

COMUNE DI MATERA
Settore Tecnico Opere Pubbliche

RELAZIONE TECNICA

1. NOTA INTRODUTTIVA

Il parco di Serra Venerdì è una pineta di circa 26.000 mq. impiantata oltre 50 anni or sono a beneficio dei residenti del quartiere di Serra Venerdì che fu edificato proprio in tale periodo in attuazione delle leggi speciali finalizzate al Risanamento dei Sassi. Tale pineta, collocata sul versante Ovest della omonima collina, è delimitata a monte da viale Europa e da via G. Rossini ed a valle da via dei Normanni ed è stata oggetto nel corso degli anni di diversi interventi di riqualificazione. Per la precisione, nell'anno 1992 vi fu un primo intervento col quale furono realizzati alcuni manufatti finalizzati a consentirne una migliore fruizione ed una razionale gestione; tra le opere di maggior rilievo si menzionano, nella parte di monte: 1) un piccolo vano bar, 2) due campi di bocce con annesse tribunette in cls, 3) un bagno pubblico a forma cilindrica; e nella parte di valle: 1) un'area camper con n.12 stalli con annesso blocco servizi; con questo primo appalto fu anche realizzata una viabilità pedonale interna, tra cui una stradina brecciata a zig zag che collega la zona inferiore dove è collocata l'area camper con quella superiore che è delimitata inferiormente da un vialetto lapideo rettilineo. Ebbene, alla conclusione di questo primo intervento, l'amministrazione comunale pubblicò un bando per la gestione che ebbe esito sfavorevole comportando l'abbandono e la vandalizzazione del parco e delle opere appena realizzate. Successivamente, nell'anno 2020 fu intrapreso un secondo intervento di riqualificazione del parco col quale: 1) fu attuato un poderoso piano di manutenzione e rigenerazione delle essenze arboree originarie (pino d'Aleppo e cipresso arizonica) mediante il diradamento selettivo e l'impianto di specie autoctone (leccio, tiglio, acero, ...); 2) furono realizzati dei nuovi percorsi pedonali in terreno naturale stabilizzato per circa 360 ml. e furono ripristinate le pavimentazioni lapidee dei preesistenti vialetti di monte per circa 280 ml.; 3) fu eseguita la recinzione, l'illuminazione con corpi illuminanti a led e la predisposizione di una infrastruttura che consentisse l'installazione di una videosorveglianza; 4) fu eseguita la suddivisione del parco in due distinte porzioni destinate rispettivamente alla fruizione della cittadinanza (la porzione superiore) con accesso diretto dalla viabilità di monte (ovvero da viale Europa e via G. Rossini) e destinata alla ricettività dei camper e delle tende (quella inferiore), con accesso dalla viabilità di valle (via dei Normanni).

2. SINTESI DESCRITTIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'infrastruttura oggetto del bando di gestione è composta dal parco boscato esteso per circa 26.000 mq, recintato sul perimetro esterno, corredato di n.6 distinti accessi dalla pubblica viabilità che, partendo dalla estrema propaggine Nord, sono costituiti da: 1) una prima cancellata a due ante prospiciente l'anfiteatro di via Rossini; 2) un cancelletto che dà accesso esclusivamente alle due aree per lo sguinzagliamento dei cani; 3) quindi (procedendo verso Sud) una ampia cancellata scorrevole su viale Europa che dà accesso alla Caffetteria; 4) (discendendo ancora su viale Europa) la porta di accesso principale al parco, composto da un cancello a due battenti; 5) (proseguendo su via dei Normanni) si il varco di ingresso all'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile; ed infine, 6) (a circa 100 ml. più a valle) sempre su via dei Normanni, il varco di uscita dall'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile.

