



COMUNE DI DORGALI

PROVINCIA DI NUORO

AREA URBANISTICA, SUAPE, AMBIENTE E DEMANIO

RELAZIONE TECNICA – LINEE GUIDA

PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DI UN’AREA PUBBLICA, ADIBITA A “PARCO AVVENTURA”, SITA A CALA GONONE NELLA PINETA TRA VIALE COLOMBO E VIALE BUE MARINO, FRONTE CAMPEGGIO COMUNALE, ANNUALITÀ 2023/2028

POSIZIONE, CONSISTENZA E NATURA DELL’OPERA

L’area oggetto dell’intervento è sita nel Comune di Dorgali nella Frazione marina di Cala Gonone distinta all’Agenzia del Territorio al Foglio 75 Mappale 734 parte.

L’ambito di collocazione del parco avventura oggetto della gara è la pineta e si colloca all’interno dall’area urbana di Cala Gonone, di una superficie di circa 8240 mq, come meglio indicata nella planimetria allegata.

Dal punto di vista urbanistico l’area si colloca in zona “S3”.

Il Parco Avventura presente nell’area è riservato ai bambini aventi un’altezza tra 100 e 140 cm ed è costituito da n. 3 percorsi acrobatici in altezza fruibili dagli utenti senza l’utilizzo di dispositivi di protezione individuale, realizzati con strutture portanti in legno e strutture a funi metalliche.

Il terreno pianeggiante, la vegetazione caratterizzata dalla presenza di alberi di pino di età media, con diametro dei fusti mediamente variabile dai 25 cm circa a 60 cm circa, e la sufficiente distanza tra i fusti risultano tali da garantire l’implementazione del Parco Avventura con percorsi anche per gli adulti.

In questa zona è già presente una articolata infrastrutturazione, che certamente trarrà beneficio dalla integrazione di nuovi percorsi atti a differenziare l’utenza e a migliorare il grado di attrazione territoriale senza intralciare le normali attività di fruizione dell’area.

L’aerea e il Parco Avventura a bando presenta caratteristiche ottimali quali:

- la viabilità già individuata;
- un’adeguata localizzazione geografica;
- l’ubicazione interna al centro abitato;
- la possibilità di parcheggiare;
- presenza di spazi adeguati in cui far convivere le necessità dei vari utenti del parco.

La vegetazione presente nell’area è costituita in gran parte da esemplari di Pino Domestico (Pinus Spp) ma sono presenti anche altre specie endemiche quali piccoli lecci, olivastri e lentischi.

IL PARCO AVVENTURA COSTITUITO DA PERCORSI ACROBATICI

I PERCORSI ACROBATICI IN ALTEZZA sono percorsi sospesi composti da funi d’acciaio e legno che si inerpicano in armonia in qualsiasi area boschiva, a basso impatto ambientale e che riqualificano aree boschive non attrezzate.

I suddetti percorsi cercano di armonizzare il contatto uomo natura, proponendo passaggi, appigli e funi sfruttando i supporti naturali delle piante su cui vengono sistemate piattaforme in legno collegate da diverse tipologie di giochi come ad esempio passerelle sospese, tronchi oscillanti, reti da arrampicata etc. percorribili, in base alla tipologia, con o senza attrezzature che garantiscono il massimo della sicurezza (DPI = DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE) ed in presenza di personale specializzato ed adeguatamente formato dando anche una forma di sviluppo socio-economico creando nuove figure professionali in ambito ludico-turistico.

Il grande vantaggio di tali strutture è di essere fruibili anche da chi non ha nessuna esperienza di arrampicata o non ha particolari capacità ginniche, sono quindi agibili a persone di qualsiasi età

essendo divisi in percorsi di diversa difficoltà, per adulti e per bambini permettendo a chiunque di provare l'ebbrezza di camminare e di arrampicare sospesi tra gli alberi in totale libertà mantenendo altissimi gli standard di sicurezza, con sistemi costruttivi che rispecchiano in toto la normativa di legge UNI EN 15567-1-2.

Il PARCO AVVENTURA è una struttura estremamente idonea allo sviluppo ambientale di aree boschive infatti, realizzato con le modalità costruttive idonee, permette alle piante di continuare a crescere negli anni senza accorgersi della struttura montata su di essi. Gli alberi non sono assolutamente a contatto con parti metalliche o con i cavi d'acciaio ma solamente con parti bloccate a pressione in legno impregnato per esterni a lunga durata. Il suddetto metodo costruttivo, coadiuvato da un'adeguata manutenzione, permette alla pineta di continuare a crescere e svilupparsi senza nessun problema.

