



M.B.F. EDILIZIA S.p.A. - Arezzo

La nuova Piscina Comunale di Arezzo realizzata in Project Financing



Committente:



Comune di Arezzo

Aggiudicatario: R.T.I.



M.B.F. EDILIZIA S.p.A. -



CHIMERA NUOTO 1980 S.r.l. -



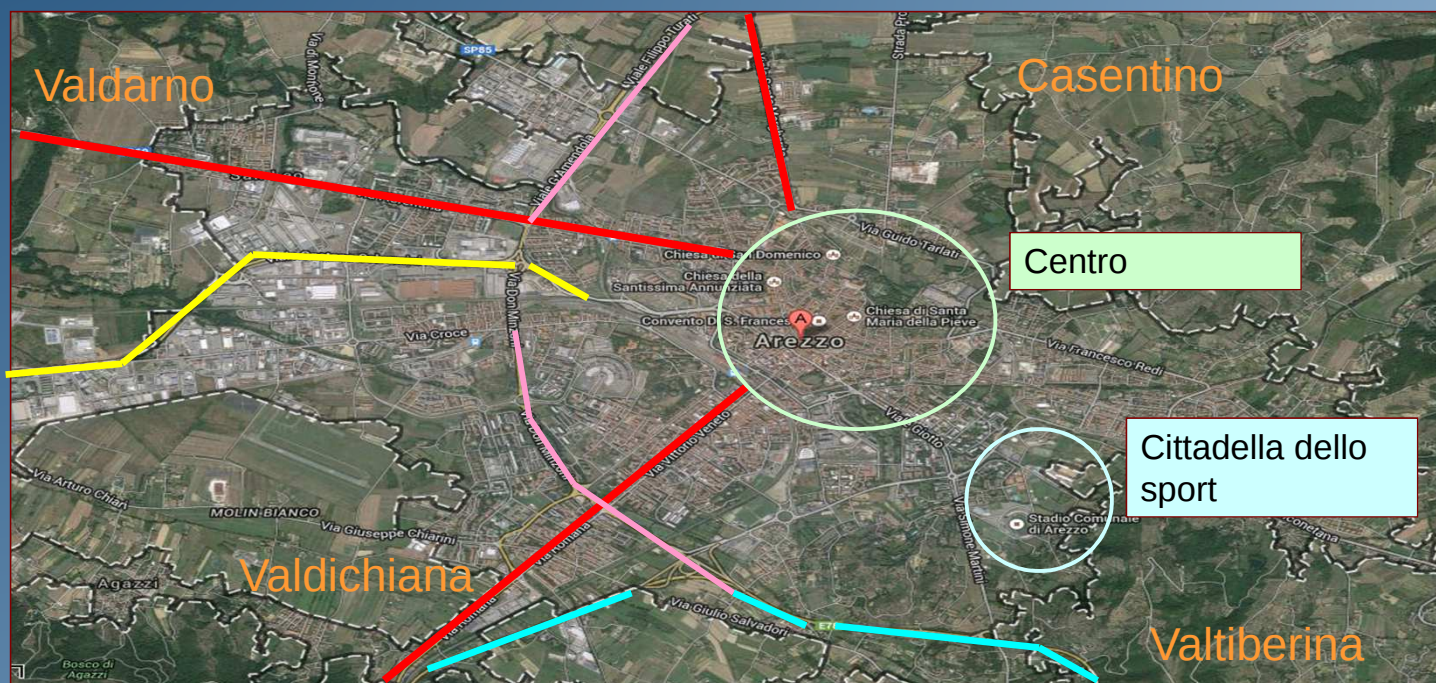
BIG BLU S.p.A.

Società di Progetto: CENTRO SPORT CHIMERA S.r.l.

Progettista: R.T.P. Arch. Pietro Pagliardini (Capogruppo) e associati

PRESUPPOSTI AMBIENTALI: IL CONTESTO TERRITORIALE

- BACINO DI UTENZA: Arezzo, cittadina di 100.000 abitanti (altrettanti nell'interland).



