

# REGIONE LAZIO

## PNR DEI MONTI LUCRETILI

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA  
INFRASTRUTTURA TURISTICA “**PARCO AVVENTURA**”  
PRESSO IL COMUNE DI PALOMBARA SABINA



**PROGETTO DI GESTIONE**

## Sommario

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA.....	2
PREMESSA.....	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO .....	6
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA .....	6
FINALITA’ DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA.....	10
OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI .....	10
CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE .....	12
VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO .....	12
ELEMENTI DELLA SPESA OCCORRENTI AL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA.....	15
SICUREZZA - D.U.V.R.I.....	15
PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL’APPALTO .....	15
RELAZIONE SPECIALISTICA .....	16

## **RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSE**

- con Deliberazione di Giunta Regionale del 31 ottobre 2024, n. 856 sono stati stabiliti gli “Indirizzi per la costituzione di un Parco Progetti per la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e il tempo libero nei Comuni inclusi nelle Aree Naturali Protette della Regione Lazio. Finalizzazione delle risorse - esercizio finanziario 2024.”;
- con nota protocollo n. 1364283/2024, la Direzione Ambiente ha richiesto, agli Enti Parco, l’invio di proposte per la realizzazione di aree attrezzate dedicate allo sport e al tempo libero;
- con nota dell’Ente Parco inviata al Comune di Palombara Sabina prot. n. 3404 del 12.11.2024, è stata richiesta al comune l’adesione al progetto e la verifica del regime vincolistico dell’area;
- il comune di Palombara Sabina ha inviato la lettera di adesione al progetto prot. n. 3446 del 15.11.2024 con inquadramento urbanistico e vincolistico con disponibilità alla richiesta ed acquisizione di tutti i pareri e NO necessari.
- con nota prot. n. 3463 del 15.11.2024 l’ente parco ha inviato alla Direzione Ambiente la scheda progetto per la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e il tempo libero ci cui alla DGR n. 856 del 31.10.2024 relativa alla proposta denominata “sulle ali dell’avventura” che vede la realizzazione di un parco avventura presso il Comune di Palombara Sabina;
- la proposta dell’ente parco è stata positivamente valutata dalla direzione ambiente e ammessa a finanziamento per l’importo massimo previsto pari a euro 70.833,00;
- con Determinazione Regionale-Direzione Ambiente n. G17640 del 20.12.2024 è stata impegnata la somma di euro 70.833,00 in favore del Parco per la realizzazione di aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero nel comune di Palombara Sabina;
- con Decreto del Commissario P00048 del 23.12.2024 si è provveduto all’adozione della variazione di bilancio n. 22 e.f. 2024 attraverso la quale i fondi per la realizzazione di aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero sono stati imputati al capitolo in uscita C02179;
- con Determinazione del Direttore A00425 del 24.12.2024 si è provveduto all’accertamento della somma di euro 70.833,00 in favore del Parco per la realizzazione di aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero nel comune di Palombara Sabina;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/2025 del comune di Palombara Sabina è stato emanato l’: “Atto di indirizzo per la disponibilità aree comunali per proposta denominata “Sulle ali dell’Avventura” relativa alla realizzazione di un parco avventura;
- con determinazione a contrarre n. A00117 dell’08.04.2025 è stato stabilito di procedere all’affidamento dell’incarico di progettazione, direzione lavori, collaudo, fornitura e posa in opera per la realizzazione di un parco Avventura nel Comune di Palombara Sabina tramite affidamento diretto ai sensi dell’art. 50 comma 1 lettera b del d.lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii.);
- con determinazione n. A00126 del 22.04.2025 è stato affidato l’incarico di progettazione, direzione lavori, collaudo, fornitura e posa in opera per la realizzazione di un parco Avventura nel Comune di Palombara Sabina;
- il documento di stipula Repertorio n° 372 del 24.04.2025 è stato sottoscritto tra l’Ente Parco e la alla società ARBOREA Parchi di Cinquetti Matteo;
- la proposta progettuale elaborata dalla società Archipaglia per conto di Arborea parchi relativa alla realizzazione di un parco avventura presso la Pineta nel Comune di Palombara Sabina è pervenuta al prot. dell’ente parco n. 1262 del 23.04.2025 composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa
  - Planimetria
- Con Decreto del Commissario dell’ente parco n. P00012 del 24.04.2025 si è provveduto ad approvare la proposta progettuale pervenuta da parte della società Arborea parchi al prot. dell’ente parco n. 1262 del 23.04.2025;
- con determinazione del direttore dell’Ente parco n. A00231 del 10.07.2025 in seguito alla conclusione del rapporto di lavoro del RUP precedentemente nominato si è provveduto a nominare quale nuovo Responsabile Unico del Procedimento il Dott. Raffaele Buttaro, Funzionario Tecnico - "ESPERTO AREA TECNICA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI" in servizio presso l’Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci;
- il progetto esecutivo è pervenuto al prot. dell’ente parco n. 2287 del 15.07.2025 composto dai seguenti elaborati:
  - Planimetria Generale
  - Scheda tecnica chiosco

