



ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA DINAMO ZAIST

Via Fatebenefratelli, 2/a – 26100 Cremona

Codice Fiscale 93034010194 – Partita IVA 01205040197

Tel. 3400690102 – PEC dinamozaist@pec.it

Info dossenacarduccio@gmail.com

REGISTRO CONI

Cod.C.S.I. 02600028 – Cod. F.I.P.A.V. 040150132 – Cod. U.I.S.P. D040387 –

Cod. A.I.C.S. 118858 – Cod. F.I.T.E.T. 3518

PRESENTAZIONE PROGETTO – AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI

DELL'ART. 5 D.LGS. N. 38/2021

IMPIANTO SPORTIVO “PALESTRA VILLETTA”

1. PRESENTAZIONE DELLA ASD DINAMO ZAIST

L'Associazione Sportiva Dilettantistica Dinamo Zaist si è costituita nel 1996 al fine di disciplinare e sviluppare le attività sportive all'interno dell'Oratorio S. Francesco di Cremona, facente parte dal 2019 dell'Unità Pastorale Madre Speranza della Diocesi di Cremona. A questo proposito, si evidenzia infatti che la sede legale ed operativa dell'associazione sportiva coincide con la sede della stessa parrocchia ed oratorio (Via Fatebenefratelli 2/A – 26100 – Cremona). L'oratorio e l'associazione sportiva sorgono all'interno di uno specifico quartiere della città di Cremona, denominato Quartiere Zaist (Quartiere 6 – Zaist – Stadio – Lucchini – Annona), che conta oltre 3.500 abitanti.

All'interno degli spazi della Parrocchia S. Francesco sono presenti diversi impianti sportivi: un campo da basket in cemento, un campo da beach volley ed un campo da calcetto in erba sintetica. La gestione e la manutenzione di tali strutture è in capo all'ASD Dinamo Zaist che ne garantisce funzionalità e manutenzione continua, garantendone piena fruibilità agli utenti dell'oratorio ed ai propri tesserati/e. Nel periodo estivo, nello specifico nei mesi di giugno e di settembre, Dinamo Zaist collabora attivamente con la Parrocchia nella realizzazione del Grest (centro estivo della Diocesi) mettendo a disposizione gli spazi sportivi ed anche le competenze dei propri soci quali educatori ed istruttori sportivi per i ragazzi/e che usufruiscono del servizio.

Dinamo Zaist gestisce, con pluriennale esperienza, diversi impianti sportivi di proprietà comunale: un campo di calcio in comodato d'uso (adiacente le strutture dell'oratorio – Campo Villa Angiolina), una palestra in comodato d'uso sempre posta all'interno del quartiere Zaist (palestra Zaist) e due palestre in concessione d'uso poste in altre aree della città (palestre Aselli/Campi e Manzoni). Inoltre, si occupa delle manutenzioni ordinarie (sfalcio erba) di un parco pubblico adiacente la propria sede denominato Parco Asia, che, soprattutto nel periodo estivo, viene messo a disposizione anche delle attività sportive ed oratoriali (es. green volley).

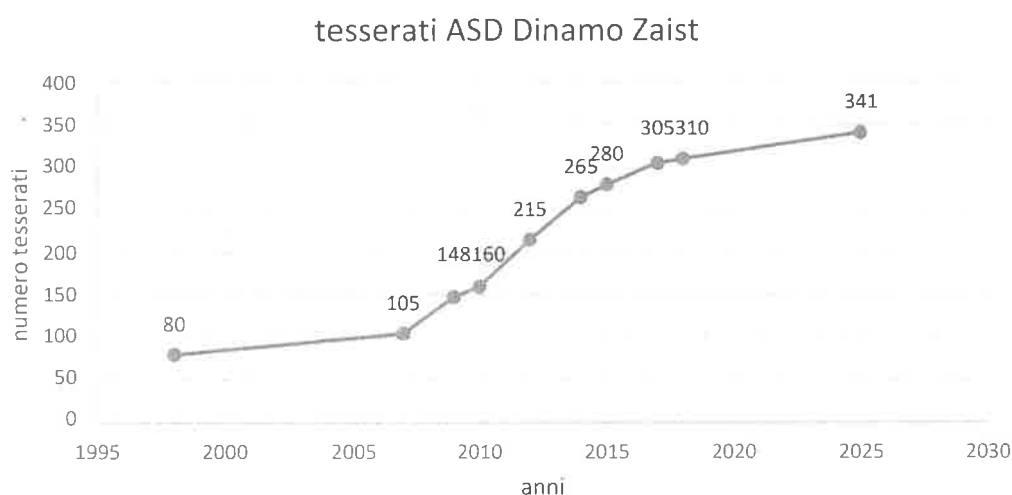
Dinamo Zaist è di fatto una polisportiva che tratta diverse discipline garantendone lo sviluppo negli impianti di propria gestione: pallavolo (maschile e femminile), tennis tavolo, danza sportiva, corsi di ginnastica per adulti, danza espressiva (attività di danza inclusiva con soggetti portatori di disabilità), calcio a 7, a 5 ed a 11. Le attività rivolte ai più giovani riguardano principalmente la pallavolo (quest'anno con la partecipazione ai tornei 3X3 di pallavolo maschile Under 13 e ad un campionato giovanile femminile CSI), il tennis tavolo e la danza. Il ballo, nelle sue varie forme, e la ginnastica sono invece le attività con la partecipazione maggiore dei c.d. over 65.