È necessario infatti, per una lunga durata del parco, una manutenzione molto accurata degli alberi e della struttura in generale.

Il PARCO AVVENTURA esistente all'interno dell'area, dedicato ad un pubblico di età compresa fra i 4 ed i 7 anni aventi altezza minima pari a 100 cm, è strutturato come segue:

1 PERCORSO ACROBATICO "ARANCIONE" costituito da 8 stazioni ed adeguato per BAMBINI con GRADO DI DIFFICOLTA' TECNICA da FACILE a MEDIO FACILE

1 PERCORSO ACROBATICO "GIALLO" costituito da 8 stazioni ed adeguato per BAMBINI con GRADO DI DIFFICOLTA' TECNICA da FACILE a MEDIO

1 PERCORSO ACROBATICO "TELEFERICA " costituito da 2 stazioni ed adeguato per BAMBINI con GRADO DI DIFFICOLTA' TECNICA FACILE

L'ampliamento del PARCO AVVENTURA DOVRÀ ESSERE STRUTTURATO ALMENO COME SEGUE:

- **N.1 Percorso Adulti Pratica n° 3 Stazioni** – Facile (STANDARD - scala a pioli mobili, ponte a due cavi, teleferica con arrivo su rampa di legno);
- **N.1 Percorso Bambini Pratica n° 3 Stazioni** – Facile (STANDARD - scala a pioli mobili, ponte a due cavi, teleferica con arrivo su rampa di legno);
- **N.1 Percorso Adulti con minimo n° 8 Stazioni** – Difficoltà Medio/ Facile. Percorso per ragazzi e adulti, dedicato anche ai bambini di statura superiore al 1,30 M. se accompagnati da un adulto. Gli utenti saranno forniti di specifici D.P.I. (casco, imbracatura, gancio di sicurezza, carrucola) formati sull'uso del sistema a linea vita continua, e della carrucola. Le piattaforme del percorso dovranno avere dimensioni di circa 130 x 130 cm;
- **N.1 Percorso Adulti con minimo n° 9 Stazioni** – Difficoltà Medio. Percorso per ragazzi e adulti da 1,40 M di statura (minorenni sorvegliati da un adulto da terra). Gli utenti saranno forniti di specifici D.P.I. (casco, imbracatura, gancio di sicurezza, carrucola) formati sull'uso del sistema a linea vita continua, e della carrucola. Le piattaforme del percorso dovranno avere dimensioni di circa 130 x 130 cm;
- **N.1 Percorso Adulti con minimo n° 8 Stazioni** – Difficoltà Difficile. Percorso per ragazzi e adulti da 1,40 M di statura (minorenni sorvegliati da un adulto da terra). Gli utenti saranno forniti di specifici D.P.I. (casco, imbracatura, gancio di sicurezza, carrucola) formati sull'uso del sistema a linea vita continua, e della carrucola. Le piattaforme del percorso dovranno avere dimensioni di circa 130 x 130 cm;
- **Predisposizione della linea della vita continua** di protezione, adattata ai bambini e agli adulti, per estendere la sicurezza di tutto il parco avventura;
- **Cartellonistica** del Parco Avventura come da NORMATIVA UNI 15567 – 1 / 2.

È esclusa la realizzazione di un punto ristoro e/o somministrazione dato che tale servizio è ampiamente garantito dalle attività già presenti nelle adiacenze.

CONTROLLI DEI PERCORSI ACROBATICI

GIORNALMENTE dovrà essere effettuato un controllo dei percorsi per verificarne sia l'efficienza delle strutture metalliche (integrità dei trefoli, dei distanziatori, verifica frecce, ecc.) che il mantenimento delle caratteristiche originali dei materiali soggetti ad usura (reti, corde, ecc.).

Sono inoltre necessari un CONTROLLO SETTIMANALE dei giunti, degli ancoraggi, dell'automatismo dei moschettoni e delle carrucole ed un controllo mensile del serraggio dei morsetti e delle barre.

Tali controlli dovranno essere effettuati PRIMA DELL'APERTURA AL PUBBLICO DEI PERCORSI DEL PARCO

AVVENTURA; il riscontro dell'avvenuta verifica dell'integrità dei percorsi dovrà essere riportato in un apposito registro, indicando data, ora ed identità del verificatore e dovrà essere firmato da quest'ultimo.

