sulla cortina laterizia (Foto 3)



*Foto 3\_Particolare stato di degrado facciata frontale edificio Uffici*

- Perdita o rottura parziale degli elementi decorativi in travertino delle facciate, come davanzali, cornici infissi, marcapiani di basamento e soglie (Foto 4).

- Deposito superficiale sui materiali lapidei (Foto4).

*Foto 4\_Particolare stato di degrado facciata posteriore*



*Casa del Custode*

- Vegetazione infestante (Foto 4).
- Serramenti degradati o lesionati (Foto 4).
- Infiltrazioni e crescita vegetazione sulle coperture.
- Degrado dei pluviali e canali di gronda.

## Interventi edilizi

Fabbricati:

Si prevede di effettuare interventi secondo quanto ritenuto “edilizia libera” dalla norma ed inseriti nell’allegato A DPR 31/2017 al fine di non comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici con l’intento di valorizzare quanto più possibile il bene nella sua essenza originaria.

In sintesi:

- Ripristino dello stato attuale delle facciate, utilizzando i colori originali dei manufatti, come terra di Siena naturale e bruciata per le parti tinte, ed il rifacimento degli elementi decorativi mancanti.

- Ripristino e revisione dei manti di copertura degli edifici, utilizzando la tipologia già presente su di essi.
- Miglioramento Energetico con sostituzione infissi con medesima tipologia nell'edificio ristoro e casa del custode e della Regina, ed eventuale sostituzione delle caldaie con pompe di calore elettriche.
- Miglioramento dell'accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche nel punto ristoro, negli uffici e nella foresteria Roma, attraverso la realizzazione di rampe in legno con pendenza al max. 5%, permettendo ed agevolando la fruibilità degli stessi, in rispetto del D.M. n°236/89.
- Manutenzione completa della Casa della Regina, ripristinando il blocco della foresteria con alloggi e servizi e consentendo l'utilizzo della sala comune in spazio multimediale, utilizzata sia per attività didattiche per adulti e bambini, sia come sala per allestimenti museali oltre che ambito di ritrovo come è sempre stato. Ad oggi è l'unico edificio in completo abbandono.

### **Torre Piezometrica:**

La torre potrà essere restaurata mediante l'utilizzo di prodotti e reti di ultima generazione sia all'interno che all'esterno, impermeabilizzata con idonei prodotti a pennello non tossici. Opere idonee verranno effettuate per il balconcino, la ringhiera, la scaletta alla marinara e la porta di accesso tutte opere in metallo da riportare a nuovo.

Comunque, si valuteranno anche eventuali soluzioni alternative di accumulo acqua utilizzando strutture esistenti.



*Figura 6\_ Torre Piezometrica - degrado*



### Interventi su strade e percorsi

Le **strade “bianche”** di collegamento all’interno del Maneggio sono come ovvio tutte realizzate per costipazione del terreno con superficie in ghiaia. Durante le copiose precipitazioni che caratterizzano ormai gli ultimi anni del ns. territorio, le stesse sono state interessate dal continuo dilavamento e pertanto spesso appaiono impraticabili. Con il presente progetto si prevede di ripristinare ove già esistevano cunette o fossi, ovvero nei punti maggiormente sollecitati anche con l’argine protetto da tronchi di media sezione utilizzando solo legname locale, posti trasversalmente al fine di contenere la terra ed evitare che la cunetta scompaia ad ogni precipitazione con il medesimo sistema già ampiamente utilizzato *in situ*. Il fondo stradale verrà successivamente compattato con rullature continue fino ad una certa resistenza e finito con la stesa di ghiaia di idonea granulometria.



Foto 7\_Particolare stato di degrado di una delle strade di accesso al maneggio

## Opere a verde

Per le **opere a verde** sarà effettuata ogni operazione di manutenzione ordinaria dei prati **sia di gara** che del centro sportivo, delle aiuole, dei percorsi, degli arbusti e delle alberature.

Saranno piantumate nuove essenze compatibili con la flora del Parco al fine di tracciare ed identificare meglio alcuni percorsi interni al Centro Equestre Federale.

Le attività possono essere riepilogate come segue:

- a) Taglio dei tappeti erbosi
- b) Scerbatura di siepi e cespugli
- c) Manutenzione banchine e scarpate stradali
- d) Risagomatura siepi
- e) Spollonatura alberature
- f) Potatura alberature
- g) Verifiche visive e strumentali sul patrimonio arboreo comunale
- h) Messa a dimora piante
- i) Fornitura alberi ornamentali
- l) Pulizia fossi
- m) Impermeabilizzazione laghetti



*vista aerea del Verde*

## Impianti

### Illuminazione esterna

Nello specifico gli interventi illuminotecnici prevederanno le attività lungo i seguenti percorsi:

1. Viale di accesso casa Regina
2. Parcheggio su erba
3. Campo Traditore
4. Viale principale
5. Parcheggio su breccia

### Descrizione degli interventi

Gli interventi relativi alla presente progettazione elettrica prevedono principalmente le seguenti attività:

- Fornitura e posa in opera di nuovi sistemi di illuminazione esterna a LED su palo e a parete;
- Fornitura e posa in opera di nuovi quadri elettrici di zona a servizio dell'illuminazione esterna ovvero il reintegro di quelli esistenti;
- Reintegro ed utilizzo dei cavidotti interrati esistenti per la posa dei nuovi conduttori
- Rete dati

### Integrazione Impianto di messa a terra

Per la completa sicurezza impiantistica degli utenti, per ogni quadro elettrico si prevede la integrazione dell'impianto disperdente mediante la installazione di una corda di rame nudo per tutto il percorso dei pali da collegare all'anello di terra esistente.









## Comune di Rocca di Papa

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL C.E.F. Centro Federale Equestre - Pratoni del Vivaro

Via Olimpica n. 25 - Loc. Pratoni del Vivaro - Rocca di Papa (RM)

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Mauro CHECCOLI  
Via Del Pino, 5 40131 Bologna

#### COMMITTENTE

**F I S E**

Federazione Italiana Sport Equestri

Viale Tiziano n. 74  
00196 Roma  
P.I. 02151981004

### PROGETTO PRELIMINARE

<b>Titolo</b>		
STUDIO DI PREFATTIBILITA'		
		Tavola P_05
Data	REVISIONE FEBBRAIO 2021	
Codice elaborato		
Scala		

# Relazione tecnica finalizzata alle verifiche edilizie, urbanistiche e catastali del Centro Equestre Federale di Pratoni del Vivaro della F.I.S.E.

## Premessa

La seguente relazione riporta in sintesi indicazioni sullo stato attuale della situazione urbanistica e catastale e indicazione dei procedimenti di conformità del Centro Federale Equestre dei Pratoni del Vivaro nel Comune di Rocca di Papa (RM), fatto salvo ogni verifica di legittimità urbanistica.

## DATI CATASTALI

### Comune di Rocca di Papa

Centro Federale Equestre

Foglio 27

Particella 6

Categoria C/4 – Classe U – Consistenza 7302 mq – Rendita € 25.643,97

Proprietà: Comune di Rocca di Papa

Dati derivanti da: Decreto del 31/07/2018 in atti dal 15/02/2019 – Rogante: Agenzia del Demanio – Registrazione: Decreto di Trasferimento immobile (n.5268.1/2019)

Campo Traditore e campo Cento.

### TERRENI

Foglio 18 - p.lla 8 – 9

Foglio 19 - p.lla 2 – 3 – 4 – 6 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 15 – 16

Foglio 20 - p.lla 96 – 110 – 119 – 120 – 171 – 172

Foglio 27 - p.lla 1 – 7 – 8 – 9 – 60 – 142

Foglio 33 - p.lla 15 – 52 – 299 – 300 – 301 – 398 – 399

Campi di Gara:

Foglio 20 part. 120: Oreste, Posillipo, Merano, Uruguay, The Rock e Woodland; Foglio 20 part. 110: Posillipo; Foglio 20 part. 172; The Rock

## SITUAZIONE URBANISTICA

### Titoli Edilizi

- Nulla Osta esecuzione lavori n. 58 del 28.12.1959 – Scuderie;
- Licenza di costruzione prot. n. 4995 del 16.09.1959 – Alloggio e servizi stampa;
- Domanda autorizzazione a costruire prot. n. 4502 del 20.06.1966 con approvazione del Comune del 30.06.1966 e Concessione di edificare n. 18 del 1996 per lavori di ristrutturazione – Foresteria e bar;

- Autorizzazione n. 18 del 1983 e Concessione di edificare n.17 del 1996 – Impianti tecnologici e cabina di trasformazione energia elettrica;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85, prot. 5721 del 28.04.1986 – interventi di ampliamento del Centro Equestre;
- Concessione in Sanatoria n. 766 del 14.06.2011 a seguito della Domanda di Condono Edilizio n. 86/5721/sot. da 1 a 5 del 28/04/1986 interventi di ampliamento del Centro Equestre.

## DESCRIZIONE GENERALE MANUFATTI ED IMPIANTI SPORTIVI DEL CENTRO EQUESTRE

Il Centro Federale Equestre dei Pratoni del Vivaro, secondo l'ultimo stato in corso di legittimazione come da Concessione in Sanatoria n. 766 del 14.06.2011 a seguito della Domanda di Condono Edilizio n. 86/5721/sot. da 1 a 5 del 28/04/1986 interventi di ampliamento del Centro Equestre, risulta composto dai seguenti manufatti:

Sot. 1 – Attività sportiva – mq 552,12 – Tipologia 3

Sot. 2 – Attività sportiva – mq 248,25 – Tipologia 3

Sot. 3 - Attività sportiva – mq 294,35 – Tipologia 3

Sot. 4 - Attività sportiva – mq 1116,85 – Tipologia 3

Sot. 5 - Attività sportiva – mq 27,30 – Tipologia 3

Immobili identificati nella variazione catastale n. 3564 del 05/01/1994

Foglio 27 p.lla 6 – 222

Edificio 1 – Foresteria

Edificio 2 – Direzione

Edificio 3 – Maneggio Coperto

Edificio 4 – Scuderie

Edificio 5 – Bar

Edificio 6 – Alloggio Custode

Edificio 7 – Scuderie

Edificio 8 – Silos (serbatoio torre idrica)

Edificio 9 – Locale di deposito

Si precisa che con tavola definita “degli stralci” depositata al protocollo del Comune di Rocca di Papa al n. 035310 il 10.12.2009 a completamento della pratica di Condono (si veda allegato Relazione Tecnica P02) sono descritti i seguenti campi gare ed allenamento:

- n. 2 campi da cross con laghetti artificiali ed ostacoli costruiti;
- n. 9 campi recintati con fondi in sabbia o erba.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

### PIANO REGOLATORE GENERALE di ROCCA DI PAPA

P.R.G vigente e Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.22 del 28 Giugno 2007

Tavola 2

**Area complessiva: ZONE V AREE VERDI (Ambiti territoriali di rilevanza ecologica) – Sottozona V2 – Aree naturali protette** – Parco Regionale dei Castelli Romani; Siti di Importanza Comunitaria; SIC Cequone-Doganella; SIC Maschio dell’Artemisio;

#### Art. 8 ZONE V – AREE VERDI (P.R.G. Vigente)

*“In questa sottozona sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata l’attuale sistemazione a verde. Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.1936 n.1089 e 25.6.1939 n.1497 e regolamento 3.6.1940 n.1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie”*

Per una ricostruzione storica dei fatti si precisa che è intervenuta una variante al PRG, adottata con delibera del C.C. n. 22 del 28.06.2007. Precisiamo, altresì, che tale variante non è mai stata approvata definitivamente (si veda allegato Relazione Tecnica P02).