L'intensa e multidisciplinare attività sportiva ha portato negli anni la nostra associazione ad ottenere anche significativi risultati sportivi e partecipazioni a campionati e manifestazioni a rilevanza regionale e nazionale, soprattutto per quanto riguarda la pallavolo ed il tennis tavolo. Per la pallavolo la prima squadra, nel 2014, ha raggiunto la promozione in serie C, massimo campionato regionale, e disputato diversi campionati di serie D. Ha vinto diversi campionati regionali CSI (nel 2016 addirittura sia nella categoria open maschile che nella categoria top junior under 21 femminile) e nel 2012 il campionato nazionale con la squadra maschile. In campo giovanile, nei campionati

FIPAV, nel 2017 il titolo provinciale under 13 femminile, l'anno dopo il titolo provinciale under 15 femminile e, da ultimo, nel 2024 il titolo provinciale under 15 maschile. Per il tennis tavolo sono stati vinti diversi titoli, anche nazionali, individuali e a coppie, nell'ambito dell'attività organizzata dal CSI.

Dinamo Zaist collabora altresì ad attività, iniziative e progetti di avviamento allo sport. Negli ultimi anni ha collaborato al progetto del Comune di Cremona "Giocare gli Sport per Apprendere", un percorso di avviamento allo sport nelle classi prime, seconde e terze delle scuole primarie ed ultimo anno della scuola per l'infanzia. Prevalentemente attraverso lo sport della pallavolo ma anche con l'attività di ballo. La collaborazione è attualmente in corso anche per l'anno scolastico 2025-2026 (pallavolo).

Le attività proposte dalla nostra associazione hanno visto una costante crescita dei nostri tesserati. Dagli 80 degli inizi, contiamo oggi 341 associati.



Il consiglio direttivo è composto da 7 membri e viene rinnovato ogni 4 anni. L'attuale consiglio è stato recentemente eletto (febbraio 2026) dall'assemblea degli associati. Al suo interno ci sono figure "storiche" dell'associazione come il presidente Carduccio Dossena, il vicepresidente [redacted] (oltre che dirigente molto attivo è istruttore nazionale di ballo) e il segretario [redacted] (ora particolarmente coinvolto anche nel delicato ruolo di responsabile safe guarding). Completano il consiglio [redacted], nuova eletta che proviene dal gruppo del ballo, e tre giovani conferme del precedente consiglio: [redacted]. Gli ultimi due molto attivi in oratorio, mentre, sia [redacted] professionalmente impegnati come educatori. La ASD si avvale poi di parecchi istruttori per le varie discipline, riconosciuti e abilitati dalle rispettive Federazioni. Oltre a questi vi sono diversi dirigenti e collaboratori vari che prestano la loro opera volontariamente e gratuitamente.

2. PROGETTO SPORTIVO E SOCIALE

Come già precedentemente illustrato, l'attività della nostra ASD si concretizza su più discipline sportive. E non solo con finalità ludiche e sportive, ma anche con iniziative ad impatto sociale ed inclusivo. Il settore che ci ha comunque sempre contraddistinto, soprattutto per l'attività giovanile,