Raccordo
semianulare

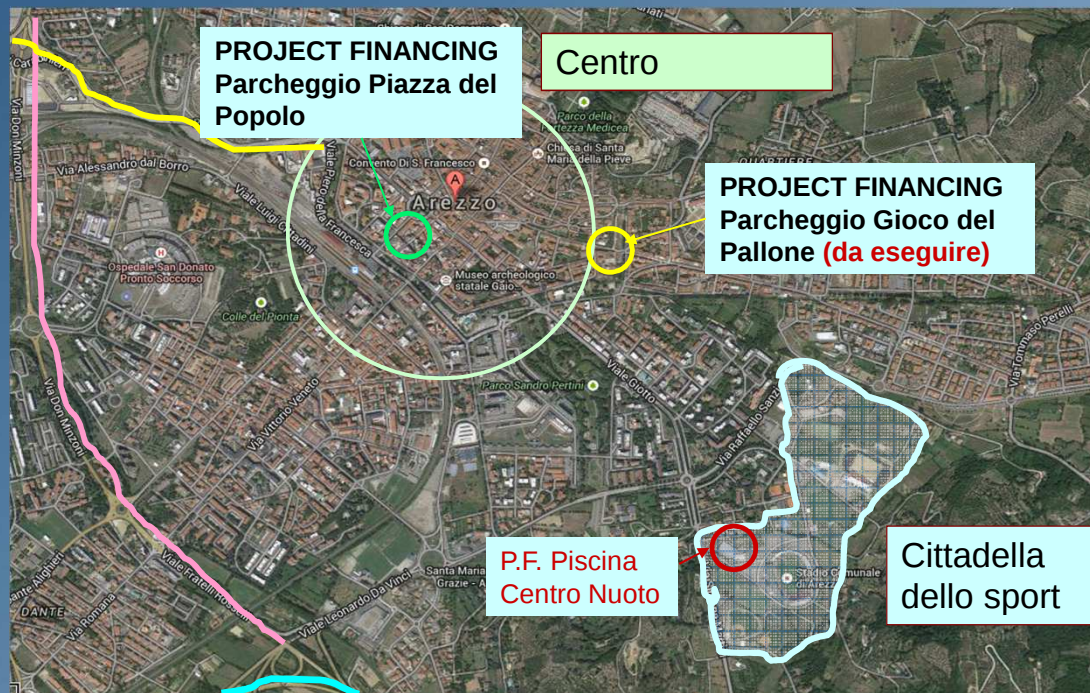
Raccordo
autostradale

Due mari

Cittadella dello
sport

PRESUPPOSTI AMBIENTALI: IL CONTESTO TERRITORIALE

- **ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE** Dalla fine degli anni '90, grazie anche alla favorevole situazione economica, si registra un considerevole aumento della domanda di servizi per attività sportive.



Raccordo
semianulare

Raccordo
autostradale

Due mari

PRESUPPOSTI OGGETTIVI

- Vecchia Piscina Comunale vetusta ed ormai inadeguata per la città e l'interland.
- Assenza di altre strutture all'altezza delle esigenze.
- Gestore della vecchia piscina interessato a proseguire nel lungo periodo l'attività e a implementarla.
- Ubicazione favorevole e ben collegata, al centro di quattro vallate.



PRESUPPOSTI OGGETTIVI DELL'INTERVENTO DI PROJECT FINANCING

- Disponibilità di ampie aree libere contigue al sito della vecchia piscina (ubicata nella Cittadella dello Sport), servite da ampio parcheggio (parcheggio stadio) e da infrastrutture preesistenti.



I SOGGETTI COINVOLTI

- IL SOGGETTO PROMOTORE: G.S. CHIMERA NUOTO gestore, all'epoca, della vecchia Piscina Comunale, in R.T.I. con l'Impresa BIG BLU S.p.A.
- IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE: un gruppo di validi professionisti dei vari settori coordinati dall'Arch. Pietro Pagliardini

LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

- Data presentazione proposta di project: 29/06/2001.
- Approvazione proposta di project: Deliberazione Giunta Comunale n. 778 del 15/10/2001.
- Pubblicazione bando di gara per l'individuazione dell'affidatario: 17/12/2001.
- Stipula convenzione: 12/07/2002.

IN SINTESI:

DALLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE E' DECORSO 1 ANNO.