Internamente il parco risulta suddiviso in due distinte porzioni situate una superiormente e l'altra inferiormente, rispettivamente dotate delle seguenti infrastrutture:

- **L'area superiore**, destinata propriamente a parco urbano e, quindi, alla fruizione ed al godimento dei residenti del quartiere e di tutti i cittadini e dei turisti ed ospiti della città, è dotata delle seguenti infrastrutture:

a) n.1 costruzione a due piani che accoglie al piano superiore un bar denominato "*Caffetteria del Parco*" e di un'ampia terrazza e, al piano inferiore (seminterrato), un deposito. Il bar ha forma rettangolare con una estensione di 90 mq. circa, è corredato di servizi igienici, di un laboratorio per la preparazione di alimenti con annesso spazio spogliatoio bagno per i dipendenti; esternamente il bar è perfettamente ultimato per quanto attiene alle finiture e gli infissi esterni; questi sono costituiti da: n.3 ampie aperture vetrate sui tre lati della sala (di cui una motorizzata con fotocellula), n.1 porta vetrata di accesso diretto al laboratorio e di n.3 finestrini per il laboratorio, i servizi igienici per il pubblico e per il bagno dipendenti. Internamente il bar è pavimentato e rivestito con gres ceramico solo rispetto agli ambienti destinati a laboratorio, servizi igienici per il pubblico e bagno dipendenti; nei bagni sono stati altresì installati i pezzi igienici con le rubinetterie. Diversamente la sala per il pubblico è priva di rifiniture (pavimentazioni, plafone superiore, boiserie/pannelli verticali a parete ...). Analogamente nel bar non sono presenti gli impianti elettrico, luci, luci di emergenza, di climatizzazione, di rinnovo aria primaria, idrico, rete l.a.n. ...; sono altresì assenti gli infissi interni. Perimetralmente il bar è dotato di una ampia superficie terrazzata panoramica di circa 140 mq. che presenta sul lato Sud una tettoia aggettante dal corpo bar e sul lato Nord una loggia coperta sorretta da un colonnato metallico. Al piano inferiore è collocato un grande vano rettangolare in c.a. di 180 mq. destinato a deposito che è dotato di n.2 porte di accesso sul lato di valle ed al cui interno è stato collocato il Quadro elettrico generale nonché il compartimento dedicato all'impianto fotovoltaico (con l'inverter, il quadro elettrico coi dispositivi di protezione, gli interruttori e le componenti del sistema di monitoraggio nonché dei collegamenti elettrici per la distribuzione e l'utilizzo dell'energia prodotta).

b) n.1 servizio igienico a forma cilindrica (preesistente) con accesso autonomo dalla pineta, dotato di una rampa esterna di accesso anche per i soggetti a diversa mobilità, ad uso dei fruitori del parco e dei commercianti ambulanti dello storico mercato settimanale del mercoledì.

c) n.1 campo da padel coperto comprensivo di tutte le dotazioni impiantistiche e gli allestimenti onde consentirne la piena fruibilità, collocato in una piccola radura presente nella zona Sud del parco. Il campo ha un basamento costituito da un graticcio di travi in c.a. sormontato da una soletta in c.a. ed ha dimensioni pari a m.13,50 x 22,50. La struttura metallica perimetrale è composta da riquadri in maglia elettrosaldata, pali e riquadri di sostegno per maglia e vetri. I pali hanno una piastra di base forata onde consentire il cablaggio dei fari senza giunzioni sul cavo e sono corredati di una piastra per il fissaggio sul basamento cementizio. Ai montanti è connesso il sistema di fissaggio dei vetri perimetrali. Nella mezzeria il campo è dotato della rete di gioco regolamentare in polietilene stabilizzato ai raggi UV supportata da due paletti di estremità colorati in giallo e fornita di un tirante a verricello per la tesatura. L'erba è del tipo testurizzato ed il manto erboso (circa 200 mq) ha uno spessore di 12 mm. Perimetralmente al rettangolo di giuoco sono state installate le lastre di vetro temperate secondo UNI EN 12150-1 e stratificate, suddivise in n.18 pannelli vetrati. Il campo è stato dotato di un sistema di illuminazione composto da: n.4 pali alti 6.70 m. integrati nella struttura del campo + 4 staffe per il fissaggio dei proiettori + n.8 proiettori a led da 150 W. I paletti porta rete ed i montanti delle porte di

