0.1 Denominazione intervento	Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso Parco delle Acque

0.2 Ambito di intervento

	Segnalare con una X
Cultura	
Turismo	X
Inclusione sociale e rigenerazione urbana	

1. Anagrafica e inquadramento programmatico

1.1 Amministrazione responsabile o capofila (in caso di interventi integrati)	Castellammare di Stabia
1.1.1 Se l'Amministrazione non è presente nell'elenco specificare	
1.2 Stazione Appaltante (se diversa dall'Amministrazione responsabile)	
1.3 Il CUP è stato assegnato?	SI
1.3.1 Se SI, indicare il CUP	E84E22000010001
1.4 Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è stato nominato?	SI
1.4.1 Se SI, indicare gli eventuali riferimenti	Ing. Giuseppe Terracciano Dirigente Settore Urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia
1.5 L'intervento ha ad oggetto beni già nella disponibilità dell'Amministrazione responsabile?	SI
1.5.1 Se NO, indicare l'amministrazione responsabile del bene	
1.6 Indicare le eventuali Amministrazioni da coinvolgere per la programmazione, pianificazione e approvazione	M.i.S.E. Regione Campania
1.7 L'intervento rientra nel Piano Strategico per lo sviluppo delle aree comprese nel piano di gestione del Sito Unesco "Aree archeologiche di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata"?	NO

2. Proposta Progettuale

2.1 Descrizione sintetica della proposta
(Indicare i bisogni, le finalità, le realizzazioni, i risultati, gli attori coinvolti e le eventuali criticità)

La città di Castellammare di Stabia, in linea con le finalità del Contratto Istituzionale di Sviluppo (CIS) "VESUVIO- POMPEI- NAPOLI", intende avanzare proposta di ripristino delle condizioni di funzionalità e riqualificazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "AnticheTerme" e dell'annesso Parco . L'intervento è finalizzato all'utilizzo ottimale, inteso in senso plurifunzionale, in linea colle attuali esigenze, del complesso termale de quo e alla rigenerazione delle aree verdi ad esso connesse, nel pieno rispetto del progetto originario dell'arch. M. Canino posto in essere negli anni '50 del secolo scorso.
L'intervento s'inquadra in una più generale azione di riqualificazione del suo immediato contesto urbanistico atteso che tutta l'area è coinvolta da programmi di riqualificazione, alcuni già in essere, miranti all'incremento ed allo sviluppo della fruibilità turistica.
Dal punto di vista funzionale il progetto è incentrato sul settore turismo - salute e terapeutico, sul fitness integrato con l'estetica e sull'accoglimento d'eventi artistici e culturali. Oltre al pubblico che tradizionalmente frequenta gli stabilimenti per le cure termali, l'intervento di ripristino e valorizzazione delle Antiche Terme, mira ad intercettare anche l'utenza interessata ad attività di fitness e benessere associate allo svago. Inoltre, si considerano rilevanti le prospettive d'utilizzo delle terme per il tempo libero dei giovani e delle popolazioni insediate dell'area metropolitana nonché per attività ricreative ed eventi culturali che possono spaziare, specialmente nelle aree all'aperto, da rappresentazioni teatrali a concerti, tavole rotonde, incontri tematici, mostre, presentazione di libri o manoscritti e congressualistica ecc.
Ai fini della valorizzazione e della tutela delle sorgenti è prevista inoltre la realizzazione del Parco delle Acque, così come disciplinato dalla L.R. n. 8/2008, insistente nella parte a monte del complesso termale fino alla Strada SS. Sorrentina, in conformità agli indirizzi espressi sul tema nella Deliberazione del Consiglio comunale n.57 del 17.11.2021
Gli attori coinvolti nella presente proposta, oltre al Comune di Castellammare di Stabia, sono individuabili nella M.I.S.E. con funzione di coordinamento per le attività di rapporti istituzionali, la Regione Campania, titolare delle concessione per lo sfruttamento delle acque minerali e termali.
Tra le criticità che potranno eventualmente scaturire nel corso dell'attuazione dell'intervento s'evidenzia la necessità di conservare i caratteri tipici del complesso architettonico l'edificio risalente agli anni '50, nonché quella di tutelare il patrimonio idrologico nel rispetto degli equilibri naturali tra falda madre ed acque d'ingressione marina.

2.1.bis Indicatori

Indicatore	Descrizione	Unità di misura	Target finale
Indicatore di realizzazione	Privati che manifesteranno interesse nella partecipazione alla gestione della struttura ricettiva	N.	Operatori economici privati
	Implementazione nuovi servizi nel settore termale-terapeutico	N.	Residenti – Turisti - PMI
Indicatore di risultato	Diminuzione del tasso di disoccupazione	%	Residenti
	Posti di lavoro stagionali attivati	%	Residenti /Cittadini
	Spesa giornaliera per avventore (pasti, bevande, altri servizi)	%	Fruitori occasionali ed abituali
	Eventi organizzati/anno	%	Residenti/Turisti

2.2 Descrizione dell'utilizzo e gestione dell'intervento a valle della realizzazione

L'intervento è promosso dal comune di Castellammare di Stabia, proprietario unico dell'immobile. La definizione delle modalità di utilizzo e gestione della struttura per le finalità innanzi indicate avverrà all'esito di indizione di bando pubblico volto all'individuazione di idonei operatori economici privati, opportunamente qualificati e patrimonializzati, ai quali sarà affidata in gestione, con analoghe modalità, anche l'immobile comunale denominato Ex Caserma Cristallina. Il tutto per un programma integrato di sviluppo nella logica del partenariato pubblico-privato, prevedente durevoli e sostenibili modalità per l'affidamento della gestione, in una logica di servizio e di qualità condivisa e garantita dalle amministrazioni pubbliche competenti.

2.3 Strategicità ed emblematicità

Descrivere impatto e sostenibilità ambientale, partnership, impatto sociale e sull'occupazione, impatto di sistema nonché l'emblematicità del progetto

Per quanto attiene all'impatto e alla sostenibilità ambientale dell'intervento, si precisa che nelle successive fasi, sarà redatto uno studio atto a fornire anche dati reali sul Life Cycle Assessment, valutazione del ciclo di vita dell'intervento nel suo insieme, che consentirà di valutare e quindi minimizzare l'impatto sull'ambiente durante appunto l'intero ciclo di vita dell'opera. L'aspetto del risparmio energetico, in particolare, che ha caratterizzato in maniera determinante le scelte progettuali della parte di restauro conservativo già eseguita, sarà perseguito anche in codesta successiva fase di completamento, in coerenza con le scelte precedentemente operate. A riguardo sono stati individuati taluni interventi che consentiranno d'ottenere elevati risparmi a fronte d'investimenti contenuti; in tal modo anche il tempo di ritorno attualizzato degli investimenti (T.R.A) sarà il più breve possibile.

Il progetto di recupero delle Antiche Terme di Castellammare è valutabile anche come fattore attivo di crescita economica e diminuzione del tasso di disoccupazione. Gli effetti occupazionali attesi dalla realizzazione del progetto sono di tre tipi:
- il primo è relativo alla manodopera di cantiere, di natura temporanea e specialistica, specie per quella di tipo impiantistico;
- il secondo, inerisce all'occupazione diretta e indiretta nella fase d'esercizio a regime della struttura. Più specificamente l'occupazione diretta sarà legata all'offerta propriamente termale atteso che l'utilizzo delle acque per cure estetiche, idropiniche e bagnoterapia richiederà la presenza di personale specializzato. L'occupazione indiretta resterà invece legata all'offerta collaterale delle funzioni coesistenti all'interno della struttura (bar, ristorante, palestra, piscina, negozi). Naturalmente, alla capacità occupazionale legata all'offerta di servizi termali e collaterali si aggiungerà un volume di personale addetto alle pulizie, ai servizi di sorveglianza, alla cura del parco, alla manutenzione ordinaria degli impianti, nonché alla direzione amministrativo-contabile dell'intera struttura;
- il terzo aspetto concerne un'occupazione di tipo occasionale, legata agl'eventi che si terranno e che implicano contratti stagionali o a tempo determinato con artisti, attori e/o rappresentanti del mondo culturale.

La scelta progettuale di funzioni capaci d'offrire servizi diversificati, rivolti cioè ad un pubblico variegato, comporta un rilevante valore aggiunto al progetto. Grande attenzione sarà posta all' "accoglienza dell'utenza" e alle loro esigenze sicchè, assumendo che tale intervento sia in grado di determinare un incremento di fruitori/consumatori del servizio termale pari mediamente a quello di progetti d'analoga entità, è lecito ritenere che la struttura, una volta a regime, riesca a catalizzare flussi di "turisti termali" tali da apportare un evidente beneficio all'economia locale (imprenditoria, terziario, ecc.).
Infine, l'intervento risulta coerente con l'obiettivo principale dello Schema Direttore "SD1" fissato nel redigendo Piano Urbanistico Comunale, che contempla il recupero e la riqualificazione coordinata di numerosi immobili pubblici e poli d'attrazione nell'area del centro storico e del waterfront (es. Caserma Cristallina, Edificio Ex-Stimmatine, Monastero di Santa Maria della Pace, ecc.).

2.4 Localizzazione territoriale

Via Caio Duilio, Castellammare di Stabia (NA), 80053
Foglio 18 Particelle 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345

2.5 Elenco puntuale e breve descrizione degli interventi previsti

La progettazione e l'esecuzione delle opere saranno realizzate in conformità ai Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreti Ministeriali 24 dicembre 2015 e 11 gennaio 2017. Nel complesso termale:
• ripristino delle parti ammalorate dell'edificio dell'arch. Marcello Canino;
• realizzazione e reinterpretazione delle idee progettuali originarie che conservano ancora una loro validità, col recupero dell'immobile dopo le vandalizzazioni subite;
• ripristino dei percorsi porticati di delimitazione delle varie zone dell'area termale;
• ripristino della fontana-cascata che connette il boschetto con l'area termale;
• valorizzazione delle mescite storiche e realizzazione della nuova mescita ad uso civico;
• modifica dell'impianto elettrico e potenziamento della rete per attuare i sistemi di controllo sulle acque;
• implementazione dell'illuminazione sia internamente all'edificio che negli spazi esterni ivi compreso il Parco delle Acque;
• sistema di controllo della portanza delle acque relative alle sorgenti con verifica del percorso e monitoraggio continuo e raccolta dati comparativi;
• sistema di controllo qualitativo delle componenti oligominerali delle sorgenti con monitoraggio continuo e raccolta dati comparativi;
• sistema di controllo qualitativo delle acque reflue con monitoraggio continuo e raccolta dati comparativi;
• sistema di monitoraggio delle presenze all'interno della struttura con indicazione dei servizi resi per attuare uno studio mirante al miglioramento e al soddisfacimento dell'utenza con particolare riferimento alla dimensione medico-curativa;
• impianto di filodiffusione;
• impianto di videoproiezione con schermi retraibili;
• palco smontabile;
• sistema di videosorveglianza interna ed esterna per la creazione di ambienti controllati e sicuri;
• arredi e attrezzature varie;
nell'area occidentale del complesso termale:
• ripristino del percorso porticato di collegamento tra l'ingresso principale del complesso prospiciente Piazza Amendola ed il piazzale dell'attigua stazione della circumvesuviana.
Parco delle Acque e sistemazione del verde:
• sistemazione del verde dell'area termale, dove si propone la valorizzazione della presenza delle grandi palme esistenti attraverso la creazione di una grande aiuola a prato. Aiuole con siepi e fioriture delimiteranno le diverse zone funzionali ;
• sistemazione del verde del boschetto della collina, dove si prevede il recupero della sentieristica e la realizzazione di nuovi percorsi per passeggiate, aree di sosta, di belvedere e piccole vasche per idromassaggi, immerse nel verde e zone per attività sportiva all'aperto
• in termini generali l'idea che ispira il progetto è quella della piacevolezza e della poetica dei luoghi dove l'acqua e le tematiche ad essa connesse costituiscono l'elemento dominante.

2.6 Documento di Programmazione e/o Strumento di Pianificazione

2.6.1 L'intervento è già inserito in Documenti di Programmazione e/o in strumenti di pianificazione territoriale?	SI
2.6.2 È necessario modificare e/o integrare i Documenti di Programmazione e/o in strumenti di pianificazione territoriale?	NO

2.7 Aspetti giuridico-amministrativi relativi alla fattibilità della proposta progettuale (autorizzazioni/pareri se già in possesso o da acquisire e relative amministrazioni centrali e locali. A titolo esemplificativo e non esaustivo: regione, provincia, enti d'ambito, autorità di distretto idrografico, Ministero per la Transizione ecologica, Ministero della Cultura, ecc.)	Regione Campania Autorità di Bacino Parco regionale dei Monti Lattari Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli Città Metropolitana.

2.8 Elementi progettuali eventualmente disponibili

2.8.1 È disponibile un Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP)?	SI

2.8.1.bis Livelli di progettazione disponibili

LIVELLO DI PROGETTAZIONE DISPONIBILE	SELEZIONARE	APPROVATO/VERIFICATO
Nessun livello di progettazione disponibile	X	Non applicabile
Progetto di fattibilità tecnico economica inclusa esecuzione prime indagini, rilievi, caratterizzazioni		
Progetto definitivo		
Progetto esecutivo		

2.8.2 La progettazione è stata eseguita internamente?	NO
2.8.3 I successivi livelli progettuali verranno eseguiti internamente dall'ufficio tecnico della stazione appaltante?	NO

2.9 Indagini

2.9.1 Sono già presenti le indagini conoscitive del bene?	SI
2.9.2 Si rende necessario aggiornare o integrare le indagini?	SI
2.9.2.bis Se SI, indicare quali indagini	indagini idrogeologiche

2.10 Espropri

2.10.1 È necessario avvalersi dello strumento dell'esproprio sull'area oggetto dell'intervento?	NO
2.10.2 Si è già provveduto ad effettuare le attività espropriative sull'area oggetto dell'intervento?	NON NECESSARIE

2.11 Disponibilità delle aree

2.11.1 L'area oggetto dell'intervento è disponibile ai sensi dell'art. 4, Decreto Ministero Infrastrutture n. 49/2018?	SI

2.12 Vincoli

2.12.1 L'area interessata dall'intervento è sottoposta a vincoli? (es. paesaggistici, urbanistici, ambientali)	SI
2.12.1.bis Se sì, indicare quali.	Vincolo Paesaggistico/Ambientale – Vincolo Bene Culturale
2.12.2 Interferenze con interventi avviati o in corso di attivazione	NO
2.12.2.bis Se sì, indicare quali	

2.13 Verifica progettuale (art. 26 D. Lgs. 50/2016)

2.13.1 È stata eseguita la verifica progettuale?	NO
2.13.2 Se no, si intende eseguire la verifica progettuale attraverso soggetto esterno qualificato?	SI

2.14 Ricorsi o pendenze

2.14.1 Esistono ricorsi giudiziali o pendenze sull'area oggetto dell'intervento?	NO
2.14.1.bis Se SI, Sintetizzare di seguito le eventuali pendenze	

3. Quadro Finanziario

3.1 Costo complessivo [€]	12.134.281,17
3.2 Copertura finanziaria	Da individuare
3.3 Se l'intervento previsto è dotato di copertura finanziaria, indicare le fonti e gli importi disponibili ed eventuali termini per l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti (OGV)	

4. Ulteriori elementi segnalati dall'amministrazione e/o dal soggetto proponente interventi

4.1 Segnalare ulteriori elementi	La rinnovata fruibilità del complesso termale, risorsa unica e da troppo tempo sottoutilizzata, è da reputarsi emblematica per il rilancio dell'intero sistema turistico della città. Ai fini della rpresa delle attività termale sono stati avviati incontri con MiSe e Regione Campania ed è in avanzata fase di definizione la sottoscrizione di un protocollo d'intesa con detti organismi istituzionali finalizzato ad individuare compiti, manzioni, e specificità di ciascuno degli attori istituzionali.