SOGGETTO AFFIDATARIO

- **Soggetto aggiudicatario:** R.T.I. “M.B.F. EDILIZIA S.p.A. - CHIMERA NUOTO 1980 S.r.l. [già G.S. CHIMERA NUOTO] – BIG BLU S.p.A.”.
- **Società di progetto, subentrata al soggetto aggiudicatario nel rapporto di concessione:** CENTRO SPORT CHIMERA S.r.l.
- **Composizione societaria CENTRO SPORT CHIMERA S.r.l.:** 24% MBF EDILIZIA, 24% BIG BLU, 52% CHIMERA NUOTO).
- **Ripartizione competenze:**
 - ✓ CHIMERA NUOTO: Progettazione, reperimento finanziamenti, gestione;
 - ✓ BIG BLU: Realizzazione impiantistica trattamento acque.
 - ✓ MBF EDILIZIA: Esecuzione di tutti i lavori (salvo quanto di competenza BIG BLU);
- **Direzione Lavori - Titoli autorizzativi – Collaudi ecc... :** gruppo progettazione coordinato **dall’Arch. Pietro Pagliardini**

IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – DURATA CONCESSIONE

- Costo complessivo finale dell'intervento: € 4.780.095,04
 - a carico del COMUNE:
 - Sostenimento diretto del 43% del costo, fino ad un massimo di € 2.011.744,23 (erogazione in quota su ogni SAL);
 - Concessione di garanzia per l'assunzione di mutuo da parte del Concessionario (il Comune garantisce il pagamento delle eventuali rate non corrisposte dal Concessionario);
 - Pagamento di un contributo annuo fisso di € 77.468,54 + IVA per i primi 15 anni per attività riservate all'Amministrazione comunale.
 - a carico del CONCESSIONARIO:
 - Ogni restante onere per progettazione, costruzione e gestione del complesso (per la costruzione, il Concessionario si è avvalso di mutuo con BANCAETRURIA garantito dal Comune come sopra specificato).
- Durata della concessione: 30 ANNI.

DALLA PROPOSTA ALL'INIZIO LAVORI - TEMPISTICA

- Data presentazione proposta di project: 29/06/2001.
- Approvazione proposta di project: Deliberazione Giunta Comunale n. 778 del 15/10/2001.
- Pubblicazione bando di gara per l'individuazione dell'affidatario: 17/12/2001.
- Stipula convenzione con il soggetto aggiudicatario (Soggetto aggiudicatario: costituendo R.T.I. "M.B.F. EDILIZIA S.p.A. - CHIMERA NUOTO 1980 S.r.l. [già G.S. CHIMERA NUOTO] – BIG BLU S.p.A.): 12/07/2002.
- Approvazione progetto esecutivo: Deliberazione GC n. 278 del 31/03/2003.
- Consegna lavori: 05/05/2003.

IN SINTESI:

DALLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ALL'INIZIO DEI LAVORI SONO STATI NECESSARI QUASI 2 ANNI.

DALL'INIZIO LAVORI AL COLLAUDO - TEMPISTICA

- Consegna lavori: 05/05/2003.
- Ultimazione lavori FASE 1 (Edificio Piscina): 06/08/2004.
- Presa in consegna anticipata lavori FASE 1: 31/08/2004.
- Consegna lavori FASE 2: 15/07/2004.
- Ultimazione lavori FASE 2 : 15/11/2005.
- Data collaudo: 09/05/2007.

IN SINTESI:

PER L'ESECUZIONE DI TUTTI I LAVORI SONO OCCORSI 2 ANNI E MEZZO, MA GIA' POCO DOPO 1 ANNO L'EDIFICIO PISCINA ERA APERTO AL PUBBLICO (SETTEMBRE 2004).

L'OPERA REALIZZATA - CARATTERISTICHE

Complesso sportivo polifunzionale per attività acquatico-sportive di complessivi 5.000 MQ e 22.000 MC, composto da:

- ✓ 4 Vasche:
 - 1 di m 25x16
 - 1 di m 16,5x9,5 per riscaldamento e fitness in acqua
 - 1 per bambini
 - 1 vasca sub profonda m 4
- ✓ 1 Palestra da 600 mq
- ✓ 2 Campi da squash
- ✓ Centro estetico
- ✓ Bar



L'OPERA REALIZZATA – LAY-OUT SERVIZI p. terra e interrato

✓ 4 Vasche:

A vasca per bambini;

B vasca di riscaldamento e fitness, addestramento disabili e corsi nuoto bambini;