entrata/uscita sono stati protetti fino ad una altezza di m.2 da spugne e teli di adeguata consistenza. Il campo è del tipo coperto onde consentirne una fruizione piena e prolungata nel corso della giornata, anche in presenza di eventi atmosferici avversi, connessi al susseguirsi delle stagioni (pioggia, vento, irraggiamento solare). L'intelaiatura portante in alluminio è costituita da n.6 arcate reticolari portanti poste ad interasse pari a circa m.4,40, di forma semicircolare, collegate tra di loro mediante distanziali e controventature, fissate al suolo tramite staffe a cerniera idoneamente dimensionate. Le arcate reticolari portanti hanno dimensioni pari a circa: m.15,00–larghezza e m.9,20–altezza max. Il telone di copertura è costituito da un tessuto poliestere, spalmato in PVC su entrambe le facciate, bilaccato, con elevata stabilità ai raggi UV, trattato contro la formazione di funghi e muffe, rinforzato. Inoltre, l'involucro esterno è fornito di tende perimetrali scorrevoli, con l'apertura dal centro verso le estremità, di altezza pari a m.4,5 dal piano campo.

d) n.2 campi da bocce in terra battuta con latistante tribunetta scoperta in cls (preesistente).

e) un'area giochi a tema marino, per bambini, collocata nella porzione di pineta compresa tra la caffetteria, la tribunetta in cls, viale Europa e l'accesso principale al parco e montata su piattaforme in cls ricoperte da una pavimentazione antitrauma.

f) due aree per lo sguinzagliamento dei cani (di piccola/media taglia e media/grossa taglia), collocate lungo la porzione esterna della pineta contigua a viale Europa, totalmente recintate con rete di adeguata altezza e dotate di accesso diretto dal medesimo viale Europa (giacché all'interno del parco di Serra Venerdi non sarà consentito introdurre cani, nemmeno al guinzaglio, per evidenti ragioni di igiene pubblica, soprattutto a salvaguardia dei bambini).

g) n.2 piazzole con attrezzature outdoor base per il calisthenics collocate lungo il vialetto di valle della parte superiore del parco;

h) un campo fotovoltaico da 16 KW: installato nell'area trapezoidale collocata a ridosso dell'accesso Nord del parco, con una serie di pannelli fotovoltaici collocati su supporti in cls direttamente sul terreno con interposto un telo TNT; l'area è stata totalmente recintata con una cordonatura cementizia di base (affiorante dal terreno circa 20 cm) su cui sono stati ancorati i montanti metallici della recinzione ed i pannelli del tipo Classic Verde L 2 x H 1.02 m. e maglia L55x200 mm. modulari realizzata in pannelli elettrosaldati fabbricati con filo zincato a caldo e plastificato con poliestere di colore verde. Il campo fotovoltaico è composto dai classici elementi costitutivi, ovvero: la struttura di montaggio, i moduli fotovoltaici (pannelli), l'inverter, il sistema di monitoraggio, i quadri elettrici con i sistemi di protezione ed il sistema dei cavi e dei connettori. La struttura di montaggio è costituita da supporti zavorrati in clsv dotati dei necessari accessori che garantiscano il corretto orientamento e inclinazione ai pannelli per massimizzare l'esposizione alla luce solare; su tale sottostruttura sono stati collocati i moduli fotovoltaici composti da celle in silicio a tecnologia PERC/PERT certificata IEC 61215 e IEC 61730; l'involucro ha una classe II di isolamento, scatola di connessione IP 65 completa di cavo e connettori PV4, diodi di by-pass e cavi per la interconnessione tra i moduli con resistenza al fuoco Classe 1 UNI 9177. All'interno del perimetro del campo è stato installato un quadro elettrico di zona in cui convergono le linee rivenienti dai moduli e da cui riparte la linea di recapito all'Inverter collocato nel vano tecnico sottostante la caffetteria, a circa 150 ml. di distanza dal campo. Tutte le linee elettriche sono state alloggiare all'interno di cavidotti interrati con pozzetti di ispezione ad interassi di circa 30 ml.

