



**PARCO FOSSO CANALI
DI ABBADIA SAN SALVATORE
Via Adua – Abbadia S.S. (SI)**

***DOCUMENTO TECNICO
per l’Affidamento in
Concessione***

Allegato:

1

**Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Antonio PETRUCCI**

**Abbadia San Salvatore
29 febbraio 2024 vers. 1**

**A STATO ATTUALE****PREMESSA**

Il Parco Fosso Canali è stato realizzato nei primi anni 70, è completamente delimitato da un muro con sovrastante recinzione ed occupa una superficie di circa 5300 mq, ha iniziato nello stesso periodo la propria attività ed è costituito da un parco, percorribile tramite vialetti, con annessa pista di pattinaggio e da un impianto sportivo con capienza massima inferiore a 100 posti costituito da numero due campi in terra rossa battuta con annessi spogliatoi e locali di servizio.

Per i servizi igienici del pubblico dell'impianto sportivo e degli utenti del parco si fa riferimento ai bagni pubblici di Via Adua proprio accanto al parco.

Il presente documento deve intendersi come contributo tecnico da utilizzare nell'ambito della procedura di affidamento esterno dell'impianto di che trattasi.

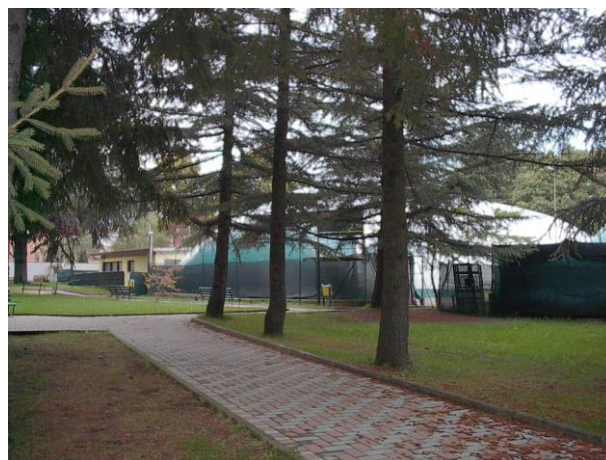
DESCRIZIONE IMPIANTO STATO ATTUALE

L'impianto sportivo (tennis), risulta così composto:

- N. 2 campi da tennis di dimensioni regolari 17,40x36,50 circa in terra battuta non coperti. È presente un impianto di illuminazione per il gioco in notturna momentaneamente non attivo in quanto da adeguare. Tra i due campi da tennis è presente una piccola tribuna costituita da gradoni di cemento armato, mentre una seconda si trova a lato del campo n. 1 il tutto con capienza non superiore a 100 posti, dalle quali si può assistere agli eventi agonistici. Annesso di circa 100 mq con spogliatoi, bagni, locale ufficio, area bar-ristoro, centrale termica di recente ristrutturazione. Superficie complessiva dell'impianto sportivo mq. 2000,00

Il parco pubblico risulta così costituito:

- N. 1 pista di pattinaggio di dimensioni 20x40 m in cemento liscio colorato rosso dotata delle protezioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di pattinaggio delimitata da una ringhiera protettiva anticaduta con pannello fermapiède. La pista di pattinaggio risulta affiancata da due sedute costituite da un gradoni di cemento armato che possono essere usate anche dai pattinatori per le operazioni di preparazione dell'attività oltre che dagli utenti del parco;
- Area a verde pubblico percorribile per mezzo di vialetti di recente ristrutturazione, realizzati in masselli autobloccanti con annesse panchine per sosta e relax. Superficie complessiva della zona destinata a parco mq. 3300,00





DESCRIZIONE INTERVENTI REALIZZATI NEGLI ANNI

Nel parco e nell'impianto sportivo sono state eseguite migliorie nel corso degli anni, realizzate sia dai gestori che si sono succeduti che dal Comune di Abbadia SS.