#### Art. 33 Aree naturali protette nazionali e regionali (Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) non approvata)

1. Nelle Aree naturali protette nazionali fino all’approvazione del “Piano di gestione” si applica la disciplina di cui alla L 394/91 e successive modificazioni.
2. Nelle Aree naturali protette regionali si applica la disciplina di cui alla LR 29/97 e successive modificazioni. Fino all’approvazione dei Piani di assetto, si applica la disciplina transitoria della LR 29/1997 e la disciplina dei PTPR, ove cogente.
3. Qualora l’approvazione del Piano di assetto dell’Area naturale protetta comporti l’esclusione di parti di territorio dal perimetro originario, a tali parti, fatte salve le norme di tutela dei PTPR, ove cogenti, si applica la disciplina urbanistica.

#### **Area edifici e impianti fissi:**

**TERRITORIO URBANIZZATO – Sistema Insediativo - Progetti Speciali – Progetti speciali in ambiti con valenza ambientale e paesistica;**

#### Art. 1 Linee di indirizzo per il governo del territorio

1. Le linee di indirizzo per il governo del territorio prefissate dal Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.), illustrati nella Relazione Generale, in sintesi sono:
  - A. Valorizzare il patrimonio naturalistico e le relative attività connesse favorendo l’uso agricolo, turistico e culturale del bosco e delle aree agricole di pregio;
  - B. Riconnettere e riqualificare il tessuto insediativo attraverso progetti di reimpianto, o di nuovo impianto o di recupero urbanistico o di rinnovo funzionale, della struttura urbana o di sue parti;
  - C. Realizzare un sistema di servizi coerente con le varie tipologie di forme urbane;

D. Valorizzare le attrezzature di rango territoriale attraverso progetti speciali per il potenziamento delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività.

2. Il Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.) rende partecipe e comunica le fasi di gestione e di attuazione secondo le modalità previste nel Titolo III delle presenti Norme.

### **Area campi gara:**

Sistema dei servizi – **area F4 Aree per lo sport equestre**

“1. Le Aree per lo sport equestre, individuate nell’elaborato Tavola 2. Disposizioni strutturali – Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000, sono destinate alla conservazione degli usi esistenti e delle funzioni in essere e al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature attinenti esclusivamente agli sport equestri.

2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - IP = 100% - DA = 80 alberi/ha; DAR = 160 arbusti/ha.”

IP: Indice di permeabilità – Esprime in metri quadrati il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF)

SP: Superficie permeabile - È data dalla porzione di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo dalle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. o degli altri strumenti urbanistici vigenti. Impermeabile deve sempre essere mantenuta l’area costituita dai distacchi minimi dai confini di proprietà previsti per le singole zone. Nel caso di realizzazione di viabilità di servizio il piano carrabile sarà realizzato con tipologie che ne garantiscano, comunque, la permeabilità.

## **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – P.T.P. – REGIONE LAZIO**

### **Tavola A**

Sistema del Paesaggio Naturale

- 1) Paesaggio Naturale – porzione di terreno - **Area campi gara**
- 2) Paesaggio Naturale di Continuità – porzione di terreno - **Area campi gara**
- 3) Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d’acqua – porzione di terreno - **Area campi gara**

Sistema del Paesaggio Agrario

- 1) Paesaggio Agrario di Continuità – porzione di terreno – **Area edifici e impianti fissi**

### **Tavola B**

Beni Paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art.134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art.136 Dlvo 42/04)

Cod. cd058\_001 – lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge

(art. 134 co. 1 lett. b e art.142 co. Dlvo 42/04)

### Area campi gara

Cod. c058\_001 – c) corsi delle acque pubbliche – art.7 L.R. 24/98

Cod. g058 – g) aree boscate – art. 10 L.R. 24/98

Cod. f058\_001 – f) parchi e riserve naturali – art.9 L.R. 24/98 (Area edifici e impianti fissi)

Cod. h058\_001 – h) università agrarie e uso civico – art.11 L.R. 24/98

Cod. ml058\_001 – m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto – art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98

### Tavola C

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale

Cod. sic 001 – Zone a conservazione speciale, Siti di interesse comunitario – Dir. Com. 92/43/CEE Bioitaly D.M. 3/4/2000

Beni del patrimonio culturale

Cod. va 001 – Viabilità antica (fascia di rispetto 50mt) – “Forma Italiae” Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell’Università di Roma “Carta Archeologica”

### **Parco suburbano dei CASTELLI ROMANI**

Vincolo: Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani – L.R. n.2 13/01/1984; L.R. n.64 28/09/1984; L.R. n.63 24/05/1990

Si veda tavola allegato Relazione Tecnica P02.

### **INTERVENTI DA ESEGUIRE**

#### **Aree esterne:**

- Sistemazione della viabilità interna;
- Interventi di manutenzione infrastrutturale e di adeguamento protezione idraulica;
- Interventi di manutenzione sui campi da gara sabbia ed erba nonché laghetti e ostacoli presenti;
- Reintegro dell’impianto di illuminazione delle strade interne e dell’area di parcheggio per eventi sportivi.

#### **Edifici esistenti:**

- Recupero e ripristino delle facciate con la medesima tipologia di materiale e colore originale;
- Interventi di miglioramento e adeguamento dell’accessibilità;
- Interventi di miglioramento energetico;
- Interventi di manutenzione e di ripristino interno edifici compresi impianti.

### **TIPOLOGIA TITOLO AUTORIZZATIVO**

Il progetto sarà sottoposto a tutti gli organi competenti per tutti pareri e nulla osta che si renderanno necessari in base alla situazione vincolistica.

## CONSIDERAZIONI

Nell'analisi del Progetto, al netto delle eventuali note di prescrizione e/o adeguamenti richiesti, non si sono riscontrate particolari criticità che possano impedire o modificare sostanzialmente il Progetto stesso, con particolare riferimento alla tipologia di intervento volto a adeguare, migliorare e rendere efficiente il Centro Federale Equestre dei Pratoni del Vivaro con interventi di ripristino e manutenzione.

Si precisa che la FISE ai sensi dell'art. 51 del Codice degli Appalti intende avvalersi della possibilità di suddividere in lotti funzionali gli interventi previsti così come da ripartizione del Quadro Economico e del Cronoprogramma anche per meglio ottemperare alle diverse forme di finanziamento ed alle esigenze sportive e organizzative connesse allo svolgimento dei campionati mondiali del 2022, garantendo per ogni lotto le caratteristiche di funzionalità, fruibilità e fattibilità come definito dal suddetto Codice.



## Comune di Rocca di Papa

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL C.E.F Centro Federale Equestre - Pratoni del Vivaro

Via Olimpica n. 25 - Loc. Pratoni del Vivaro - Rocca di Papa (RM)