- Scheda tecnica deposito
- Con Decreto del Commissario dell'ente paco n. P00020 del 21.07.2025 si è provveduto ad approvare il progetto esecutivo ed è stato stabilito di trasmettere il decreto e il progetto esecutivo al Comune di Palombara Sabina per gli adempimenti di competenza;
- È in fase di perfezionamento la procedura tecnica e amministrativa per la consegna ufficiale dei lavori, per cui a complemento dei documenti già disponibili, saranno consegnati quelli relativi all'emissione del certificato di regolare esecuzione dei lavori.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Il parco avventura è costituito da una serie di percorsi posti a quote e con gradi di difficoltà diversi ancorati agli alberi. I percorsi sono contraddistinti da colori che ne indicano in modo intuitivo il grado di difficoltà e si compongono dell'assemblaggio di elementi statici (come scale e piattaforme) e di elementi dinamici (teleferiche, passerelle, ecc). La redazione del progetto e la sua realizzazione sottostanno alle norme che regolano questa specifica attività e gli elementi fisici ad essa collegati;

UNI EN 15567-1 Strutture sportive e ricreative - Percorsi acrobatici - Parte 1: Requisiti di costruzione e di sicurezza

UNI EN 1176-1 Attrezzature e superfici per aree da gioco - Parte 1: Requisiti generali di sicurezza e metodi di prova

UNI EN 1176-4 Attrezzature e superfici per aree da gioco - Parte 4: Requisiti aggiuntivi specifici di sicurezza e metodi di prova per le funivie

UNI EN 13411-1 Estremità per funi di acciaio - Sicurezza - Parte 1: Radance per brache a fune di acciaio

UNI EN 13411-5 Estremità per funi di acciaio - Sicurezza - Parte 5: Morsetti per funi

EN 335 Durabilità del legno e dei prodotti a base di legno - Classi di utilizzo: definizioni, applicazione al legno massiccio e prodotti a base di legno

EN 350-2 Durabilità del legno e dei prodotti a base di legno. Durabilità naturale del legno massiccio. Guida alla durabilità naturale e trattabilità di specie legnose scelte di importazione in Europa

EN 351-1 Durabilità del legno e dei prodotti a base di legno - Legno massiccio trattato con i preservanti - Parte 1: Classificazione di penetrazione e ritenzione del preservante

EN 12927-6 Requisiti di sicurezza per gli impianti a fune progettati per il trasporto di persone - Funi - Parte 6: Criteri di dismissione

Le tecnologie utilizzate per ancorare piattaforme e arredi alle piante garantiscono il rispetto del patrimonio arboreo: eseguendo le manutenzioni periodiche prescritte dalla norma è garantita la salvaguardia delle piante utilizzate. Tutte le strutture possono essere agevolmente rimosse senza lasciare traccia.

Il parco avventura sorge in un'area boscata costeggiata da Via Alcide De Gasperi nel comune catastale e amministrativo di Palombara Sabina (RM), sulle particelle fondiarie 608 e 56, foglio mappa 50.

L'area di interesse, sita nel mezzo di campagne coltivate ad olivi, è una macchia boscata isolata la cui descrizione lasciamo alla relazione preliminare del dottore forestale:

*L'area forestale è una piantagione artificiale di pino marittimo, pino domestico e cipresso. Dall'età di circa 65 anni, presenta un sottobosco tipico della macchia mediterranea con mirto ed olivastro.*

Il terreno occupato dalle alberature si presenta nella prima parte con una modesta pendenza, asse est-ovest, quasi pianeggiante sull'asse nord-sud: libero da costruzione o manufatti l'area evidenzia una certa propensione all'antropizzazione.

## CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

Si è individuato come tema ispiratore del parco l'aspetto ludico-sportivo legato ragazzi e famiglie: conseguentemente arredi, giochi e conformazione dei percorsi sono stati studiati in modo da offrire il massimo intrattenimento nel bosco alle generazioni più giovani.

Si è scelto quindi di realizzare 3 percorsi avventura adatti ad intrattenere bambini e ragazzi fino a 14 anni e famiglie, nello specifico:

**Percorsi Breafing** : obbligatori per accedere ai percorsi. Trattasi di un percorso ad 1 metro dal suolo, costituito da 2 passaggi, la cui funzione è consentire ai visitatori di testare le informazioni ricevute durante la formazione ed all'istruttore di valutare la capacità dell'utente. Il secondo briefing sarà a terra e si snoderà attraverso 2 pali che sorreggono un cavo al fine di consentire un corretto apprendimento del sistema della linea di vita continua (LVC).

**Percorso Verde:**( verde, facile): adatto a bimbi e ragazzi, altezza da suolo 1 metro. Trattasi di un percorso di facile approccio anche per i bambini più piccoli, la conformazione e l'altezza del percorso consente un agevole intervento di *supporto* da parte dei genitori .

Gli arredi scelti per questo percorso hanno lo scopo di intrattenere ed emozionare gli utenti più piccoli senza però costituire un

ostacolo al normale deflusso dei partecipanti.