Si elencano di seguito i più recenti e significativi:

Dagli anni '80 al 2000:

- Realizzazione impianto pubblica illuminazione dei campi da tennis;
- Messa in opera di un grosso gazebo e pavimentazione della relativa area di pertinenza a servizio del chiosco bar;
- Interventi di ristrutturazione del chiosco-bar, degli spogliatoi e creazione saletta interna agli spogliatoi;
- Interventi di miglioramento impianto termico e allaccio metano;

Anno 2007: interventi di ripresa delle tinteggiature esterne ai muri di ingresso, rifacimento delle tinteggiature dell'annesso locale servizi, il miglioramento funzionale dell'area retrostante i campi con riduzione dei vialetti e creazione di un'area ricreativa totalmente a verde.

Anno 2008: sostituzione delle pavimentazioni bitumate dei vialetti con elementi in masselli autoportanti, esteticamente più idonee al contesto in cui l'opera è inserita.

Anno 2011: restauro della pista da pattinaggio con ripristino del manto superficiale della pista, piccoli interventi manutentivi al sistema di deflusso delle acque, verniciature delle ringhiere e sostituzione del pannello fermapiède; adeguamento impianto elettrico della zona uffici/spogliatoi e del parco (esclusa l'illuminazione dei campi da tennis)

Anno 2012: intervento di restauro delle gradinate dell'impianto sportivo

Anno 2013/2017: intervento di messa a norma illuminazione campi da gioco ed emergenza, sostituzione del manto di copertura degli spogliatoi e redazione documentazione Art. 20 DM 18/03/1996 ed attuazione disposizioni di cui al documento oltre alla redazione di un documento tecnico di verifica circa il rispetto della normativa antincendio.

Anno 2020/2024: Rifacimento muro e sostituzione recinzione esterna

Anno 2023 Intervento di efficientamento energetico dell'impianto di illuminazione dei campi da gioco realizzato a completa cura e spese del gestore.

DESCRIZIONE INTERVENTI DA REALIZZARE

Per la gestione in affidamento non sono previsti interventi da realizzare a carico del gestore. Sarebbero sicuramente da fare interventi sulle gradinate delle tribune.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il parco in oggetto è posto all'interno del centro abitato del Comune di Abbadia San Salvatore, è compreso tra Via del Laghetto e Via Adua ed è identificato catastalmente al Foglio 44 particella 1293 come meglio visibile nell'allegate planimetrie di inquadramento e visure.

Estratto volo aereo*Estratto di mappa**Visure catastali*

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2011

Data: 14/01/2011 - Ora: 11.06.01 Fine
Visura n.: T122715 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ABBADIA SAN SALVATORE (Codice: A006)									
		Provincia di SIENA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 44 Particella: 1293									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		44	1293				D/6				Euro 2.694,00
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2009 n. 11934.1/2009 in atti dal 08/08/2009 (protocollo n. S10111839)											
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO											
Indirizzo				VIA FOSSO CANALI SNC piano T.							
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE con sede in ABBADIA SAN SALVATORE							00321400526*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/08/2008 n. 2351.1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. S10159869) COSTITUZIONE											