è quello della pallavolo. Disciplina sportiva che ha, per quanto ci riguarda, avuto un notevole ridimensionamento con il periodo pandemico. E' sempre stato quello della pallavolo un ambito che ha sempre richiesto alla nostra società un notevole impegno soprattutto per reperire la disponibilità di impianti idonei alla sua pratica. Le palestre in gestione hanno sopperito parzialmente per gli allenamenti, ma non sono idonee per una attività di tipo agonistico e nemmeno omologate dalla Federazione per le gare. In questa stagione sportiva 2025-2026 contiamo una settantina di atleti tesserati, oltre la metà dei quali minorenni, ed utilizziamo ben 4 impianti sportivi: le palestre Aselli

e Gioconda a Cremona per gli allenamenti, la palestra di Ca de Mari per le partite del CSI e la palestra Villetta per le partite FIPAV. Quest'ultima palestra la utilizziamo da 11 anni per le partite di campionato. L'utilizzo di più impianti comporta diverse difficoltà logistiche. La richiesta di affidamento diretto della palestra Villetta, impianto che comunque in parte utilizziamo e conosciamo bene, è quindi finalizzata a riunire la nostra attività pallavolistica in un impianto idoneo

e dare così una struttura di riferimento, una sorta di "casa comune", ai nostri tesserati. L'obiettivo che ci prefiggiamo è quello di implementare l'attività della pallavolo, riunendo le nostre squadre prevalentemente in un'unica struttura quale supporto di sviluppo soprattutto dell'attività giovanile che il periodo Covid ha negativamente condizionato.

Come già detto però, la nostra associazione non è solo "pallavolo". Oltre ad altre discipline sportive, sono diverse le attività di carattere inclusivo che promuoviamo o abbiamo promosso.

Alcune di questa attività, in corso o già svolte, le vogliamo qui sotto riassumere.

2.1 La danza espressiva di Micol: movimento che unisce e stupisce

Attività di ballo e movimento con persone con diagnosi diverse (disabilità intellettiva e/o disturbo dello spettro dell'autismo). Viene svolta settimanalmente dalla nostra insegnante di danza Micol [redacted] presso la palestra Zaist. Un ampio servizio su questa attività è pubblicato sul numero di febbraio 2026 del periodico online Riflessi Magazine <https://riflessimag.it> (ediz. Teleradio Cremona Cittanova).

2.2 Corso di ballo terapia in struttura psichiatrica

In collaborazione con ASST di Cremona. Una lezione settimanale per il periodo ottobre 2025 – maggio 2026. Con la nostra insegnante di ballo country, viene tenuto un corso di ballo terapia per persone con disabilità psichica, presso i locali della stessa ASST.

2.3 Avviamento alla pratica sportiva del tennistavolo per persone con disabilità da lavoro

N. 40 allenamenti svolti nel periodo dal 23/08/2023 al 15/06/2024, con persona con disabilità affetta da paraplegia completa a livello D4/D5 e tetraplegia incompleta a livello C6/C7.

3. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE, AMMODERNAMENTO DELLA PALESTRA VILLETTA

Prima di descrivere gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ammodernamento che si intendono proporre, si ritiene necessaria una breve panoramica della situazione attuale dell'impianto.

La palestra denominata "Villetta" è una costruzione risalente agli anni '70 a servizio della adiacente scuola elementare. La principale problematica oggi riscontrabile, legata all'età dell'impianto, è relativa alle regolari infiltrazioni di acqua dal tetto in caso di piogge abbondanti. A questa possiamo aggiungere i serramenti che possiamo definire "molto datati" e in condizioni non proprio ottimali riguardo la loro funzionalità.

Concessionario finora dell'impianto è la Fipav (Federazione Italiana Pallavolo) di Cremona-Lodi con la collaborazione per la gestione di una ASD a lei affiliata. Questo almeno dagli anni 2000 in poi. La ASD Dinamo Zaist utilizza da 11 anni la palestra per le proprie partite pagando al concessionario/gestore il corrispettivo stabilito dal tariffario comunale. Questo per sottolineare che da molto tempo ne siamo fruitori, ma senza poter intervenire sulla gestione.

La situazione attuale si presenta con alcune porte interne rotte, divelte e/o con maniglie mancanti (foto 1 e 2 come esempio), docce sporche ed inutilizzabili (foto 3) oltre a "doccette" fortemente intasate dal calcare, plafoniere neon divelte (foto 4), tribunette rotte (foto 5) e finestra esterna non richiudibile (foto 6). Oltre a questo, aggiungiamo che dei 12 fari di illuminazione della palestra ne risultano funzionanti 9 (3 lampade bruciate da sostituire), risultano bruciati un paio di neon nei locali di servizio ed anche parte delle lampade di emergenza non sono funzionanti. Segnaliamo, inoltre, che le strutture portanti dei canestri non dispongono dei cavi di sicurezza anti caduta, ma solo di quelli per il loro sollevamento (foto 7) oltre alla presenza di un tabellone segnapunti elettronico da sempre non funzionante. Infine, presenza di scarichi bagni con perdita costante di acqua e lavandini non utilizzabili (foto 8).