5. Attuazione integrata e complementarità con altri interventi

5.1 Segnalare se l'intervento integra programmi o investimenti già realizzati o è complementare con interventi in corso di realizzazione.	L'intervento in oggetto risulta complementare con altri interventi presenti nella programmazione dell'Ente quali quelli inseriti nella programmazione dei fondi strutturali del settennio 2014-2020 programma Integrato delle Città Sostenibili (P.I.C.S.) comprendente il restauro dell'Ex Monastero di Santa Maria della Pace adibito a struttura di interesse pubblico, il restauro di Villa Gabola con l'annesso parco adibito ad aggregazione di centro giovanile, il rifacimento del Viale di accesso alla Reggia del Quisisana, già sede del museo Libero D'Orsi e sede del costituendo Museo Civico delle Arti di Stabia anch'esso ammesso a beneficiare dei citati fondi strutturali. L'intervento in argomento si pone, quindi,sia come completamento ad integrazione di altri interventi già promossi ed in essere dall'Amministrazione sia su aree strettamente prossime e collegate al manufatto in questione, quali la rigenerazione del Waterfront cittadino e il restauro dell'Ex Caserma Cristallini, all'interno di un quadro coerente di rigenerazione e sotto il profilo urbanistico-edilizio e socio-economico. L'intervento oggetto della proposta,inoltre, risulta essere coerente con le strategie di pianificazione e di programmazione ed, in particolare, con gli obiettivi definiti nel Documento di Orientamento Strategico (DOS), approvato con atto consiliare n. 28 del 13.06.2019, le cui le linee strategiche sono state recepite nel redigendo PUC.

6. ALLEGARE DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE IN POSSESSO, SE DISPONIBILE

Elencare l'eventuale documentazione che si allega

Quadro Economico, Inquadramento intervento

N° PAP-00842-2023

Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio on-line dal 21/03/2023 al 05/04/2023

L'incaricato della pubblicazione GIANMARCO FALCIANO

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE CON I POTERI DELLA GIUNTA N. 59/2023 del 16/03/2023

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO ANTICHE TERME ED ANNESSO PARCO DELLE ACQUE. PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONALITÀ. CUP E84E22000010001

Il giorno 16/03/2023 alle ore 15:00, nella residenza Municipale del Comune di Castellammare di Stabia, si è riunita la Commissione Straordinaria di cui all'art. 144 comma 1 D.Lgs. 267/2000, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica del 28/02/2022 pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 59 in data 11/03/2022, nelle persone di:

		PRESENTI	ASSENTI
Dott. RAFFAELE CANNIZZARO	Componente	P	
Dott. MAURO PASSEROTTI	Componente	P	
Dott.ssa ROSA VALENTINO	Componente	P	

Presenti 3
Assenti 0

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa LOREDANA LATTENE con le funzioni di cui all'art.97 del D.lgs n.267/00;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii. recante 'Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali';

Constatata la partecipazione dei componenti della Commissione Straordinaria in numero legale per la validità della seduta, viene posto in trattazione l'argomento in oggetto.

Documento di Consultazione

Firmato da
Falciano Gianmarco
21/03/2023 18:07:37

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO ANTICHE TERME ED ANNESSO PARCO DELLE ACQUE. INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE.

CUP E84E22000010001

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Repubblica del 28.02.2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, n. 59 in data 11.03.2022, si è disposto lo scioglimento del consiglio comunale di Castellammare di Stabia ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 267/2000 e, contestualmente, è stata nominata la Commissione straordinaria composta da:

  - Dott. Raffaele Cannizzaro – Prefetto a riposo
  - Dott. Mauro Passerotti – Viceprefetto
  - Dott.ssa Rosa Valentino – Dirigente di seconda fascia Area I

- con il predetto decreto sono state assegnate alla Commissione per la gestione dell'Ente, fino all'insediamento degli ordinari organi a norma di legge, le attribuzioni spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta e al Sindaco, nonché ogni altro potere o incarico connesso alle medesime cariche;

Richiamata la Deliberazione commissariale n.1 del 3/03/2022 con la quale la Commissione ha adottato apposito atto di autorganizzazione, come integrata con Deliberazione commissariale n.42 del 21/04/2022 e n. 134 del 14/09/2022;

Visti:

- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Dirigenti ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/00 attestanti la regolarità e la correttezza amministrativa del presente atto, nonché la regolarità contabile;
- il D.lgs. n. 267/2000 (TUEL) e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;

Documento di Consultazione

Preso atto della proposta del Dirigente di Settore;

Assunti i poteri della Giunta Comunale;

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

Di approvare la proposta di integrazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione posto alla base del finanziamento con l'ampliamento dell'area di intervento e l'inclusione di nuove funzionalità per l'edificio delle terme nonché ampliare le aree di intervento esterne, includendo anche gli spazi dell'attiguo parcheggio a raso e i due fabbricati ad esso adiacenti, di proprietà di questo Ente, come di seguito descritto:

Edificio delle terme:

- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività curativa di medicina termale con fanghi, balneoterapia, chinesiterapia, inalazioni e magnetoterapia;
- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività di medicina estetica comprendenti un centro benessere, con annessa palestra, installazioni di mini-piscine con idromassaggio ed installazione di sauna e bagni turchi;
- predisposizione di laboratori cosmetici, il cui principio attivo e/o le sostanze funzionali saranno ricavati dalle acque termali, prevedendo altresì la possibilità di un percorso di visita degli stessi laboratori da parte di studenti ed una sala convegni;
- predisposizione dei locali per la creazione di aree commerciali con una galleria di negozi per la vendita di prodotti tipici della zona e la vendita dei cosmetici prodotti in sito;
- predisposizione dei locali per la creazione di attività di ristorazione.

Area occidentale del complesso termale:

- utilizzo dei fabbricati annessi all'area di parcheggio prospicenti Via Duilio, di proprietà di questo Ente, per attività di imbottigliamento, in vetro dell'Acqua della Madonna e dell'Acqua Acetosella, con installazione degli impianti, individuazione di depositi e locali tecnici, prevedendo una produzione rivolta alla piccola e media distribuzione.
- sistemazione area parcheggio annesso alle terme, secondo il progetto già predisposto dall'Ufficio Tecnico che prevede, tra l'altro, pensiline di ombreggiamento sulle quali potranno essere apposti pannelli fotovoltaici, ai fini di un suo utilizzo per l'utenza delle terme e per l'attività di imbottigliamento, limitatamente alle operazioni di carico e scarico in orari non confliggenti con l'esercizio delle terme;

Parco delle Acque e sistemazione del verde:

- realizzazione di percorsi abbinati a cure idropiniche su piccole aree di sosta che potranno essere arredate con sedute e tavolini, nonché creazione di una piattaforma di belvedere arredata con piccole vasche per idromassaggi e di un prefabbricato con funzioni wc e spogliatoio, immerse nel verde e zone per attività sportiva all'aperto;
- sistemazione e messa in sicurezza del verde del boschetto anche nella zona al di sopra della linea ferroviaria dell'EAV, con la previsione di un collegamento tra le due parti – a valle e a monte della linea ferroviaria – al fine di realizzare un unico parco verde a servizio delle terme.

Documento di Consultazione

Di dare atto che le integrazioni sopra elencate devono essere realizzate nei limiti dell'importo assegnato al Comune di Castellammare di Stabia dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con delibera del 2 agosto 2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, nell'ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli per la realizzazione dell'intervento di "Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso antiche Terme ed annesso Parco delle Acque";

Di confermare gli interventi già inseriti nel Documento di Indirizzo alla Progettazione posto a base della richiesta di finanziamento;

Di demandare agli Uffici competenti l’adozione di tutti i provvedimenti necessari e consequenziali;

Di conferire alla presente immediata eseguibilità *ex* art. 134, comma 4, TUEL.

Documento di Consultazione

Letto, confermato e sottoscritto.

La Commissione Straordinaria
RAFFAELE CANNIZZARO
MAURO PASSEROTTI
ROSA VALENTINO

Segretario Generale
LOREDANA LATTENE

Documento di Consultazione

Firmato da
LOREDANA LATTENE
21/03/2023 17:14:21

Firmato da
Raffaele Cannizzaro
21/03/2023 17:34:14

Firmato da
Mauro Passerotti
21/03/2023 17:34:34

Firmato da
Rosa Valentino
21/03/2023 17:34:53

CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Medaglia d'oro al merito civile

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO ANTICHE TERME ED ANNESSO PARCO DELLE ACQUE. PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONALITÀ. CUP E84E22000010001

IL DIRIGENTE

(*nominato con Decreto Commissariale n.60 del 30/12/2022*)

Premesso che il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con Delibera del 2 agosto 2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, ha assegnato al Comune di Castellammare di Stabia – nell'ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli e sulla base del Documento di Indirizzo alla Progettazione del 12 gennaio 2022 – l'importo complessivo di **€ 12.134.281,17** per la realizzazione dell'intervento di "Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso antiche Terme ed annesso Parco delle Acque";

Atteso che è necessario porre in essere tutti gli atti prodromici alla redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del correlato Piano Economico Finanziario, servendosi, se necessario, anche di personale qualificato, esterno all'amministrazione, secondo le modalità previste dal D.lgs. 50/2016 e ss.ms.ii.;

Considerato quanto già previsto e realizzato nel corso dell'ultimo intervento, "Restauro e consolidamento complesso termale Antiche Terme di Stabia" di cui alle delibere di giunta comunale n. 1682 del 09.12.1996 e n. 614 del 23.12.1998, con la destinazione di spazi per le funzioni collegate alle cure termali ed estetiche, spazi per la ristorazione e le attività ad essa connesse, e spazi per le funzioni amministrative;

Considerato che gli interventi previsti per l'edificio delle Terme e per l'annesso Parco delle Acque nel boschetto a ridosso della collina, inseriti nel Documento di Indirizzo alla Progettazione posto a base della richiesta di finanziamento, sono quelli di seguito elencati:

Edificio delle terme e piazzale antistante:

- ripristino delle parti ammalorate dell'edificio realizzato su progetto dall'arch. Marcello Canino, conservando i caratteri e l'atmosfera tipica dell'edificio termale degli anni '50 del secolo scorso;
- realizzazione e reinterpretazione delle idee progettuali originarie che conservano ancora una loro validità, mediante il recupero dell'immobile dopo le vandalizzazioni subite che non consentono al momento il pieno uso dello stesso;
- ripristino dei percorsi porticati di delimitazione delle varie zone dell'area termale;
- ripristino della fontana-cascata che connette il boschetto con l'area termale ed inserimento nel piazzale di giochi d'acqua e luci;
- valorizzazione delle mescite storiche e realizzazione della nuova mescita ad uso civico;

Documento di consultazione

- modifica dell'impianto elettrico e potenziamento della rete per attuare i sistemi di controllo sulle acque;
- implementazione dell'illuminazione sia internamente all'edificio che negli spazi esterni ivi compreso il Parco delle Acque per la creazione di giochi di luce artistici con l'utilizzo di tecnologie a risparmio energetico alimentate da pannelli fotovoltaici, che potranno essere apposti sulle coperture dell'edificio;
- realizzazione di un sistema di controllo della portata delle acque relative alle sorgenti, con verifica del percorso, monitoraggio continuo e raccolta di dati comparativi per la verifica della qualità delle acque rispetto ai parametri di legge;
- realizzazione di un sistema di controllo qualitativo delle componenti oligominerali delle sorgenti, con monitoraggio continuo e raccolta dati comparativi per la verifica della qualità delle acque rispetto ai parametri di legge;
- realizzazione di un sistema di controllo qualitativo delle acque reflue con monitoraggio continuo e raccolta dati comparativi per la verifica della qualità delle acque rispetto ai parametri di legge;
- realizzazione di un sistema di monitoraggio delle presenze degli utenti all'interno della struttura con indicazione dei servizi resi per attuare uno studio mirante al miglioramento e al soddisfacimento dell'utenza nei diversi contesti che il complesso termale potrebbe offrire con particolare riferimento alla dimensione medico-curativa che il complesso dovrà assumere in linea con le tendenze attuali(chiarire quali sono);
- realizzazione di impianti di filodiffusione e videoproiezione con schermi retraibili;
- realizzazione di un palco smontabile;
- realizzazione di un sistema di videosorveglianza interna ed esterna per la creazione di ambienti controllati e sicuri;
- fornitura di arredi e attrezzature varie.

Area occidentale del complesso termale:

- ripristino del percorso porticato di collegamento tra l'ingresso principale del complesso prospiciente Piazza Amendola ed il piazzale dell'attigua stazione ferroviaria dell'EAV.

Parco delle Acque e aree verdi:

- sistemazione del verde nell'area termale, dove si propone la valorizzazione della presenza delle grandi palme esistenti, attraverso la creazione di una grande aiuola a prato. Aiuole con siepi e fioriture delimiteranno le diverse zone funzionali;
- sistemazione del verde del boschetto della collina, dove si prevede il recupero della sentieristica e la realizzazione di nuovi percorsi per passeggiate, aree di sosta e/o di belvedere, piccole vasche per idromassaggi immerse nel verde e zone per attività sportiva all'aperto; in termini generali l'idea che ispira il progetto è quella della piacevolezza e della poetica dei luoghi dove l'acqua e le tematiche ad essa connesse costituiscono l'elemento dominante.

Considerato che, ai fini della massima valorizzazione delle acque termali e per una migliore gestione del complesso, si ritiene opportuno inserire ulteriori funzionalità per l'edificio delle terme nonché ampliare le aree di intervento esterne, includendo anche gli spazi dell'attiguo parcheggio a raso e i due fabbricati ad esso adiacenti, di proprietà di questo Ente, come di seguito descritto:

Edificio delle terme:

- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività curativa di medicina termale con fanghi, balneoterapia, chinesiterapia,inalazioni e magnetoterapia;
- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività di medicina estetica comprendenti un centro benessere, con annessa palestra, installazioni di mini-piscine con idromassaggio ed installazione di sauna e bagni turchi;

Documento di Consultazione

- predisposizione di laboratori cosmetici, il cui principio attivo e/o le sostanze funzionali saranno ricavati dalle acque termali, prevedendo altresì la possibilità di un percorso di visita degli stessi laboratori da parte di studenti ed una sala convegni;
- predisposizione dei locali per la creazione di aree commerciali con una galleria di negozi per la vendita di prodotti tipici della zona e la vendita dei cosmetici prodotti in sito;
- predisposizione dei locali per la creazione di attività di ristorazione.