Il COLLAUDO STATICO DEI PERCORSI dovrà essere effettuato prima dell'avvio dell'attività di Parco Avventura unitamente alla RELAZIONE DI STABILITÀ DELLE PIANTE UTILIZZATE (V.T.A.) che avranno VALIDITA' ANNUALE.

ATTREZZATURE

Sarà compito ed onere del gestore fornire agli operatori e fruitori del Parco avventura le attrezzature e i DPI antigancio, che devono essere certificati e disporre di marcatura CE come da **NORMA UNI EN 15567-1-2**, in numero adeguato e delle tipologie di seguito descritte:

- kit bambino (fascia 4 – 7 anni) composti da: imbracatura + casco;
- kit bambino composti da: longe di sicurezza per linea vita continua e moschettone antigancio;
- kit adulti composti da: imbracatura + casco per adulti da 10 anni in su;
- kit ragazzo/adulto composti da: longe di sicurezza per linea vita continua con carrucola e moschettone antigancio;
- kit di evacuazione composto da: fune di soccorso, connettori, discensore e sacca di trasporto;
- kit soccorritore composto da: imbracatura omologata da lavoro, longe con moschettone, regolabile e casco;
- kit istruttore.

PRINCIPALI OBBLIGHI/DIVIETI A CARICO DEL GESTORE

Per l'utilizzazione dell'area il Gestore si impegna, con integrale assunzione a proprio carico dei relativi oneri:

- A progettare e realizzare gli ampliamenti e a gestire il parco avventura nella rigorosa osservanza delle prescrizioni dettate dalla normativa vigente e dalle norme UNI EN 15567-1-2;
- Ad acquisire tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta, presso gli uffici competenti per la realizzazione gli interventi;
- A curare la richiesta di ogni atto abilitativo necessario per intraprendere l'attività di che trattasi;
- A produrre un documento (a cura del progettista ed allegato al progetto esecutivo) conforme alla citata norma UNI EN 15567 e relativo alle regole per l'uso del percorso acrobatico che deve contenere, come minimo, informazioni riguardanti: l'uso degli elementi, le condizioni meteorologiche nelle quali le attrezzature non devono essere utilizzate, il numero di persone ammesse, la tipologia dei partecipanti (altezza minima e peso massimo), il tipo di abbigliamento appropriato, la descrizione dei dispositivi di protezione individuale da utilizzare sui percorsi, il piano di emergenza con la descrizione delle procedure di evacuazione;
- A realizzare lavori e interventi sulla base del progetto presentato in sede di gara e per i quali si saranno ottenute le prescritte autorizzazioni/nulla osta/pareri. L'amministrazione si riserva la facoltà, prima dell'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni/pareri, di indicare al gestore varianti "leggere" (da apportare al progetto definitivo/esecutivo) per oggettivi motivi necessari al regolare compimento degli interventi;
- A pulire e mantenere in via ordinaria e straordinaria l'intera area oggetto del presente bando;
- A predisporre iniziative finalizzate a consentire l'accesso agli studenti della scuola primaria e secondaria, a condizioni di favore;
- A collaborare con l'amministrazione Comunale di Dorgali per iniziative e/o interventi che questa intenda organizzare/promuovere;
- A garantire la libera circolazione all'interno del percorso ai fruitori del Parco che non intendano intraprendere il predetto percorso avventura;
- L'attività di Parco Avventura dovrà essere realizzata senza recare in modo assoluto alcun danno al patrimonio boschivo posto all'interno dell'area oggetto del presente bando;
- Il Gestore è comunque tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dei beni oggetto della presente concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica, e la funzionalità pubblica che li caratterizzano.

- È vietato l'affidamento a terzi della concessione dell'area.
- L'Amministrazione si impegna a consentire al gestore l'utilizzazione dell'area esclusivamente per le attività oggetto del presente bando e della concessione scritta.
- Tale destinazione non potrà essere modificata per tutta la durata del contratto.

NORME PARTICOLARI CHE REGOLANO LA FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

La consistenza e lo stato di fatto dell'area dovrà essere verificata in loco dai concorrenti mediante sopralluogo obbligatorio. In particolare il sopralluogo dovrà verificare l'attitudine della vegetazione esistente ad implementare le strutture necessarie nonché la verifica dei sottoservizi esistenti e/o necessari agli interventi offerti.

Nella formulazione della proposta/offerta, pertanto, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi al bene oggetto della concessione nonché dei vincoli, delle prescrizioni e dei limiti per gli interventi consentiti dal concedente, che si considerano pienamente ed integralmente conosciuti.