foto 1

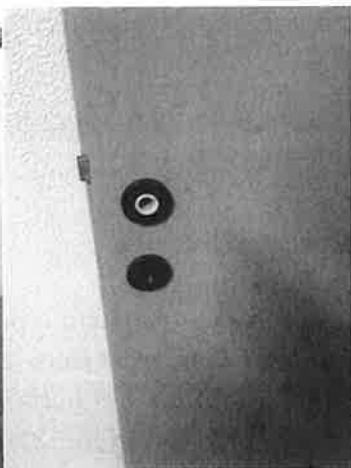


foto 2



foto 3

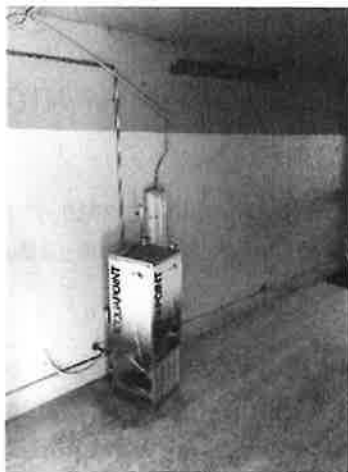


foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8

Tutto ciò per sottolineare come la palestra abbia una urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria, trascurati da tempo dall'attuale gestore, per poterne consentire un utilizzo consono e decente. Interventi non procrastinabili che la nostra associazione, se ci sarà affidato l'impianto, si farà carico in tempi brevi.

Riguardo invece agli interventi "straordinari" di riqualificazione, rigenerazione ed ammodernamento, proponiamo di programmare i seguenti.

3.1 Spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso

Il cancello di ingresso alla palestra (foto 9) verrebbe spostato e posizionato dove attualmente è presente una transenna con cartello di divieto di accesso (foto 10). Nella foto aerea tratta da Google Maps (figura 1) lo spostamento consisterebbe nel portare il cancello, di 3,20 metri di larghezza, dall'attuale "posizione 1" indicata alla "posizione 2" (6,20 metri di larghezza) con contestuale sistemazione della pavimentazione tra le due posizioni. Questo consentirebbe un collegamento diretto tra la scuola, attraverso il cancello posto sul loro giardino, e la palestra mantenendo protetto il passaggio dei bambini. L'intervento, volto ad agevolare l'ingresso alla scuola garantendo maggiore

sicurezza, è fortemente voluto ed auspicato dalla stessa scuola ed è prodromico per una sistemazione e riqualificazione complessiva dell'area e degli accessi all'istituto scolastico. Trattandosi di intervento prioritario, lo si intenderebbe realizzare già nel corso di quest'anno. Siamo già in possesso dei preventivi dei lavori per € 6.100 + IVA complessivi (spostamento cancello – preventivo allegato 1 - e sistemazione area – preventivo allegato 2).



foto 9

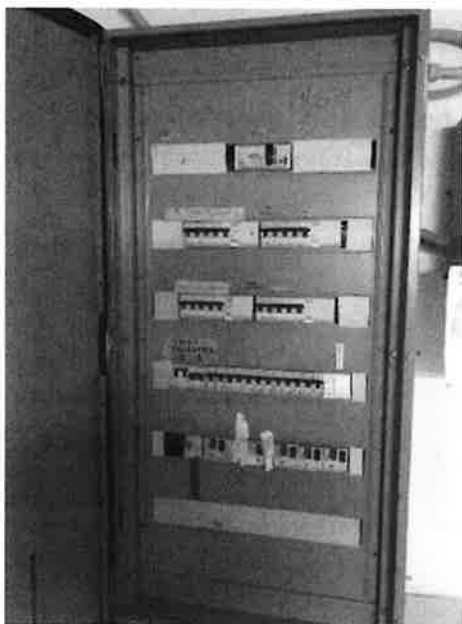
foto 10



figura 1

3.2 Rifacimento completo dell'impianto elettrico e sostituzione dei corpi luminosi (efficientamento energetico)

L'impianto elettrico presenta diverse criticità, già precedentemente descritte, oltre al fatto di essere ancora quello originale della costruzione dell'impianto (anni '70). Si veda, per esempio, foto sotto riportata del quadro elettrico.