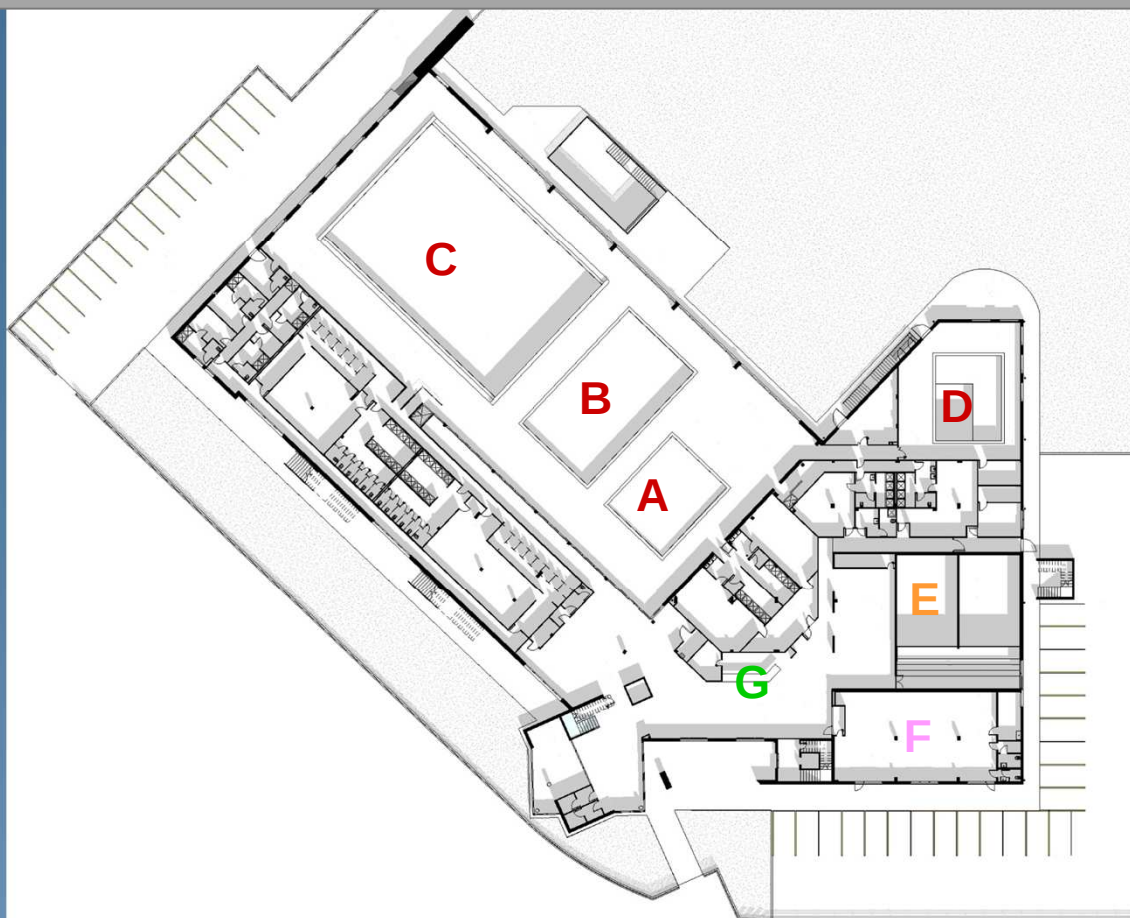
C vasca per nuoto libero e corsi nuoto

D vasca sub, fitness e rieducazione funzionale

✓ **E** 2 Campi da squash

✓ **F** Centro estetico

✓ **G** Bar

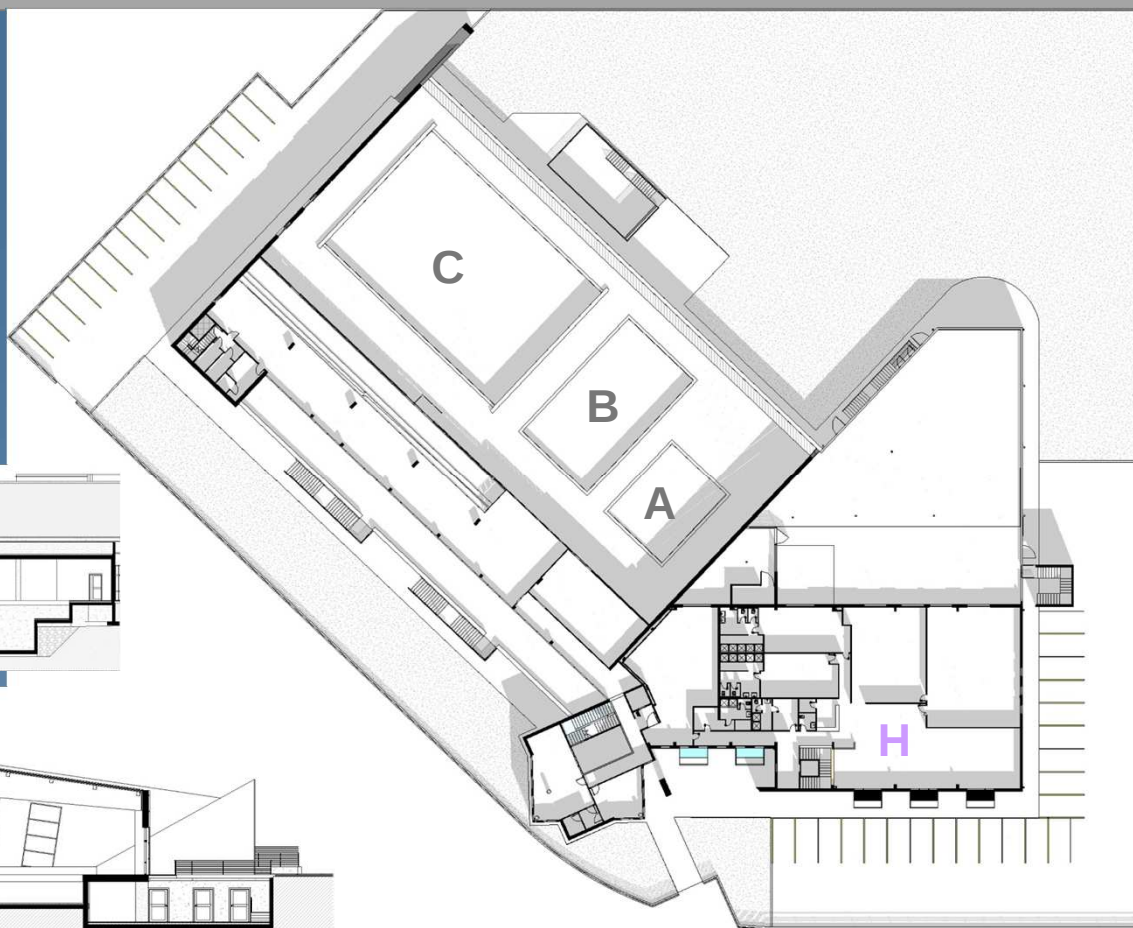
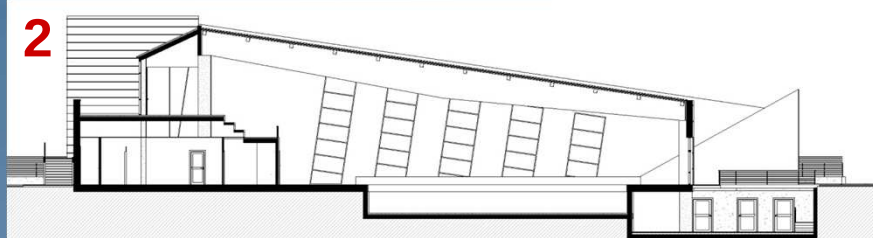
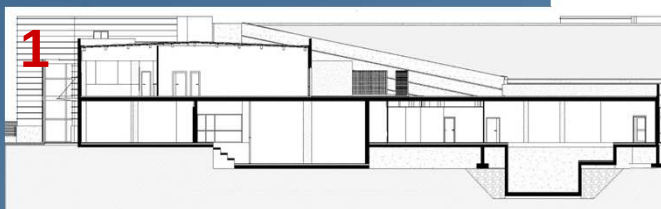


L'OPERA REALIZZATA - LAY-OUT SERVIZI p. primo

✓ **H** 1 Palestra da 600 mq

1 Sezione su vasca sub

2 Sezione su vasca grande



L'OPERA REALIZZATA – INTERNI



L'OPERA REALIZZATA – ESTERNI



LA GESTIONE

- ❖ BAR: affitto di ramo d'azienda;
- ❖ PALESTRA: affittata a terzi;
- ❖ CENTRO ESTETICO: affittato a terzi;
- ❖ ATTIVITA' DIDATTICHE: gestita da Società Sportive ed Associazioni di vario genere che pagano un prezzo proporzionato all'uso dell'impianto per le proprie attività.