i) n.2 moduli prefabbricati vetrati a forma di parallelepipedo di dimensione ml.6 x ml.3 x h 3,10, perfettamente rifiniti anche con le necessarie dotazioni impiantistiche,

escluso i fancoil per la climatizzazione, adibiti rispettivamente a: I) biblioteca di quartiere per la diffusione e lo scambio dei libri, allestita con scaffalature e sedute e II) spazio per il coworking allestito con tavoli e sedute per n.12 postazioni.

l) panchine metalliche ed arredo per la sosta;

m) installazione in vetroresina rappresentante la c.d. *Balena Giuliana*.

- **L'area inferiore**, è destinata alla ricettività di quella specifica fascia di turismo all'aria aperta, che decide di trascorrere alcuni giorni nella città dei Sassi; tale utenza, pur essendo particolarmente numerosa (con centinaia di presenze giornaliere in diversi periodi dell'anno) non ha attualmente alcuna disponibilità di stalli per camper o piazzole per tende nella città e deve necessariamente trovare ospitalità in alcune strutture rurali private, distanti decine di chilometri dalla cinta urbana. Ebbene, tale fascia inferiore dell'area boscata è dotata delle seguenti infrastrutture:

a) piazzale inferiore prospiciente via dei Normanni di forma trapezoidale ed estensione di circa 1.600 mq., è assimilabile ad un parcheggio a pagamento per la sosta temporanea di camper che accoglie n.22 stalli per camper disposti in due distinte fasce contrapposte; la prima, con n.8 stalli in linea, è collocata a ridosso di via dei Normanni e l'altra, collocata a monte, ha n.14 stalli disposti a pettine. Ciascuno stallo ha una estensione di 40 mq. ed è dotato di una colonnina per la fornitura e la ricarica elettrica dei camper con una potenza pari a 3 KWh/presa che è rispondente alla specifica norma tecnica, ovvero la CEI EN 61439-7 (ACCS) - CEI 64-8 (2024) parte 708; le prese sono del tipo interbloccate 230V 16A 2P+T complete di interruttore magnetotermico differenziale 1P+N 4A. Tra le due fasce di stalli vi è la corsia di manovra che connette (tra l'altro) i due accessi carrabili e pedonali di monte (ingresso) e di valle (uscita). Ciascun varco (sia quello di ingresso che quello di uscita) è stato organizzato con una suddivisione in due distinte porte, ovvero una pedonale/ciclabile della larghezza di 1,6 m. ed una carrabile con un'ampiezza di 3,60 m. Il cancello pedonale è ad anta unica metallica a battente; quello carrabile è costituito da un pannello metallico scorrevole su binario. Entrambe le tipologie sono motorizzate e dotate dei consueti dispositivi di sicurezza; l'apertura/chiusura sarà automatizzata con riconoscimento della targa o del soggetto ospite registrato. La gestione della struttura (prenotazioni, pagamenti, comunicazione agli organi preposti delle generalità degli ospiti, fatturazioni, check-in, check-out) sarà eseguita esclusivamente mediante una specifica piattaforma a cura del Concessionario. A ridosso del varco di uscita vi è la piazzola del camper service allestita con un sistema di scarico a pavimento autopulente privo di griglie o di canali di scolo ed una colonnina multifunzione per lo scarico dei reflui a pavimento, per lo scarico dei serbatoi estraibili, il risciacquo dei serbatoi ed il carico dell'acqua potabile. Nella parte di monte del piazzale, al piede del pendio, è collocato il blocco servizi inerente sia l'area camper che la sovrastante area tende; si tratta di un corpo di fabbrica (preesistente) piuttosto allungato con accessi diretti dal piazzale medesimo, mediante il prospiciente marciapiede. In tale corpo di fabbrica sono stati ristrutturati tutti i servizi igienici distinti in due blocchi speculari (uomo/donna) con la realizzazione in ciascuno di essi di n.3 lavabi, n.2 docce, n.2 water. E' stato inoltre realizzato un servizio igienico completo per soggetti a diversa mobilità con lavabo, water e doccia. Gli altri vani del corpo servizi sono adibiti a ufficio-reception, lavanderia, lavastoviglie e depositi.

