



COMUNE DI TORINO DI SANGRO

Provincia di Chieti

3° Settore - Servizio Tecnico e Tecnico-Manutentivo

AFFIDAMENTO GESTIONE AREA COMUNALE ADIBITA A CAMPEGGIO 'CAMPING SANGRO' IN LOCALITÀ SALETTI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Elaborato

1

Scala

Data

14.08.2024

Il Responsabile del Progetto
Arch. Marisa IANNONE

Collaborazione Tecnica
Geom. Pietro DI PAOLO
Geom. Domenico TRIVELLATO

ENTE CONCEDENTE

Comune di Torino di Sangro (CH) –Piazza Donato Iezzi . 15 – 66020 TORINO DI SANGRO (CH) –
Tel. 0873/913121
Fax. 0873/913175
Codice Fiscale e Partita IVA: 00243570694
Sito: <https://www.comune.torinodisangro.ch.it>
PEC: protocollo@comunetorinodisangro.legalmail.it

INQUADRAMENTO GENERALE

Il Camping Sangro è ubicato nel Comune di TORINO DI SANGRO (CH) – Località Saletti, presenta un'estensione di mq. 28.186,00 ed è censito al catasto terreni Foglio 1 Particella 4125. Il complesso del campeggio è raggiungibile dalla strada provinciale “SP119” tramite una stradina che immette direttamente nel camping. L'area in oggetto è di proprietà del Comune di Torino di Sangro (CH) ed è situata all'interno della “**Riserva Naturale Lecceta di Torino di Sangro**” e dista meno di un chilometro dal mare. L'area camping insiste su uno spazio a forte valenza naturalistica con vegetazione autoctona costituita da alberi di leccio (quercia sempreverde a chioma molto densa) e sottobosco a macchia mediterranea nell'insieme si crea un sistema di elevato pregio naturalistico e ambientale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di concessione è localizzata all'interno della “Riserva Naturale Lecceta di Torino di Sangro” in una zona di bassa collina e nei pressi della foce del fiume Sangro nel punto terminale dove s'immette nel mare. Dal punto di vista urbanistico in relazione al vigente Piano Regolatore Esecutivo (PRE) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 10.11.2016, è compresa in “Zona G3 - Campeggio Attrezzato” di cui all'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione, inoltre l'area ricade in parte all'interno della Riserva Naturale Lecceta di Torino di Sangro, istituita con L.R. n.67/2001 e del S.I.C. IT7140107 “Lecceta di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro” art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione, per tali zone il P.R.E. indica quanto segue:

Art.46 delle N.T.A. - ZONA G3 CAMPEGGIO ATTREZZATO

Tali zone sono destinate alla realizzazione di aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo. E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, piccoli alberghi, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Il tutto nell'osservanza della L.R. n.16/2003 “Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta”; Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili.

Gli interventi a carattere stabile ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

UF max 0,15;

H max m 4,50;

Pp min 15% della SF;

Df m 10,00;

Dc min m 5,00;

Ds min m 20,00 da s.s. e s.p.; m 7,50 da s.c.;

Ip min 100/ha.

Dette zone saranno realizzate con sistemazione di almeno l'80% del fondo a prato.

All'interno di dette aree é consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc.

E' vietata la costruzione di opere murarie in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio; eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con pavimentazioni allocate senza sottofondo di malta cementizia.

E' consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; è altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo mobile assimilabili.

La progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere tali, a giudizio della PA, da assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle norme nazionali e regionali antinquinamento; se necessario, in mancanza di apposito impianto di depurazione o di possibilità d'immissione nella rete fognante comunale, per mezzo di fosse a tenuta e comunque evitando

ogni contaminazione dei corsi d'acqua o delle acque marine.

Nella zona, ove ritenuta coerente con le presenti disposizioni e non in contrasto con altri provvedimenti in atto, il Sindaco potrà autorizzare di anno in anno le attività di campeggio, verificato il rispetto dei regolamenti e delle leggi vigenti.