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Mauro CHECCOLI

Via Del Popolo, 549131 Bologna

#### COMMITTENTE

**FISE**

Federazione Italiana Sport Equestri

Viale Tiziano n. 74

00196 - Roma

P.I. 02161981004

### PROGETTO PRELIMINARE

Titolo

ELABORATI TIPOLOGICI

Data

REVISIONE FEBBRAIO 2021

Codice elaborato

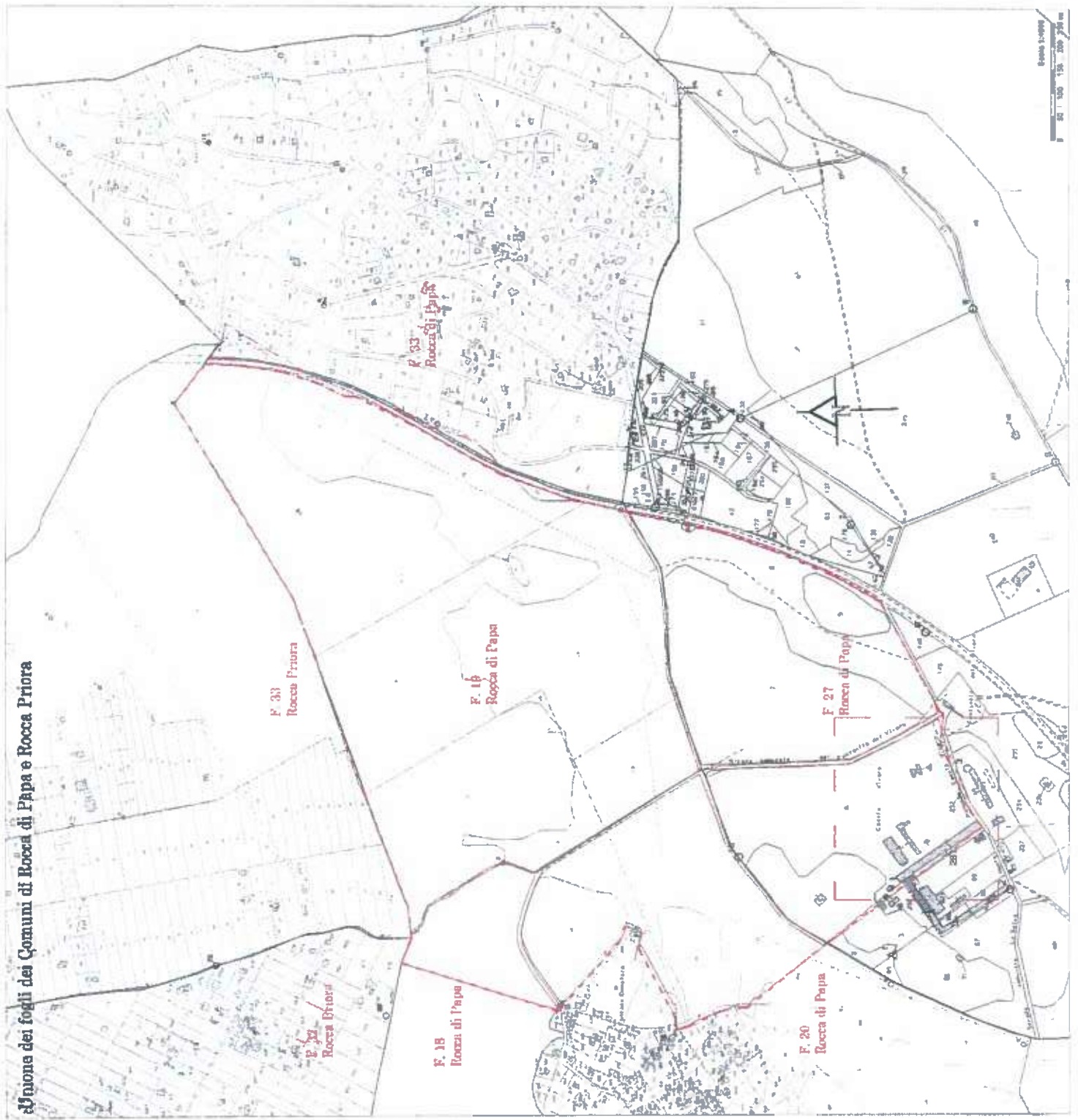
Scala

Invio

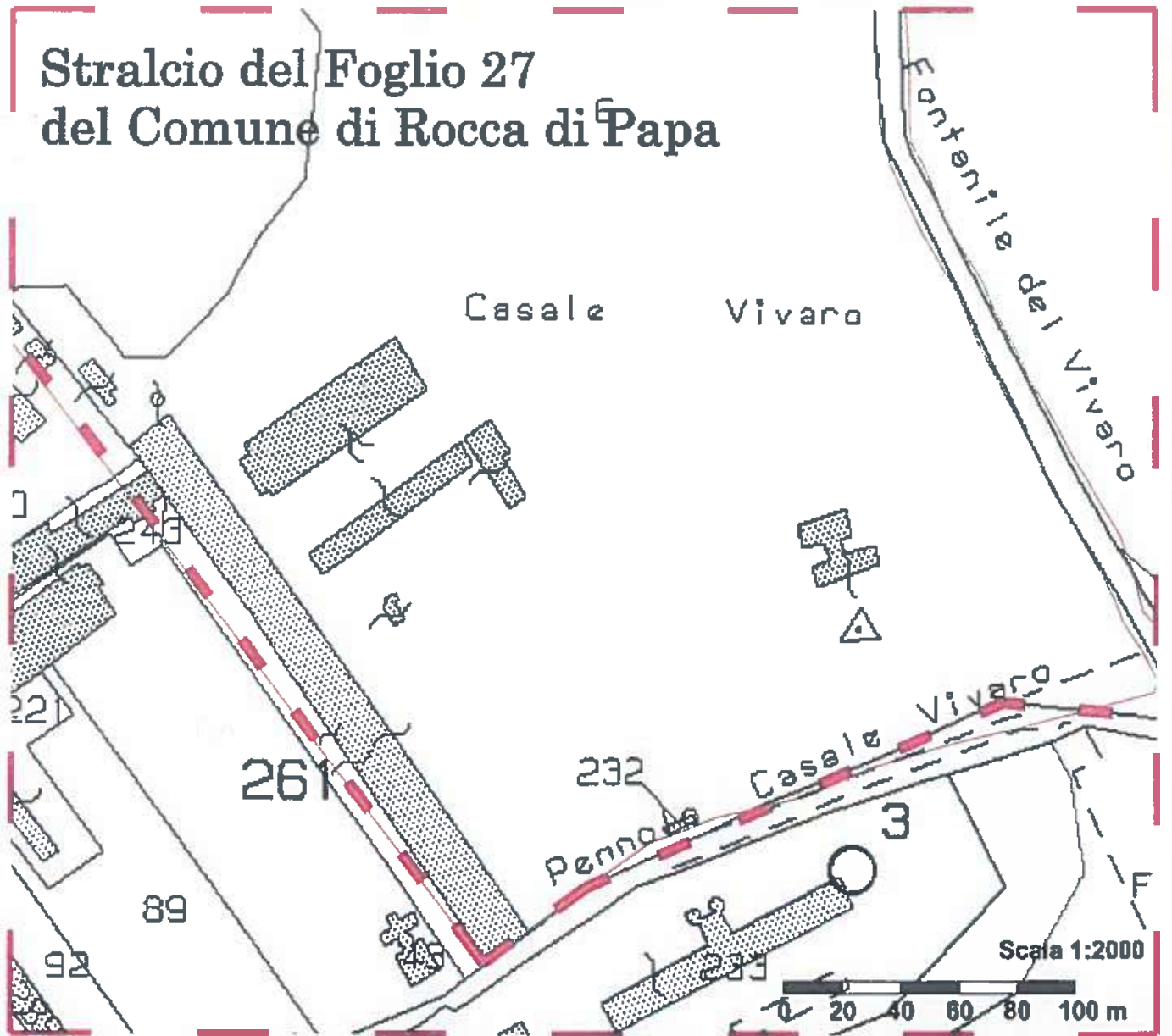
F\_04



Unione dei fogli dei Comuni di Rocca di Papa e Rocca Priora



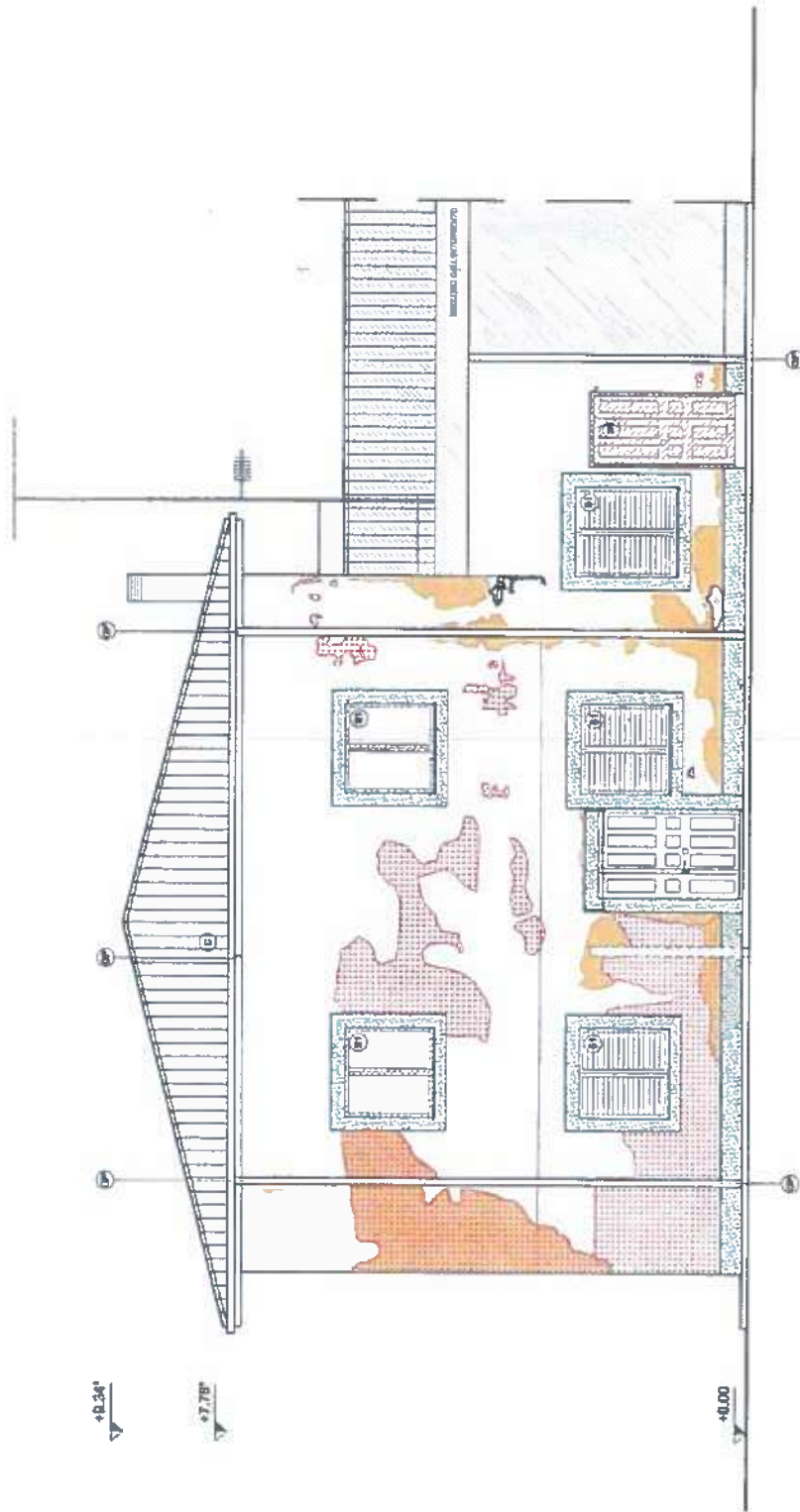
# Stralcio del Foglio 27 del Comune di Rocca di Papa



Foglio	Particella	Sup. catastale			
		[cat]	[ad]	[col]	[total]
18	1	00	57	00	570000
	2	00	09	00	900000
	3	11	10	20	1102000
	4	01	02	80	1028000
	5	00	12	00	120000
	6	01	77	00	770000
19	7	11	80	80	1188000
	8	15	15	00	1500000
	9	00	01	00	100000
	10	01	30	00	300000
	11	11	77	00	1170000
	12	00	15	00	150000
	13	05	18	00	518000
	14	00	81	20	812000
	15	02	08	20	208000
	16	00	01	00	100000
21	17	00	10	00	100000
	18	00	11	20	112000
	19	02	07	00	207000

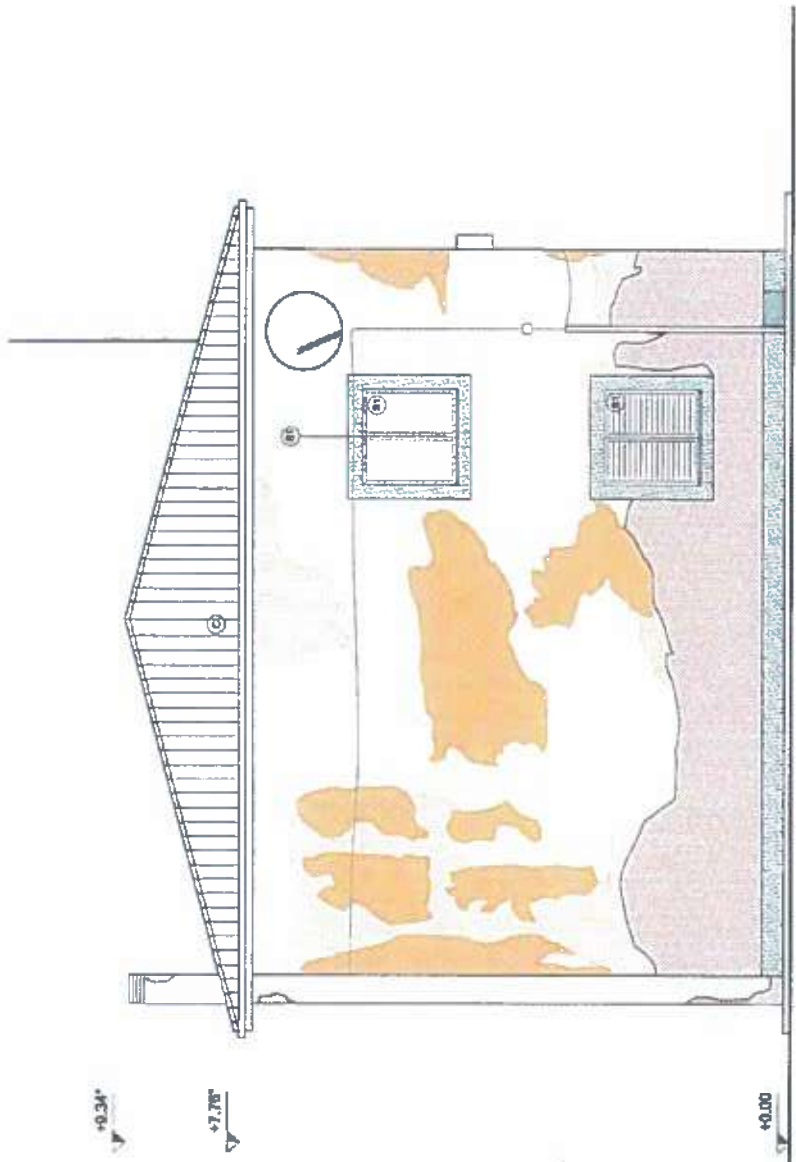
Foglio	Particella	Sup. catastale			
		[cat]	[ad]	[col]	[total]
27	1	00	30	00	300000
	2	11	03	20	1103200
	3	10	01	00	100000
	4	00	00	00	000000
	5	00	21	00	210000
	6	00	20	10	201000
	7	00	00	00	000000
	8	00	30	00	300000
	9	00	10	00	100000
	10	00	12	00	120000
31	11	00	27	00	270000
	12	00	10	00	100000
	13	00	00	00	000000
	14	00	00	00	000000
Superficie catastale totale		120	38	00	1338000
Superficie edificata		02	21	12	1021120
Superficie agricola		00	00	00	000000