- ❖ NUOTO LIBERO, SQUASH e COORDINAMENTO GENERALE : gestiti direttamente dal Concessionario;

LE ATTIVITA' AGONISTICHE – SPORTIVE



MANIFESTAZIONI ED EVENTI



6^o meeting del saracino

AREZZO
13-14 aprile 2013

manifestazione
a carattere
interregionale
riservata
alle società
affiliate F.I.N.
per la stagione
2012-2013

SEGRETERIA
Centro Sport Chimera
Viale Gramsci n. 7 - 52100 AREZZO
Tel. 0575 353315 - Fax 0575 259554
www.centrosportchimera.com

www.chimeranuoto.it info@chimeranuoto.it



I NUMERI DELL'INTERVENTO

4.780.000	INVESTIMENTO COMPLESSIVO
2.011.000	CONTRIBUTO DEL COMUNE DI AREZZO
43%	% DI PARTECIPAZIONE DEL COMUNE DI AREZZO
22.000	I MC COSTRUITI
5.000	I MQ DI SUPERFICI PAVIMENTATE
100.000/120.000	LE PRESENZE MEDIE ANNUE
4.000/4.500	SOGGETTI FRUITORI ANNUI
100	MEDIA DEI FRUITORI DISABILI
Da 4 mesi a 87 anni	FASCIA DI ETA' DEI FRUITORI

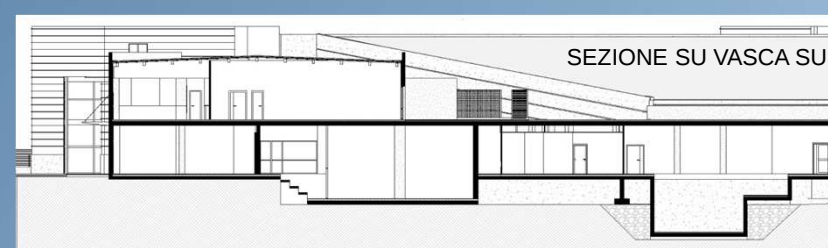
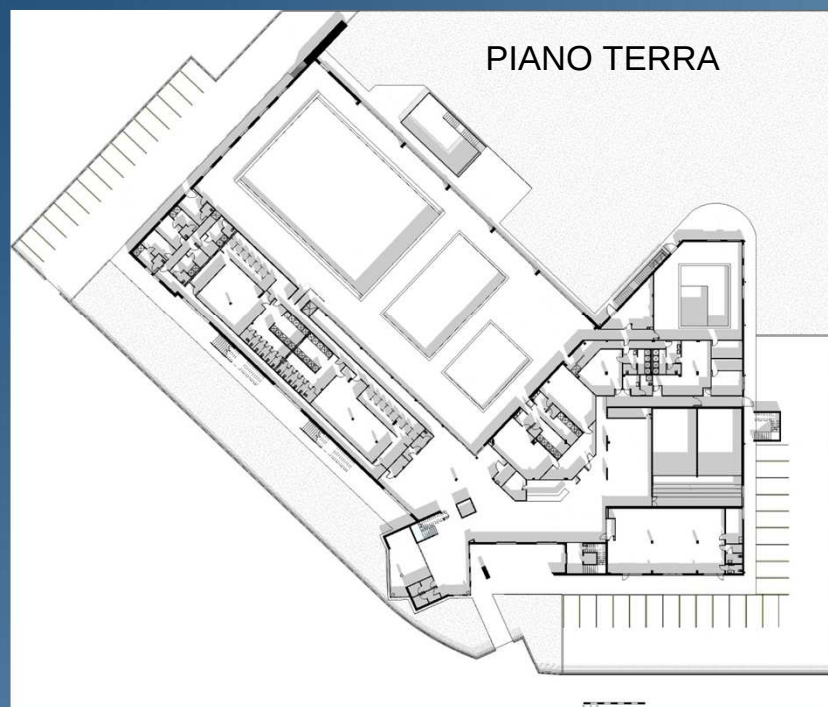