I campeggi sfrutteranno zone destinate a verde attrezzato, in zone già alberate e, in caso contrario, con indice di piantumazione di 1 albero ogni 36 mq. con essenze a rapida crescita, con i servizi minimi della categoria di appartenenza.

Ogni parco di campeggio deve disporre di un'area corrispondente ad almeno 70 mq per ogni unità ricettiva.

Alcuni degli insediamenti esistenti sono interessati dalle perimetrazioni del PSDA Regionale riguardanti aree a pericolosità molto elevata, elevata, e moderata. In tali aree (individuate nelle planimetrie di piano), previa installazione di sistemi di preallarme e sgombero, e compatibilmente con i piani di protezione civile, sono consentite solo le attività previste dalle NTA del PSDA vigente, costituente norma prevalente.

Art.51 delle N.T.A. - RISERVA REGIONALE "LECCETA DI TORINO DI SANGRO" E SIC (IT 7140107, IT7140111)

Tutta l'area compresa nel perimetro di cui alla Legge Regionale 5/2007, istitutiva della riserva, è regolamentata solo dal Piano di Assetto Naturalistico vigente a cui si rimanda.

Tutte le aree comprese nei SIC IT 7140107-"Lecceta Litoranea di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro" e SIC IT 7140111-Boschi Ripariali sul Fiume Osento sono regolamentate dai rispettivi Piani di Gestione vigenti.

A tale riguardo si richiamano in particolare:

- Le linee guida ministeriali per la conservazione dei chiroterteri
- Le regolamentazioni presenti nei Piani di Gestione dei SIC e del PAN
- Le azioni previste dai Piani di Gestione dei SIC funzionali a raggiungere gli obiettivi di conservazione e valorizzazione delle attività antropiche, in particolare quelle legate al comparto agricolo.

SIC IT 7140107-"Lecceta Litoranea di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro"

Il Comune di Torino di Sangro ha provveduto alla redazione del Piano di Gestione del SIC IT 7140107-"Lecceta Litoranea di Torino di Sangro e Foce del Fiume Sangro" , presa d'atto con Delibera di Giunta Comunale n.44 del 19.05.2015 e trasmesso alla Regione per l'approvazione definitiva. Pertanto,tutti gli interventi da realizzare all'interno dell' area SIC in parola necessitano di una specifica valutazione di incidenza (VINCA) da redigere sulla base delle indicazioni fornite dal Piano di Gestione sopra menzionato.

Art. 12 delle N.T.A. del P.A.N. (piano di assetto naturalistico della riserva) Zona RD - AREA PROTETTA DESTINATA A CAMPING

Riguarda parte della Riserva utilizzata a camping nella quale è possibile svolgere attività

turistiche

Fermo restando gli usi stabiliti all'art.9, è possibile effettuare interventi necessari alla gestione turistica e di

accoglienza per camping negli spazi antropizzati senza possibilità di ampliamento degli stessi. Nelle aree già

utilizzate e antropizzate è possibile realizzare:

- Strutture di accoglienza rimovibili costruiti con materiali ecocompatibili, biodegradabili o riciclabili;
- Sistemazioni del suolo con materiali naturali che favoriscono la permeabilità delle acque meteoriche;

Nell'area dovrà essere assicurata, previa autorizzazione del comitato di gestione, la raccolta delle acque luride e il loro smaltimento.

Nella Zona RD si applicano i seguenti divieti:

a) introdurre animali domestici, ad esclusione dei cani di servizio alle operazioni di salvaguardia dell'incolumità pubblica salvo specifica autorizzazione;

d) svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche, accendere fuochi all'aperto, allestire accampamenti, stand o campeggi salvo specifica autorizzazione;

e) asportare o danneggiare piante e fiori, effettuare lavori di utilizzazione forestale, ad esclusione degli interventi ricompresi nelle lettere a, b e c del precedente comma 1;

Per quanto non espressamente in contrasto con il presente Piano trovano applicazione le disposizioni dettate dal Piano Regolatore Generale del Comune di Torino di Sangro, (ora P.R.E.).