ANALISI DEL DEGRADO - CASA DEL CUSTODE  
scala 1:100



PROSPETTO a

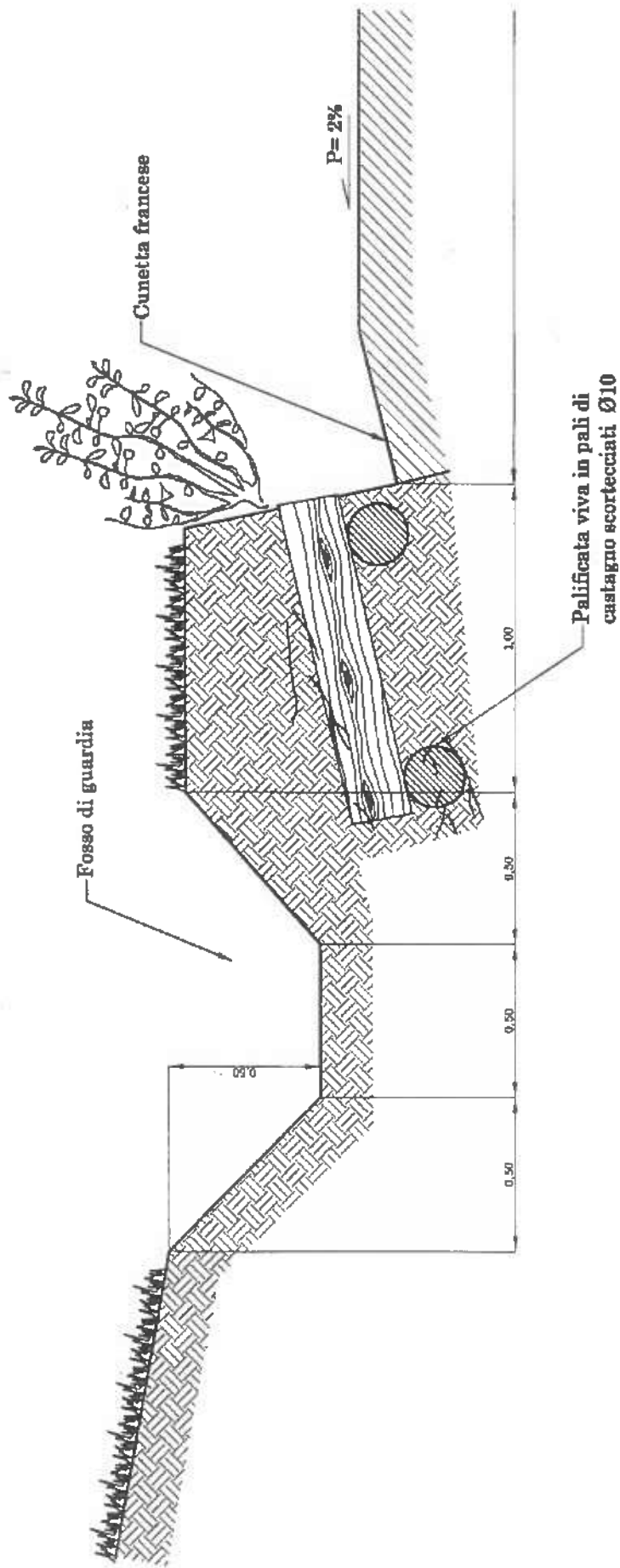




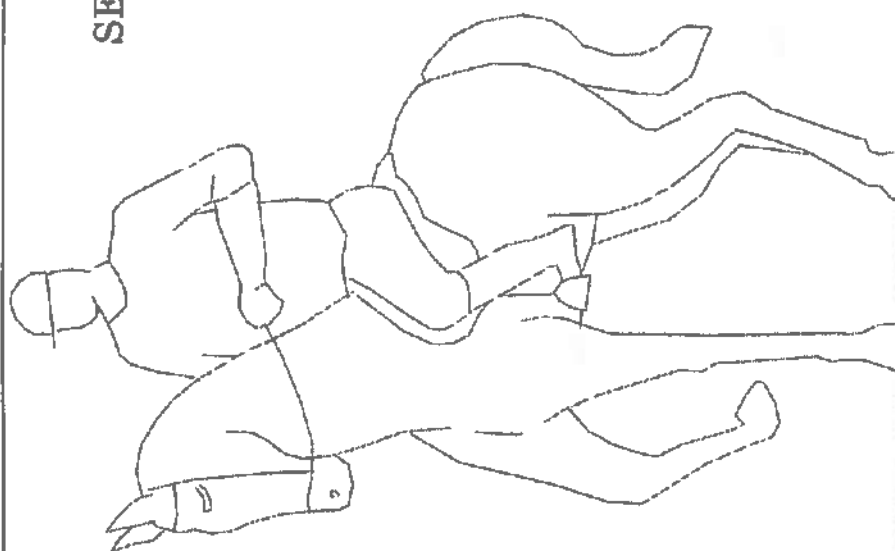
PROSPETTO C

ANALISI DEL DEGRADO		CAUSE		
MATERIALI LAPIDEI	materiali lapidei artificiali	C.S.	ALTERAZIONE CROMATICA-DEGRADAZIONE	-pigiola battente ed azione erosiva del vento -mancanza di manutenzione -opere non eseguite a regola d'arte
			D1 DISTACCO STRATO	-infiltrazioni di acque dalla copertura -mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			D2 DISTACCO	-infiltrazioni di acque dalla copertura -mancanza di manutenzione -fenomeni di umidità -agenti atmosferici
			DEPOSITO SUPERFICIALE (e/o croste e croste nere)	-azione di microorganismi ed agenti inquinanti -mancanza di manutenzione -ossidazione -agenti atmosferici
			DEPOSITO SUPERFICIALE	-azione di microorganismi ed agenti inquinanti -mancanza di manutenzione -ossidazione -agenti atmosferici
			MANCANZA	-fenomeni di umidità ascendente -perdite localizzate degli impianti di smaltimento e/o convogliamento delle acque
	materiali lapidei naturali	solo	MANCANZA	-fenomeni di umidità ascendente -perdite localizzate degli impianti di smaltimento e/o convogliamento delle acque
			DEPOSITO SUPERFICIALE	-azione di microorganismi ed agenti inquinanti -mancanza di manutenzione -ossidazione -agenti atmosferici
			DEPOSITO SUPERFICIALE	-azione di microorganismi ed agenti inquinanti -mancanza di manutenzione -ossidazione -agenti atmosferici
			COLATURA	-perdite localizzate e/o diffuse degli impianti di smaltimento e convogliamento -mancanza di manutenzione
			EFFLORESCENZA	-umidità di risalita capillare, condensazione -riscaldamento acque meteoriche -degrado interfaccia tra laterizi e malte, formazione di soffici alluntri di calcio
			MANCANZA	-fenomeni di umidità ascendente -perdite localizzate degli impianti di smaltimento e/o convogliamento delle acque
METALLI	materiali	S.S.	ALTERAZIONE CROMATICA-DEGRADAZIONE	-pigiola battente ed azione erosiva del vento -mancanza di manutenzione -opere non eseguite a regola d'arte
			OSSIDAZIONE/DEGRADO	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			SERRAMENTI DEGRADATI	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			STATO DI DEGRADO	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici -invecchiamento
LEGNO	materiali	S.S.	ALTERAZIONE CROMATICA-DEGRADAZIONE	-pigiola battente ed azione erosiva del vento -mancanza di manutenzione -opere non eseguite a regola d'arte
			SERRAMENTI DEGRADATI	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			STATO DI DEGRADO	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici -invecchiamento
			DEGRADO E PLUVIALI	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
VEGETAZIONE	materiali	S.S.	ALTERAZIONE CROMATICA-DEGRADAZIONE	-pigiola battente ed azione erosiva del vento -mancanza di manutenzione -opere non eseguite a regola d'arte
			COPERTURE	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			INFILTRAZIONI	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici
			INFESTANTE	-mancanza di manutenzione -agenti atmosferici

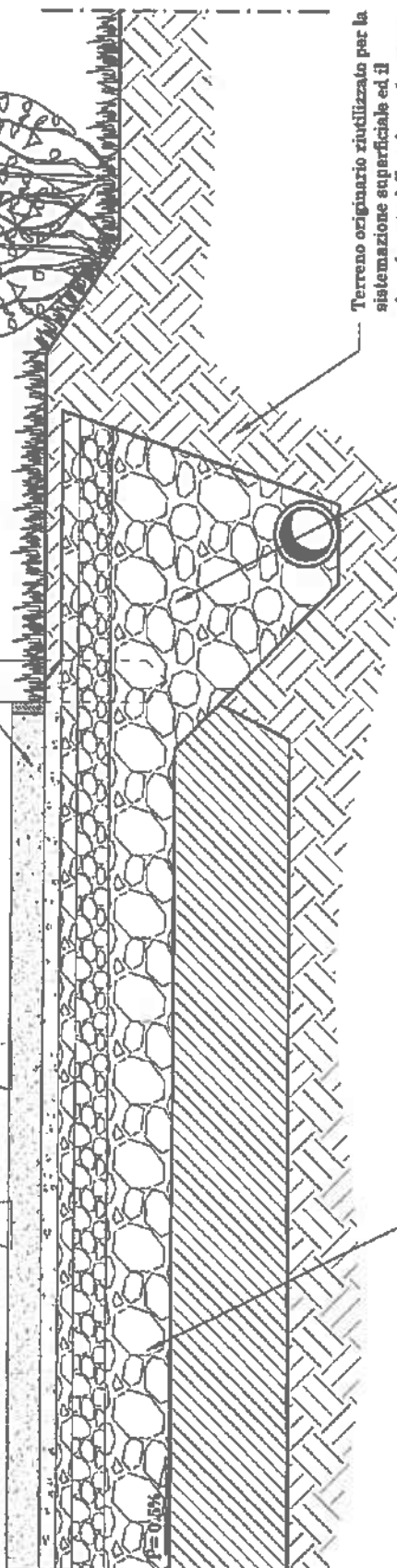
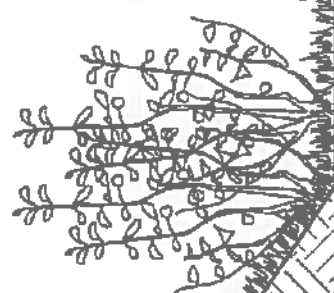
# SEZIONE TIPO SEDE STRADALE DI PROGETTO FOSSO DI GUARDIA TIPO A