COSA HA DETERMINATO IL BUON ESITO DEL PROJECT

- ✓ Congiuntura favorevole della situazione economica generale del periodo storico;
- ✓ Opera per sua natura in grado di generare reddito (servizi in piscina; affitto di locali per attività commerciali);
- ✓ Promotore già gestore della vecchia piscina (e quindi in grado di valutare con cognizione di causa l'operazione);
- ✓ Mancanza di strutture simili sul bacino di utenza;
- ✓ Posizione strategica dell'opera (Cittadella dello sport) con adeguate infrastrutture preesistenti;
- ✓ Elevato contributo sostenuto dall'Amministrazione: 43% del costo di realizzazione;
- ✓ Contributo annuale dell'Amministrazione per acquisto servizi garantito per i primi 15 anni;
- ✓ Garanzie dell'Amministrazione sul mutuo per la realizzazione dei lavori;

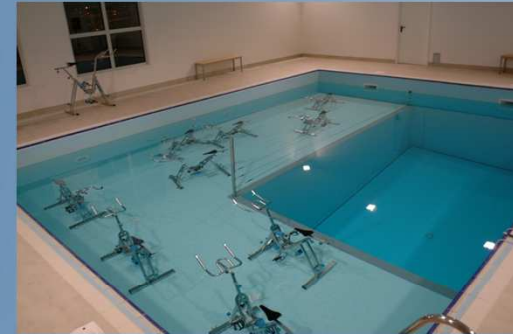
CONDIZIONI PER ESITO POSITIVO PROJECT A LUNGO PERIODO

- a) Stato socio economico e del contesto favorevoli al core-business previsto;
- b) Gestore delle attività di provata esperienza diretta nel settore e magari già operativo da anni di collaudata attività;
- c) Esistenza di sufficienti risorse (sia come quota iniziale che eventuali canoni per acquisto servizi);
- d) Caparbia capacità di gestione di procedure ed iter;
- e) Analisi del core-business delle attività previste con attenzione a porre in essere tolleranze di sicurezza dei piani strategici di sviluppo che tenga conto di eventuali criticità.