VINCOLI

Vincolo Paesaggistico

L'area in oggetto è interamente compresa in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modifiche.

In relazione al Piano Regionale Paesistico, la zona ricade in:

- "Zona A1 - Ambito costiero - Costa teatina /conservazione integrale", Art. 47 delle NTC del Piano Regionale Paesistico. Essa è altresì compresa in "aree di particolare complessità e piani di dettaglio (art. 6 NTC del PRP)".

Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

In relazione alla mappatura del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici di Rilievo Regionale Abruzzesi e del Bacino Interregionale del Fiume Sangro "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" [PAI], di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 1386 del 29.12.2004, (pubblicato sul BURA n. 8 del 04.02.2005) e n. 422 del 23.03.2005 (pubblicato sul BURA n. 53 Speciale del 11.05.2005) l'intera area ricade in zona bianca del PAI.

Vincolo Idrogeologico

L'intera area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico secondo il regio decreto 30 dicembre 1923, n.3267.

PSDA - Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni - Pericolosità

L'intera area ricade in zona bianca del PSDA.

STRUTTURE DEL CAMPEGGIO

La struttura campeggistica si estende su una superficie complessiva di 2,80 Ha circa, è completa di viabilità, parcheggi e strutture di servizio. Il camping è costituito da strutture come: bungalow, alloggi, ristorante, uffici, palestra, sala comune, portici, tettoie, campo di calcetto, piscina, servizi vari, ecc. e attrezzature mobili quali ad esempio: equipaggiamenti per allestimento aree esterne ed interne, apparecchi per il locale cucina e strumentari per il locale bar, ecc. Le strutture fisse e le attrezzature mobili presenti all'interno del complesso saranno oggetto di presa visione e constatazione da parte dei diretti interessati, in sede di sopralluogo reso obbligatorio nel bando di gara di affidamento in concessione, escludendo sinora qualsiasi responsabilità in capo al Comune di Torino di Sangro in ordine alla loro presenza, efficienza e funzionalità. La struttura turistica ricettiva verrà affidata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di pubblicazione del bando, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Il "Camping Sangro" è composto in linea generale dalle seguenti strutture:

N. 50 posti tenda, con una capacità ricettiva di 150 persone (con indice di 3 persona/piazzola);

N. 43 alloggi, in case mobili e strutture varie, con una capacità ricettiva di 172 di persone (con indice di 4 persona unità di alloggio) ;

Il campeggio dispone, inoltre, dei seguenti manufatti:

servizi igienici uomo ;

servizi igienici donna ;

lavatoi;

bar ;

ufficio direzione, depositi vari;

locali deposito vari;

locali tecnici;

cabina elettrica;

tettoie per relax;

ristorante;

palestra;

sala ricreativa;

piscina;

calcetto;

mini market;

impianto idrico fognario interrato;

impianto elettrico interrato;

PROBLEMATICHE TECNICHE STRUTTURE DEL CAMPEGGIO ALLO STATO ATTUALE

Le strutture, gli impianti e gli arredi del campeggio, nello stato attuale, risultano obsoleti e in cattivo stato di conservazione, pertanto necessitano di lavori importanti di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino. Il nuovo gestore dovrà a sua cura e spese provvedere ad adeguare le strutture, gli impianti e fornire tutti gli arredi finalizzati alle proprie esigenze imprenditoriali, nel rispetto delle norme tecniche vigenti, e provvedere all'installazione di tutte le apparecchiature e gli arredi necessari al funzionamento dell'intera struttura recettiva.