Area occidentale del complesso termale:

- utilizzo dei fabbricati annessi all'area di parcheggio prospicenti Via Duilio, di proprietà di questo Ente, per attività di imbottigliamento, in vetro dell'Acqua della Madonna e dell'Acqua Acetosella, con installazione degli impianti, individuazione di depositi e locali tecnici, prevedendo una produzione rivolta alla piccola e media distribuzione.
- sistemazione area parcheggio annesso alle terme, secondo il progetto già predisposto dall'Ufficio Tecnico che prevede, tra l'altro, pensiline di ombreggiamento sulle quali potranno essere apposti pannelli fotovoltaici, ai fini di un suo utilizzo per l'utenza delle terme e per l'attività di imbottigliamento, limitatamente alle operazioni di carico e scarico in orari non confliggenti con l'esercizio delle terme;

Parco delle Acque e sistemazione del verde:

- realizzazione di percorsi abbinati a cure idropiniche su piccole aree di sosta che potranno essere arredate con sedute e tavolini, nonché creazione di una piattaforma di belvedere arredata con piccole vasche per idromassaggi e di un prefabbricato con funzioni wc e spogliatoio, immerse nel verde e zone per attività sportiva all'aperto;
- sistemazione e messa in sicurezza del verde del boschetto anche nella zona al di sopra della linea ferroviaria dell'EAV, con la previsione di un collegamento tra le due parti – a valle e a monte della linea ferroviaria – al fine di realizzare un unico parco verde a servizio delle terme.

Visti:

- il Decreto Commissariale del 30 dicembre 2022, n. 60, con cui lo scrivente è stato nominato dirigente del Settore IV "Area Tecnica";
- Il D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento di Contabilità Comunale;
- Il Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il Regolamento Comunale sui controlli interni;
- Il P.T.P.C.T. vigente dell'Ente;
- La Delibera CIPESS del 2 agosto 2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022;

Tutto quanto innanzi premesso, atteso, considerato e visto

PROPONE ALLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

di approvare l'integrazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione posto alla base del finanziamento, con l'ampliamento dell'area di intervento e l'inclusione di nuove funzionalità così come innanzi descritto, ferme restanti le funzioni e le destinazioni già previste e rimanendo nell'ambito dell'importo finanziato per la spesa complessiva per la realizzazione dell'intera opera.

Il Dirigente del Settore IV – Area Tecnica
e RUP
ing. Mario Oscurato

Documento di Consultazione

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

Parere di regolarità tecnica
per la Proposta di Delibera N° 67/2023 del 15/03/2023

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO ANTICHE TERME ED ANNESSO PARCO DELLE ACQUE. PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONALITA. CUP E84E22000010001

Il Dirigente del SETTORE IV - AREA TECNICA a norma dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Castellammare di Stabia, 15/03/2023

Documento di Consultazione

Firmato da
Mario Oscurato
15/03/2023 13:31:06

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

Parere di regolarità contabile
per la Proposta di Delibera N° 67/2023 del 15/03/2023

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO ANTICHE TERME ED ANNESSO PARCO DELLE ACQUE. PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE CON AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONALITA. CUP E84E22000010001

Il Dirigente del SETTORE III - AREA FINANZIARIA a norma dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Castellammare di Stabia, 16/03/2023

Documento di Consultazione

ANTONIO VERDOLIVA
COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABI
Dirigente
16.03.2023 14:51:36 CET

N° PAP-01973-2023

Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio on-line dal 27/06/2023 al 12/07/2023

L'incaricato della pubblicazione SIMONA PERSICO

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

AREA: SETTORE IV - AREA TECNICA

DETERMINAZIONE DSG N° 1193/2023 DEL 27/06/2023

N° DetSet 235/2023 del 27/06/2023

Dirigente: MARIO OSCURATO

Istruttore proponente: MARIO OSCURATO

OGGETTO: (CIS) “Vesuvio Pompei Napoli” Antiche Terme Parco delle Acque– Determina a contrarre approvazione documenti di gara, impegno spesa indizione gara procedura aperta affidamento Progetto Fattibilità Tecnica Economica rafforzato, modalità B.I.M.

CIG: 9927965FE1
CUP: E84E22000010001

Documento di Consultazione

ATTESTAZIONE REGOLARITA’ AMMINISTRATIVA

(art. 147-bis D,Lgs n. 267/2000)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____
attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° DSG 1193/2023, composta da n°……. fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Castellammare di Stabia, _____

Firma e Timbro dell’Ufficio

_____

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

Il Responsabile MARIO OSCURATO, con la sottoscrizione del presente provvedimento in ordine alla determinazione di cui all'oggetto, attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000.

N.B. Il relativo documento informatico originale è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005

Documento di Consultazione

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____
attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° DSG 1193/2023, composta da n°……. fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Castellammare di Stabia, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

_____

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

SIMONA PERSICO
COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABI
27.06.2023 17:32:35 CEST

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV – AREA TECNICA

(Nominato con Decreto Commissariale n. 36 del 30 dicembre 2022)

Premesso che:

- L’intervento per la “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” è finalizzato all’utilizzo ottimale, inteso in senso plurifunzionale ed in linea con le attuali esigenze, del complesso termale “Antiche Terme” e alla rigenerazione delle aree verdi ad esso connesse, nel pieno rispetto del progetto originario dell’arch. M. Canino posto in essere negli anni ’50 del secolo scorso. L’intervento s’inquadra in una più generale azione di riqualificazione del suo immediato contesto urbanistico atteso che tutta l’area è coinvolta da programmi di riqualificazione;
- Ai fini della valorizzazione e della tutela delle sorgenti è prevista inoltre la realizzazione del Parco delle Acque, così come disciplinato dalla L.R. n. 8/2008, insistente nella parte a monte del complesso termale fino alla Strada SS. Sorrentina, in conformità agli indirizzi espressi sul tema nella Deliberazione del Consiglio comunale n.57 del 17.11.2021
- In data 12 gennaio 2022 è stata avanzata richiesta di finanziamento sulla base del Documento di Indirizzo alla Progettazione con Decreto Direttoriale n. 15870 del 17.11.2020, con il quale sono state definite le modalità ed i tempi di presentazione delle proposte di cui al D.M. n. 395 del 16.09.2020;
- Che in data 13 gennaio 2022 è stato acquisito il CUP dell’intervento E84E22000010001;
- in data 17.05.2022, il Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio Pompei Napoli è stato sottoscritto dall’allora Ministro per il Sud e dal Commissario straordinario Dott. Mauro Passerotti;
- In data 02.08.2022, il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con Delibera n. 29, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, ha assegnato al Comune di Castellammare di Stabia, nell’ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli, l’importo complessivo di **€ 12.134.281,17** per l’intervento “*Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso Antiche Terme ed annesso Parco delle Acque*”.

Documento di Consultazione

Firmato da
Mario Oscurato
27/06/2023 16:28:00

- in data 20.12.2022 sono stati trasmessi i nominativi del Responsabile Unico del Procedimento (ing. Mario Oscurato) e del Responsabile per il Monitoraggio (dott. Antonio Verdoliva) al fine di inserire i dati utili al Sistema di Gestione Progetti (SGP)
- con decreto commissariale n.60 del 30.12.2022, lo scrivente è stato nominato Dirigente del Settore IV “Area Tecnica”, dell’art. 50, comma 10, dell’art. 109, comma 1 e dell’art. 110, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, e pertanto risulta essere il Responsabile Unico del Procedimento dell’intervento;
- che in data 23.01.2023, con nota prot. n.4337 è stato trasmesso da parte del Ministero della Cultura e da parte dell’Agenzia per la Coesione Territoriale la comunicazione di avvio delle procedure di rendicontazione e di monitoraggio, dando inizio alle attività previste dal contratto;
- Che con deliberazione commissariale con i poteri della giunta N. 59/2023 del 16.03.2023, è stata approvata la proposta di integrazione e rimodulazione del Documento di Indirizzo Progettazione originario dell’intervento *de quo* posto alla base del finanziamento.
- Che l’integrazione del’ Documento di Indirizzo alla Progettazione prevede l’ampliamento dell’area di intervento e l’inclusione di nuove funzionalità per l’edificio delle terme nonché ampliare le aree di intervento esterne, includendo anche gli spazi dell’attiguo parcheggio a raso e i due fabbricati ad esso adiacenti, di proprietà dell’Ente, confermando gli interventi già previsti nel Documenti di Indirizzo alla Progettazione posto a base della richiesta di finanziamento;
- con nota prot. n. 14330 del 01.03.2023 è stata trasmessa la richiesta di anticipazione del 10% dell’importo complessivo dell’intervento.
- in data 19.04.2023, è stato affidato il servizio di supporto al R.U.P. per l’applicazione della metodologia Building Information Modeling (B.I.M.) nell’ambito della procedura di gara per il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (P.F.T.E.) rafforzato, da porre a base dell’affidamento di contratti pubblici di lavori;

Specificato che:

Documento di Consultazione

- la prima scadenza indicata all’interno della Delibera CIPESS n. 29/2022 del 02/08/2022 è l’insorgenza di obbligazioni giuridicamente vincolanti entro tre anni dalla pubblicazione nella G.U. dalla medesima delibera, ovvero entro il 07/11/2025
- L’intervento, come da integrazione indirizzo alla progettazione giusta deliberazione commissariale n.59 del 16.03.2023, prevede l’ampliamento dell’area di intervento e l’inclusione di nuove funzionalità per l’edificio delle terme nonché ampliare le aree di intervento esterne, includendo anche gli spazi dell’attiguo parcheggio a raso e i due fabbricati ad esso adiacenti, di proprietà di questo Ente, come di seguito descritto:

Edificio delle terme,

- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività curativa di medicina termale con fanghi, balneoterapia, chinesiterapia, inalazioni e magnetoterapia;
- predisposizione dei locali, con verifica degli impianti e del relativo dimensionamento per svolgere attività di medicina estetica comprendenti un centro benessere, con annessa palestra, installazioni di mini-piscine con idromassaggio ed installazione di sauna e bagni turchi;
- predisposizione di laboratori cosmetici, il cui principio attivo e/o le sostanze funzionali saranno ricavati dalle acque termali, prevedendo altresì la possibilità di un percorso di visita degli stessi laboratori da parte di studenti ed una sala convegni;
- predisposizione dei locali per la creazione di aree commerciali con una galleria di negozi per la vendita di prodotti tipici della zona e la vendita dei cosmetici prodotti in sito;
- predisposizione dei locali per la creazione di attività di ristorazione.

Area occidentale del complesso termale:

- utilizzo dei fabbricati annessi all’area di parcheggio prospicenti tra Piazza Amendola e Via Acton, di proprietà di questo Ente, per attività di imbottigliamento, in vetro dell’Acqua della Madonna e dell’Acqua Acetosella, con installazione degli impianti, individuazione di depositi e locali tecnici, prevedendo una produzione rivolta alla piccola e media distribuzione;
- sistemazione area parcheggio annesso alle terme, secondo il progetto già predisposto dall’Ufficio Tecnico che prevede, tra l’altro, pensiline di

Documento di Consultazione

ombreggiamento sulle quali potranno essere apposti pannelli fotovoltaici, ai fini di un suo utilizzo per l’utenza delle terme e per l’attività di imbottigliamento, limitatamente alle operazioni di carico e scarico in orari non confliggenti con l’esercizio delle terme;

Parco delle Acque e sistemazione del verde

- realizzazione di percorsi abbinati a cure idropiniche su piccole aree di sosta che potranno essere arredate con sedute e tavolini, nonché creazione di una piattaforma di belvedere arredata con piccole vasche per idromassaggi e di un prefabbricato con funzioni wc e spogliatoio, immerse nel verde e zone per attività sportiva all’aperto;
- sistemazione e messa in sicurezza del verde del boschetto anche nella zona al di sopra della linea ferroviaria dell’EAV, con la previsione di un collegamento tra le due parti – a valle e a monte della linea ferroviaria - al fine di realizzare un unico parco verde a servizio delle terme.

Documento di Consultazione

Dato atto che gli interventi integrati al Documento di Indirizzo alla Progettazione, saranno realizzate nei limiti dell’importo assegnato al Comune di Castellammare di Stabia dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con delibera del 2 agosto 2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, nell’ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli per la realizzazione dell’intervento di “Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso antiche Terme ed annesso Parco delle Acque”;

- Il documento di Indirizzo alla Progettazione, integrato dalle modifiche apportate nell’anno2023, prevede che il quadro economico, come da D.G. n.70 del 03.04.2023 da finanziamento così formato:

Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso Parco delle Acque			
Quadro economico - Art. 33 DPR 207/2010			
A)	**SOMME A BASE D'ASTA**		**Totale**
a. 1)	**Lavori a misura, a corpo, in economia**		
	a.1.1	a corpo	*0,00*
	a.1.2	a misura	*7.116.152,52*
	a.1.3	in economia	*0,00*
	a 1.4	forniture	*600.000,00*
		Totale	**7.716.152,52**
a. 2)	**Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta + 3,5%**		*270.065,34*
		TOTALE LAVORI	**7.986.217,86**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE**		
1.	**Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura**		**70.000,00**
2.	**Rilievi, accertamenti e indagini**		**175.000,00**
	2.1	*indagini geologiche e geotecniche occorrenti per la progettazione*	*150.000,00*
	2.2	*altro (incluse indagini geologiche non a carico del progettista)*	*25.000,00*
3.	**Allacciamenti ai pubblici servizi (es. gas, energia elettrica)**		**80.000,00**
4.	**Imprevisti** (5%)		**399.310,89**
5.	**Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi**		**80.000,00**
	5.1	*Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi + canoni*	*5.000,00*
	5.2	*Oneri a discarica ove di pertinenza*	*75.000,00*
6.	***Accantonamento di cui all'art.133***		**255.558,97**
	6.1	*Comma 3 - inflazione*	*95.834,61*
	6.2	*Comma 4 - variazione dei prezzi*	*159.724,36*
7.	**Spese tecniche progettazione definitiva ed esecutiva, relazione geologica, coordinamento sicurezza, D.L., assistenza giornaliera e contabilità, incentivo art. 113**		**1.195.109,53**
	7.1	*Progetto preliminare*	*74.895,74*
	7.2	*Progettazione definitiva*	*272.862,00*
	7.3	*Progettazione esecutiva e CSP*	*252.302,33*
	7.4	*Relazione geologica*	*10.000,00*
	7.5	*Direzione lavori e CSE*	*500.220,84*
	7.6	*Incentivo ex Art. 113 D.Lgv. 50/2016 comma 3*	*127.779,49*
	7.7	*Incentivo ex Art. 113 D.Lgv. 50/2016 comma 4*	*31.944,87*
8.	**Spese per verifiche e collaudi**		**451.162,09**
	8.1	*Supporto al RUP*	*73.496,59*
	8.2	*Verifica e validazione*	*220.489,70*
	8.3	*Collaudi*	*157.175,80*
9.	**Spese per commissioni giudicatrici**		**12.800,00**
	9.1	*spese per commissione giudicatrice servizi tecnici*	*9.600,00*
	9.1	*spese per commissioni affidamento lavori*	*3.200,00*
10.	**Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche**		**52.000,00**
	10.1	*spese per pubblicità di gara*	*12.000,00*
	10.2	*spese per interventi informativi e pubblicitari obbligatori destinati al pubblico (ex artt. 8-9 Reg. (CE) 1828/2006)*	*10.000,00*
	10.3	*spese per promozione risultati*	*5.000,00*
	10.4	*Contributi ANAC*	*5.000,00*
	10.5	*Opere artistiche*	*20.000,00*
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AL NETTO DI IVA	**2.770.941,48**

Documento di Consultazione

11.	**I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge**		**1.377.121,83**
	11.1	*IVA A (10%) su lavori*	*798.621,79*
	11.2	*IVA b.1 (22%) su lavori in economia*	*15.400,00*
	11.3	*IVA b.2 (22%) su rilievi accertamenti indagini*	*38.500,00*
	11.4	*IVA b.3 (22%) su allacciamenti*	*17.600,00*
	11.5	*IVA b.4 (10%) su imprevisti*	*39.931,09*
	11.6	*IVA b.5 (22%) su acquisizione aree ed indennizzi*	*17.600,00*
	11.7	*IVA b.6.2 - (10%) su variazioni prezzi*	*15.972,44*
	11.8	*C.N.P.A.I.A. sulle voci b.7.1, b.7.2, b.7.3, b.7.4, b.7.5, b.8.1, b.8.2, b.8.3 b.9 ove di pertinenza (4%)*	*62.969,72*
	11.9	*IVA b.7.1, b.7.2, b.7.3, b.7.4, b.7.5, b.8.1, b.8.2, b.8.3 b.9 ove di pertinenza(calcolato per le singole voci al 22%)*	*346.333,46*
	11.9	*IVA b.10.1, b,10.2, b.10.3 (22%) su spese per pubblicità opere artistiche*	*10.340,00*
	11.10	*IVA su 11.8 (22%) cassa*	*13.853,34*
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	**4.148.063,31**
		Totale Q.E.	**12.134.281,17**

Documento di Consultazione

Considerato che si rende necessario procedere all’affidamento dei “Servizi Tecnici d’ingegneria e architettura” per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di tipo rafforzato da porre a base di gara per l’affidamento, mediante appalto integrato dei lavori di cui in oggetto;

Preso atto che il quadro economico relativo all’affidamento dei servizi in argomento è così individuato:

QUADRO ECONOMICO

Incarico professionale	€	270.269,87
C.N.P.A.I.A. 4%	€	10.810,79
I.V.A. 22%	€	61.837,74
TOTALE	**€**	**342.918,40**

Dato atto

- che l’intervento è accertato nel Capitolo di Bilancio 2023/2025 al n. 804, titolo 2°;
- che la scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell’art. 60 del D. Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. secondo il criterio di aggiudicazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ex art. 95, comma 3, del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.,da

eseguirsi mediante la piattaforma elettronica di e-*procurement* TUTTOGare. in modalità “Procedura di gara aperta”.