Tutti i percorsi verdi consentono agli accompagnatori, obbligatoriamente presenti per i minori, di seguire da vicino i piccoli durante tutto il percorso mediante dei sentieri appositamente tracciati.

**Percorso Blu 1** (blu, facile): adatto a ragazzi, altezza dal suolo da 1,5 a 3 metri. Trattasi di un percorso con una maggiore altezza dal suolo ed una maggiore complessità degli arredi: questo la fine di permettere ad utenti di maggiore età ed esperienza di mettersi alla prova.

**Percorso Rosso** (rosso, medio): adatto a ragazzi e adulti, altezza dal suolo da 2 a 5 metri. Trattasi di un percorso con una maggiore altezza dal suolo e maggiore complessità degli arredi. Trattandosi di un percorso di maggiore attrattiva si è pensato di bene di dotarle di un percorso coreografico in prossimità dell'accesso del parco da via Alcide De Gasperi.

Al fine di garantire la corretta informazione dei visitatori tutti i percorsi saranno forniti della segnaletica prescritta dalla normativa vigente ovvero da almeno tre tipologie di informazione;

1. cartello identificativo del percorso; permette di individuare la tipologia di percorso e attraverso una scala cromatica di identificarne la scala di difficoltà. Sono inoltre presenti informazioni come l'altezza e l'età minima dei fruitori, il numero di passaggi che lo compongono.

2. Cartello identificativo dell'elemento; permette di identificare la tipologia di elemento successiva e la metodologia di approccio.

3. Numero identificativo della piattaforma; permette di orientarsi all'interno dello stesso percorso

### **FINALITA' DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA**

La "location" vede interessata è ottimamente posizionata nei pressi del centro del Comune di Palombara Sabina, con un grande bacino di utenza stanziale e turistico/stagionale.

Una struttura attrattiva di simile portata, unita alla presenza di svariate altre funzioni presenti sul territorio comunale consente di implementare sempre più l'attrattività del territorio attraverso una maggiore offerta socio/culturale/turistica.

Uno degli obiettivi principali è, dunque, fermi restando i vincoli dimensionali e normativi in materia, nonché le caratteristiche intrinseche del parco tematico, quello di concepire non già dei contenitori quanto piuttosto degli ambiti che potessero sintetizzarsi nella generale richiesta di spazi- luoghi, e non di spazi-funzione, per la ricettività.

### **OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.**

La gestione della struttura e del servizio è di grande responsabilità per il concessionario affidatario. Infatti, il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa, dal punto di vista tecnico/organizzativo, sanitario e della sicurezza.

#### **Servizi Richiesti**

Il futuro Affidatario del Parco Avventura dovrà garantire la gestione della struttura nel suo insieme secondo le caratteristiche della stessa, provvedendo alle attività per la fruizione, la custodia, la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria. L'Affidatario, inoltre, dovrà garantire, a proprie cure e spese, il controllo e la vigilanza sugli accessi, l'utilizzo del Parco stesso e delle sue attrezzature e pertinenze da parte dei fruitori, gli interventi richiesti per il mantenimento funzionale degli impianti, l'uso in sicurezza degli allestimenti e delle attrezzature e strutture e il loro costante controllo. La gestione dovrà essere svolta direttamente dall'affidatario con i propri mezzi e la propria struttura tecnico-operativa, con personale qualificato, nel rispetto della vigente normativa in materia. L'Affidatario sarà l'unico responsabile nei confronti dell'Ente nell'ambito della gestione e del funzionamento del Parco Avventura.

Si richiede, inoltre, il monitoraggio costante delle presenze dei fruitori del Parco Avventura, e la redazione di uno specifico rapporto statistico da trasmettere al Parco a conclusione del contratto, unitamente ad un report economico relativo alle attività gestionali, ed in particolare alla fruizione della struttura da parte dei visitatori.

L'affidatario dovrà assicurare detti servizi senza apportare modifiche e trasformazioni al Parco Avventura e alle sue pertinenze, eccetto per le opere e gli interventi preventivamente autorizzati dall'Ente, senza arrecare danni al patrimonio boschivo presente.

L'Affidatario dovrà garantire l'efficacia gestionale della struttura in maniera professionale, rapportandosi costantemente con l'Ente.

#### **Oneri a carico dell'Ente**

Il Parco si impegna a consegnare al futuro gestore la struttura e tutte le attrezzature e i materiali in dotazione, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti; o a collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali che saranno intraprese dal gestore e ad attivare autonome iniziative finalizzate ad esaltare la valenza ambientale del contesto in cui ricade il Parco Avventura; o a sostenere, anche attraverso l'adesione a specifici bandi di finanziamento pubblico, progetti di investimento a carico del Parco Avventura, proposti dal gestore e finalizzati all'adeguamento e miglioramento funzionale della struttura, a diversificare le offerte turistiche e ad accrescere il grado di fruibilità del Parco Avventura nel suo insieme. Tali progetti, ancorché ritenuti indispensabili dal gestore per dette finalità o per lo stesso mantenimento funzionale della struttura, vanno preventivamente autorizzati dall'Ente.