STIMA DEL CANONE MINIMO

Nel calcolo di stima del Canone minimo da porre a base di gara si ritengono necessari valutare i seguenti fattori economici che influiscono sull'equilibrio finanziario del servizio richiesto dall'Amministrazione di cui alla Delibera di Giunta Comunale N. 4 del 25.01.2023:

- **VALORE ATTUALE DEL BENE IN CONCESSIONE:** costituito dalla somma del valore attuale del parco avventura esistente e dal valore annuale dell'area data in concessione. Il primo desumibile dai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento, al netto delle necessarie quote di ammortamento ed usura, ed il secondo dalla tabella per occupazioni permanenti di spazi ed aree pubbliche (aree date in concessione per l'effettuazione di servizi turistici diversi) con le dovute riduzioni del caso in quanto l'area non verrà concessa ad uso esclusivo ma, come dettato dalla D.G.C. sopra richiamata, dovrà essere garantita la libera fruizione della stessa.
- **COSTI UNA TANTUM:** in questa voce deve essere inserito l'intero costo per la realizzazione del completamento del Parco avventura, della progettazione dello stesso, l'attivazione delle utenze dei servizi di distribuzione nonché della fornitura di tutti i D.P.I. necessari per il regolare funzionamento del parco.
- **COSTI ANNUALI DI GESTIONE:** questa voce ricomprende tutte quelle spese che, per ogni anno dei cinque dati in gestione, si presentano ciclicamente che, sicuramente non esaustiva, riguardano in particolare:
 - Manutenzione annuale dei percorsi;
 - VTA, Relazione sulla VTA e Collaudo;
 - Manutenzione dell'area;
 - Spese del personale.
- **INTROITI DA GESTIONE:** questo valore riguarda gli introiti che il Gestore avrà a seguito del pagamento dei biglietti da parte dei fruitori del Parco. Nello stimare tale valore, considerato che non si ha a disposizione uno storico specifico, si sono valutati il numero di arrivi turistici per anno, la popolazione residente, la possibilità di un utilizzo da parte di scolaresche nella stagione scolastica e la media delle tariffe applicate per tipologie di parchi simili presenti nell'isola.

Dalle valutazioni sopra indicate si stima che nell'arco temporale di 5 anni, previsto dalla Delibera di Giunta Comunale N. 4 del 25.01.2023, si raggiunge un pareggio fra spese sostenute e guadagni ipotizzati pertanto si ritiene opportuno applicare come base di gara un **canone minimo di € 3.000,00.**

ALLEGATI

- Planimetria area oggetto di gara;
- Planimetria Parco avventura esistente.