Un primo preventivo di lavori (allegato 3) di € 10.050 + IVA comprende il rifacimento del quadro elettrico e la sostituzione delle lampade di illuminazione della palestra con elementi a basso consumo energetico. Oltre a questi interventi, già con preventivo economico in nostro possesso, si intende completare la revisione completa di tutto l'impianto elettrico con la sostituzione di tutti i corpi luminosi degli spogliatoi e dei locali di servizio con elementi a basso consumo energetico. Considerato che si tratta di un intervento ad impatto energetico ed ambientale su un impianto pubblico scolastico per il quale l'Ente Comunale sostiene la spesa maggiore per i consumi, l'efficientamento dell'impianto elettrico comporterebbe un significativo risparmio economico di spesa anche e soprattutto per il Comune proprietario.

3.3 Interventi di riparazione, manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti interni ed esterni

La situazione attuale, come già descritto nella premessa di questo paragrafo, presenta diversi problemi riguardo ai serramenti, interni ed esterni, della struttura. Se in alcuni casi è necessario un intervento praticamente immediato per il ripristino della loro funzionalità, non si può non prevedere un intervento più generale ed organico su tutti gli elementi. Questo in un'ottica anche di risparmio energetico riguardo alla manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti esterni.

3.4 Cronoprogramma

2026 – Interventi urgenti di manutenzione ordinaria e spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso. Il lavoro del cancello lo si vorrebbe programmare e realizzare entro la fine dell'estate, prima dell'inizio delle scuole.

2027-2029 - Rifacimento completo dell'impianto elettrico e sostituzione dei corpi luminosi (efficientamento energetico). Intervento complessivo che prevederebbe una prima fase consistente nella sostituzione dei fari di illuminazione della palestra e del rifacimento del quadro elettrico, ed una seconda fase con gli interventi sulle luci e l'impianto elettrico degli spogliatoi e dei locali di servizio.

2030 e seguenti - Interventi di riparazione, manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti interni ed esterni.

4. PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

L'ultimo bilancio disponibile della ASD (periodo 1/7/2024 – 30/6/2025) riporta un utile di € 11.712. In maniera molto schematica le entrate le uscite possono così riassumersi:

RENDICONTO ECONOMICO	
Quote sportive e associative	45.139
Sponsorizzazioni	47.845
Utilizzo spazi v/ASD ass.	8.855
Utilizzo palestra	32.341
Contributi pubblici	8.755
Totale ricavi	142.935
Compensi e oneri per lavoro sportivo	30.283
Iscrizione campionati e tesseramenti	7.948
Viaggi, trasporti, pasti e soggiorni	6.725
Canoni e fitti passivi per palestre	11.183
Utenze, manutenzioni e servizi pulizia	25.022
Altri costi per servizi	5.210
Altri costi per materiali	4.527
Servizi amministrativi	6.280
Costi per godimento beni di terzi	9.200
Oneri diversi di gestione	20.763
Abbigliamento e materiale sportivo	4.082
Totale costi	131.223
Risultato d'esercizio	11.712

Sulla base dei dati a disposizione, si possono stimare i costi ordinari annuali e degli investimenti ed i risparmi di spesa che la concessione può generare.

INTERVENTI STRAORDINARI	
Spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso (da preventivi allegati)	€ 7.442
Interventi urgenti ed improrogabili di manutenzione ordinaria	€ 3.000
Rifacimento completo dell'impianto elettrico e sostituzione dei corpi luminosi (da preventivo allegato)	€ 12.261
Completamento rifacimento impianto elettrico spogliatoi e locali servizio (stima)	€ 8.000
Interventi di riparazione, manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti interni ed esterni (stima)	€ 10.000
Totale interventi straordinari	€ 40.703

COSTI ANNUALI	
Consumi utenze – luce, acqua, riscaldamento – (stima sulla base dei dati storici forniti dall'Ufficio Sport del Comune di Cremona)	€ 4.200
Costi per pulizie (stima)	€ 1.500
Manutenzioni ordinarie (stima)	€ 800
Totale costi ordinari annuali	€ 6.500

ENTRATE E RISPARMI DI SPESA ANNUALI	
Risparmio di spesa - Canone di concessione (dato fornito dall'Ufficio Sport del Comune di Cremona)	€ 2.285
Risparmio di spesa - Utilizzo di altre palestre (stima) [*]	€ 4.000
Entrate - Sub concessione dell'impianto ad altre ASD (stima) [**]	€ 3.000
Totale entrate e risparmi di spesa annuali	€ 9.285
[*] la nostra attività di pallavolo si è svolta finora su più impianti, anche non in concessione (es. la stessa Villetta, Gioconda, Ca de Mari); concentrare l'attività su un unico impianto in concessione ci eviterebbe il costo per l'utilizzo di altri impianti	
[**] la palestra Villetta praticamente è utilizzata esclusivamente per l'attività di pallavolo e sono diverse le ASD che la utilizzano per le partite di campionato	