Sono a carico esclusivo del Parco: tutti gli adempimenti amministrativi preordinati all'avvio delle attività di gestione;

### **Oneri a carico Gestore**

Sono a carico esclusivo del futuro gestore:

- tutti gli adempimenti e le spese per eventuali interventi di adeguamento strutturale e di integrazione dei materiali ed attrezzature in dotazione al Parco Avventura, qualora indispensabili per l'avvio della gestione;
- tutte le spese relative al consumo delle utenze installate e da installare ed ogni onere correlato;
- tutte le spese per le attività di gestione del Parco Avventura e delle sue pertinenze ivi inclusa quella delle aree pic nic che saranno sempre fruibili gratuitamente, le spese relative all'impiego di personale qualificato o specializzato, di consulenti per le verifiche e i collaudi e quant'altro necessario per l'utilizzo della struttura e dell'area che sarà data in consegna;
- tutte le spese per la manutenzione delle attrezzature, il ripristino delle parti non funzionanti, il ricambio di materiale e attrezzature soggette a consumo o deterioramento durante il periodo di gestione;
- la corresponsione del canone annuo per l'utilizzo della struttura;
- tutti gli adempimenti di legge legati allo svolgimento in sicurezza delle attività fruibili del Parco Avventura, ivi comprese le verifiche tecniche e i collaudi periodici a carico delle strutture. L'ispezione e i collaudi periodici tecnico-strutturali del Parco Avventura dovranno essere effettuati in conformità alla vigente normativa, ad opera di tecnici abilitati; la relativa documentazione dovrà essere consegnata in copia all'Ente Parco;
- i controlli periodici degli alberi, al fine di mantenere il necessario grado di sicurezza dell'intera struttura, da effettuare mediante specifiche perizie redatte a cura di professionisti abilitati e iscritti all'ordine professionale di competenza. Tali controlli dovranno essere estesi alle altre piante che ricadono nell'area che sarà presa in consegna dal gestore, comunicando tempestivamente all'Ente la presenza di eventuali piante pericolanti e da rimuovere; copia delle perizie fotostatiche dovrà essere consegnata al Parco;
- tutti gli interventi per mantenere in efficienza funzionale e in sicurezza le strutture del Parco Avventura e l'intera area presa in consegna dal gestore; gli interventi di manutenzione e di ripristino dovranno interessare anche la staccionata di delimitazione dell'area, le strutture fruibili all'interno dell'area, i percorsi pedonali interni all'area, nonché la segnaletica e la tabellonistica;
- i controlli e l'ispezione dei DPI, sia del personale e sia degli utenti, in base alla normativa vigente in materia, ad opera di personale con qualifica di revisore di DPI;
- l'acquisizione di eventuali autorizzazioni e permessi;
- la stipula delle assicurazioni;
- il monitoraggio relativo alla fruizione del Parco Avventura;
- la predisposizione dei rapporti e dei report;
- la riconsegna in buono stato manutentivo e funzionale, allo scadere del contratto, del Parco Avventura e dell'area presa in consegna dal gestore, nonché del materiale e delle attrezzature fornite dall'Ente, salvo il normale deterioramento;
- la custodia, la cura e la conservazione della struttura in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie cure e spese, oltre alla periodica manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia costante dell'intera area presa in consegna e degli spazi esterni funzionalmente a servizio del Parco Avventura, provvedendo allo smaltimento dei rifiuti come previsto per legge e dal regolamento del Comune di Palombara Sabina;
- le spese per l'acquisto di beni, materiali, registri, documenti, attrezzature e quant'altro necessario per la gestione e di cui il Parco Avventura non è dotato;
- le spese per le attività di pubblicità e di promozione;
- gli interventi di adeguamento per implementare il grado fruitivo del Parco Avventura, anche a favore dei diversamente abili, previa autorizzazione da parte del Parco;
- la riserva in favore del Parco dell'area in cui ricade la struttura per almeno 2 giorni all'anno per lo svolgimento di eventi organizzati, da comunicarsi con preavviso di almeno quindici giorni, salvo improrogabili e sopravvenute esigenze;

Il soggetto affidatario dovrà a proprie spese effettuare i seguenti adempimenti preliminari all'entrata in esercizio con requisiti minimi descritti negli elaborati tecnici.

- Delimitazione dell'area tramite palificazioni di castagno di 1 metro e corda di canapa
- Impianto di videosorveglianza sugli accessi e sui percorsi con gestione degli allarmi a carico del proponente
- Formazione del personale
- Acquisizione di eventuali permessi e nulla osta all'esercizio commerciale del Parco Avventura e del punto ristoro
- Realizzazione degli spazi coperti di biglietteria, accoglienza, ristoro e deposito come specificato nell'allegato tecnico.
- Richiesta e intestazione di tutte le utenze necessarie al funzionamento del Parco Avventura, della biglietteria e del punto ristoro.