# SEZIONE TIPO CAMPO IN SABBIA



Recinzione del campo di gara Tipo 1  
in legno di castagno locale  
Fondo equestre vedi stratigrafia



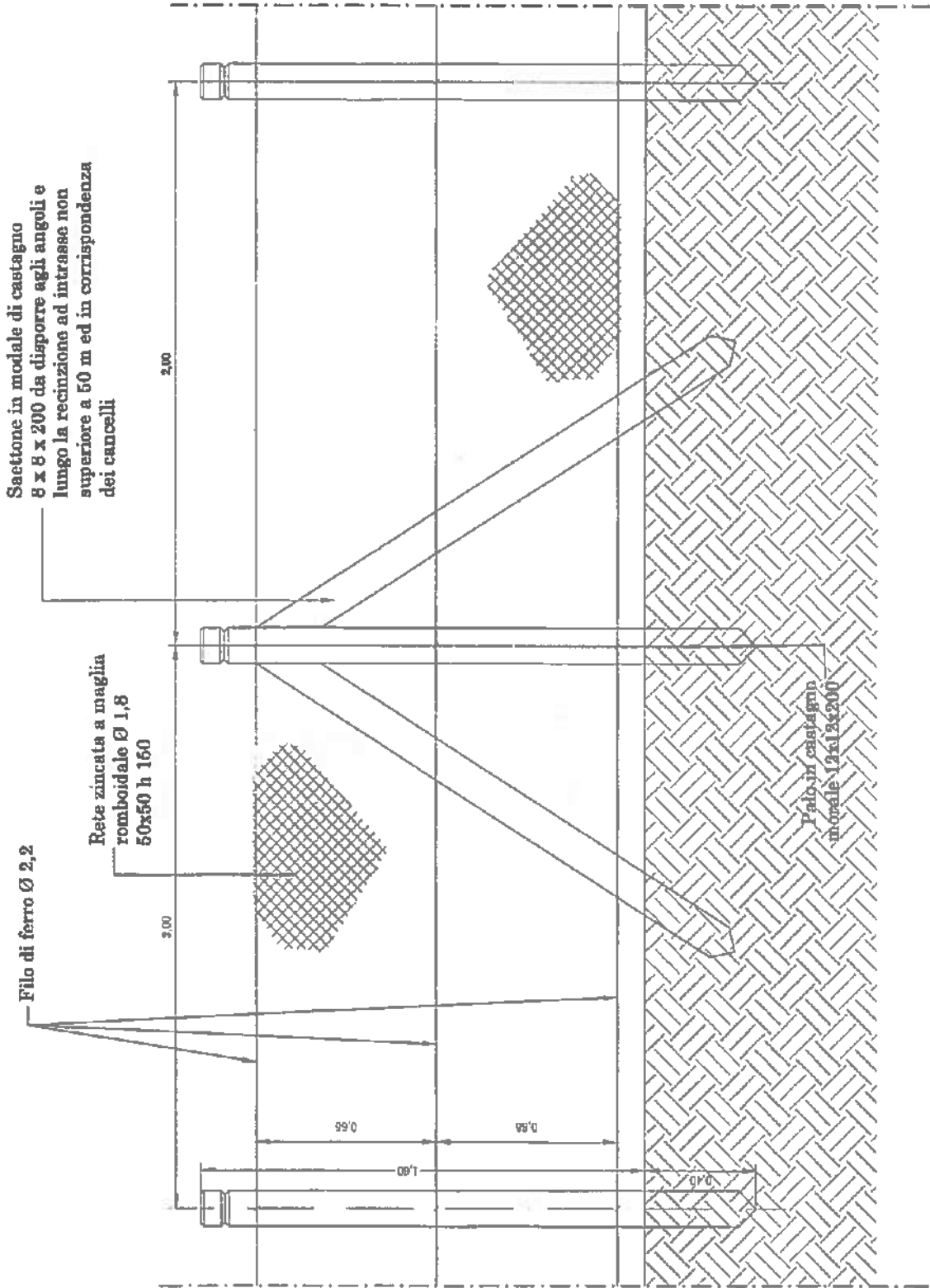
Fondo esistente all'interno del quale sono stati ricavati i canali  
drenanti riempiti con pietrame calcareo 20/40 e tubo dreno  
Ø160 rivestito con tessuto non tessuto da 200g/mq

Terreno originario riutilizzato per la  
sistemazione superficiale ed il  
ricoprimento della trincea drenante

Trincea drenante realizzata con tubazione fessurata  
Ø200 rivestita con txt da 200 g/mq e riempita con  
pietrame 20/40 avente pendenza P = 1%

# RECINZIONE TIPO4- STRADE

scala 1:20





# RECINZIONE TIPO 3

## Paddock(abete) e Campo traditore (castagno)

### scala 1:20

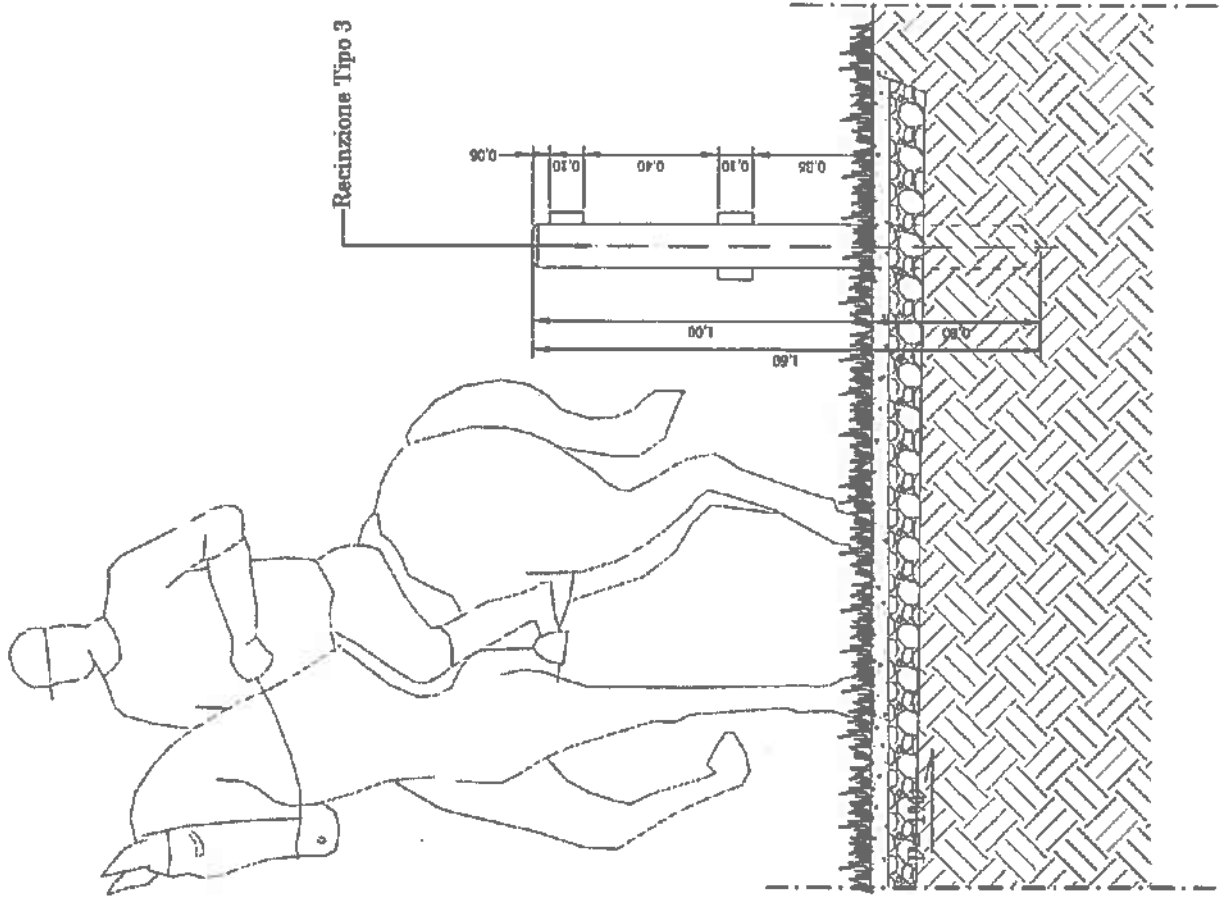
Saettone in modale 8 x 8 x 200  
 in legno di abete (paddock) o di  
 castagno (Campo Traditore)  
 da disporre agli angoli, sui montanti  
 dei cancelli di accesso e lungo le linee  
 rette ad intrasse >25m