Visto che il combinato disposto delle norme vigenti in materia finanziaria e contabile e di contratti pubblici, rispettivamente, dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii.: “*Testo unico sull’ordinamento degli enti locali*”, e dal D. Lgs.18 aprile 2016, n. 50: “*Codice dei Contratti Pubblici*”, impone, tra l’altro, l’adozione di una determina a contrarre al fine di stabilire il fine che s’intende perseguire, l’oggetto del contratto, la sua forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente;
Ravvisata, pertanto, la necessità di approvare, ai fini dell’avvio della procedura, gli atti di gara;

Visti:

- il Decreto Commissariale del 30 dicembre 2022, n. 36, con cui lo scrivente è stato nominato dirigente del Settore IV “Area Tecnica”;
- Il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 207/2010, per la parte in vigore
- il D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 120/2020 e ss.mm.ii.;
- il D.L. n. 77/2021 e ss.mm.ii., convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108;
- la L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- le Linee Guida di A.N.A.C.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sui controlli interni;
- il Contratto Istituzionale Di Sviluppo “Vesuvio-Pompei-Napoli sottoscritto in agosto del 2022;
- ”il documento di indirizzo alla progettazione DIP, art. 23, comma 4, del D.Lgs 50/2016, art. 35 c.8 L.R. 8/2018 e Linee guida n. 3 punto 5.14 lett. e) dell'ANAC;
- la deliberazione commissariale N. 59/2023 del 16.03.2023, aggiornamento del Documento di Indirizzo alla Progettazione
-

Dato atto che la spesa non è frazionabile ai sensi del D. Lgs n. 267/2000;

Documento di Consultazione

Visto l'art. 192 del T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 267/2000, il quale, tra l'altro, prevede che: "*La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Responsabile del Procedimento di spesa indicante:*

a) *il fine che con il contratto si intende perseguire;*
b) *l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;*
c) *le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base";*

Dato atto che:

a) il fine e l'oggetto del contratto sono evidenziati nella premessa del presente provvedimento;
b) la forma del contratto è quella dell'affidamento mediante la piattaforma elettronica di e-*procurement* TUTTO Gare" mediante "Gare Aperta";
c) le clausole essenziali sono riportate nel presente provvedimento nonché nel disciplinare d'incarico;

Documento di Consultazione

D E T E R M I N A

- **di indire** apposita gara aperta, mediante procedura aperta ex art.60 del D.lgs 50/2016 s.m.i. per l'affidamento dei "Servizi Tecnici d'ingegneria e architettura" per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di tipo rafforzato da porre a base di gara per l'affidamento della progettazione esecutiva nonché per l'esecuzione dei lavori così denominato: "Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque" – di cui alla Delibera CIPESS del 2/8/2022 n. 29 – nell'ambito del Contratto Istituzionale Di Sviluppo "Vesuvio-Pompei-Napoli";
- **di dare atto** che la scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. secondo il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ex art. 95, comma 3, del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii, da svolgersi mediante utilizzo della piattaforma elettronica di e-p*rocurement* TUTTOGare in modalità;
- **di approvare** la seguente documentazione di gara, che non viene allegata alla presente determinazione per non rendere noti in anticipo, rispetto alla pubblicazione dei criteri di cui all'offerta tecnica:

- Disciplinare di gara e modelli di partecipazione ad esso allegati;
- Capitolato tecnico prestazionale;
- Capitolato informativo.

- **Di dare atto che** in data 02.08.2022, il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con Delibera n. 29, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, ha assegnato al Comune di Castellammare di Stabia, nell’ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli, l’importo complessivo di **€ 12.134.281,17** per l’intervento “*Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso Antiche Terme ed annesso Parco delle Acque*” disponibili in entrata al capitolo n. 804 corrente Bilancio.
- **di dare atto** che l’importo di € 270.269,87, oltre contributo C.N.P.A.I.A. al 4% e I.V.A. al 22%, laddove dovuta, per un importo totale pari ad **€ 342.918,40** fa carico al Capitolo n. 804 del corrente Bilancio;
- **di prenotare** la somma complessiva occorrente per il servizio di cui trattasi, pari a complessivi **€ 342.918,40,** su capitolo di spesa n. 2156/6 del corrente Bilancio;
- **di dare atto** di aver acquisito il CIG 9927965FE1 sul portale ANAC;
- **di accertare** che il presente procedimento è conforme alle norme che regolano gli impegni di spesa e la tempestività dei pagamenti;
- **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile, di cui all’articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell’azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione dello stesso;
- **di trasmettere** il presente provvedimento al Responsabile dei Servizi Finanziari per il controllo contabile ed il visto attestante la copertura finanziaria ai sensi dell’art. 147/bis, comma 1, del D. Lgs 267/2000 e ss.mm.ii. nonché per tutti i necessari adempimenti;
- **di dare atto** che la presente determinazione, trasmessa al Servizio Finanziario per gli adempimenti di cui all’art. 151, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, ha efficacia immediata, ai sensi dell’art.183, comma 7, del citato D. Lgs. 267/2000, dal momento dell’acquisizione dell’attestazione di copertura finanziaria;

Documento di Consultazione

- **di dare atto** che per l’affidamento in oggetto saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione sul sito dell’Ente, ai sensi dell’art. 37, del D. Lgs n. 33/2013 e comma 32, della legge 190/2012;
- **di dare atto**, ai sensi e per gli effetti dell’art. 6-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell’art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012, della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dello scrivente in merito al presente procedimento.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV – AREA TECNICA
Ing. Mario OSCURATO

Documento di Consultazione

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 235/2023 del 27/06/2023, avente oggetto:

(CIS) “Vesuvio Pompei Napoli” Antiche Terme Parco delle Acque– Determina a contrarre approvazione documenti di gara, impegno spesa indizione gara procedura aperta affidamento Progetto Fattibilità Tecnica Economica rafforzato, modalità B.I.M.

Dettaglio movimenti contabili

Creditore	Causale	Importo	M	P	T	Macro	Cap	Art	Tipo	N°	Anno
	progettazione fattibilità tecnica ed ecnomica rafforzata Antiche Terme parco delle Acque	€ 342.918,40					02156	06		21	2023

Totale Importo: € 342.918,40

Parere Prenotazione: sulla presente determinazione si attesta ai sensi dell’art. 147 bis, comma 1, e dell’art. 153, comma 5, del D.Lsg 267/2000, la regolarità contabile e la relativa copertura finanziaria.

Documento di Consultazione

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 235/2023 del 27/06/2023, avente oggetto:

(CIS) “Vesuvio Pompei Napoli” Antiche Terme Parco delle Acque– Determina a contrarre approvazione documenti di gara, impegno spesa indizione gara procedura aperta affidamento Progetto Fattibilità Tecnica Economica rafforzato, modalità B.I.M.

Dettaglio movimenti contabili

Debitore	Causale	Importo	Titolo	Tipologia	Cat	Cap	Art	Cdr	Cdc	N°	Anno
	progettazione fattibilità tecnica ed ecnomica rafforzata Antiche Terme parco delle Acque	€ 12.134.281,17				00804				1498	2023

Totale Importo: € 12.134.281,17

Parere Accertamento: sulla presente determinazione si attesta ai sensi dell’art. 147 bis, comma 1, e dell’art. 153, comma 5, del D.Lsg 267/2000, la regolarità contabile.

Documento di Consultazione

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.

Alla Commissione Straordinaria

Egregi Commissari,

Vi sottopongo, per gli aspetti delicati e particolari che sono connessi a questo tema, alcune valutazioni sul progetto per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del complesso delle Antiche Terme, previsto tra gli interventi finanziati con il CIS "Vesuvio Pompei".

In questi anni è stato consumato un disastro ai danni del complesso delle N. Terme e delle stesse A. Terme, ristrutturate e mai aperte. Castellammare, per riprendere il suo ruolo nel settore del Termalismo italiano, dovrà contare, di nuovo e solo, sullo stabilimento del Centro Antico.

La soluzione progettuale che adotteremo, sicuramente a voi non sfugge, assumerà un peso e una rilevanza enorme sulla vita della città per un lungo periodo, ben oltre a quello di permanenza della Commissione Straordinaria. Per queste motivazioni non possiamo perdere le risorse, o non indirizzarle per realizzare interventi che non abbiano l'ambizione di rilanciare con forza il nostro settore termale.

Quello di adesso, quindi, non è un passaggio semplice, non si tratta di riparare i danni prodotti dalle vandalizzazioni e dalle ruberie, e da altro; ma di mettere in campo una strategia che tenga insieme il tema del nuovo modello di termalismo e quello del modello di gestione , pubblico o privato che sia . Le Antiche Terme, infatti, non potranno più essere affidate, come avveniva prima, alla Società Nuove Terme; perché non esiste più. Sappiamo, altrettanto bene, che se ristrutturassimo le Terme, senza risolvere l'aspetto della gestione, dopo pochi mesi ritornerebbero a essere sfasciate.

E' sicuramente stato utile aver prodotto gli atti per avviare l'affidamento della progettazione, aver affrontato il tema sentito dell'imbottigliamento; sarebbe stato opportuno, che anche l'atto d'indirizzo predisposto nei mesi scorsi, fosse stato elaborato ascoltando di più la città, dopo aver coinvolto operatori del settore anche di rilievo nazionale. E' necessario farlo, comunque, ora.

Non possiamo permetterci, al punto in cui siamo, di sbagliare.

Ho avuto modo nei mesi scorsi, di sottoporre alla vostra attenzione il lavoro fatto per le A. Terme e le ipotesi messe in campo per completare, con un secondo lotto, l'offerta di servizi termali. In quell'occasione ho avuto la possibilità di chiarire che non si trattava d'ipotesi campate in aria, ma di proposte che erano state valutate meritevoli di essere finanziate.

Sono, però, convinto che l'evoluzione negativa di questo settore, così vitale per Castellammare, richieda uno sforzo d'innovazione ulteriore; la capacità di sapere

coordinare e far dialogare interventi e progetti essenziali per dare coerenza a iniziative che si muovono a sostegno dello sviluppo: nel nostro caso quello termale.

La scomparsa delle Nuove Terme, sia chiaro, rimane una vicenda grave. La scelta di realizzare il Nuovo Ospedale non potrà attenuare questo dato.

La soluzione utile proposta dalla Regione, per la quale sono destinate risorse ingenti, punta a migliorare la qualità della sanità nel nostro territorio ,e aiuta a evitare danni maggiori a un patrimonio che rischiava di cadere in mani sbagliate .

Dal lavoro positivo che voi state svolgendo, insieme agli altri soggetti coinvolti, su come evitare che i beni finiscano all'asta, potrebbe emergere che una parte importante delle N. Terme - Parco e Centro Congressi- sia trasferita in proprietà al Comune.

La stessa disponibilità di Eav - dopo anni di ritardi e i problemi che ancora adesso sta causando- a fare la sua parte per realizzare il progetto della nuova stazione delle A.Terme, va verificata per attuare un piano coerente e interventi utili .
Riorganizzare le A. Terme e lasciare la stazione nelle condizioni in cui versa adesso, apparirebbe davvero una beffa che la città non merita.

La realizzazione del nuovo Ospedale, potrebbe rappresentare anche un incentivo per costruire un'integrazione con le attività termali, ci consentirebbe di unire due parti della città, di non cancellare del tutto le Terme del Solaro e di progettare le Nuove-Antiche Terme, con spazi e attività che rispondano alle esigenze nuove che si sono affermate in questo settore. Serve a questo scopo, per sviluppare e qualificare l'offerta turistica, che si realizzi un "Polo d'attrazione", legato anche all'idea del benessere, del green, della beauty farm . La posizione cerniera di Castellammare diventa strategica e può contribuire, oltre che con i due Porti, con il Faito, con i beni culturali, anche con il termalismo, a qualificare l'offerta turistica del nostro territorio.

I rapporti con la Regione - come dimostra l'intervento predisposto per l'Ospedale, e con il Governo- che con il Cis ha finanziato la possibile apertura di questa nuova fase- diventano indispensabili per definire, anche attraverso ulteriori "Intese",nuovi e possibili passi che ridiano al termalismo di Castellammare il ruolo che gli spetta .

Cordiali Saluti
Salvatore Vozza

Cmmare 12 luglio 2023

INDICE RELAZIONE DESCRITTIVA

1. PREMESSA....2

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE....2

2.1 ASPETTI STORICI 2
2.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI E STATO DEI LAVORI DI RESTAURO 6
2.3 ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI 7

3. QUADRO NORMATIVO GENERALE 7

3.1 RIFERIMENTI GENERALI ALLA NORMATIVA VIGENTE 7
3.2 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 8
3.3 REALIZZAZIONE DI OPERE RISPONDENTI AI CRITERI DI SICUREZZA 10

4. ASPETTI URBANISTICI E NORMATIVI....13

4.1 ASPETTI TERRITORIALI 13
4.2 ACCESSIBILITÀ E PARCHEGGI 14
4.3 ASPETTI NORMATIVI 14

5. GLI INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE....18

5.1 LE FUNZIONI DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO 18
5.2 L'AREA DELLE PISCINE TERMALI 20
5.3 L'AREA DELL'HAMMAM E DEL CENTRO SOCIO CULTURALE 21
5.4 IL PARCHEGGIO MULTIPIANO 24

6. IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO....25

6.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO 25
6.2 LE PISCINE TERMALI E I SERVIZI 26
6.3 L'HAMMAM ED IL CENTRO SOCIO CULTURALE 28
6.4 IL PARCHEGGIO MULTIPIANO 29
6.5 INTERVENTI INNOVATIVI 29
6.6 OTTIMIZZAZIONE DELLE RISORSE IDRICHE 32

1. PREMESSA

Il progetto d'ampliamento delle Antiche Terme di Stabia è parte del Programma Integrato Urbano (PIU' EUROPA).