Saranno inoltre a carico del soggetto per tutta la durata dell'affidamento:

- Piano di comunicazione del Parco Avventura che preveda sito web, pagine social, numero di telefono per informazioni

Tutte le opere realizzate dal concessionario per il funzionamento del Parco Avventura compresi l'impianto di videosorveglianza e l'installazione delle strutture in legno per biglietteria, punto ristoro, accoglienza e deposito bici elettriche al termine della concessione resteranno di proprietà del Parco.

## CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di **CINQUE** anni.

Con l'atto di concessione del servizio, il concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione del servizio e nel contempo il dovere di organizzare e far funzionare il servizio assunto autorganizzandosi, sottostando ai controlli della pubblica amministrazione e delle autorità competenti.

Con la concessione il Parco trasferisce al concessionario anche le prerogative della pubblica amministrazione in materia di gestione del servizio e riscossione delle somme dovute dagli utenti.

Il periodo contrattuale previsto consente al concessionario di garantire delle economie di scala che dovrebbero riflettersi positivamente sulle tariffe agli utenti e sull'organizzazione e qualità del servizio.

Nel capitolato speciale d'appalto sono previste tutte le caratteristiche tecniche e le modalità di svolgimento del servizio, che in ogni caso può essere soggetto a migliorie e/o possibili variazioni compatibilmente con quanto già atteso.

Il concessionario dovrà tenere costanti rapporti con l'amministrazione e con le autorità competenti per una migliore gestione del servizio e delle criticità che possono emergere nel tempo.

### VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

**Il valore stimato della concessione** (art. 179, D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.) basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, al netto dell'IVA, comprensivo del canone concessorio a base di affidamento e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva stimabile e quelli che eventualmente si presume verranno pagati per servizi eventualmente aggiuntivi in favore di utenti esterni per tutta la durata prevista (**5 anni + opzione di proroga 5 anni** – art. 120, comma 10, d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.), ammonta a **complessivi € 422.295,08**.

#### **Importo concessione**

##### Canone Concessorio

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale quantificato in **€ 1.000,00 IVA ESCLUSA** (Euro mille).

1. Il corrispettivo della concessione del servizio è costituito da:

- a) un **canone concessorio fisso annuo** pari ad € 1.000,00 (Mille/00), da versarsi a cadenza annuale, oltre I.V.A. da corrispondere entro il 31 dicembre dell'anno solare di riferimento, tale canone sarà determinato in sede di gara.

L'importo del canone concessorio costituisce base di gara e pertanto è soggetto ad offerta. Il canone concessorio sarà aggiornato ogni anno, dopo 2 (due) anni dall'inizio effettivo del servizio, in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati rilevato dall'ISTAT (FOI).

- b) **canone concessorio variabile annuo percentuale** il cui valore sarà determinato in fase di gara in quanto tale voce costituisce base di gara ed è soggetta ad offerta con eventuali rialzi minimi dello 0,50% o multipli sino al 5% del complessivo fatturato registrato nell'anno di riferimento. Tale canone dovrà essere versato entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

L'offerta, in entrambi i canoni, dovrà necessariamente contenere un rialzo. Non saranno ammesse offerte senza alcun rialzo. Il rialzo presentato verrà considerato fino alla seconda cifra decimale.

Non sono ammesse offerte economiche, nel canone concessorio variabile, con rialzi inferiori allo 0,50% ovvero superiori alla percentuale massima prevista (5%).

A decorrere dal 2° anno dalla data di stipula del contratto il canone minimo stabilito contrattualmente sarà soggetto ad indicizzazione annuale secondo gli indici ISTAT per la rilevazione dei prezzi di

operaie impiegati sul 100% degli importi prefissati.

Il corrispettivo sarà rendicontato al Parco entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento mediante esibizione del bilancio dell'attività e delle relative scritture ai fini fiscali, nonché della eventuale ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal Parco

##### Sistema tariffario

Per il servizio reso agli utenti il concessionario incamererà direttamente dagli stessi, le tariffe dovute per l'ospitalità nel Parco Avventura, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto.

La tariffa a carico dell'utente/ospite, comprensivo di tutte le prestazioni previste nel capitolato, ammonterà a quelle sotto riportate.

L'importo delle tariffe è così determinato.

Tutte le tariffe si intendono **inclusive di Briefing istruttivo** ed equipaggiamento con DPI messi a disposizione dal Parco e comprendono **TUTTI I PERCORSI**, salvo le limitazioni di accesso per età e altezza, assistenza da parte di personale qualificato.

Il tempo massimo a persona per completare i percorsi è di 3 ore. In caso si resti sui percorsi più di 3 ore è dovuta una integrazione del biglietto pari ad un extra di € 3,00 per ogni ora per persona.