Ipotizzando un ammortamento in 15 anni degli investimenti, il bilancio entrate/uscite, annuali e relative alla concessione dell'impianto, si può così sintetizzare:

ENTRATE ANNUALI		USCITE ANNUALI	
Risparmi spesa	€ 6.285	Costi annuali	€ 6.500
Entrate	€ 3.000	Ammortamento € 40.703/15 anni	€ 2.714
Totale ENTRATE	€ 9.285	Totale USCITE	€ 9.214

4.1 Flussi finanziari e di cassa

Come indicato nel paragrafo "Progetto di riqualificazione, rigenerazione e ammodernamento della palestra Villetta" alcuni interventi ritenuti prioritari ed indispensabili (spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso e gli interventi urgenti ed improrogabili di manutenzione ordinaria) comportano un costo di oltre 10.000 € che l'associazione sosterrà già all'inizio dell'eventuale concessione. Gli interventi saranno finanziati con l'avanzo dell'ultimo bilancio.

Per gli anni successivi, rispetto all'ultimo bilancio sopra esposto, prevediamo prudenzialmente minori entrate da altre ASD che utilizzano alcuni impianti per i quali la nostra concessione scade il prossimo 31 maggio 2026. Al contempo prevediamo, questo per certo, minori uscite relative al rimborso rateale (€ 757 mensili) di un mutuo che scade nell'agosto del 2027. Il contratto di mutuo di € 50.000 è stato sottoscritto oltre 10 anni fa per far fronte ad un investimento importante di manutenzione straordinaria riguardo ad una struttura (palestra "Zaist"), allora in concessione e dal 2022 in comodato d'uso gratuito. Questa ultima informazione ci preme sottolinearla anche riguardo alla affidabilità della nostra Associazione nella manutenzione, cura e gestione di beni comunali. Sempre su questo tema evidenziamo anche l'investimento per la costruzione del pozzo per il prelievo dell'acqua (ca. € 15.000), fatto nel 2022 in occasione della concessione in comodato del campo sportivo di Villa Angiolina.

5. RICONOSCIMENTO DI PUBBLICO INTERESSE

Nei paragrafi precedenti sono stati esposti sia il progetto sportivo e sociale che la nostra Associazione, radicata sul territorio da quasi 30 anni, ha finora promosso e che intende continuare ed implementare, sia il progetto di riqualificazione, rigenerazione e ammodernamento di un impianto sportivo che, come illustrato, presenta diverse criticità, in parte dovute all'età ed altre ad una poca cura ordinaria, alcune delle quali necessarie di interventi nel breve periodo.

Attualmente le atlete e gli atleti praticanti la pallavolo per la nostra ASD sono 70, di cui almeno due terzi minorenni under 18. Ricondurre la nostra attività di pallavolo in un'unica palestra, e non "dispersa" in diversi impianti distanti tra loro, ci consentirebbe di promuovere al meglio il progetto sportivo e sociale favorendo, soprattutto per la fascia di età più interessata alla pallavolo, l'aggregazione giovanile.

Si vuole ribadire, infine, l'affidabilità della ASD Dinamo Zaist dimostrata, non solo attualmente, ma consolidata in tutti questi anni, nella gestione degli impianti comunali che le sono stati affidati.

Riteniamo, pertanto, per tutto quanto sopra esposto e descritto, che vi siano tutti gli elementi e le condizioni per poter richiedere a codesta Amministrazione Comunale proprietaria dell'impianto il riconoscimento di interesse pubblico al fine di ottenere l'affidamento diretto, per un periodo di anni 15, dell'impianto sportivo denominato "palestra Villetta" oggetto del presente progetto.

Cremona, data dell'invio PEC

Il presidente della ASD Dinamo Zaist

Carduccio Dossena





ALLEGATO 1

M.B.A. di Braga Andrea & C. s.n.c.

**SPETT.LE ASS. SPORT. DILETT. DINAMO ZAIST
VIA FATEBENEFRAELLI 2/A
CREMONA (CR)**

OGGETTO: OFFERTA.

**RIF.: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE-AMMODERNAMENTO
PALESTRA VILLETTA VIA DIRITTA 2 – CREMONA (CR)**

Con la presente Vi sottoponiamo ns. migliore offerta per la sistemazione della strada di accesso alla palestra e alla scuola elementare "Bianca Maria Visconti" lato posteriore :

Per sistemazione si intende lo spostamento del cancello carraio esistente in ferro zincato mis. 3200 x h. 2.150 che verrà posato in un'area da 6.200 mm (vedi foto allegata).