L'ambito di impatto strategico sulle priorità dell'obiettivo 6.1 comprende:

- Rigenerazione economica e sociale;
- Riorganizzazione e valorizzazione degli spazi urbani;
- Rafforzamento del sistema produttivo;

Il progetto, inquadrato come lotto di completamento del complesso delle Antiche Terme di Stabia, riguarda gli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il benessere, il fitness, le attività ludiche e turistiche per creare una "Cittadella del benessere" in analogia ad altri complessi termali identificati come "Terme di città", nonché parcheggi a servizio della struttura.

L'intervento è inserito tra le azioni del DOS nella Linea strategica C "Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione – Ambiente e territorio, nell'area tematica "verde e tutela del territorio e nell'obiettivo "Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale.

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

2.1 ASPETTI STORICI

Da quanto le fonti storiche hanno tramandato emerge che l'antica città di *Stabiae* non ebbe strutture termali, in quanto non era un *oppidum*, ma una località contraddistinta da ville destinate a residenza estiva, dotate di piscine e di ninfei. Poche e brevi sono le testimonianze degli scrittori antichi circa le qualità delle acque di Stabia : Plinio il Vecchio accenna a un'acqua fredda e acidula chiamata *Media* , di cui Papinio Stazio decanta le proprietà terapeutiche.

L'uso di queste acque a scopo medico , anche se senza costruzioni organizzate e specificamente preposte all'uso, è riscontrabile nel tempo in maniera più o meno continuativa da parte della popolazione residente e di quelle limitrofe ; solo nella prima metà del XVIII

secolo si accende un interesse medico-scientifico su questa risorsa naturale e sulle sue caratteristiche chimico-fisiche.

Infatti, tra il seicento e il settecento, quando già l'idrologia come scienza medica era diffusa e affermata nella pratica terapeutica, a Castellammare c'erano stati solo deboli segnali di apertura all'uso delle acque per la cura di malattie del corpo.

La narrazione popolare fa risalire l'atto di nascita delle Terme Stabiane all'estate del 1741 allorchè un frate di nome Tommaso Ricciardi per primo usò le acque della sorgente Ferrata per curarsi la podagra. Intorno al 1745 un medico stabiese, il dott. Gennaro de Cavalieri, tentò di analizzare le acque e, ancora nel 1754 un altro medico, Raimondo de Majo pubblicò un interessante volume in cui narrava di alcuni casi clinici trattati e risolti con l'uso delle acque minerali della città di Castellammare . L'acqua cominciò ad essere considerata miracolosa e divenne molto ricercata, tanto che il governo borbonico, avendo notato che le persone che d'estate si recavano in quel luogo a scopo terapeutico erano diventate numerose ed essendo le acque un bene demaniale, pensò di ricavarne dall'uso pubblico una rendita. Atal fine l'Amministrazione locale fu incaricata di cederle, nel periodo estivo, in gestione a privati, devolvendone il ricavato al locale ospedale di San Leonardo sin dal 1813.

Cronologia delle sorgenti del bacino idrotermale di Castellammare di Stabia

Dalle origini al medioevo	Sulfuree di Pozzano Muraglione Acqua fetente Rossa Acetosella Acidula Ferrata del mulino S. Giacomo	
inizio settecento (in aggiunta alle precedenti)	Sulfurea Ferrata Nitrata	Prime sorgenti del gruppo Stabiano (acqua Fetente)
1833 (in aggiunta alle precedenti)	Media II Ferrata Sulfureo-ferrata	Altre sorgenti del gruppo Stabiano (acqua Fetente)
1841	Acqua della Madonna	
1845-50 (in aggiunta alle precedenti)	S. Vincenzo Magnesiaca	Altre sorgenti del gruppo Stabiano (acqua Fetente)
1866 SORGENTI VANACORE	Media S. Vincenzo Acidula Muraglione	

	Sulfureo-carbonica Magnesiaca Ferrata Sulfurea Sulfureo-ferrata	
1917	Acqua Stabia	Le sorgenti stabiane diventano nove

FONTE : Caccioppoli A.B. (1995), *Terme e acque minerali dai romani ai nostri giorni*, EIDOS- Castellammare di Stabia

Il primo vero e proprio stabilimento termale, costruito su progetto dell'Arch. Catello Troiano, risale al 1833 anno in cui fu aperto all'uso pubblico un padiglione per bagni e un locale ampio per intrattenere coloro che praticavano la cura idropinica. L'iniziativa di creare un padiglione da adibire a bagni riscosse un gran successo ; le acque di Castellammare erano state sempre utilizzate esclusivcamente come acque da bere ; la possibilità di utilizzarle per i bagni incuriosiva la clientela e creava aspettative per la guarigione delle malattie della pelle. La domanda fu tale che presto l'offerta dovette essere incrementata con l'aggiunta di nuovi reparti per il bagno, su progetto dell'Arch. Camillo Ranieri.

Nel 1836 lo stabilimento dei bagni e delle acque minerali si componeva di tre corpi di fabbrica : quello principale, detto delle acque minerali, che confinava con la strada esterna, e quelli secondari interni uno di acqua dolce e uno di acqua minerale.

Questa struttura rimase inalterata fino al 1864 anno in cui fu dato mandato all'ing. Lauria di elaborare un progetto che permettesse di realizzare uno stabilimento per bagni minerali di dimensioni ed importanza dei più grandi d'Europa.

Il Comune non disponeva dei fondi necessari per realizzare l'opera ed era necessario trovare una società disponibile ad investire i capitali occorrenti in cambio della concessione d'uso della struttura per un certo numero di anni. Il soggetto privato interessato all'operazione era Eugenio Fabre, uomo di grandi capacità imprenditoriali e di vaste conoscenze nel mondo del capitalismo europeo. ; costui aveva capito che la città disponeva di notevoli risorse naturali che se utilizzate in modo appropriato, con la creazione di un centro turistico termale, potevano dare a tutti lavoro e ricchezza.

Nella sua idea progettuale oltre ad un uso razionale di tutte le acque era previsto l'utilizzo del palazzo reale, dei boschi di Quisisana e del litorale costiero ; questo sforzo progettuale fu, però, vanificato dall'accidentale scoperta di nuove sorgenti ad opera della

famiglia Vanacore che entravano in diretta concorrenza con quelle comunali e sminuirono l'appetibilità dell'investimento da parte dell'imprenditore, al punto tale che questi rinunciò alla convenzione.

Intanto occorreva mettere lo stabilimento nelle condizioni di essere fruibile per la stagione estiva e, dopo vani tentativi di trovare finanziatori della portata di Fabre, fu messo all'asta, ridimensionando il progetto di ammodernamento, e fu stipulata nel 1872 una convenzione con la società Fondiaria Romana della durata di sette anni, fino al 1879 anno in cui lo stabilimento ritornò nel possesso del Comune. Bisognava intraprendere urgenti lavori di ristrutturazione ed era nelle intenzioni degli amministratori ampliare lo stabilimento dei bagni ; nell'ottobre del 1885 fu bandito, pertanto, un concorso per l'elaborazione di un progetto generale di trasformazione dello stabilimento dei bagni ed acque minerali, cui parteciparono otto progettisti, ma il problema insoluto restava sempre la mancanza di fondi da parte del Comune per realizzare l'opera.

A riaccendere le speranze di vedere realizzato il grande stabilimento dei bagni fu l'ammiraglio Raffaele Corsi che si offrì di costituire una società finanziaria per valorizzare lo stabilimento e la reggia di Quisisana ; ma di quella società non si ebbe mai notizia.

Tra il 1905 e il 1936 lo stabilimento riuscì ad ingrandirsi e furono fatti delicati lavori di sistemazione e adduzione delle sorgenti ; la novità sostanziale fu che per la prima volta il Comune prese in gestione diretta le Terme Stabiane attraverso l'opera di una commissione.

Era passato un secolo dalla prima costruzione (1833) quando si realizzò il progetto di ampliamento nelle tre possibili direttrici : ad occidente fu utilizzata la proprietà Rossi-Crel, che consentì l'edificazione del reparto bagni lungo la Via Sorrentina, la realizzazione del viale Langella e dei locali per i servizi tecnologici, compresa la lavanderia ; a oriente fu inglobata la proprietà Vanacore ; a sud fu realizzata la zona di protezione. Fu interamente impegnata una somma di 3.600.000 di lire ma non si riuscì a realizzare uno stabilimento termale moderno e completo sul piano delle pratiche terapeutiche, così come l'aveva concepito il prof. Castellino.

L'evento bellico contribuì a smorzare gli ultimi entusiasmi ; l'attività termale, gestita dal Comune, continuò regolarmente nonostante la parziale occupazione dello stabilimento da parte delle truppe alleate tra il 1943 e i primi mesi del 1945.

Ma solo nel 1954 venne approvata in Consiglio comunale la convenzione tra il Comune e la Cassa per il Mezzogiorno per la sistemazione delle strutture termali della città : si

erano, cioè, create le condizioni giuridiche perché potesse diventare operativo il contributo finanziario dello Stato.

Il polo termale venne trasferito dalle sorgenti esterne delle Antiche Terme ubicate all'incirca al livello del mare al soprastante pianoro del Solaro ; il progetto dell'arch. Marcello Canino, che prevedeva oltre alla ristrutturazione del vecchio stabilimento anche la creazione di un complesso turistico alberghiero sul Solaro si limitò agli interventi sul solo manufatto di piazza Cantiere, oggi piazza Amendola che fu realizzato nel 1955.

Il nuovo complesso termale del Solaro fu inaugurato il 26 luglio 1964 e dopo la sua costruzione il vecchio stabilimento dei bagni assunse la definitiva denominazione di "Antiche Terme". L'impegno assunto dalla Cassa per il Mezzogiorno per ristrutturare le Antiche Terme con un finanziamento di 300 milioni permise di realizzare il corpo principale che comprende l'atrio di ingresso, le sale mediche, 48 cabine per bagni confluenti, 40 servizi igienici, il bar, la cucina, il salone per le conferenze e gli uffici di rappresentanza.

Successivamente fu costruito il reparto ginecologico sul viale Langella ed il reparto inalazioni a destra delle sorgenti stabiane ; la soprelevazione della parte occidentale del reparto fanghi aveva consentito di realizzare il reparto per bagni sulfurei e ferrosi già ospitati nel demolito reparto Moresco.

Lo stabilimento presentava però gravi carenze funzionali e tecnologiche, messe ancora più in evidenza dall'apertura del nuovo centro termale del Solaro, (1833) e per tale motivo cessò gradualmente la sua attività fino a cadere in completo stato di abbandono.

2.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI E STATO DEI LAVORI DI RESTAURO

Allo stato attuale sono in corso di completamento i lavori di restauro dell'edificio del Canino. Il piazzale superiore è attualmente utilizzato per la movimentazione dei mezzi di cantiere mentre l'edificio, prevalentemente adibito ad impianti, posto in adiacenza alla stazione della Circumvesuviana di Castellammare Terme, è stato completamente demolito ad esclusione delle fondazioni.

2.3 ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI

L'intervento di completamento delle Antiche Terme di Castellammare di Stabia è valutabile anche come fattore attivo di crescita economica e serbatoio di posti di lavoro. Gli effetti occupazionali generati dal progetto sono di due tipi: il primo e' relativo alla manodopera di cantiere, di natura temporanea; il secondo, all'occupazione diretta e indiretta nella fase di *esercizio a regime* della struttura.

L'occupazione diretta è legata all'offerta propriamente termale : l'utilizzo delle acque per cure estetiche e bagnoterapia richiede la presenza di personale specializzato. L'occupazione indiretta è, invece, legata all'offerta collaterale delle funzioni coesistenti all'interno della struttura (bar ristoro, parcheggio multipiano, centro socio culturale).

Naturalmente, alla capacità occupazionale legata all'offerta di servizi termali e collaterali si aggiunge un volume di personale addetto alle pulizie, ai servizi di sorveglianza, alla cura del parco, alla manutenzione ordinaria degli impianti, nonché alla direzione amministrativo-contabile dell'intera struttura. Inoltre, non considerati nel presente studio ma certamente rilevanti, sono gli effetti esterni generati dalla struttura sull'indotto dell'intera città di Castellammare.

La scelta progettuale di funzioni capaci di offrire servizi diversificati, rivolti cioè ad un pubblico vario per età, esigenze ed interessi, determina un rilevante valore aggiunto al progetto. Assumendo che tale intervento sia in grado di provocare un incremento di fruitori/consumatori del servizio termale, pari mediamente a quello di progetti di analoga entità, è possibile credere che la struttura, una volta a regime, riesca a catalizzare flussi di "turisti termali" tali da apportare un evidente beneficio all'economia locale (imprenditoria, terziario, ...).

3. QUADRO NORMATIVO GENERALE

3.1 RIFERIMENTI GENERALI ALLA NORMATIVA VIGENTE

L'insieme delle norme da rispettare nella progettazione dell'intervento di restauro delle Antiche Terme e di realizzazione delle strutture e servizi aggiuntivi si presenta alquanto complesso per la molteplicità di leggi di contenuto tecnico che sono state promulgate negli ultimi decenni, ed in particolare di quelle recentemente introdotte in attuazione delle direttive della Comunità Europea. Le normative riguardano diversi e specifici aspetti della

progettazione ; in questa sede se ne intende fornire un quadro sintetico, rimandando ai paragrafi che seguono l'esame delle norme che riguardano i singoli argomenti trattati :

- normativa e strumenti urbanistici;
- tutela del patrimonio di interesse storico e artistico : Legge del 1.6.1939 n°1089 e successive modifiche e integrazioni, nonché normative inerenti gli interventi di conservazione, valorizzazione e adeguamento funzionale di edifici storici : carte del restauro e raccomandazioni;
- protezione dei valori paesistici e ambientali Legge del 29.6.1939 n°1497 e Legge dell'8.8.1985 n° 431 e successive modifiche e integrazioni;
- eliminazione barriere architettoniche;
- sicurezza nel corso della realizzazione dell'intervento: Decreto leg.vo 14.8.1996 n° 494;
- sicurezza nel corso della successiva gestione Decreto leg.vo del 19.9.1994 n° 626 e successive modifiche e integrazioni;
- sicurezza antincendio;
- normative tecniche da attuare nella progettazione degli impianti termici;
- normative tecniche da attuare nella progettazione degli impianti idraulici ed elettrici normative tecniche da attuare nella progettazione e calcolo delle fondazioni e delle strutture fuori terra;
- legislazione in materia sanitaria.

3.2 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche hanno contribuito a sviluppare negli amministratori pubblici, nei costruttori e nei progettisti una diffusa sensibilità sul problema dell'accessibilità dei disabili, non limitandosi ad imporre l'obbligo del rispetto delle prescrizioni soltanto nei casi di edifici di nuova costruzione (sia di proprietà pubblica, che privata), ma anche stimolando e suggerendo soluzioni nei casi di immobili preesistenti sottoposti a restauro e ristrutturazione, compresi edifici monumentali di interesse storico vincolati con la legge dell'1 giugno 1939 n° 1089.