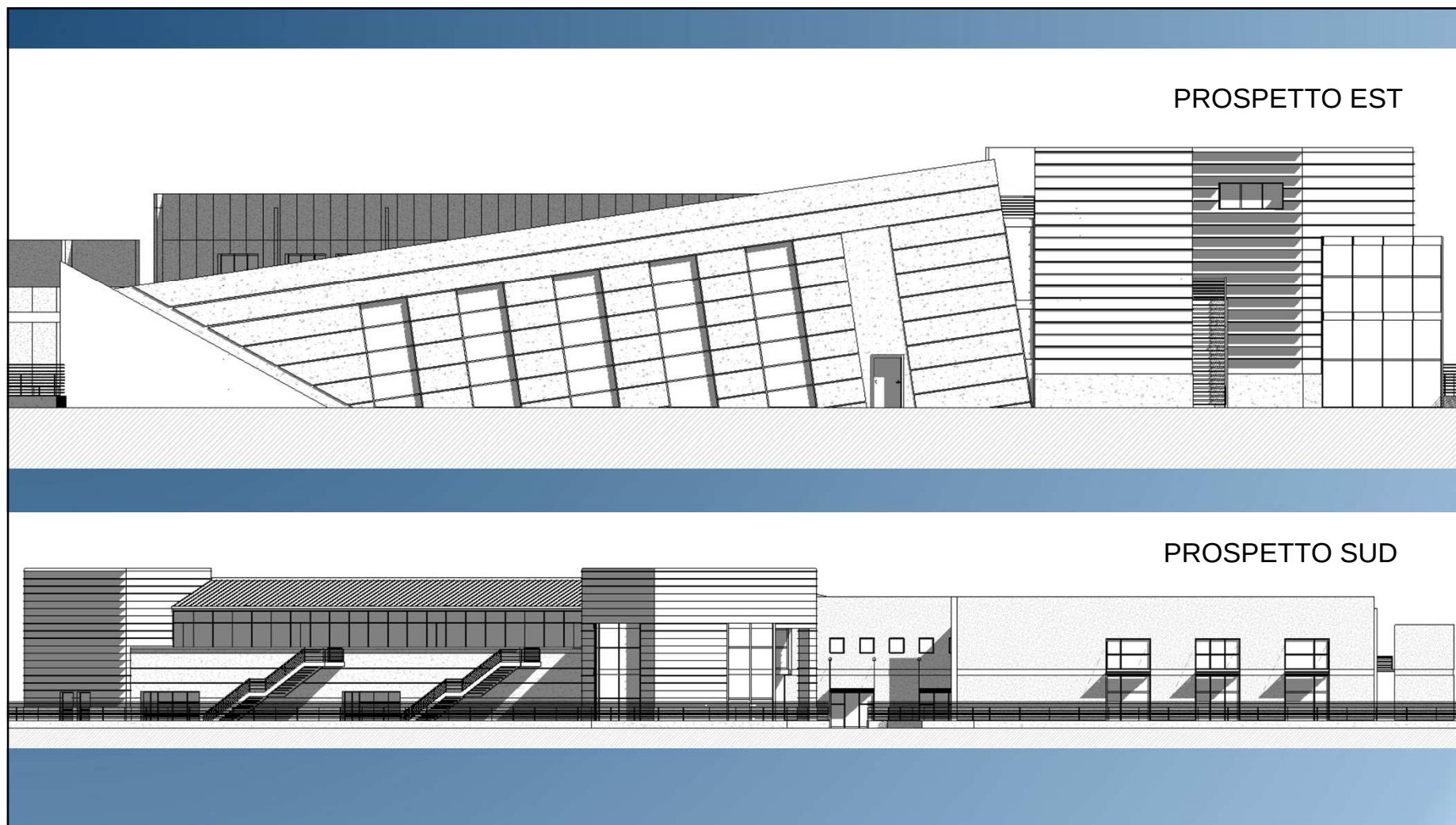
















LAVORI IN CORSO







**CENTRO SPORT
CHIMERA**



Spazio... Emozione... Sport...



CHI SIAMO

DOVE SIAMO

CONOSCI L'IMPIANTO

L'ATTENZIONE PER L'AMBIENTE

MEDIA

LINKS



LE ATTIVITA'

Squash

Onda Di Luce

Corsi Di Nuoto >

Propaganda E Preagon.

Agonistica

Master

Nuoto Libero

Fitness In Acqua >

PALAZZETTO DEL NUOTO

Corsi di nuoto 6-17, Propaganda, Preagonistica,...

Palazzetto del Nuoto - Arezzo

PROMOZIONI



MANIFESTAZIONI



LE SOCIETA' E LE ASSOCIAZIONI

- [A.T.S. WELLNESS](#)
- [A.S.D. ATLETICO AREZZO](#)
- [STUDIO PSICOLOGIA AREZZO](#)
- [PSICOLOGIA](#)
- [A.S.D. CHIMERA NUOTO](#)
- [SPORT 3 S.S.D. A R.L.](#)
- [S. N. S.](#)
- [ORCAPNEA](#)
- [ASSOCIAZIONE CRESCERE](#)
- [ALL STARS](#)
- [NEW GYM PALESTRE](#)
- [EDEN](#)
- [CENTROBENESSERE](#)

<http://www.centrosportchimera.com/>

HOME L'AZIENDA CERTIFICAZIONI SERVIZI GRATUITI DOWNLOADS REFERENZE NEWS INFO AREA RISERVATA



Fortezza Medicea di Arezzo



MBF EDILIZIA SPA



EDILIZIA



RESTAURO



INFRASTRUTTURE



IMPIANTI



**RICOSTRUZIONE
POST SISMICA**

Costituita nel 1979, M.B.F. EDILIZIA S.p.A. è **una impresa generale di costruzioni** che opera **da oltre 30 anni** nel settore dell'edilizia, tanto nell'ambito del consolidamento, ripristino post-sismico e restauro di beni architettonici e monumentali quanto in quello delle **nuove edificazioni e ristrutturazioni, anche in proprio.**

Il numero e le classifiche di iscrizione S.O.A. conseguite ed il raggiunto livello di **fatturato medio annuo** - sono indici immediati e significativi delle potenzialità di M.B.F. EDILIZIA S.p.A., che per organico aziendale, mezzi, attrezzature e capacità finanziaria si colloca senz'altro in una **posizione di rilievo tra le imprese del settore in Italia**

<http://www.mbfedilizia.it/>