Gli orari minimi del servizio, salvo condizioni metereologiche avverse sono i seguenti:

**BASSA STAGIONE:** (da Gennaio a Aprile e da Ottobre a Dicembre) Sabato e Domenica e altri giorni festivi e prefestivi dalle ore 10.00 alle ore 16.00

**ALTA STAGIONE** (da Maggio a Settembre ): Tutti i giorni dalle ore 9.00 alle ore 19.00

#### **BASSA STAGIONE**

*Percorso acrobatici adulti:*

- **€ 12,00 a persona;**

*Percorso acrobatici ragazzi:*

- **€ 8,00 a persona**

*Percorso bambini:*

- **€ 3,00 a persona**

#### **ALTA STAGIONE**

*Percorso acrobatici adulti:*

- **€ 15,00 a persona;**

*Percorso acrobatici ragazzi:*

- **€ 12,00 a persona**

*Percorso bambini:*

- **€ 5,00 a persona**

Al termine del primo anno le tariffe possono essere annualmente aggiornate e rimodulate in funzione della articolazione dei servizi offerti. Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Parco prima della relativa applicazione, il quale può determinarsi favorevolmente o meno e/o con prescrizioni e il cui esito è vincolante per il concessionario.

Per i residenti nel Comune di Palombara Sabina va prevista un agevolazione del 20%



	PERCORSO ACROBATICO ADULTI	PERCORSO ACROBATICO RAGAZZI	PERCORSO BAMBINI	NUMERO GIORNI APERTURA	FESTIVI E PREFESTIVI	MESI APERTURA	ANNI CONCESSIONE
BASSA STAGIONE (da gennaio a aprile, da ottobre a dicembre)	12,00 €	8,00 €	3,00 €	8	12	7	10
ALTA STAGIONE (da maggio a settembre)	15,00 €	12,00 €	5,00 €	20		5	
PRESENZE MEDIE	8	15	8				
	PERCORSO ACROBATICO ADULTI	PERCORSO ACROBATICO RAGAZZI	PERCORSO BAMBINI				
INCASSO BASSA STAGIONE	53.760,00 €	67.200,00 €	13.440,00 €				
INCASSO ALTA STAGIONE	120.000,00 €	180.000,00 €	40.000,00 €				
FESTIVI E PREFESTIVI	14.400,00 €	21.600,00 €	4.800,00 €				
TOTALI	188.160,00 €	268.800,00 €	58.240,00 €				
	importo lordo	importo netto	valore medio annuo netto				
TOTALE CONCESSIONE NEI 10 ANNI	515.200,00 €	422.295,08 €	42.229,51 €				
TOTALE SPESE NEI 10 ANNI	374.579,00 €						
DIFFERENZA COSTI/RICAVI PER 10 ANNI	140.621,00 €						
DIFFERENZA COSTI/RICAVI L'ANNO	14.062,10 €						

Gli importi sopraportati si intendono al lordo del IVA(22%) pertanto il valore stimato netto della concessione per tutta la durata risulta pari ad € 422.295,08

## ELEMENTI DELLA SPESA OCCORRENTI AL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA

Per il normale funzionamento della struttura devono essere sostenute a carico del concessionario tutte le spese relative a:

- personale;
  - fornitura del materiale di consumo;
  - servizi per l'assistenza agli ospiti;
- che non vengono qui quantificate, in quanto il loro valore è molto variabile e determinato in relazione alla programmazione e all'organizzazione del servizio che il gestore autonomamente compie.
- Come pure vi sono altre spese di funzionamento che possiamo definire di carattere fisso, quali le manutenzioni ordinarie e straordinarie, la sicurezza, che sono a carico, anch'esse, del concessionario.

## SICUREZZA - D.U.V.R.I

La gestione della struttura viene svolta da un unico soggetto in qualità di concessionario del servizio, il quale è obbligato ad ottemperare alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

Il concessionario dovrà, prima della stipula del contratto, presentare il documento di valutazione dei rischi in ordine al servizio concesso.

## PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

La concessione del servizio avverrà secondo le disposizioni contenute negli atti di scelta del contraente, nel rispetto dei principi generali in materia di contratti pubblici, e del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

## RELAZIONE SPECIALISTICA

## PREMESSA

Ogni piattaforma attività allestita con 2 cartelli:

1. Relativo all'attività da affrontare (25 x 30 cm) colore percorso.

2. Relativo al ricordare di attaccarsi al cavo di sicurezza rosso (25 x 25 cm) cartello arancione.
3. Cartello con informazioni, regolamento del Parco e planimetria dei percorsi (70 x 100 cm) e un cartello (70 x 100 cm) posto all'inizio di ogni percorso con tipologia e grado difficoltà delle attività  
Tutti i cartelli in conformità alla EN 15561-1 in lingua italiana ed inglese.