Le normative di riferimento in materia di eliminazione delle barriere architettoniche sono le seguenti :

D.P.R. 27.4.1978 n° 384, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 204 del 22.7.1978, contenente il Regolamento per l'attuazione della legge del 30.3.1971 n° 118 art. 27 (le norme previste dal decreto si applicano alle strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo-sociale ivi compresi gli edifici con finalità culturali; si riferiscono sia alle nuove costruzioni che a quelle esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione)

Legge 9.1.1989 n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

Circolare 22.6.1989 n° 1669/U.L. esplicativa della legge 9.1.1989 n° 13 (le norme contenute dei provvedimenti sopra citati si riferiscono alle semplificazioni di procedure e agevolazioni previste anche sotto forma di contributi per favorire gli interventi volti a consentire e migliorare l'accessibilità dei disabili negli edifici privati ad uso abitativo e non)

Decreto Ministero del LL.PP. del 14.6.1989 n° 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" (Questo decreto si riferisce principalmente agli edifici con destinazione residenziale, ma contiene una serie di dettagliate norme e prescrizioni che è senz'altro utile, se non indispensabile, tener presente nelle progettazioni anche di edifici con destinazione diversa o affine come nel caso del complesso termale in questione in cui si pone l'obiettivo dell'abolizione delle barriere architettoniche)

Legge 5.2.1992 n° 104 (la legge all'art. 24 comma 5 prescrive l'obbligo di allegare ai progetti delle opere la dichiarazione del progettista attestante la conformità degli elaborati alle disposizioni di legge riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche)

D.P.R. 24.7.1996 n° 503 Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici (è l'ultima normativa che ribadisce all' art.1 comma 3 l'obbligo dell'eliminazione delle barriere architettoniche per gli edifici esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione)

Gli ostacoli fisici esistenti nel complesso termale delle Antiche Terme di Castellammare di Stabia e costituenti fonte di disagio e di effettivo impedimento per la mobilità di portatori di handicaps, ed in generale di coloro affetti - per qualunque causa - da una capacità motoria ridotta in forma permanente o temporanea, devono essere accertati nella fase dello studio preliminare che precede la progettazione dell'intervento.

Il progetto di restauro dovrà tenere conto della necessità di eliminare le barriere architettoniche esistenti (gradinata di accesso delle Antiche Terme, gradini di accesso alle sorgenti e fontane, dislivelli delle aree scoperte e del porticato) o prevedere tipi di accessibilità alternative ; uguale attenzione dovrà essere dedicata alla soluzione del problema nella progettazione degli gli spazi destinati a strutture e servizi aggiuntivi del nuovo corpo di fabbrica.

3.3 REALIZZAZIONE DI OPERE RISPONDENTI AI CRITERI DI SICUREZZA

La sicurezza di un edificio pubblico articolato come il complesso termale in progetto si presenta sotto due fondamentali aspetti entrambi regolamentati da specifiche normative : la sicurezza che occorre garantire ai lavoratori durante la realizzazione dei lavori e quella nei riguardi del pubblico e degli operatori nella successiva fase di esercizio e di gestione.

Sicurezza durante la realizzazione dell'opera.

La legge del 19 marzo 1990 n° 55 ha introdotto al comma 8 dell'articolo 18 l'obbligo, a carico delle imprese appaltatrici, di disporre il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori, da redigere in conformità alla vigente normativa sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro ed in particolare alle seguenti norme:

legge del 12.2.1955 n° 51 "Delega al potere esecutivo a emanare norme generali e speciali in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene sul lavoro"

D.P.R. del 27.4.1955 n° 547 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro"

D.P.R. del 7.1.1956 n° 164 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni"

D.P.R. del 19.3.1956 n° 302 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro integrative di quelle generali emanate con D.P.R. 27.4.1959 n° 547"

D.P.R. del 19.3.1956 n° 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro"

Decreto legislativo del 19.9.1994 n° 626 "Salute e sicurezza del lavoro"

Il piano di sicurezza che dovrà essere elaborato per la realizzazione dell'intervento in oggetto dovrà analizzare in maniera dettagliata i processi di costruzione ed esecuzione delle opere, nonché le modalità operative che potranno incidere sulla sicurezza dei lavoratori impiegati nel cantiere e indicherà le attrezzature di lavoro, le macchine, nonché i dispositivi previsti per la realizzazione dell'intervento. Il piano, inoltre, esaminerà in apposite schede gli

eventuali rischi che potranno derivare da attività connesse a determinate categorie di lavoro o dall'uso di macchinari o da particolari modalità esecutive.

Nel piano, in funzione dei possibili rischi esaminati, saranno indicate le misure di sicurezza da adottare per eliminare o ridurre al minimo i rischi di infortuni.

Con l'entrata in vigore del recente Decreto legislativo del 14 agosto 1996 n° 494 sono state introdotte sostanziali modifiche alla normativa ponendo l'obbligo di redazione del piano di sicurezza non più a carico delle imprese appaltatrici, bensì a carico dei committenti, pubblici o privati che siano. Il decreto, inoltre, introduce nuove figure professionali tra cui il coordinatore per la progettazione (art. 2, comma 1 voce e) che è il soggetto incaricato dei compiti di cui all'art. 4 e precisamente di redigere il piano di sicurezza e di predisporre un fascicolo contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.

Oltre alla sicurezza del cantiere, in fase di progettazione e realizzazione delle opere occorrerà assicurare :

- la sicurezza strutturale - antisismica della costruzione (confrontasi al riguardo la relazione dedicata alle strutture);
- la sicurezza nel controllo del regime idrico termale (al riguardo la relazione dedicata agli impianti tecnologici);
- Sicurezza durante la fase di esercizio, fruizione e gestione dell'opera;

Il Decreto Legislativo del 19.9.1994 n° 626 - Attuazione delle direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro all'art. 6, comma 1, prescrive che per i luoghi o posti di lavoro i progettisti devono rispettare i principi generali di prevenzione in materia di sicurezza e di salute al momento delle scelte progettuali e tecniche.

I criteri e i dispositivi di sicurezza dovranno naturalmente essere adottati a favore di tutte le persone che a qualunque titolo (lavoratori addetti, utenti e visitatori occasionali) si troveranno a frequentare il complesso termale, nonché i locali ed i servizi annessi.

Sicurezza antincendio. Un altro aspetto essenziale della sicurezza durante la fase di gestione del complesso riguarda la sicurezza antincendio cui fa espresso riferimento l'art. 33 del citato D.Leg.vo 626/94. La normativa che sarà osservata è in particolare la seguente :

Decreto Ministero dell'Interno del 16 febbraio 1982 - Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

Legge 7 dicembre 1984 n° 818 - Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco

Decreto del Ministero dell'Interno dell'8 marzo 1985 - Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nullaosta provvisorio di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818

Decreto legge 27 febbraio 1987, n° 51, coordinato con la legge di conversione 13 aprile 1987 n° 149 - Proroga di alcuni termini in materia di nulla osta provvisorio di prevenzione incendi

A conclusione va osservato ancora che la recente normativa oltre a prevedere misure atte a prevenire i rischi d'incendio e a mitigare le possibili conseguenze (nel caso non si riescano ad evitare) è orientata a privilegiare interventi di protezione attiva e disciplinare la gestione della sicurezza da attuare non solo nei casi di emergenza, ma anche durante il normale svolgimento dell'attività.

Sicurezza anti-intrusione .

Ultimo aspetto significativo da non sottovalutare ai fini della sicurezza complessiva dell'opera da realizzare è rappresentato dall'esigenza di rendere sicuri i luoghi contro possibili interventi di malintenzionati finalizzati al furto e al danneggiamento. L'incremento della microcriminalità registrato negli ultimi decenni suggerisce l'adozione di misure volte a scoraggiare questi fenomeni di emarginazione sociale che in alcuni casi potrebbero vanificare gli sforzi dell'Amministrazione Comunale proiettati verso un incremento dello sviluppo turistico ed economico, inficiando i risultati di iniziative altamente meritorie sul piano imprenditoriale e sociale. A tal fine si ritiene importante assicurare la sorveglianza di notte, e negli altri orari in cui ne è interrotta o sospesa l' attività, sia del complesso termale, che degli spazi annessi destinati al tempo libero, mediante un monitoraggio a mezzo impianto di telecamere a circuito chiuso.

4. ASPETTI URBANISTICI E NORMATIVI

4.1 ASPETTI TERRITORIALI

Il progetto di amliamento delle antiche terme si colloca in un quadro territoriale in forte evoluzione, che è destinato a cambiare significativamente il contesto più o meno immediato del sito.

Le principali trasformazioni in atto riguardano:

- la valorizzazione della costa a partire dal recupero avviato negli stabilimenti della Ex Calce e Cementi con finalità turistico alberghiere, e della Colonia dei Ferrovieri, che può essere vista come un'opportunità collegata al recupero delle terme.
- La riqualificazione dell'area dei chioschi sul vicino lungomare.
- L'acquisizione da parte del comune dell'ex Caserma Cristallina prospiciente le antiche terme.
- I programmi di intervento su edifici di interesse storico quale l'ex Casino borbonico del Quisisana che sarà destinato a Scuola di Restauro e la creazione del nuovo Antiquarium stabiano.
- Il programma di valorizzazione e sviluppo dell'area archeologica dell'antica Stabia.
- La realizzazione del nuovo porto turistico a foce Sarno. (vedi Fig. …)
- La realizzazione della Stazione marittima delle Vie del Mare negli ex magazzini del sale e negli ex Silos Casillo.

E' opportuno ricordare anche, a questo proposito, i programmi di più lungo periodo, che, però, restituiscono un quadro generale di valorizzazione turistica del territorio, di cui le terme potranno giovarsi. Tra questi si richiamano:

- la riorganizzazione della fascia costiera e dell'area portuale;
- la sistemazione della zona collinare retrostante le antiche terme;
- l'integrazione funzionale, organizzativa ed aziendale delle vecchie e nuove terme;

E' evidente che, se i fondi disponibili consentiranno al massimo il restauro del complesso termale, le eventuali opere integrative per futuri finanziamenti riguarderanno il contesto ambientale nel quale il complesso si colloca. Tra questi si citano:

- la sistemazione della zona collinare retrostante le antiche terme;
- l'integrazione funzionale, organizzativa ed aziendale delle vecchie e nuove terme;
- la riorganizzazione della fascia costiera e dell'area portuale;

Recupero della stazione delle antiche terme della Circumvesuviana.

4.2 ACCESSIBILITÀ E PARCHEGGI

L'accessibilità alle Antiche Terme è basata sulla ferrovia Circumvesuviana (chiusa ed in attesa di riapertura), che ha una fermata a ridosso del sito termale, e da un buon sistema viario basato con accesso diretto dalla Superstrada di collegamento con il casello autostradale A3 di Castellammare.

Dal punto di vista dei parcheggi, allo stato, l'area di parcheggi che serve le Terme è parte di piazza Amendola prospiciente l'ingresso delle Antiche Terme. L'area destinata a tale parcheggio è di circa 1.500 mq e quindi insufficiente al servizio delle terme.

La domanda di parcheggio, può essere formulata in base al seguente criterio:

Ipotizzando un numero di utenti potenziale massimo di 2000 persone, in base alle esperienze regresse, si può stimare la seguente provenienza degli utenti:

Tramite la ferrovia Circumvesuviana: 800

Tramite navetta dai parcheggi delle Nuove Terme 500

Locali (in rapporto anche alla crescita della dotazione alberghiera dell'area) 300

In auto : 400

Occorre anche considerare che, in futuro, parte dell'utenza verrà attraverso lo scalo marittimo.

In conclusione considerando anche i massimi fattori di contemporaneità, si può immaginare che la domanda potenziale è dell'ordine di 200 posti auto per una superficie utile di circa 4000 mq.

L'attuale piazza può ospitare circa 55 auto. I rimanenti posto auto, circa 145, potranno esser collocati in un parcheggio da localizzare nell'area occidentale.

4.3 ASPETTI NORMATIVI

4.3.1 La normativa urbanistica per la zona delle antiche terme

Il Comune di Castellammare ha in corso di redazione l'adeguamento del P.R.G. vigente al P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale) dell'area Sorrentino-Amalfitana. L'attuale

normativa destina l'area delle terme a "Area Termale", quella dell'adeguamento al PUT ad "attrezzatura termale".

Il P.U.T. considera l'area delle terme zona 6 di "urbanizzazione satura", nell'area dell'edificio principale e delle immediate pertinenze.

La zona a monte della ferrovia circumvesuviana è considerata 1b "zona di tutela dell'ambiente naturale di 2° grado".

La legge regionale 27/6/87 n° 35 (Piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino-amalfitana) prescrive per tali zone:

Per la zona 6 va regolata nei P.R.G. come zona B per cui:

si consente poi per l'edilizia esistente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione secondo norme tecniche indicate ;

si impediscono nuove edificazioni su residue aree libere fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che occupano una quota di standards urbanistici di 27 mq (di cui 18 per aree verdi e impianti sportivi e 2 per attrezzature di interesse comune).

Per la zona 1b va regolata nei P.R.G. come area di tutela differenziata nelle seguenti tipologie di zona :

a) zona di tutela dei terazzamenti della costiera amalfitana

b) zona di tutela agricola

c) zona di tutela silvo pastorale

d) zona di tutela idrologica e difesa del suolo

L'area collinare prospiciente sulle antiche terme potrebbe essere classificata zona d e per quanto riguarda i terrazzamenti zona a. In base a tale interpretazione possono realizzarsi opere di rifacimento dei muri di sostegno e piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti. Inoltre devono consentirsi interventi di difesa del suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Le norme tecniche raccomandano per i muri di sostegno l'uso di paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti.

In conclusione il progetto proposto, allo stato non può che muoversi secondo un'interpretazione logica delle possibili linee di adeguamento al P.U.T. Dal punto di vista funzionale le Antiche Terme, si configurano come un'attrezzatura pubblica, non necessariamente di scala comunale, ma che potrebbe essere contabilizzata all'interno degli standards urbanistici, sia nella sua parte di servizi sanitari e per il tempo libero (attrezzature

collettive di interesse comune), sia per la quota della zona collinare destinabile a parco. Potrebbe essere ovviamente considerato unitariamente come area destinata ad attrezzature collettive di interesse comune.

Una seconda considerazione riguarda la caratteristica dominante dell'intervento previsto sull'edilizia esistente che è quella di restauro conservativo di cui all'art. 27 della Legge Regionale 35/87. La novità è l'applicazione di tale norma ad un edificio moderno, secondo le tendenze più recenti che puntano alla valorizzazione ed al recupero delle opere architettoniche di questo secolo. Tale intervento è ovviamente compatibile con le norme di zona del P.U.T.

4.3.2 Le norme dell'Autorità di Bacino

I vincoli dell'autorità di Bacino per il rischio frana, coinvolgono l'area delle terme, per la zona collinare retrostante e per una piccola parte del piazzale. Trattandosi di una cartografia al 25.000 , le linee di confine non risultano con esattezza.