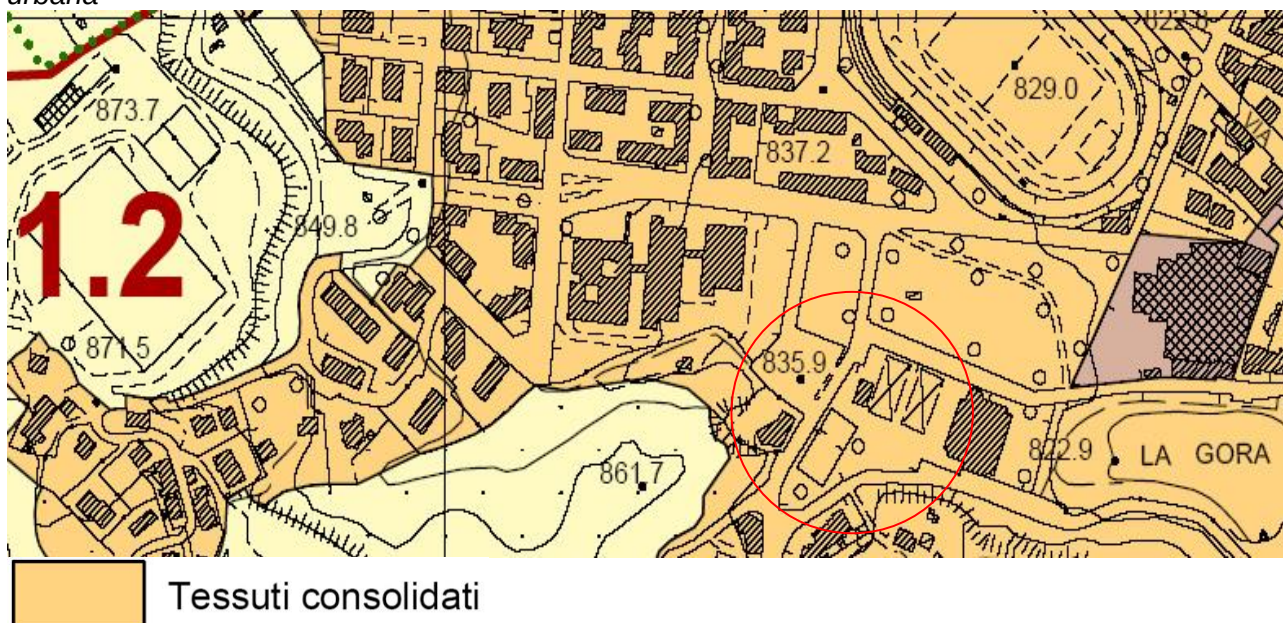
Rilasciata da: Servizio Telematico

INQUADRAMENTO URBANISTICO

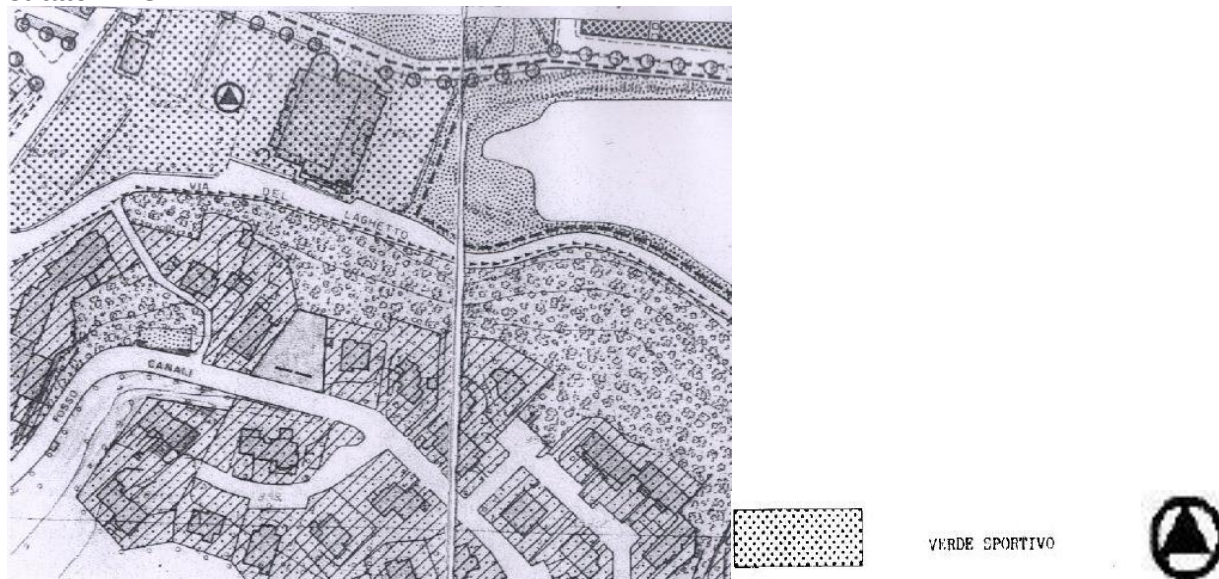
Il Parco è individuato urbanisticamente nell'UTOE 1.2-area urbana, tessuti consolidati all'interno del Piano Strutturale approvato, ed è classificato all'interno del PRG ancora vigente come Zona destinata a verde sportivo esistente come risulta visibile negli allegati Stralcio Piano Strutturale ed estratto Piano Regolatore Generale.