b) pendice verde sovrastante compresa tra il corpo servizi (in basso) e l'area superiore (il parco per i cittadini); tale pendice è attraversata da una stradina pedonale che risale verso la caffetteria con un andamento a zig-zag suddividendo il versante in due distinte porzioni nelle quali sono state ricavate n.18 piazzole delimitate da muretti

a secco di tufi per lo stazionamento di altrettante tende di piccole dimensioni.

3. OPERE DI COMPLETAMENTO A CARICO DEL SOGGETTO GESTORE

All'esito dei lavori eseguiti direttamente dalla civica amministrazione, anche al fine di consentire la più ampia libertà organizzativa ed imprenditoriale al Concessionario, si è stabilito che vi siano delle opere di completamento, degli allestimenti e delle dotazioni che saranno eseguite ed installate direttamente dal medesimo Concessionario. In merito a tale obbligazione il Concessionario dovrà inviare all'amministrazione comunale, entro il termine stabilito, la documentazione completa ed esaustiva inerente le attività poste a suo carico. Per quanto attiene alla realizzazione dei citati interventi a suo carico, il Concessionario dovrà rispettare i Criteri minimi ambientali (sia per l'affidamento dei servizi di progettazione che per l'affidamento e la realizzazione dei lavori, degli allestimenti e delle dotazioni) adottati con DM 23 giugno 2022 n. 256, pubblicati in G.U. n. 183 del 6 agosto 2022 e del "Decreto correttivo 5 agosto 2024 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica "Modificazioni al decreto n. 256 del 23 giugno 2022, recante: «Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi»".

Il concessionario dovrà presentare all'Ente concedente uno specifico progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 41, c. 5, del Codice e con gli elaborati progettuali previsti dall'Allegato I.7 del Codice.

La progettazione di tali lavorazioni dovrà essere redatta da un tecnico abilitato alla sottoscrizione di siffatti progetti.

L'Ente concedente provvederà all'approvazione del progetto esecutivo con determinazione del dirigente tecnico competente.

Prima di intraprenderne la realizzazione dei lavori e della installazione degli allestimenti e delle dotazioni impiantistiche e multimediali poste a suo carico, il Concessionario dovrà formalmente comunicare il nominativo del tecnico abilitato che assumerà la direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, trasmettendo la dichiarazione di accettazione del/i medesimo/i. Nello specifico le opere di completamento, gli allestimenti e le dotazioni impiantistiche e multimediali richieste al Concessionario consisteranno: 1) nelle finiture e negli impianti della caffetteria; 2) nella climatizzazione dei due moduli vetrati adibiti a biblioteca e spazio co-working; 3) nel sistema di videosorveglianza e sicurezza (EVAC) interna all'intero parco (sia l'area superiore che quella inferiore); 4) nell'allestimento tecnologico per la totale automazione del sistema di gestione dell'area camper – tende e delle annesse dotazioni..

Nello specifico:

1. le opere di finitura ed impiantistiche di completamento della caffetteria verranno proposte dal soggetto candidato alla gestione già nella fase concorsuale (mediante la produzione tra gli elaborati di gara di un dettagliato progetto di completamento, conforme alla proposta imprenditoriale del concorrente che sarà sottoscritto da un tecnico abilitato); tale proposta interesserà la realizzazione: della pavimentazione della sala bar, del plafone coibentato del soffitto, della boiserie verticale e/o dei pannelli verticali in cartongesso/decorativi/..., della porta di accesso ai servizi igienici, della porta a ventola con oblò di accesso al laboratorio, del sistema di illuminazione (anche quello di sicurezza), dell'impianto di climatizzazione, dell'impianto elettrico, dell'impianto di aspirazione e ricambio aria sia del laboratorio che dei servizi igienici. In

merito a tali opere, che rimarranno di proprietà della civica amministrazione al termine del periodo concessorio, è stato stimato un importo fisso ed invariabile complessivo (comprensivo di spese tecniche ed accessorie), ammontante ad **€.65.000,00**.