In ogni caso l'area collinare e del boschetto ricade nelle zone definite "A*ree a rischio molto elevato*" per le quali (dall'art. 6 delle norme di salvaguardia)

"….è vietato:

- realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici, di telefonia, ecc) fatta eccezione per i casi di cui ai punti l), m) ed n) del successivo art.7;
- impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo in qualunque forma e quantità di materiale sciolto o litoide, fatta eccezione per le attività relative alla ricerca archeologica;
- impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
- in generale qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, che non rientri tra gli interventi espressamente consentiti di cui al successivo articolo."

Nel successivo articolo 7, appunto, si indicano le opere ammesse:

"…….in tali zone sono consentiti esclusivamente:

- ….. interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art.31 della legge 457/1978, che non comportino aumenti di superficie e volume, entro e fuori terra, ad esclusione degli adeguamenti igienico-funzionali, a condizione che gli stessi siano previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti, e sempre che risultino necessari per mitigare la vulnerabilità degli edifici. È ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso, a condizione che lo stesso non comporti aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di riferimento del DPCM 29.9.1998;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, realizzate ai sensi della normativa vigente;
- installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici o di attrezzature esistenti, nonché realizzazione di volumi tecnici, purché in regola con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- interventi di riparazione e/o ricostruzione di edilizia pubblica e privata, già autorizzati o in corso di autorizzazione ai sensi della Legge 219/81, a condizione che sia verificata ed accertata la impossibilità di una loro delocalizzazione;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.9 della legge 122/1989 e successive m.i., a condizione che non comportino aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di riferimento del DPCM 29.9.1998; …….
- modesti interventi di sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza di edifici preesistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde, ecc.) e loro manutenzione, purché non comportino modifiche all'assetto idrogeologico del territorio; …….
- manutenzione e/o ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili; …….
- opere di regimentazione delle acque di ruscellamento superficiale;

- opere di bonifica e sistemazione di movimenti franosi. ……."

Il progetto si colloca nelle condizioni indicate dai punti c,d,e,i e p.

Di fatto l'integrazione volumetrica dell'edificio esistente prevista dal progetto, è in parte compensata dalla demolizione di manufatti esistenti,ed è in larga parte destinata a servizi igienici e servizi tecnici essenziali per lo svolgimento delle attività termali.

Tutti gli interventi previsti sono realizzabili in rapporto all'attuale quadro normativo vigente, in termini di vincoli urbanistici e paesistici, per quanto sopra descritto.

Si ritiene che la possibilità di ricorrere allo strumento della Conferenza di Servizi di cui all'art.27 della legge 142/90. per la realizzazione dell'intervento, vada pienamente colta, per rendere rapide le approvazioni, e la raccolta dei pareri necessari.

5. GLI INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE

5.1 LE FUNZIONI DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Per l'area occidentale del complesso delle Antiche Terme di Stabia l'Amministrazione auspica la realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione di strutture per il benessere, termali e turistiche con la particolare vocazione all'integrazione socio culturale, a completamento delle funzioni prettamente curative e termali della parte orientale storica del complesso.

L'area del complesso termale verso occidente, attualmente denominata "piazzale superiore", occupa una superficie di circa 4050 metri quadrati con andamento pianeggiante. Sul lato nord si trova il blocco a due livelli, dei servizi igienici, che costituisce la parte terminale dell'edificio progettato dall'arch. Canino; proseguendo lungo il confine con Via Acton, si trova prima cinta muraria che delimita la proprietà, e dopo, un edificio in rovina di 850m.q. per 5.50 di altezza per complessivi 4675 mc.; contemporaneo dell'edificio delle Antiche Terme, era originariamente destinato alle funzioni di centrale termica, zona lavanderia ed alloggio del custode. All'interno, l'edificio è articolato in vari corpi di fabbrica intorno ad uno spazio scoperto, oggi invaso da vegetazione spontanea.

I danni, causati dall'abbandono più che ventennale, sono tali da renderne improponibile il recupero. Il lato sud confina con l'area del boschetto. Sul piazzale esistevano, inoltre, gli edifici, successivamente demoliti, nei quali si trovavano i reparti di "fanghi" e "ginecologia".

Una scala, fiancheggiata da due vasche con fontane ornamentali, supera il dislivello tra il "piazzale termale" e il "piazzale superiore".

Demoliti gli edifici esistenti, inutilizzabili ed in rovina, l'area disponibile, compreso il piazzale superiore, occupa una superficie di circa 4050,00 mq.

Dal punto di vista funzionale il progetto sarà finalizzato al turismo-salute ed al fitness. Oltre al pubblico che tradizionalmente frequenta gli stabilimenti per le cure termali, l'intervento ampliamento dell'area occidentale delle Antiche Terme Stabiane punta ad un pubblico interessato soprattutto ad attività di fitness e benessere associate allo svago e alle attività socio culturali.

Inoltre, si considerano importanti le prospettive di utilizzo delle terme per il tempo libero dei giovani e delle popolazioni insediate dell'area metropolitana. Infatti, sempre di più le popolazioni delle nostre aree metropolitane esprimono una domanda di spazi ed attività caratterizzate da un'elevata socialità, indirizzate anche all'integrazione sociale con culture diverse, da perseguire con costi individuali contenuti. L'attività termale consente di offrire uno spazio di questo genere. Pertanto, si prevede anche la possibilità di utilizzazioni diverse nell'arco della giornata, compartimentando i flussi, gli accessi, e le diverse aree.

Dal punto di vista delle attività innovative, in base ad esperienze già avviate in altre strutture per il tempo libero e per il fitness-relax-salute, si avanzeranno proposte migliorative, rivolte ad ospitare installazioni di tipo immersivo-multimediale, dove l'evocazione dell'acqua gioca un ruolo determinante (es. docce di musica, spazi interattivi dove col movimento si attivano suoni e fonti, etc.).

Inoltre, come specificato in precedenza, il progetto di completamento dovrà soddisfare i necessari bisogni di posti auto pubblici, ed una corretta fruizione pedonale degli utenti favorendo ed invogliando l'utilizzo della vicina stazione della Circumvesuviana attualmente chiusa ma di prossima riapertura.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli impianti tecnologici che dovranno essere tesi alla conservazione e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili come l'energia solare termica e fotovoltaica, l'utilizzo delle biomasse e il riutilizzo delle acque sia di sorgente sia meteoriche.

Si dovrà dunque, per il progetto di ampliamento delle Antiche Terme, perseguire il principio della sostenibilità sociale rivolto all'integrazione con culture diverse, ambientale ed energetico.

Nel dettaglio le funzioni del progetto di ampliamento dell'area occidentale saranno:

- Complesso di piscine termale di acqua solfurea con annessi servizi per utilizzo sia estivo che invernale;
- Centro benessere sul modello dell'Hammam con servizi e spazi per attività socio culturali;
- Parcheggio multipiano;
- Accesso pedonale dal piazzale della stazione della Circumvesuviana;
-

5.2 L'AREA DELLE PISCINE TERMALI

Già nell'antica Grecia il bagno assunse un carattere sociale. Il ginnasio greco era composto da una palestra, da un bagno e da un'esedra dove i filosofi dissertavano con i loro discepoli. Dopo intensi esercizi fisici nella palestra i giovani facevano un'abluzione di acqua calda, raggiunta una piena distensione dopo la fatica fisica, passavano nella esedra per ricevere l'educazione dello spirito.

Le terme ebbero maggiore sviluppo in epoca romana conservando le caratteristiche originali di luogo di socialità.

I cittadini romani terminavano il lavoro nelle prime ore del pomeriggio e si recavano alle terme, che aprivano a mezzogiorno, prima del pasto principale.

- Un tipico ciclo iniziava con ginnastica in palestra, o attività sportiva in un campo esterno, dove di svolgevano giochi anche utilizzando piccole palle in cuoio, o gare di lotta.
- Successivamente ci si recava ai bagni attraverso tre stanze, partendo da quella con l'acqua più tiepida fino a quella con l'acqua più calda.
- Si entrava nel tepidarium, la stanza più grande e lussuosa delle terme: qui si rimaneva un'ora e ci si ungeva con oli.
- Poi si andava nel calidarium. Si trattava di stanze più piccole, generalmente costruite sui lati della sala da bagno principale.

- Infine ci si recava nel laconicum , la stanza finale più calda, riscaldata con aria secca ad altissima temperatura.
- Dopo la pulizia del corpo e i massaggi, si faceva una nuotata nella piscina del frigidarium.

Successivamente, ristorati e profumati, ci si recava nella altre aree delle terme dove si poteva leggere o partecipare ad altre attività o assistere ad attrazioni.

Il progetto di ampliamento dovrà prevedere in coincidenza del piazzale superiore un insieme di piscine termali che sfrutteranno la captazione delle sorgenti naturali di acqua solfurea. L'area piscine sarà servita da idonei locali per spogliatoi e servizi con univoco percorso di accesso (sporco-pulito) per gli utenti. L'area delle piscine sarà attrezzata con idonei spazi per la cura elioterapica e per il ristoro. Si dovrà provvedere attraverso coperture mobili all'utilizzo del parco termale delle piscine anche in regime invernale.

5.3 L'AREA DELL'HAMMAM E DEL CENTRO SOCIO CULTURALE

Anche per la cultura islamica l'utilizzo dell'acqua e la cura del corpo rappresenta momento di aggregazione sociale attraverso i pubblici bagni o Hammam.

Durante il declino dell'impero romano l'architettura degli antichi bagni greci e romani ispirarono i bagni turchi, più piccoli e più modesti. La pratica dell'Hammam inizio' a svilupparsi intorno al 600 D.C. quando il profeta Maometto iniziò ad apprezzare questo tipo di abluzioni. Il Profeta credeva che il calore dell'Hammam (in lingua araba significa "che spande il calore") aumentava la fertilità e facilitava così la riproduzione dei credenti. Prima di lui gli arabi scoprirono i bagni romani e greci durante le loro conquiste in Siria; i religiosi a quel punto adottarono immediatamente il bagno di vapore (può essere per compensare l'interdizione delle bevande alcooliche). Quando gli arabi conquistarono la città di Alessandria nell'anno 642 attinsero, per alimentare e riscaldare i bagni pubblici, dalla favolosa biblioteca di Tolomeo dando alle fiamme papiri e arredamenti. Questo duro' 6 mesi e provocò la distruzione di circa 700.000 opere. Gli Hammam con gli arabi presero subito un significato religioso e divennero un tutt'uno con le moschee dove vennero utilizzati per adempiere alle abluzioni islamiche. Questi luoghi erano luoghi di pace e tranquillità interiore, in penombra, dove regnava un atmosfera di solitudine e di relax. Sul piano architettonico, rispetto ai bagni greci e romani, ci fu una riduzione nell'altezza dei soffitti e i bagni si fecero più piccoli e

raccolti. Mentre i romani preferirono costruire fuori dai centri urbani grandi terme pubbliche, gli arabi costruirono una moltitudine di piccoli hammam nelle medine.

Come nelle terme le persone passavano attraverso una serie di sale che differirono però nell'importanza. Negli Hammam il tiepidarium romano fu ridotto ad un semplice corridoio che conduceva alla "Harara" (camera calda) dove si poteva ricevere dei massaggi specializzati, che non fu il caso invece nel caldarium romano. Una piccola stanza adiacente venne riservata ai bagni di vapore che sostituirono il laconicum. I romani quando terminavano il loro Hammam avevano a disposizione una biblioteca o uno studio; nell'Hammam arabo ci si ritrovava nella sala della uscita o ci si sistemava su dei cuscini nell'area di riposo (in questo caso degli inservienti servivano bibite fresche e rinfrescavano i clienti con dei ventagli). Lo stile del riscaldamento con i forni a legna venne conservato ma in certe regioni, su esempio dei romani, gli arabi utilizzarono il calore delle sorgenti di acqua calda naturale che scaturivano dal terreno. In questo tipo di Hammam chiamato Kaplica o Ilica, non sono presenti piattaforme di sudorazione al centro della stanza più calda. Una piscina di acqua caldissima sostituisce la piattaforma per scaldare l'Hammam. I più antichi Hammam appartenevano al califfo di Cammayad che viveva una vita seminomade, come i beduini. Non amava la vita delle medine e si stabili nel deserto. I primi Hammam furono costruiti fuori dalle medine praticamente in piena natura. Uno dei più antichi di questi, il Kusair'Aman, sorgeva su di una piana piatta e sterile nelle vicinanze del Mar Morto. La pratica dell'Hammam seguì di pari passo l'espansione dell'Islam, come testimoniano i numerosi Hammam presenti oggi in Iran, in Asia ed attraverso l'Africa del nord, dall'Egitto al Marocco.

Prima della "Reconquista" spagnola erano presenti molti Hammam in Andalusia e lungo il Danubio. I templi, le chiese e i bagni pubblici vennero trasformati in Hammam (nella religione islamica non si esclude l'ingresso ai cristiani o agli ebrei, essendo accessibili a tutti). Come i bagni romani divennero dei luoghi di incontro "La vostra città non sarà perfetta finché non possiederà dei bagni", disse Abu Sir, uno storico arabo. Alfine di promuovere gli Hammam locali i prezzi di ingresso erano "politici" e tutti potevano usufruire del servizio. "Il prezzo lo farà la persona stessa in base al suo rango" disse un califfo nel contesto delle "Mille e una notte". Per evitare la corruzione i Tellaks, giovani ragazzi che lavoravano nei bagni per

gli uomini, erano esenti dal pagamento delle imposte. Gli Hammam sono stati uno dei rari spazi nell'Islam ad essere accessibile a tutti, dal mattino alla sera tardi. I barbieri erano un attrazione dei bagni. Rasavano barbe, tagliavano capelli e, come i Tellaks, praticavano massaggi e pulivano i corpi. Essendo in stretto contatto con gli altri durante i massaggi era loro proibito mangiare aglio. Un lavoro importante incombeva sui barbieri ed era quello di eliminare le callosità dai piedi perché si credeva che un piede libero da questo problema era in grado di far sparire l'emicrania. Quando il cliente terminava, la fatica e lo stress discendeva dal capo e lasciavano l'organismo dai piedi. Se la gente andava nell'Hammam per il piacere del corpo e della conversazione molti vi si recavano (e si recano ancora oggi) per purificarsi sul piano spirituale. Ancora oggi ci sono dei buoni motivi per purificarsi e avvicinarsi ad Allah: prima di indossare un nuovo abito, dopo un lungo viaggio, una convalescenza o la fine di una detenzione. L'Hammam era parte integrante della vita sociale della medina e anche le persone benestanti lo frequentavano, anche se ne possedevano uno personale. Si recavano all'Hammam per dimostrare al popolo che era pulito e quindi frequentabile.