Passone in morali  
 di abete/castagno 8 x 8 x 160

Filagna segate  
 in legno di abete/castagno  
 25 x 100 x 400

Trattamento con  
 impregnante  
 acrilico all'acqua

Trattamento di  
 carbonizzazione  
 superficiale del  
 tratto interrato



# REPORT FOTOGRAFICO

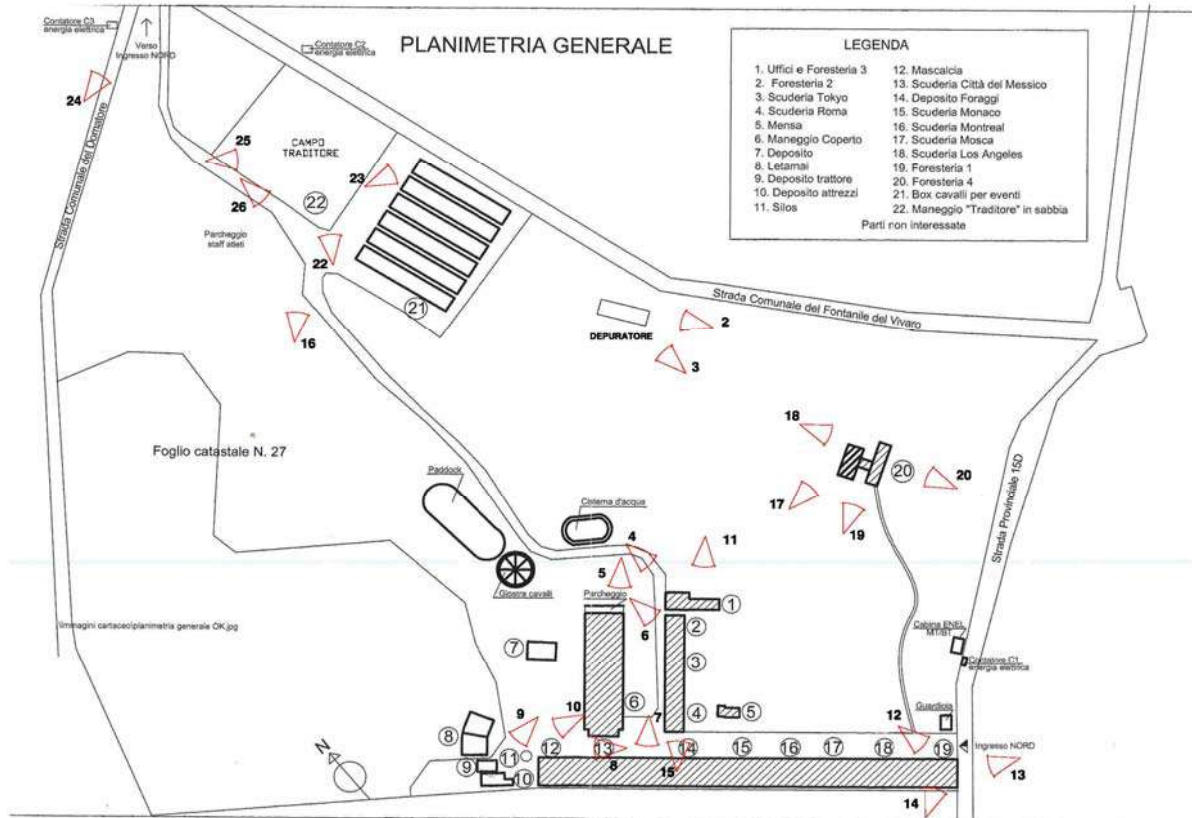


Foto 1 – Portale





*Foto 2 - Depuratore*



*Foto 3 - Depuratore*





*Foto 4 – Direzione*



*Foto 5 – Maneggio coperto*





*Foto 6 – Foresterie 2-3-4*



*Foto 7 – Scuderie Messico*



*Foto 8 – Scuderie Messico*







*Foto 9/10 – Torre piezometrica e Mascalcia*



*Foto 11 – Direzione*



*Foto 12 – Casa del Custode*



*Foto 13 – Casa del custode*





*Foto 14 – Casa del custode*



*Foto 15 – Scuderie Roma*



*Foto 16 – Campo traditore*



*Foto 17 – Foresteria 4 (casa della Regina)*





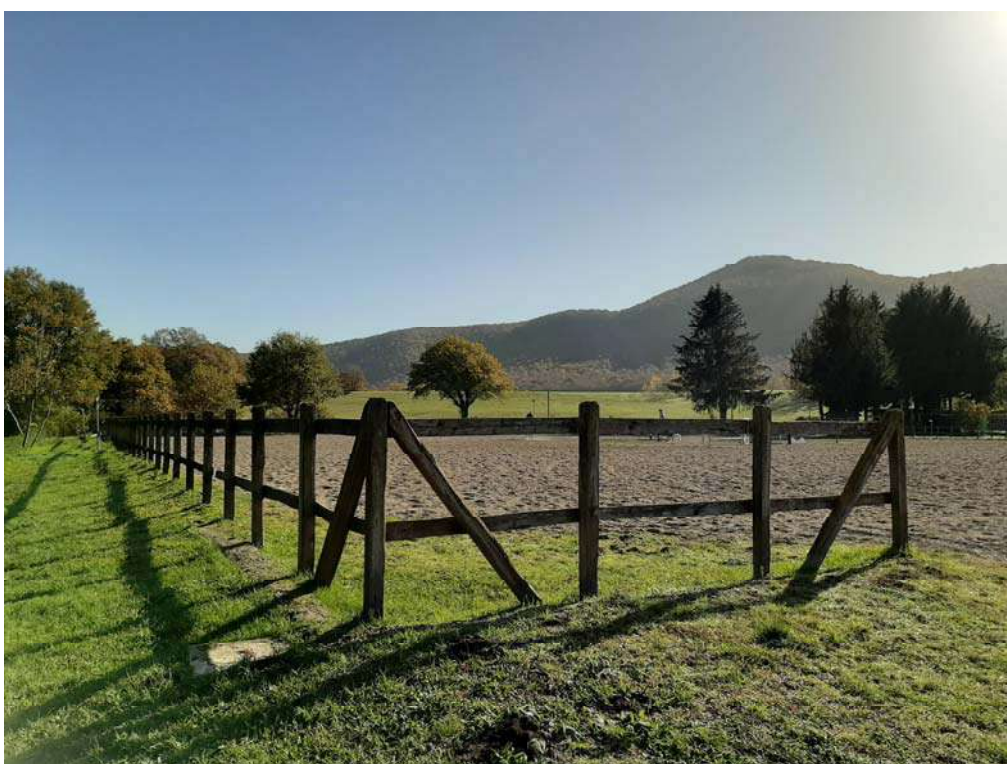
*Foto 18 – Foresteria 4 (casa della Regina)*



*Foto 19 – Foresteria 4 (casa della Regina)*



*Foto 20 – Foresteria 4 (casa della Regina)*

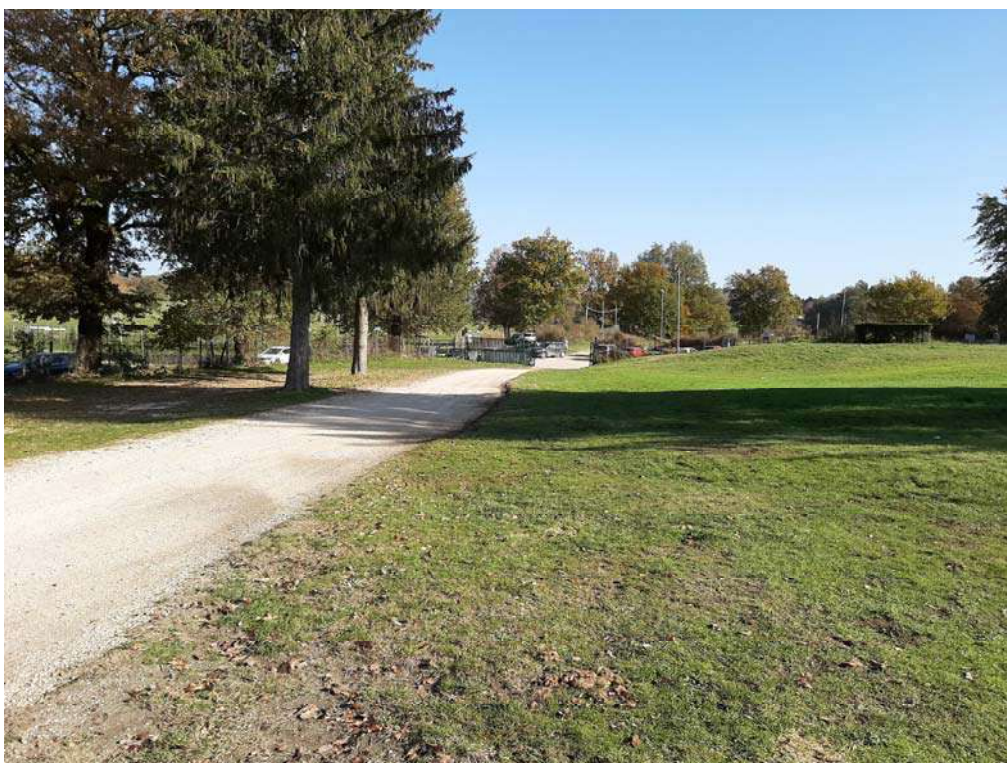


*Foto 22 – Campo Traditore*





*Foto 23 – Box cavalli per eventi* (manufatti leggeri prefabbricati amovibili)



*Foto 24 – Strade esistenti*



Foto 25 – Campo traditore

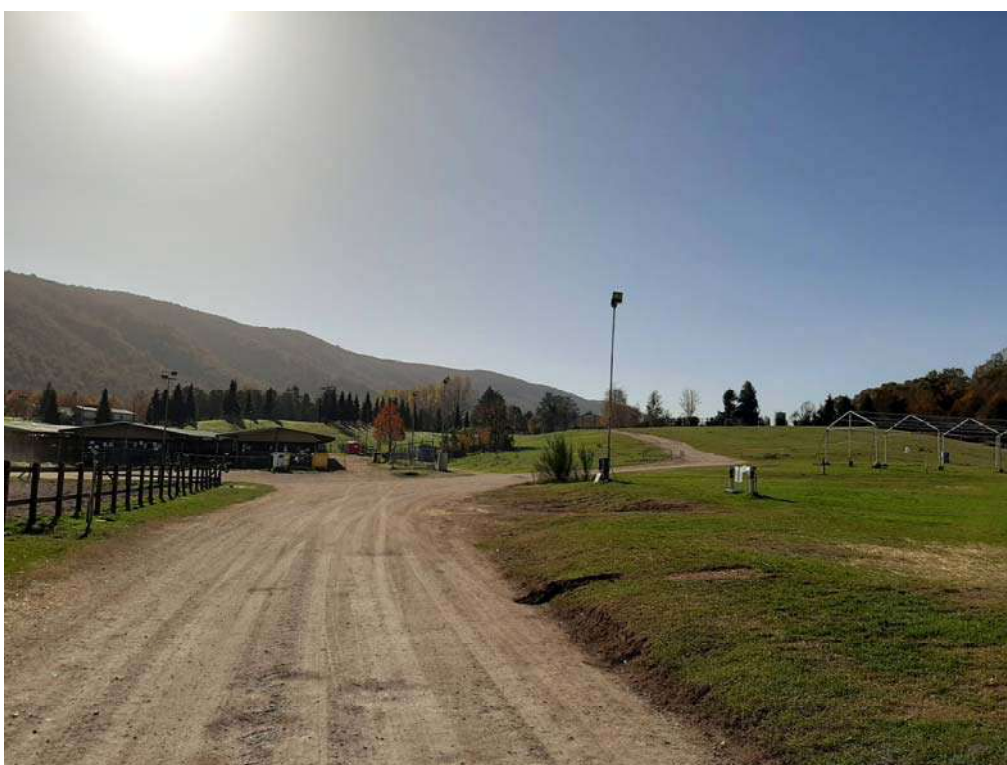


Foto 26 – Strade esistenti





*Foto – Tribune esistenti (campo Posillipo)*



*Foto – Tribune esistenti e Fabbricato Giuria (campo Posillipo)*



*Foto - Corridoio*





*Foto – Pavimentazione esistente zona Box prefabbricati*



*Foto – Tribune e Giuria esistenti (Campo The Rock)*





*Foto – Fondo Esistente (Campo The Rock)*



*Foto – Tribune e Giuria Campo Ambassador*





*Foto – Case su ruota*



*Foto – Meccanismo Giostra*





*Foto – Tondino Esistente*





15:11 ↗

4G 🔋



Pratoni Vivaro  
Eventing Park



Punto Informativo  
Vivaro



2D



✕ Pratoni del Vivaro Altopiano



15:12

4G



Pratoni Vivaro  
Eventing Park



Google

(41°44'19"N 12°46'39"E) 1 km



15:12

4G



Pratoni Vivaro  
Eventing Park



Google

(41°45'02"N 12°46'30"E) 2 km



## Comune di Rocca di Papa

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL C.E.F Centro Federale Equestre - Pratoni del Vivaro

Via Olimpica n. 25 - Loc. Pratoni del Vivaro - Rocca di Papa (RM)

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Ing. Mauro CHECCOLI  
Via Del Pane, 5 - 0131 Bolsena