Il nuovo gestore dovrà a sua cura e spese provvedere all'adeguamento delle strutture e degli

impianti alla normativa vigente. Il nuovo gestore dovrà a sua cura e spese provvedere ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie e i titoli abilitativi per la messa in funzione della struttura recettiva. L'intero campeggio, nonché le sue strutture impiantistiche e le attrezzature a suo servizio necessitano di interventi volti a garantire la sua valorizzazione mediante un intervento di riqualificazione complessiva del sito da realizzare attraverso operazioni di ripristino, restauro, adeguamento e messa a norma, per la successiva fruizione in funzione dell'attività che si intende realizzare. Di seguito vengono riportati a titolo puramente indicativo alcuni dei lavori che si ritengono necessari al fine della riqualificazione e valorizzazione della struttura campeggistica:

Ripulitura da sterpaglie e altro materiale dell'intera area destinata a campeggio e relativo smaltimento;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto di approvvigionamento idrico;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto fognario e collegamento alla rete urbana;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto autoclave e dotazione riserva idrica;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto elettrico;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto di illuminazione;

Adeguamento e messa a norma della raccolta rifiuti e smaltimento;

Adeguamento e messa a norma dell'impianto antincendio;

Adeguamento e messa a norma delle piazzuole per tende;

Adeguamento e messa a norma della viabilità all'interno del campeggio;

Adeguamento e messa a norma dell'area parcheggio all'interno del campeggio;

Manutenzione ordinaria/straordinaria/ripristino di tutte le strutture fisse (fabbricati esistenti nel campeggio, compreso le strutture sportive piscina e campo di calcetto/locali deposito/tettoie/manufatti circolari/ ecc.) e strutture mobili (case mobili/ bungalow) facenti parte del compendio del campeggio. Nella progettazione della fattibilità degli interventi sopra descritti, il futuro concessionario dovrà tenere conto delle condizioni e possibilità derivanti da vincoli ed opportunità di natura tecnico-economica ed ambientale derivanti dalla particolare ubicazione occupata dall'area campeggistica.

VALUTAZIONI TECNICO ECONOMICHE

Come descritto nel "PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA" (Elaborato 5) il canone annuo di concessione è stato determinato nella misura di circa del 8% del ricavo complessivo annuo ipotizzato di € 219.100,00, e pertanto il canone annuo di concessione a base d'asta è pari a Euro 17.500,00 (Euro diciasettemilacinquecento/00) facendo riferimento a un periodo di durata della concessione pari a 15 (quindici) anni.

Al fine di assicurare il recupero e ristrutturazione della struttura risulta necessario che gli interventi sopra descritti, ritenuti assolutamente necessari, siano eseguiti in un periodo temporale di 36 (trentasei) mesi dalla data di avvio della concessione.

Si ritiene pertanto plausibile scomputare dal pagamento del canone complessivo in favore del Comune di Torino di Sangro le prime 3 (tre) annualità per l'importo complessivo di Euro 52.500,00 (*Euro 17.500,00 x anni 3*), in considerazione del fatto che, in questo arco temporale, l'esecuzione dei lavori di recupero e ristrutturazione della struttura determinano nell'immediato un aumento del valore attuale dell'immobile contribuendone anche alla sua rivalorizzazione complessiva.

I lavori finalizzati al recupero della struttura, propedeutici all'avvio della attività ricettiva, dovranno essere eseguiti nel rispetto di apposito cronoprogramma facente parte del Progetto Definitivo-Esecutivo dei lavori presentato dal Concessionario affidatario e approvato dalla Amministrazione Comunale. Tale cronoprogramma dovrà prevedere la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire annualmente, i quali dovranno essere rendicontati alla Amministrazione comunale mediante la presentazione di stati di avanzamento annuali corredati da apposita documentazione tecnico-

economica giustificativa. L'inadempienza del concessionario affidatario comporta l'applicazione delle penali previste nel capitolato speciale d'appalto, nonché il pagamento della rata del canone annuo di concessione riferito all'annualità dell'inadempienza.

Al termine dei lavori dovrà essere redatto apposito "Certificato di Regolare Esecuzione" delle opere eseguite a firma di tecnico abilitato alla professione, corredato delle certificazioni e/o collaudi previsti dalle vigenti normative di settore.

Una eventuale proroga della esecuzione dei lavori, non superiore a mesi 6 (sei), potrà essere riconosciuta dalla Amministrazione Comunale su formale richiesta del Concessionario affidatario sulla base di oggettive motivazioni e per cause a esso non imputabili.