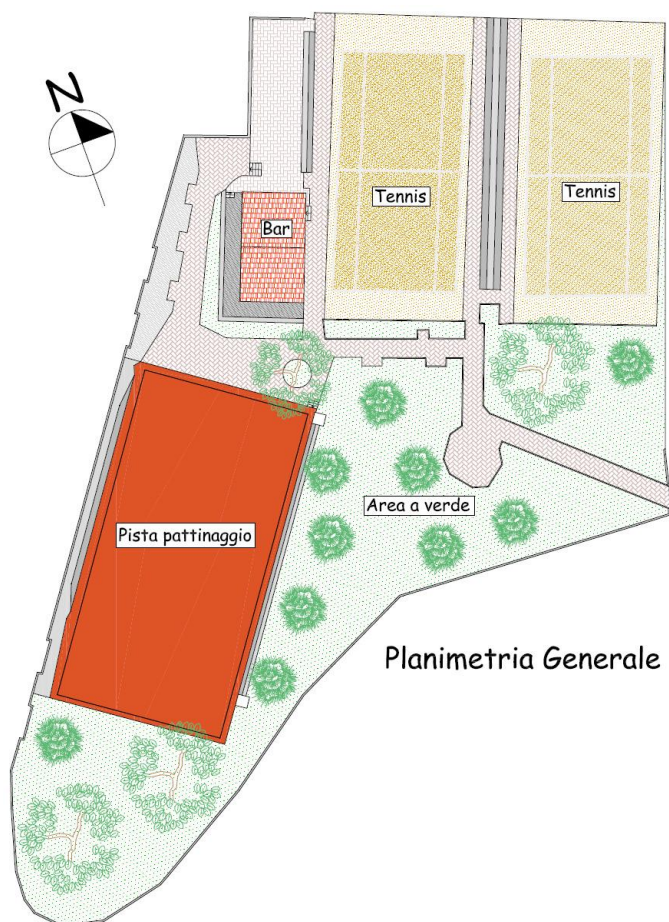


Stralcio Psc tavola 4-UTOE 1.2-area
urbana



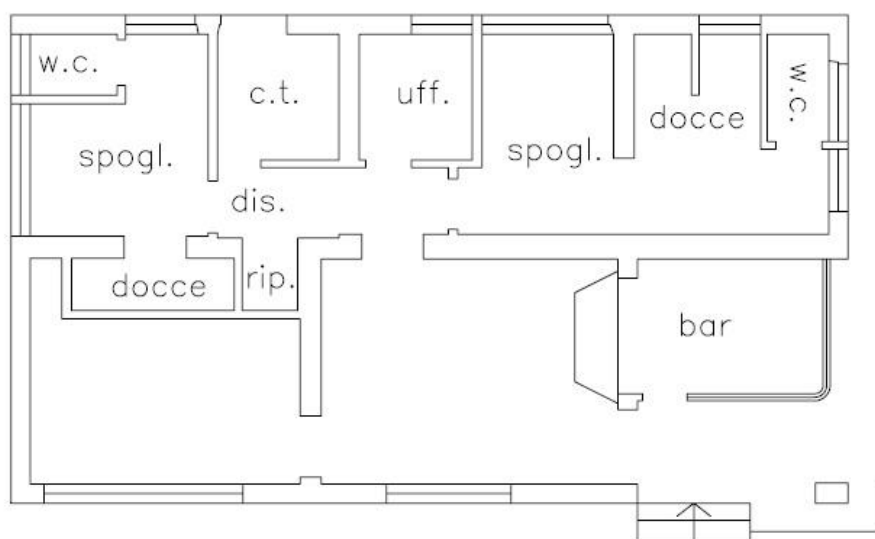
Estratto PRG





Planimetria Generale

Pianta Annesso



**B | OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI**

Con riferimento a quanto riportato nel punto “descrizione interventi da realizzare”, per questa gestione non sono previsti interventi a carico del gestore.