### GESTIONE DEL PARCO

Il Parco nell'ottica di una gestione sostenibile che possa avere ricadute occupazionali locali favorevoli, intenderà dare in gestione l'infrastruttura turistico-ricreativa ad operatori economici con esperienza, tuttavia già da subito vengono elencate delle buone prassi di corretta gestione del Parco Avventura raggiungibili attraverso la dotazione della seguente documentazione che dovrà essere prodotta che di seguito viene elencata:

- Rapporto di valutazione degli alberi
- Manuale del prodotto (percorsi acrobatici) e piani di manutenzione;
- Documento di Valutazione del rischio secondo UNI 15567-2 e del d.lgs 81/08 e s.m.i.
- Piano di gestione del parco e registro con le schede operative quotidiane;
- Registro degli infortuni secondo UNI 15567-2;
- Registro d'ispezione dei DPI (Dispositivi di Protezione Individuale) secondo UNI 15567 2;
- Piano di emergenza ed evacuazione ai sensi della UNI 15567-2, D.lgs 81/08 e s.m.i. e DM 10-03- 1998 completo di planimetrie;
- Documentazione relativa alla formazione degli operatori in riferimento alla norma ENUNI 15567- 2,
- Regolamento del parco da far sottoscrivere all'utente.

L'affidatario del Parco Avventura dovrà garantirne la gestione secondo le caratteristiche del medesimo, provvedendo all'apertura, alla custodia, alla pulizia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria. L'Affidatario inoltre dovrà garantire il controllo e la vigilanza sugli accessi e l'utilizzo del Parco e delle sue attrezzature e pertinenze da parte dei fruitori. Sono conseguentemente a carico del gestore tutte le spese relative. L'affidatario dovrà inoltre effettuare gli interventi di mantenimento funzionale degli impianti, attrezzature e strutture oggetto della concessione e il loro costante controllo. La gestione dovrà essere svolta direttamente dall'affidatario con i propri mezzi e propria struttura tecnico operativa, con personale e/o addetti, nel rispetto delle normative sul lavoro; l'affidatario sarà l'unico responsabile nei confronti del Parco nell'ambito della gestione e funzionamento del Parco Avventura. In particolare competono all'affidatario:

- a) *le spese per la manutenzione delle attrezzature e ricambio dei prodotti e/o attrezzature di consumo, soggetti a deterioramento a seguito di uso con particolari sollecitazioni durante il periodo di gestione;*
- b) *i controlli periodici degli alberi, al fine di mantenere il necessario grado di sicurezza dell'intera struttura, ai quali sono fissati cavi e pedane dei singoli percorsi del Parco Avventura (controllo da effettuarsi con un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali);*
- c) *i controlli visivi di routine prima di ogni giornata di apertura;*
- d) *l'ispezione e il collaudo tecnico-strutturale delle attrazioni del Parco Avventura secondo le loro specificità ad opera di tecnici abilitati;*
- e) *i controlli e l'ispezione dei DPI dell'impianto del Parco, sia del personale, sia degli utenti, ad opera di un ispettore con qualifica di revisore di DPI. Le modalità di svolgimento e i contenuti delle attività suddette saranno oggetto del progetto di gestione, che dovrà essere formulato dal gestore. Il gestore dovrà comunque garantire un'apertura minima, durante l'intero periodo contrattuale.*

### CERTIFICAZIONI A NORMA UNI EN 15567/1 ISPEZIONE E MANUTENZIONE

Il sito deve essere oggetto di ispezione e manutenzione, a cura e spese del concessionario, tramite un organismo ispettivo che deve certificare la conformità alla norma UNI EN 15567/1.

Si deve portare a termine quanto segue:

- ispezione visiva;
- ispezione funzionale;
- documentazione che include l'analisi strutturale;
- si deve preparare un certificato di valutazione dell'albero per i percorsi acrobatici che sono situati su alberi. L'ispezione deve essere effettuata da un esperto in arboricoltura. Tutti i difetti di sicurezza rilevati devono essere eliminati. Per l'ispezione si deve preparare un rapporto di ispezione contenente le seguenti informazioni;
  - o data e località dell'ispezione;
  - o risultato dell'ispezione e dettagli dei difetti rilevati;
  - o valutazione di eventuali preoccupazioni relative al percorso acrobatico, e in tal caso, dettagli delle successive ispezioni necessarie;
  - o nome, indirizzo e firma dell'esaminatore.
- Il rapporto dell'ispezione deve essere incluso nel manuale operativo del percorso acrobatico. L'ispezione deve essere svolta da un organismo ispettivo (tipo A, in conformità alla EN ISO/IEC 17020).
- Disegni e diagrammi necessari per la manutenzione, l'ispezione e il controllo del corretto funzionamento e, quando appropriato,

per la riparazione delle attrezzature.

- Le istruzioni devono specificare la frequenza con cui le attrezzature o i loro componenti dovrebbero essere ispezionati o sottoposti a manutenzione e devono includere una guida a quanto segue, quando di pertinenza:

a) controllo visivo di routine;

Prima di ciascuna apertura si deve eseguire un controllo visivo di routine.

Esempi di punti di ispezione visiva e gestionale sono la pulizia, gli spazi liberi al suolo sotto le attrezzature, lo stato della superficie degli spazi al suolo, le fondamenta esposte, i bordi affilati, le parti mancanti, l'usura eccessiva (delle parti mobili) e l'integrità strutturale del sistema di sicurezza.

b) ispezione operativa;

Questa dovrebbe essere eseguita per ogni periodo di durata variabile da 1 a 3 mesi, o secondo le indicazioni presenti nelle istruzioni del fabbricante.

c) ispezione periodica.