#### COMMITTENTE

**FISE**

Federazione Italiana Sport Equestri

Viale Tiziano n. 74  
00196 - Roma  
P.I. 02151981004

### PROGETTO PRELIMINARE

**Titolo**

QUADRO ECONOMICO E  
CALCOLO SPESA

Tavola

Data REVISIONE FEBBRAIO 2021

Codice elaborato

Scala

**P\_05**



RIQUALIFICAZIONE CEF PRATONI DEL VIVARO - STIMA COSTI DI MASSIMA (con suddivisione in LOTTI)						
descrizione	attività ipotizzabili	rif	um	q	pu	tot
nuova rete Fognaria per allaccio al depuratore comunale - (in valutazione rinnovo depuratore esistente)	condotta pvc (ml 500 in ambito rurale e ml 100 in ambito urbano), impianto di sollevamento	punto 2) allegato documento parametrazione	ml	600	180	108.000
Manutenzione Foresterie	interno/esterno completo, impianti	assimilato a DEI Tipologie edilizie B6	mq	163	922	150.286
	manutenzione ordinaria esterni	assimilato a DEI Tipologie edilizie L6	mq	673	156	104.988
Manutenzione locali Mensa e Ristoro	interno/esterno completo, impianti locali di ampie dimensioni	assimilato a DEI Tipologie edilizie B6	mq	221	592	130.854
Manutenzione scuderie in muratura e mascalcia	manutenzione ordinaria esterni	assimilato a DEI Tipologie edilizie L9	mq	2418	54	130.572
Ripristino strutture sportive di servizio:	varie per attività sportiva	valori desunti da indagine di mercato	ac	1	79.886	79.886
Ripristino della rete idrica	ripristino tubazioni, revisione e ripristino impianti torre piezometrica, irrigazione	punto 1) allegato documento parametrazione	ml	1700	53	90.100
Revisione e ripristino delle strutture di segreteria e di servizio ai campi di gara e relativi impianti elettrici	manutenzione ordinaria esterni, pavimenti ed infissi interni, impianti	valori desunti da indagine di mercato	mq	285	88	24.999
revisione tribune e ripristino illuminazione: revisione tribune	revisione e verifica	valori desunti da indagine di mercato	ac			45.000
illuminazione esterna	ripristino illuminazione esterna su pali e paline o a parete	punto 3) allegato documento parametrazione	mq	6.826	15	102.390
Completamento dei lavori di ripristino delle strade, delle recinzioni sulle strade, con relativi cancelli, parcheggi e segnaletica :						
recinzioni e cancelli	revisione ripristino porzioni di recinzione	punto 5) allegato documento parametrazione	ml	2000	25	50.000
inghiaiatuta strade	compattazione e inghiaiatuta percorsi esistenti	assimilato a DEI Tipologie edilizie I4	mq	800	94	75.200
verde maneggio	varie operazioni cura verde e aiuole	media valori punto 6) allegato documento	mq	8500	4	34.000
parcheggi e segnaletica interna	dotazione standard (no pavimentazione)	assimilato a DEI Tipologie edilizie D5	mq	2800	19	53.480
Ripristino Campi:						
ostacoli	ostacoli e servizio	valori desunti da indagine di mercato considerata la particolarità degli elementi in esame	cad	500	232,88	116.438
GARA sabbia	drenaggi e ripristino fondo in sabbia	punto 7) allegato documento	mq	11.936	30,16	359.990
PROVA sabbia	ripristino fondo in sabbia	punto 7) allegato documento	mq	8.962	12,38	110.950
erba	ripristino tappeto erboso	punto 7) allegato documento	mq	16.476	1,60	26.362
Ripristino della campi cross con ostacoli	varie operazioni per campi cross	valori desunti da indagine di mercato considerata la quantità	ha	70	615,00	43.050
ostacoli	ostacoli e servizio	valori desunti da indagine di mercato considerata la particolarità degli elementi in esame	cad	60	625,00	37.500
ripristino alloggi su ruota e arredi	particolare lavorazione specialistica	valori desunti da indagine di mercato	cad	5	5.200,00	26.000
<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI (IC)</b>						<b>1.900.043,92</b>
IVA 10% IC			IC.a	10%		190.004,39
<b>TOTALE LAVORI CON IVA</b>						<b>2.090.048,31</b>
SPESE RILIEVO			SR	ac		20.000,00
IVA 22% SR			SR.a			-
SPESE MASTERPLAN			SM	ac		3.000,00
IVA 22% SM			SM.a			-
PROGETTAZIONE			P			97.001,31
IVA 22% PROGETTAZIONE			P.a	22%		21.340,29
CONSULENZE TECNICHE			CT			122.250,08
IVA 22% CT q.ta			CT.a	22%		-
COSTI ATTIVITA' SA, DL, CSE			SA			38.000,88
IVA 22% SA			SA.a	22%		8.360,19
ONERI SICUREZZA			OS	3%		compresi in IC
<b>TOTALE FINALE</b>						<b>2.400.001,06</b>

RIQUALIFICAZIONE CEF PRATONI DEL VIVARO - STIMA COSTI DI MASSIMA		LOTTO 1				
descrizione	attività ipotizzabili	rif	um	q	pu	tot
Manutenzione <b>Foresterie</b>	interno/esterno completo, impianti	assimilato a DEI Tipologie edilizie B6	mq	163	922	150.286
	manutenzione ordinaria esterni	assimilato a DEI Tipologie edilizie L6	mq	673	156	104.988
Manutenzione <b>locali Mensa e Ristoro</b>	interno/esterno completo, impianti locali di ampie dimensioni	assimilato a DEI Tipologie edilizie B6	mq	221	592	130.854
Manutenzione <b>scuderie in muratura e mascalcia</b>	manutenzione ordinaria esterni	assimilato a DEI Tipologie edilizie L9	mq	2418	54	130.572
Ripristino della <b>rete idrica</b>	ripristino tubazioni, revisione e ripristino impianti torre piezometrica, irrigazione	punto 1) allegato documento parametrametrazione	ml	1700	53	90.100
Completamento dei lavori di ripristino delle strade: <b>inghiaiatore strade</b>	compattazione e inghiaiatore percorsi esistenti	assimilato a DEI Tipologie edilizie I4	mq	800	94	75.200
<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI (IC)</b>						<b>682.000,00</b>
IVA 10% IC			IC.a	10%		68.200,00
<b>TOTALE LAVORI CON IVA</b>						<b>750.200,00</b>
SPESE RILIEVO			SR	ac		7.178,78
IVA 22% SR			SR.a			-
SPESE MASTERPLAN			SM	ac		1.076,82
IVA 22% SM			SM.a			-
PROGETTAZIONE			P			34.817,56
IVA 22% PROGETTAZIONE			P.a	22%		7.659,86
CONSULENZE TECNICHE			CT			43.880,33
IVA 22% CT q.ta			CT.a	22%		-
COSTI ATTIVITA' SA, DL, CSE			SA			13.640,00
IVA 22% SA			SA.a	22%		3.000,80
ONERI SICUREZZA			OS	3%		compresi in IC
<b>TOTALE FINALE</b>						<b>861.454,15</b>



RIQUALIFICAZIONE CEF PRATONI DEL VIVARO - STIMA COSTI DI MASSIMA		LOTTO 2				
descrizione	attività ipotizzabili	rif	um	q	pu	tot
Ripristino Campi:						
ostacoli	ostacoli e servizio	valori desunti da indagine di mercato considerata la particolarità degli elementi in esame	cad	500	232,88	116.438
GARA sabbia	drenaggi e ripristino fondo in sabbia	punto 7) allegato documento	mq	11.936	30,16	359.990
PROVA sabbia	ripristino fondo in sabbia	punto 7) allegato documento	mq	8.962	12,38	110.950
erba	ripristino tappeto erboso	punto 7) allegato documento	mq	16.476	1,60	26.362
<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI (IC)</b>						<b>613.738,92</b>
IVA 10% IC			IC.a	10%		61.373,89
<b>TOTALE LAVORI CON IVA</b>						<b>675.112,81</b>
SPESE RILIEVO			SR	ac		6.460,26
IVA 22% SR			SR.a			-
SPESE MASTERPLAN			SM	ac		969,04
IVA 22% SM			SM.a			-
PROGETTAZIONE			P			31.332,69
IVA 22% PROGETTAZIONE			P.a	22%		6.893,19
CONSULENZE TECNICHE			CT			39.488,37
IVA 22% CT q.ta			CT.a	22%		-
COSTI ATTIVITA' SA, DL, CSE			SA			12.274,78
IVA 22% SA			SA.a	22%		2.700,45
ONERI SICUREZZA			OS	3%		compresi in IC
<b>TOTALE FINALE</b>						<b>775.231,59</b>

RIQUALIFICAZIONE CEF PRATONI DEL VIVARO - STIMA COSTI DI MASSIMA		LOTTO 3				
descrizione	attività ipotizzabili	rif	um	q	pu	tot
nuova rete Fognaria per allaccio al depuratore comunale - (in valutazione rinnovo depuratore esistente)	condotta pvc (ml 500 in ambito rurale e ml 100 in ambito urbano), impianto di sollevamento	punto 2) allegato documento parametrizzazione	ml	600	180	108.000
Ripristino strutture sportive di servizio:	varie per attività sportiva	valori desunti da indagine di mercato	ac	1	79.886	79.886
Revisione e ripristino delle strutture di segreteria e di servizio ai campi di gara e relativi impianti elettrici	manutenzione ordinaria esterni, pavimenti ed infissi interni, impianti	valori desunti da indagine di mercato	mq	285	88	24.999
revisione tribune e ripristino illuminazione:						
revisione tribune	revisione e verifica	valori desunti da indagine di mercato	ac			45.000
illuminazione esterna	ripristino illuminazione esterna su pali e paline o a parete	punto 3) allegato documento parametrizzazione	mq	6.826	15	102.390
Completamento delle recinzioni sulle strade, con relativi cancelli, parcheggi e segnaletica :						
recinzioni e cancelli	revisione ripristino porzioni di recinzione	punto 5) allegato documento parametrizzazione	ml	2000	25	50.000
verde maneggio	varie operazioni cura verde e aiuole	media valori punto 6) allegato documento	mq	8500	4	34.000
parcheggi e segnaletica interna	dotazione standard (no pavimentazione)	assimilato a DEI Tipologie edilizie D5	mq	2800	19	53.480
Ripristino della campi cross con ostacoli	varie operazioni per campi cross	valori desunti da indagine di mercato considerata la quantità	ha	70	615,00	43.050
ostacoli	ostacoli e servizio	valori desunti da indagine di mercato considerata la particolarità degli elementi in esame	cad	60	625,00	37.500
ripristino alloggi su ruota e arredi	particolare lavorazione specialistica	valori desunti da indagine di mercato	cad	5	5.200,00	26.000
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI (IC)						604.305,00
IVA 10% IC			IC.a	10%		60.430,50
TOTALE LAVORI CON IVA						664.735,50
SPESE RILIEVO			SR	ac		6.360,96
IVA 22% SR			SR.a			-
SPESE MASTERPLAN			SM	ac		954,14
IVA 22% SM			SM.a			-
PROGETTAZIONE			P			30.851,06
IVA 22% PROGETTAZIONE			P.a	22%		6.787,23
CONSULENZE TECNICHE			CT			38.881,38
IVA 22% CT q.ta			CT.a	22%		-
COSTI ATTIVITA' SA, DL, CSE			SA			12.086,10
IVA 22% SA			SA.a	22%		2.658,94
ONERI SICUREZZA			OS	3%		compresi in IC
TOTALE FINALE						763.315,33