In considerazione degli interventi realizzati negli anni scorsi l'impianto è perfettamente agibile ed utilizzabile anche in notturna.

In considerazione di quanto sopra detto e solo ed esclusivamente sotto il profilo tecnico e di gestione del patrimonio, l'obiettivo da perseguire è quello che prevede, attraverso una corretta gestione degli interventi di manutenzione ordinaria, il mantenimento dello stato attuale e quindi la piena fruizione dell'impianto, le strategie per consentire il raggiungimento degli obiettivi primari consistono nell'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto ad un soggetto che procede all'esecuzione degli interventi ordinari.

La fase dell'affidamento consentirà inoltre ai soggetti che parteciperanno alla gara di valutare, in virtù delle disponibilità economiche utilizzabili, la possibilità di realizzare comunque interventi di manutenzione al momento non previsti.

C | ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Le esigenze e i bisogni da soddisfare riguardano la necessità di offrire un servizio che consenta il regolare svolgimento delle funzioni e delle attività sportive che si praticano all'interno del parco in totali condizioni di sicurezza, garantendo il più possibile un ambiente confortevole in riferimento agli standard attuali.

D | REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

In considerazione della procedura scelta per l'affidamento in concessione della gestione del Parco Fosso Canali le dovrà essere garantito il rispetto della normativa seguenti normative:

- ☐ Normative e disposizioni di settore;
- ☐ Norme di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro;
-

L'impianto sportivo, per le sue caratteristiche (luogo all'aperto con capienza inferiore a 100 persone) non ricade nell'ambito di applicazione del Decreto 9 agosto 2011 (disposizioni di prevenzione incendi – Testi Coordinati: Norme di Sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi) né nell'ambito di applicazione del DPR 1 agosto 2011 n. 151 Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi ma dovrà essere rispettato e tenuto in considerazione il documento di cui all'art. 20 del DM 18/03/1996 relativamente agli impianti sportivi con capienza inferiore a 100 spettatori.

E | VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO E' PREVISTO

Nel comparto in oggetto insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 (ex L. 1497/1939);
- Vincolo Sismico dell'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio di Arezzo e Siena, ai sensi dell'ex L. n. 1086/1971, ex L. n. 64/1974 e L.R.T. n. 36R/2009;
- Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923, L.R.T. n. 39/2000 e L.R.T. n. 01/2003;

**F ANALISI DEI COSTI PER RAGGIUNGIMENTO OBIETTIVI**

Non sono previsti interventi a carico del concessionario.

G REQUISITI TECNICI CHE DOVRA' RISPETTARE

I requisiti tecnici da rispettare si rimanda a quanto descritto al punto D.

H IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Non sono previsti interventi a carico del concessionario.

I FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E TEMPI DI SVOLGIMENTO

Non sono previsti interventi a carico del concessionario

L LIVELLI DI PROGETTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE

Non sono previsti interventi a carico del concessionario

M LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI E FONTI DI FINANZIAMENTO

Non sono previsti interventi a carico del concessionario

N MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE PER LOTTI

Non sono previsti interventi a carico del concessionario

O NOTA: POTENZIALITA' ENERGETICA

Resta aperta al concessionario la possibilità di prevedere interventi che, apportando modifiche agli impianti tecnologici e/o migliorando il rendimento energetico degli impianti, potranno attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative nel campo delle fonti rinnovabili consentire un possibile abbattimento dei costi di gestione dell'impianto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Geom. Antonio Petrucci)

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata
di cui all'art. 1, co. 1, lett r) del D. Lgs 82/2005, formato nel rispetto
delle regole tecniche di cui all'art. 71 del medesimo Decreto

Nota Bene: nella fase di esecuzione dell'intervento di realizzazione by pass idraulico del Laghetto Muraglione - lotto 5 e 6 un'ampia zona del parco è stata interessata dai lavori che saranno ripristinati presumibilmente entro il mese di giugno 2024.