Il cancello verrà smontato, portato presso la ns. sede per la costruzione dei piantoni laterali e della trave di tenuta nella parte inferiore del cancello.

Lateralmente verranno costruiti due pannelli in rete 30x30 come esistente, con telai di tenuta e due piantini di alloggio contro il muro. Tutto in ferro zincato

al prezzo di € 3.600,00 iva esclusa

Nel prezzo è compreso il trasporto in loco, il kit di fissaggio e l'assistenza alla posa in opera.

Rimangono escluse le opere murarie.

Validità offerta : 15 gg lavorativi

Tempi di consegna : da concordare

Modalità di pagamento: 35% alla conferma, 40% alla consegna ed il rimanente a 30 gg fine lavori

Eventuali richieste di modifiche o aggiunte non specificate nella presente offerta comporteranno una differenza nei costi che verrà consuntivata a fine lavori.

FIRMA PER ACCETTAZIONE

Pieve San Giacomo 16/03/2026

M.B.A. SNC
Andrea Braga



PREVENTIVO LAVORI

DATA	08/04/2026
------	------------

[illegible]

L'impresa

Spett.

A.S.D. Dinamo Zaist
Via Fatebenefratelli, 2/a
26100 Cremona (CR)

Cremona, 16/01/2026

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria palestra scuole via Giuseppina.

A seguito cortese richiesta, siamo con la presente a sottoporvi la nostra migliore offerta per il rifacimento dell'illuminazione della palestra e del quadro elettrico di distribuzione.

Nel dettaglio, il preventivo prevede:

intervento di manutenzione straordinaria per la sostituzione di nuovi fari a led con flusso luminoso equivalente:

- Fornitura e posa di 12 fari Polar 4 asimmetrici 240W 4K 36640 Lm

• **Totale esclusa I.V.A. € 3.800,00**

Sostituzione Quadro di distribuzione esistente con componenti nuovi aventi le stesse caratteristiche senza modificare la struttura dell'impianto esistente.

- Quadro completo serie Bticino Atlantic 860x600x250
- 1 interruttore magnetotermico generale 3P+N 125A 16kA
- 2 interruttori magnetotermici. Differenziali 4P 30mA 63A 6kA
- 1 interruttore magnetotermici. Differenziali 4P 30mA 40A 6kA
- 1 interruttore magnetotermici. Differenziali 4P 30mA 16A 6kA
- 1 interruttore magnetotermici. Differenziali 1P+N 30mA 10A 6kA
- 14 interruttori magnetotermici 1P+N 10A 4,5 kA
- 6 salvamotore magnetotermici 3P - 1-1,6A
- Manodopera e verifica corretto funzionamento.

• **Totale esclusa I.V.A. € 4.700,00**

Eventuale progettazione illuminotecnica per abilitazione palestra a campionati di categoria

• **Totale esclusa I.V.A. € 1.100,00**

Eventuale progettazione per modifiche al quadro elettrico

• **Totale esclusa I.V.A. € 450,00**

ALLEGATO 3

Dettagli preventivo

Ogni eventuale modifica a quanto preventivato esula dal totale.

Il lavoro si intende come manutenzione straordinaria, l'iva applicata salvo diversa indicazione sarà 22%.

Il preventivo si ritiene valido sino al 31/03/2026.

Modalità pagamento: da concordare

Tempi di consegna: da concordare

Ringraziando della cortese attenzione, rimaniamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, in attesa di un Vostro cortese riscontro.

LOVUCRE S.R.L.



ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA DINAMO ZAIST

Via Fatebenefratelli, 2/a – 26100 Cremona

Codice Fiscale 93034010194 – Partita IVA 01205040197

Tel. 3400690102 – PEC dinamozaist@pec.it

Info dossenacarduccio@gmail.com

REGISTRO CONI

Cod. C.S.I. 02600028 – Cod. F.I.P.A.V. 040150132 – Cod. U.I.S.P. D040387 –

Cod. A.I.C.S. 118858 – Cod. F.I.T.E.T. 3518

Al Comune di Cremona

Ufficio Sport

Oggetto: *Integrazione presentazione progetto – affidamento diretto ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. n. 38/2021 – impianto sportivo "Villetta"*

Con riferimento alla vostra richiesta, inviata via mail il 5 maggio scorso, di integrazione del progetto di affidamento della palestra "Villetta" presentato dalla nostra Associazione sportiva, alleghiamo alla presente nota il preventivo di completamento dei lavori per il rifacimento dell'intero impianto elettrico della struttura.