Si deve portare a termine quanto segue:

- ispezione visiva;
- ispezione funzionale;
- determinazione dello stato di sostituzione delle parti usurate,
- ispezione che include tutte le istruzioni del fabbricante/fornitore per la manutenzione.

Le ispezioni periodiche devono essere svolte con cadenza almeno annuale da parte di un organismo ispettivo (tipo A, tipo B o tipo C in conformità alla EN ISO/IEC 17020). Tutti i difetti di sicurezza pertinenti evidenziati dalle ispezioni devono essere eliminati. Si devono prendere in considerazione specificamente i potenziali effetti dell'affaticamento sulle funi metalliche di sicurezza critiche.

L'ispezione periodica dei percorsi acrobatici permanenti installati su alberi deve essere eseguita almeno una volta l'anno da parte di un organismo ispettivo con esperienza e competenza nell'analisi di percorsi acrobatici nonché di alberi e boschi.

Per le ispezioni periodiche si deve preparare un rapporto di ispezione che includa quanto segue:

- data e luogo dell'ispezione;
- risultati dell'ispezione che indicano i difetti osservati;
- valutazione di eventuali dubbi in merito all'ulteriore uso della struttura;
- informazioni sulla necessaria re-ispezione;
- nome, indirizzo e firma dell'esaminatore.

Il rapporto sull'ispezione deve essere incluso nella documentazione tecnica del percorso acrobatico. I controlli tipici includono gli effetti del clima, evidenze di decomposizione o corrosione e tutte le variazioni nel livello di sicurezza dell'attrezzatura conseguenti a riparazioni effettuate, o di aggiunta o sostituzione di componenti.

L'ispezione periodica può richiedere lo scavo o lo smantellamento di certe parti.

Il manuale deve specificare la frequenza e il metodo con cui effettuare le attività di ispezione e manutenzione dell'attrezzatura, per esempio:

1. se necessario, i punti e i metodi di assistenza, per esempio lubrificazione, serraggio dei bulloni, ritensionamento delle funi;
2. le parti sostitutive devono essere conformi alle specifiche del fabbricante;
3. eventuale necessità di un trattamento di smaltimento speciale per alcune attrezzature o parti;
4. identificazione delle parti di ricambio;
5. tutte le ulteriori misure da adottare durante il periodo di rodaggio, per esempio serraggio ulteriore dei dispositivi di fissaggio;
6. tensionamento delle funi;
7. necessità di tenere puliti i fori di scarico;
8. si deve mantenere uno stato appropriato della superficie: in particolare, si deve prestare attenzione ai livelli dei materiali di riempimento;
9. la vetroresina dovrebbe essere sostituita o riparata prima che le fibre del vetro rimangano esposte a causa di usura o danni. Questo si applica in particolare agli scivoli.

## FORMAZIONE DEGLI OPERATORI

Gli istruttori e soccorritori del parco avventura devono essere abilitati a svolgere la loro importantissima funzione a seguito di un corso apposito.

Conformemente alla UNI EN 15567-2 il concessionario dovrà impegnarsi ad organizzare un corso appositamente studiato della durata adeguata per la formazione delle figure necessarie alla gestione di un parco avventura: istruttore e soccorritore.

I docenti di questi corsi dovranno essere formatori esperti nella materia, e il corso sarà garantito da AIFOS (ente per la formazione sulla sicurezza sul lavoro e riconosciuto dalla Stato);

La nuova Norma Tecnica Europea, la EN 15567-1 (riguardante la costruzione) e la EN 15567-2 (riguardante la gestione) ad oggi devono essere il riferimento.

Al termine della durata del corso gli istruttori saranno qualificati, come pure i soccorritori e quindi saranno abilitati a soccorrere ed evacuare gli utenti in caso di necessità.

Gli operatori formati dovranno essere in grado di:

- ☐ Applicare i principi di sicurezza relativamente ai lavori in altezza;
- ☐ Capire le forze in azione (fattore di caduta, forza di shock, ...);
- ☐ Accogliere gli utenti (briefing istruttivo, sorveglianza lungo i percorsi, eventuali soccorsi, ...);
- ☐ Distinguere i vari elementi che costituiscono un P.A. (corde, linee di vita, ancoraggi, ...);
- ☐ Riconoscere i vari tipi di attrezzi e saper valutare gli eventuali problemi/rischi su ciascuno di essi;
- ☐ Definire un sistema di protezione appropriato;
- ☐ Analizzare e controllare i D.P.I. (saperli adattare in caso di intervento);
- ☐ Mettere in pratica i principi di sicurezza ed evacuazione delle persone in difficoltà;
- ☐ Verificare le condizioni di utilizzo, di stoccaggio e l'affidabilità di ogni singolo D.P.I.

Il gestore ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese i servizi aggiuntivi e ne potrà introitare tutti i proventi. Possono costituire servizi aggiuntivi ogni attività, purché legata al perseguimento delle finalità istituzionali del Parco, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente, previa autorizzazione dell'ente.