VIALE

CRISTOFORO

COLOMBO

VIALE

CRISTOFORO

COLOMBO

VIA

FLUMENDOSA

MARINO

8240 mq

BUE

CEDRINO

DEL

Scuola
Materna

Biblioteca
Comunale

VIA

VIA

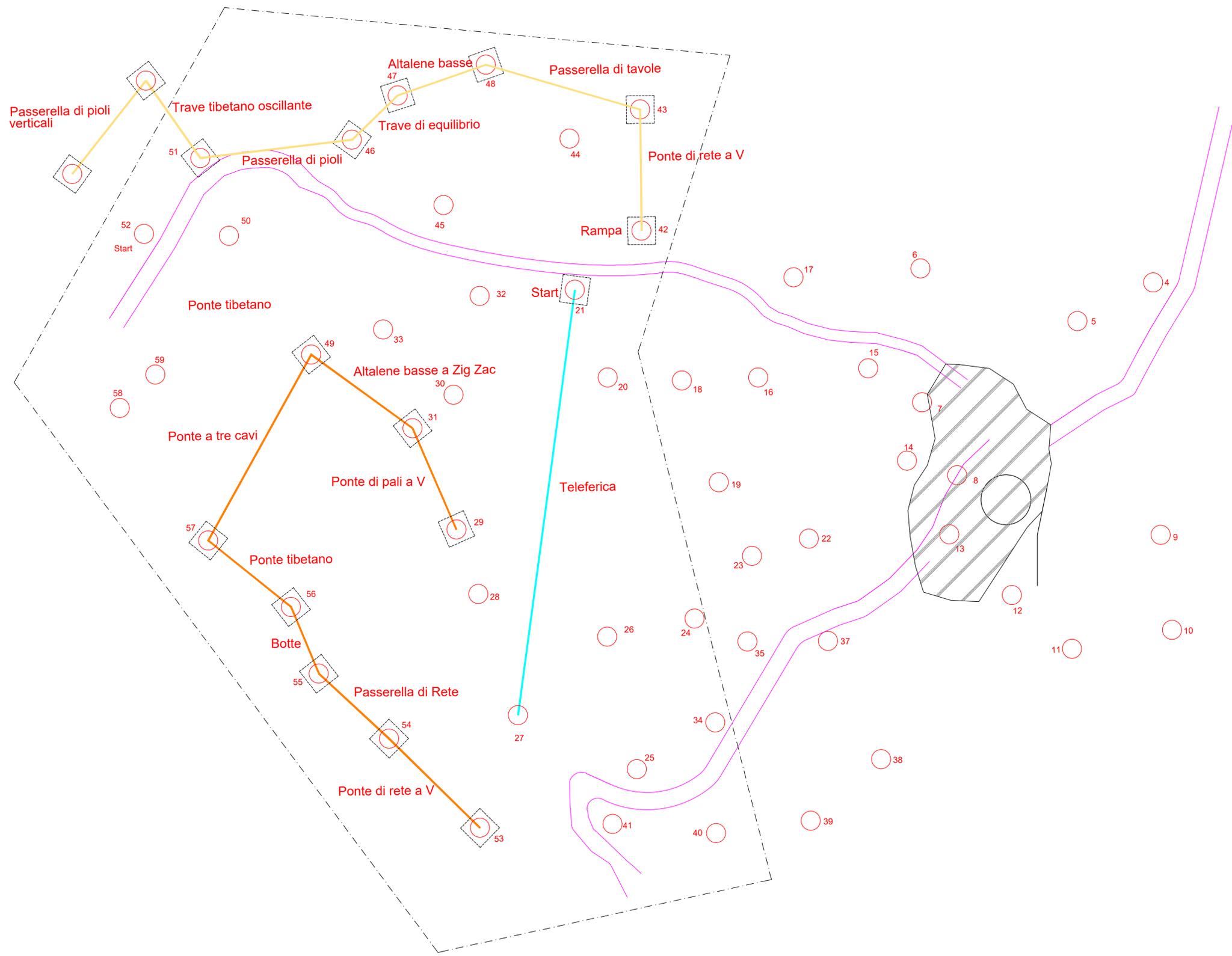
37.34

49.36

32.40

35.21

VIA



- LEGENDA:**
- Percorso giallo - Baby 1
 - Percorso arancione - Baby 2
 - Percorso teleferica - Baby 3

Cavi portanti	trefolo acciaio (7 trefoli da 19 fili 0.08 mm) diametro nominale 12 mm (carico di rottura 10220 daN)
Legno strutturale	essenza: Pino CLASSE C24 UNI EN 338 - S10 DIN 4074
Ancoraggio dei travi delle piattaforme in legno	barre filettate M 16 IN ACCIAIO INOX dado M 16 - rondella 16 X 48
Reti e corde certificate	reti e corde certificate carico di rottura 2186 daN
Ancoraggi dei cavi portanti	per l'ancoraggio, chiusura e collegamento dei cavi portanti di tutti i percorsi acrobatici, sono utilizzati i seguenti complementi: REDANCE DI TIPO LEGGERO ROBUR - art.2080 MORSETTI IN ACCIAIO PER FUNI ROBUR - art. 8016 MAGLIE RAPIDE DI GIUNZIONE ROBUR - art. 8080
Altri materiali utilizzati negli atelier	FUNI ERKULES 16 carico di rottura 2330 daN MANICOTTO ALLUMINIO GC 16 E carico di rottura 3500 daN MANICOTTO ALLUMINIO GC 16 EK carico di rottura 1500 daN TRECCIA PEC A.T. senza anima Ø 14 carico di rottura 2400 daN GOLFARO FEMMINA 10 MA DIN 582 carico di rottura 340 daN GOLFARO FEMMINA 10 MA DIN 582 carico di rottura 230 daN



COMUNE DORGALI

Provincia di Nuoro



Studio Tecnico Ing. Patrizio Sanna
Via Indipendenza 2 - 08029 Siniscola (Nu)
Tel. 0784875292 - Fax 1782774287
E-mail: studioing.sanna@gmail.com

PROGETTO:

Realizzazione di un Parco Acrobatico in altezza senza utilizzo di Dispositivi di Protezione Individuale sito a Cala Gonone



SCALA: 1:100 **Data:** REV_01_Giugno 2021

OGGETTO: Planimetrie **TAVOLA**
2

IL COMMITTENTE: Comune di Dorgali **IL PROGETTISTA:** Ing. Patrizio Sanna