2. Il sistemi di videosorveglianza, di wi-fi utenti e di allarme vocale (EVAC – *Emergency Voice and Communication*) dell'intero parco (compresa l'area camper), verrà realizzato utilizzando la infrastruttura già realizzata dalla civica amministrazione costituita da un cavidotto interrato con pozzetti di linea e da pali conici zincati disposti lungo tutto il perimetro del parco. Il gestore dovrà quindi realizzare tale impianto dotandolo altresì di un dispositivo di registrazione e richiamo degli eventi registrati al fine di controllare e verificare la sicurezza dell'intero parco, fornendo tutti i dati immagazzinati a richiesta degli organi preposti alla salvaguardia dell'ordine pubblico. In merito a tali infrastrutture, che rimarranno di proprietà della civica amministrazione al termine del periodo concessorio, è stato stimato un importo fisso ed invariabile complessivo (comprensivo di spese tecniche ed accessorie), ammontante ad **€.45.000,00**.
3. L'allestimento tecnologico per la totale automazione del sistema di gestione dell'area camper – tende e delle annesse dotazioni consisterà: a) nella predisposizione di un adeguato sistema che consentirà l'apertura/chiusura dei varchi di ingresso e di uscita mediante automatismi con riconoscimento della targa o del soggetto ospite registrato; b) nella gestione della struttura mediante una specifica piattaforma (prenotazioni, pagamenti, comunicazione agli organi preposti delle generalità degli ospiti, fatturazioni, check-in, check-out). L'importo inerente a tale allestimento è assunto pari ad **€.21.000,00**.
4. Ulteriori dotazioni inerenti il parco. Il gestore dovrà obbligatoriamente allestire la **caffetteria** dotandola di tutti gli arredi e le attrezzature necessarie a conseguire la sua piena fruibilità; tali dotazioni consisteranno: a) nel banco-bar con tutti i consueti elettrodomestici; b) nei tavolini (sia interni che esterni) corredati di adeguate sedute; c) nelle attrezzature del laboratorio ovvero banchi da lavoro, frigoriferi, forni,; d) nell'arredo bagno (specchi, portasalviette, ...). Per quanto attiene al **blocco servizi dell'area camper – tende** dovrà predisporre, a beneficio degli ospiti, almeno: a) un vano in cui saranno collocate minimo n.2 lavatrici e n.2 asciugatrici (a pagamento); b) dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti che dovranno essere svuotati quotidianamente; c) un infopoint a controllo remoto col pannello indicativo della fonte finanziaria messa a disposizione dal Ministero del Turismo e con il QR Code che rimanderà a Italia.it ed alle pagine a cura del Ministero del Turismo con la planimetria informativa delle aree di sosta finanziate coi fondi dell'Avviso del Segretario Generale del Ministero del Turismo del 27/9/2024 prot.n.215334/24 (recante "*Disposizioni ... per lo sviluppo del turismo di prossimità, all'aria aperta ed ecosostenibile, per l'abbattimento delle emissioni atmosferiche, per la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione e alla riqualificazione di aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta*"). Infine, per quanto riguarda i **due moduli vetrati** adibiti a biblioteca e spazio co-working il gestore dovrà installare l'impianto di climatizzazione che sarà composto da n.2 split con pompa di calore ed inverter. L'importo inerente a tali ulteriori dotazioni è assunto pari ad **€.96.000,00**.

Matera, 29 settembre 2026

Il tecnico
Ing. Emanuele Lamacchia Acito