# 1) Reti idriche e 2) fognature

Modelli di costo parametrico ATO Marche 5 2008-2032

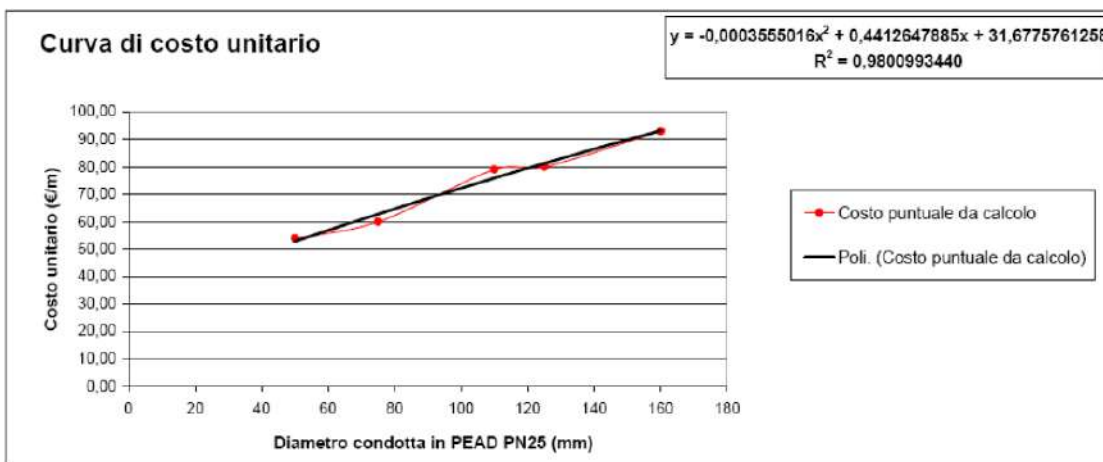
1a	Acquedotto in ambito rurale	m	53.00
1b	Acquedotto in ambito urbano	m	100.00
2a	Fognatura in ambito rurale	m	90.00
2b	Fognatura in ambito urbano	m	160.00
2c	Fognatura impianto di sollevamento	kW	7827.00

Lo sviluppo delle quantità valutate a livello preliminare è riassumibile come segue:

1a) Acquedotto in ambito rurale	m	53.00	1700 ml	90.100
2a) Fognatura in ambito rurale	m	90.00	500 ml	45.000
2b) Fognatura in ambito urbano	m	160.00	100 ml	16.000
2c) Fognatura Impianto di sollevamento	kW	7827.00	5	39.135

## ACQUEDOTTO - DISTRUBUZIONE IN PEAD PN25 (RIFACIMENTO)

SCHEDA n.3



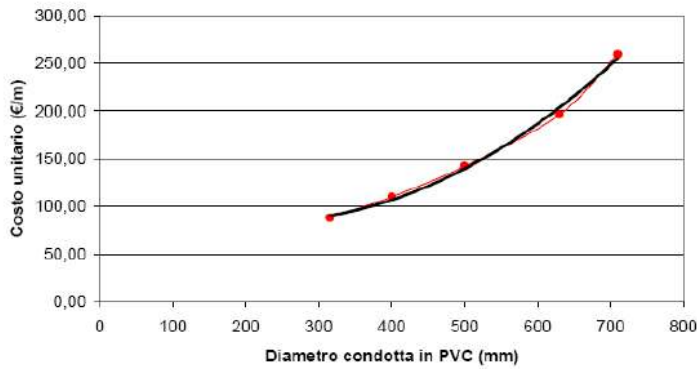
## SINTESI DEI RISULTATI

INDICATORE DI COSTO	Diametro				
U.M. INDICATORE DI COSTO	mm				
VALORE INDICATORE DI COSTO	50	75	110	125	160
Costo per la realizzazione di condotta di distribuzione in PEAD PN25 in campagna (€/m)	53,00	63,00	76,00	81,00	93,00
Costo per la realizzazione di condotta di distribuzione in PEAD PN25 in città / asfalto (€/m)	100,00	113,00	122,00	129,00	139,00
Costo per la realizzazione di condotta di distribuzione in PEAD PN25 con pavimentazione pregiata (€/m)	226,00	248,00	245,00	256,00	264,00

**Curva di costo unitario**

$$y = 0,0007240660x^2 - 0,3255253438x + 121,1242635651$$

$$R^2 = 0,9950601414$$



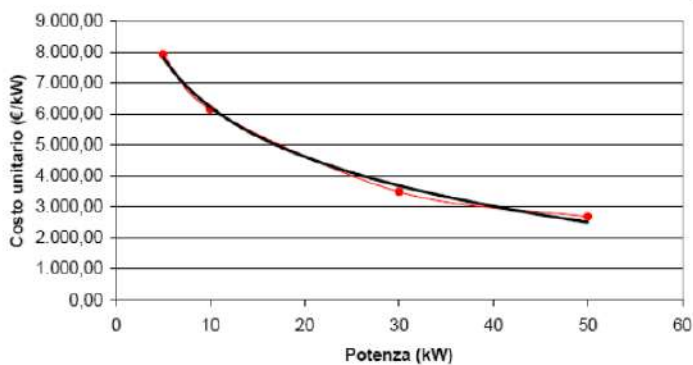
**SINTESI DEI RISULTATI**

INDICATORE DI COSTO	Diametro				
U.M. INDICATORE DI COSTO	mm				
VALORE INDICATORE DI COSTO	315	400	500	630	710
Costo per la realizzazione di condotta di raccolta in PVC in campagna (€/m)	90,00	107,00	139,00	203,00	255,00
Costo per la realizzazione di condotta di raccolta in PVC in città / asfalto (€/m)	160,00	180,00	220,00	292,00	347,00
Costo per la realizzazione di condotta di raccolta in PVC con pavimentazione pregiata (€/m)	290,00	302,00	342,00	416,00	462,00

**Curve di costo unitario**

$$y = -2309,8559053613\ln(x) + 11544,4236848316$$

$$R^2 = 0,9950476101$$



**SINTESI DEI RISULTATI**

INDICATORE DI COSTO	potenza dell' impianto			
U.M. INDICATORE DI COSTO	kW			
VALORE INDICATORE DI COSTO	5	10	30	50
Costo per la realizzazione di un sollevamento fognario (€/kW)	7.827,00	6.226,00	3.688,00	2.508,00



### 3) Riqualificazione illuminazione

Comune di Roma 2012 Progetto centralità Romanina

L'impianto di illuminazione delle aree pubbliche, (viabilità, parcheggi, piazze, percorsi pedonali, verde attrezzato) è stimato parametricamente sulla base di un punto luce (lampione) ogni 490 mq., con un costo unitario di 15,00 €/mq.

### 4) Dotazione Parcheggi

Parametrazione Voce 5D – DEI Prezzario Tipologie Edilizie 2014

### 5) Reti recinzione e strade interne

	tariffa: Prezzario DEI riqualificazione 2016
SR5016	Recinzione eseguita con rete metallica, maglia 50 × 50 mm, in filo di ferro zincato, Ø 2 mm, di altezza 2 m ancorata a pali di sostegno in profilato metallico a T, sez. 50 mm, compreso noleggio del materiale per tutta la durata dei lavori, legature, controventature, blocchetto di fondazione in magrone di calcestruzzo. ml euro (sedici/35)
NP	formazione cancelli con medesima rete metallica voce precedente - su misura
F.01.05.001.0a	Pietrame di pezzatura compresa tra i 50 e 300 kg al pezzo, fornito e posto in opera di nelle proporzioni che saranno indicati dalla D.L., per la formazione di repellenti, scogliere spondali e berme ovvero per il rifiorimento ed il ringrosso di opere esistenti eseguite con pietrame minuto del peso inferiore ai kg 50 in quantità non superiore al 5% del volume complessivo: dato in opera a qualunque distanza dalla sponda in acqua e fuori acqua e con qualunque mezzo da terra, compresa la regolare sistemazione a scarpa o a superficie comunque inclinata secondo le sagome prescritte dalla D.L.; misurato in cumuli fuori opera previa stipatura: pietrame calcareo mc euro (venticinque/20)

### 6) Trattamento verde

C.01.04.013.0a	tariffa: Regione Lazio 2012-2019 TAPPETI ERBOSI - Formazione di tappeto erboso, previa lavorazione profonda del terreno e ripresa della superficie, sino ad ottenere un letto di semina perfettamente soffice e livellato, concimazione di fondo e semina in misura di gr. 30 per mq; compresi i primi tre sfalci a cm 3 " 5 secondo il miscuglio. Superfici continue fino a 1000 mq euro (due/58)
C.01.04.013.0b	TAPPETI ERBOSI - Formazione di tappeto erboso, previa lavorazione profonda del terreno e ripresa della superficie, sino ad ottenere un letto di semina perfettamente soffice e livellato, concimazione di fondo e semina in misura di gr. 30 per mq; compresi i primi tre sfalci a cm 3 " 5 secondo il miscuglio. Superfici continue da 1000 a 2000 mq euro (due/07)

C.01.04.013.0c	TAPPETI ERBOSI - Formazione di tappeto erboso, previa lavorazione profonda del terreno e ripresa della superficie, sino ad ottenere un letto di semina perfettamente soffice e livellato, concimazione di fondo e semina in misura di gr. 30 per mq; compresi i primi tre sfalci a cm 3 " 5 secondo il miscuglio. Superfici continue oltre 2000 mq euro (uno/55)
C.01.08.001.0b	RIGENERAZIONE - Rigenerazione dei tappeti erbosi con mezzi meccanici, . Superfici continue da 1000 a 2000 mq  euro (zero/77)
C.01.08.006.0a	TAGLIO - Taglio di tappeto erboso con attrezzo portato da trattore di adeguata potenza, senza raccolta del materiale di risulta. Superfici continue fino a 2000 mq  euro (zero/03)
C.01.09.005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI SIEPI - Manutenzione straordinaria di siepi, con taglio di rinnovo consistente nell'asportazione dei getti vecchi e con scarso vigore, taglio di riforma, eseguito sia a mano che con macchina, pulizia dell'area, compreso carico, trasporto e onere di smaltimento delle risulte. euro (uno/27)
C.01.09.006	ZAPPATURA E SCERBATURA - Zappatura e scerbatura al piede della siepe eseguite manualmente, pulizia dell'area, compreso carico, trasporto e onere di smaltimento delle risulte. euro (uno/81)

## 7) Campi gara

Prezzario regione Lazio 2012

C 3.01.1.	<b>Scoticamento terreno vegetale</b> , sino ad una profondità di circa cm 20. Sono compresi: il carico, trasporto e scarico a rifiuto del materiale di risulta. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.	mq	4.38
F 1.05.5.a.	<b>Drenaggio</b> con scheggioni di cava di idonea pezzatura eseguito dietro muri o pareti controterra, compresa la cernita dei materiale, la sistemazione a mano e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte: con pietrame calcareo nello spessore di 20 cm - trincee	mq	8.28
C 3.01.13.	<b>Sottofondo campo da tennis</b> di materiale incoerente tipo lapillo vulcanico, pomice, scorie di alto forno etc. Fornito e posto in opera dopo l'approvazione del campione da parte della D.L. Sono compresi: lo spandimento; la profilatura; la rullatura. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Spessore finito dopo la compattazione cm 8-10	Mq	5.12
NP.001	<b>Fondo in sabbia silicea</b> da analisi di mercato.	mq	9,60
C 3.01.6.	<b>Ricarico di campo sportivo</b> esistente mediante la stesa a strati omogenei del terreno precedentemente preparato e rullato con rulli leggeri con la formazione delle pendenze prestabilite, considerando la sola superficie di gioco per campi di calcio o simili. È compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.	mq	2.78
			30,16