Nel progetto presentato venivano stimati lavori per complessivi ca. 40.000 € ripartiti su diversi interventi e con questo cronoprogramma:

2026 – Interventi urgenti di manutenzione ordinaria e spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso.

2027-2029 - Rifacimento completo dell'impianto elettrico e sostituzione dei corpi luminosi (efficientamento energetico).

2030 e seguenti - Interventi di riparazione, manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti interni ed esterni.

- Una buona parte degli interventi era supportata da preventivi che ora, per quanto riguarda l'impianto elettrico, si integrano con il preventivo allegato.

Per il rifacimento completo dell'impianto elettrico veniva allegato un primo preventivo di lavori per € 12.261 (€ 10.050 + IVA) e stimata una spesa di altri 8.000 € per il suo completamento che comprende interventi sugli spogliatoi e i locali di servizio. L'ulteriore preventivo richiesto, qui allegato, prevede una ulteriore spesa di € 10.004 (€ 8.200 + IVA), superiore a quanto precedentemente stimato.

Per quanto riguarda gli interventi di riparazione, manutenzione ed eventuale sostituzione di serramenti interni ed esterni, non si ritiene invece di presentare alcun preventivo di spesa, ma solo di confermare la stima già espressa (€ 10.000), in quanto si tratta di eventuali lavori che potrebbero essere fatti in anni molto futuri, come previsto dal cronoprogramma.

Spett.

**A.S.D. Dinamo Zaist
Via Fatebenefratelli, 2/a
26100 Cremona (CR)**

Cremona, 14/05/2026

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria per ammodernamento spogliatoi primo e secondo piano Palestra Villetta via Diritta, 2 Cremona

A seguito cortese richiesta, e dopo sopralluogo con il Sig. Dossena, siamo con la presente a sottoporvi la nostra migliore offerta per il rifacimento ex novo degli impianti a servizio degli spogliatoi primo e secondo piano della palestra.

Nel dettaglio, l'intervento di manutenzione straordinaria prevede:

- la sostituzione dei conduttori a servizio dei locali sopra indicati,
- la sostituzione di tutti i frutti prese e interruttori con apparecchiature della serie Bticino Matixgo
- la sostituzione delle lampade esistenti con plafoniere e lampade a led di pari valore illuminante
- sostituzione batterie lampade emergenza esistenti

Totale esclusa I.V.A. € 8.200,00

Dettagli preventivo

Ogni eventuale modifica a quanto preventivato esula dal totale.

Il lavoro si intende come manutenzione straordinaria, l'iva applicata salvo diversa indicazione sarà 22%.

Il preventivo si ritiene valido sino al 30/09/2026.

Modalità pagamento: da concordare

Tempi di consegna: da concordare

Ringraziando della cortese attenzione, rimaniamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, in attesa di un Vostro cortese riscontro.

LOVUCRE S.R.L.



Sulla base dell'ulteriore preventivo allegato e delle considerazioni sopra svolte, si riepilogano gli interventi previsti (con esclusione degli interventi sui serramenti).

INTERVENTI STRAORDINARI	
Spostamento e riposizionamento del cancello di ingresso (preventivi)	€ 7.442
Interventi urgenti ed improrogabili di manutenzione ordinaria	€ 3.000
Rifacimento completo dell'impianto elettrico e sostituzione dei corpi luminosi (preventivo)	€ 12.261
Completamento rifacimento impianto elettrico spogliatoi e locali servizio (preventivo)	€ 10.004
Totale interventi straordinari	€ 32.707

Viene mantenuta, necessariamente, la stima per gli interventi urgenti di manutenzione ordinaria. L'importo di spesa indicato probabilmente è anche molto contenuto. La situazione attuale dell'impianto è stata descritta e documentata con foto nel progetto presentato e, comunque, facilmente riscontrabile dall'ente proprietario.

L'importo dei lavori documentati, con esclusione degli interventi futuri sui serramenti è, come sopra riportato, di oltre 32.000 €. Tenendo conto solo di questo nuovo importo complessivo, inferiore ai ca. 40.000 € previsti nel progetto, riteniamo si possa ridurre la richiesta di affidamento dell'impianto per un periodo di 10 anni, eventualmente prorogabili in futuro ai 15 inizialmente previsti, con la previsione dei lavori sui serramenti.

Cremona, data dell'invio PEC

Il presidente della ASD Dinamo Zaist

Carduccio Dossena