Questi luoghi erano costruiti sotto l'auspicio delle istanze religiose o governamentali ma spesso erano finanziati da persone ricche. La costruzione di un Hammam era un impresa che piaceva ad Allah e di fatto le persone ricche tendevano a rispettare il consiglio di Yusuf B'Abdalhadi, antico scrittore arabo, che diceva: "Colui che ha molto peccato dovrà costruire un bagno (in segno di penitenza)". Il proprietario di un Hammam donava una parte dei guadagni a delle scuole coraniche, alle moschee o ad altri Hammam meno importanti. Quando un nuovo bagno apriva i battenti un messaggero annunciava alla popolazione che l'ingresso era gratuito per tre giorni. Ovviamente delle ferre regolamentazioni erano già attive come il controllo della pulizia e la verifica della qualità dell'acqua presente. Oltre a questo era obbligatorio bruciare incenso (vedi anche alla Cat.Benessere) due volte al giorno per purificare l'aria (in Turchia si usava un tipo di incenso chiamato Gunnuk, fabbricato con resine di pino). Questi luoghi dovevano rispettare severamente gli orari ed aprire all'alba affinché le persone potessero poi compiere la loro prima preghiera del mattino. Il personale doveva seguire alcune norme igieniche come addolcirsi le mani con unguenti profumati e assicurarsi che il cliente non avesse mangiato piselli o fave nell'Hammam, che nessun lebbroso fosse presente all'interno e nessun uomo in erezione. Gli Hammam non erano solo un momento di benessere

ma anche di fortuna come recita un antico adagio:" Se ti rechi ai bagni per quaranta giorni consecutivi riuscirai in tutte le cose che intraprenderai". Per donare poi una nota più pia, certe opere religiose raccomandavano ai bagnanti di pensare al fuoco dell'inferno. Si diceva che gli Hammam, con la loro penombra e il loro calore, erano una rappresentazione dell'inferno e non sempre una realtà gioiosa. I cristiani avevano l'obbligo di indossare una croce in legno e gli ebrei una medaglia che rappresentasse una testa di agnello, questo per poterli identificare e differenziare dai musulmani. "I bagni guariscono dal vaiolo e da altre malattie infettive" scriveva il califfo Al'Qu'imim nel 1032. Dopo essere stato utilizzato per secoli, in effetti, l'Hammam è chiamato anche il "dottore silenzioso" dai musulmani.

Il progetto di ampliamento dell'area occidentale dovrà prevedere un centro benessere strutturato su modello dell'Hammam con percorsi di benessere distinti per uomini e donne e con la possibilità, attraverso la gestione dei turni di esercizio, di un percorso per coppie. I percorsi dell'Hammam si articoleranno in diversi ambienti con temperature e accessori diversi con aree relax e box per massaggi. Il centro benessere utilizzerà le acque minerali naturali delle antiche terme.

Il centro benessere su modello islamico avrà, nelle immediate e dirette vicinanze, idonei ambienti per la programmazione e l'attuazione di attività socio culturali rivolte all'integrazione. Gli spazi dovranno consentire l'informazione e la formazione sulla cultura islamica rivolte alla conoscenza delle tradizioni culinarie e nell'utilizzo di spezie, profumi e saponi tipici. Tali attività potranno essere a corredo dei percorsi curativi dell'Hammam e dell'area delle piscine termali attraverso assaggi e degustazioni.

5.4 IL PARCHEGGIO MULTIPIANO

In merito alla dotazione di parcheggi, il parco delle Antiche Terme, attualmente, è servito dalla sola Piazza Ammendola che ha una capacità di parcamento di circa 55 posti auto. Tale capacità allo stato attuale è insufficiente alla corretta funzionalità del complesso originario delle Antiche Terme anche perché le auto parcheggiate quotidianamente nella piazza appartengono, in parte, a lavoratori dei vicini cantieri navali.

Con il progetto di ampliamento che prevede tra l'altro il nuovo ingresso pedonale dalla Circumvesuviana e con l'inserimento delle nuove funzioni si prevede sostanzialmente il

raddoppio delle utenze provenienti da autovetture private e si stima che il fabbisogno totale sia di circa 200 posti auto.

Al fine di rendere sufficiente ed autonomo l'intero parco delle Antiche terme il fabbisogno dei nuovi posti auto è di circa 145.

Vista la presenza di numerose sorgenti di acque curative sull'intera area occidentale e non potendo prevedere parcheggi di tipo interrato o con fondazioni profonde si dovrà provvedere alla realizzazione di un parcheggio multipiano fuori terra . Gli scavi di fondazione non dovranno superare i 3,00mt di profondità rispetto ai livelli del suolo allo stato attuale (livello di sicurezza per la captazione delle acque sorgive).

6. IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Nell' illustrazione del progetto si procede secondo la suddivisione per livelli seguita dalla descrizione puntuale delle funzioni inserite.

6.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Il progetto di ampliamento dell'area occidentale delle Antiche Terme Stabiane si estende su una superficie di circa 4050,00 mq. Essa comprende l'attuale piazzale superiore e l'area di occupata dall'edificio demolito.

Al fine di rispettare, con le strutture portanti, il livello di captazione delle sorgenti, il progetto prevede, essenzialmente, la realizzazione sull'attuale piazzale superiore, di piscine (fuori terra) con un piano di utilizzo impostato a quota +7,70 al fine di ricavare dei volumi tecnici per gli impianti tecnologici delle vasche; il completamento della cortina che prospetta su via Acton con la realizzazione dei servizi per le piscine termali; la realizzazione dell'hammam con il centro socio culturale posizionato a confine ovest del piazzale superiore e, in prossimità del piazzale della stazione della circumvesuviana la realizzazione del parcheggio multipiano con il nuovo accesso pedonale.

Per le indicazioni e le funzioni dettate dall'Amministrazione si prevede di organizzare l'intervento su vari livelli funzionali:

Il primo livello a quota +4,90mt s.l.m. comprende l'area tecnica delle piscine termali e il primo livello del parcheggio multipiano. L'accesso all'area tecnica delle piscine avviene

attraverso il livello di parcheggio. L'accesso al parcheggio è da via Acton in prossimità dell'attuale varco posizionato sul muro di cinta in adiacenza all'edificio demolito.

Il secondo livello a quota +7,70 mt s.l.m. comprende il nuovo livello di utilizzo delle piscine termali, la realizzazione dei servizi e spogliatoi lungo la cortina di via Acton, l'Hammam ed il secondo livello del parcheggio multipiano. a tale livello si accede attraverso una rampa con pendenza inferiore all'8% con ingresso dal piazzale antistante la stazione della Circumvesuviana.

Il terzo livello a quota +11,00 mt s.l.m. comprende le coperture degli spogliatoi delle piscine termali, la copertura mobile del terrazzo piscine, il secondo livello dell'Hammam con gli spazi per il centro socio culturale ed il terzo livello del parcheggio multipiano. La copertura degli spogliatoi e servizi delle piscine ospita l'installazione di 60 pannelli solari piani a circolazione forzata.

Infine, sulla copertura a quota 14,30 mt s.l.m. del parcheggio multipiano e sulla copertura a quota 15,90 mt del centro sociale vengono realizzati dei tetti verdi. I giardini pensili posizionati sulle coperture hanno la duplice funzione di mitigare l'impatto ambientale con il vicino boschetto e isolare termicamente gli ambienti del centro sociale. una pozione della copertura del parcheggio viene lasciata libera per la captazione delle acque meteoriche per un successivo recupero e riutilizzo.

6.2 LE PISCINE TERMALI E I SERVIZI

L'area delle piscine termali insiste prevalentemente sull'attuale piazzale superiore ed è composta da due piscine ognuna delle quali divisa in due vasche per u totale di quattro vasche a temperature diverse.

il piano di utilizzo delle vasche è a quota +7,70 mt s.l.m. mentre il piano dell'attuale piazzale è circa a quota +4,90 s.l.m.. Da ciò ne deriva che le vasche sono realizzate fuori terra e con la realizzazione di un volume tecnico per impianti e vasche di accumulo tra il piano a +7,70 e il piazzale a quota +4,90.

La sistemazione del nuovo piazzale occupa una superficie di circa 1497,00 mq di cui per specchi d'acqua 128,0mq per la piscina n.1, 115,00 mq per la piscina n.2 e 35,00mq per la vasca per i massaggi plantari a due temperature.

Sul lato Est il piazzale si articola in due terrazzamenti, rispettivamente a quota +6,20 e 5,05 mt s.l.m., con relative scale e rampe per raccordarsi con l'esistente scala ornamentale che collega il piazzale superiore al piazzale inferiore.

Il terrazzamento a quota +7,70 è servito, inoltre da una copertura mobile di tipo telescopico la cui dimensione in pianta è di 18,00x40,00mt per una superficie coperta di 720,00mq. La copertura mobile è divisa in due settori, il primo con impacchettamento sul margine Est del piazzale, il secondo con impacchettamento in adiacenza del margine Ovest del piazzale a contatto con il volume dell'Hammam.

Entrambi i settori sono provvisti di motorizzazioni su binari con una corsa di 20,00mt chiusura al centro del piazzale.

Gli elementi strutturali sono in legno lamellare di Larice, il rivestimento del tetto è in Vetro stratificato temperato, i serramenti laterali sono in legno lamellare con vetri i moduli strutturali sono di 4 metri a 3 archi strutturali , gli accessori in acciaio inox.

In posizione baricentrica alle piscine, sul lato nord del piazzale, un piccolo ponte di collegamento garantisce la connessione dell'area piscine con il blocco dei servizi. Il collegamento aereo garantisce la continuità del percorso porticato dell'originario complesso termale posto a quota +5,50mt con la hall ricevimento a quota +7,70, la continuità è garantita da rampe pedonali con pendenza massima dell/8 %.

Su via Acton a quota +7,70mt, in adiacenza con il realizzato volume tecnologico, previsto nel progetto di recupero, si articola il blocco servizi e spogliatoi per l'area delle piscine termali. La superfici totale del blocco, compreso i percorsi interni, il ponte di collegamento e l'area deposito indumenti è di circa 410,00mq con un'altezza utile di 3,00mt.

Inoltre, la realizzazione del blocco comprende la predisposizione dello spazio tecnico a cielo aperto per il deposito dei fanghi funzionale al complesso termale originario.

A tale blocco si accede dalla rampa pedonale prevista con entrata dal piazzale della circumvesuviana e attraverso una hall ricevimento posta in modo baricentrico all'intervento.

Il blocco servizi si articola, distinto per uomini e donne, lungo un percorso (con scarpe-piedi nudi) che si conclude con l'accesso all'area piscine attraverso il suddetto ponte. E' formato da spogliatoi con cabine a rotazione servizi igienici con docce e lavabi distinti per uomini e donne, servizi e spogliatoi per gli addetti alle piscine. Il blocco è stato dimensionato

in funzione della superficie degli specchi d'acqua di utilizzo e del numero massimo di utenti ad esso conseguente.

6.3 L'HAMMAM ED IL CENTRO SOCIO CULTURALE

La posizione centrale della hall ricevimento garantisce la gestione ed il collegamento di tutti i flussi di utenti. Infatti, essa convoglia gli utenti che pedonalmente accedono al centro e che utilizzano la circumvesuviana, gli utenti che arrivano con veicoli privati e che utilizzano il parcheggio multipiano, gli utenti del centro termale storico che accedono attraverso il percorso porticato. A corredo dello spazio di ricevimento è stato posizionato un bar ristoro che da un lato serve il piazzale delle piscine termali e dall'altro l'area comune della hall, impedendo il passaggio diretto degli utenti tra hall e piazzale piscine.

Proprio dalla hall ricevimento, dunque, si accede all'Hammam.

Il centro di benessere su modello islamico è composto da un atrio di ingresso con una piccola sala che smista gli utenti distinti per sesso in due percorsi di benessere e salute.

I percorsi sono articolati con spazi in successione: lo spogliatoio con i servizi, il tiepidarium fornito di sedute e fontane, il calidarium con l'rea sauna e le docce, il frigidarium con la vasca d'acqua, tutti gli ambienti hanno la connessione diretta su saletta relax e sallette per massaggi. Ognuno dei percorsi si conclude con il ritorno all'area degli spogliatoi ed è servito da ambienti destinati agli addetti.

In totale l'Hammam a quota +7,70mt sviluppa una superficie di circa 514,00 mq.

Dall'atrio di ingresso attraverso una scala interna si accede al livello superiore del centro socio culturale a quota +11,00mmt. Il centro è stato organizzato in due ali: la prima che contiene spazi per laboratori ed uffici, la seconda con una sala per formazione conferenze.

Il centro socio culturale sviluppa una superficie di circa 340,00mq e gli ambienti sono serviti da terrazzi esterni che hanno, prevalentemente, la funzione di consentire una illuminazione ed una aerazione zenitale agli ambienti sottostanti e dal un vano scala con ascensore con collegamento diretto col parcheggio multipiano.

Sulla copertura del centro, per un maggiore isolamento termico sia in regime estimo che in regime invernale, è prevista la realizzazione di un tetto verde con essenze mediterranee.

6.4 IL PARCHEGGIO MULTIPIANO

Il parcheggio multipiano si articola in tre livelli, con accesso da Via Acton e collegamento interno mediante rampa a doppio senso di marcia con pendenza inferiore al 18%. Il parcheggio presenta due vani scala di cui uno servito da ascensore per disabili in collegamento con la hall ricevimento, e l'altro in corrispondenza dell'ingresso pedonale a Ovest.

Il primo livello presenta l'accesso principale direttamente da via Acton ed è il calpestio è impostato su due quote (+4,90 e +5,,40) collegati da piccole rampe interne . Esso di estende per circa 1982,00 mq ed è delimitato ad Est dall'area tecnica delle piscine, ad ovest dal piazzale della Circumvesuviana, a Sud dal costone del boschetto e a Nord da Via Acton. Il livello ha una capacità di 72,00 posti auto. Per il collegamento con il livelli superiori è stata predisposta una rampa a doppio senso nell'angolo a sud-ovest con una pendenza inferiore al 18%.

Il secondo livello del parcheggio multipiano si estende per una superficie ci circa 925,00 mq con una capacità di 32 posti auto ed è impostato a quota +8,20. Da tale livello attraverso il vano scala centrale si potrà accedere direttamente alla hall ricevimento. Il terzo livello si estende per una superficie di circa1150,00mq con una capacità di 42 posti auto.

In totale il parcheggio multipiano potrà ospitare 142 posti auto.

6.5 INTERVENTI INNOVATIVI

Nel presente progetto si ritenuto prioritario l'approfondimento progettuale e la individuazione di soluzioni per i seguenti aspetti:

- Risparmio energetico
- Affidabilità gestionale
- Semplificazione gestionale

In tal senso sono state fatte le scelte progettuali relative a:

Risparmio Energetico

Sono state prese in considerazione le tecnologie che consentono di massimizzare i risparmi energetici nella produzione di calore. Per la scelta finale sono state confrontate due tecnologie che appaiono le più idonee in relazione alla specificità dell'intervento, che comporta alti consumi di acqua calda a bassa temperatura:

- Produzione di calore mediante pannelli solari
- Recupero del calore di condensazione dei gruppi refrigeratori.

Il confronto è stato eseguito sulla base delle considerazioni riportate nel seguito.

Il fabbisogno di acqua calda a bassa temperatura è massimo nei periodi di massimo utilizzo delle terme, ovvero nel periodo estivo.

La fornitura di acqua calda nel periodo invernale non viene garantita dalla sola presenza di pannelli solari, pertanto deve essere installato un impianto di produzione di acqua calda dimensionato per il fabbisogno totale.

In considerazione della tipologia degli edifici e degli spazi disponibili, un impianto a pannelli solari da solo non è sufficiente ad assicurare il riscaldamento invernale.

Sulla base di queste considerazioni si è dimensionato, di larga massima, un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda ad integrazione di un impianto a recupero di calore da centrali frigorifere.

Affidabilità Gestionale

La affidabilità gestionale è stata demandata principalmente a: qualità dei materiali, scelta delle apparecchiature, tipologie impiantistiche.

Si sono esaminati gli impianti attualmente in uso nelle Nuove Terme e nelle Antiche Terme e se sono valutati, anche consultando i conduttori, gli aspetti positivi e quelli meno soddisfacenti. A seguito di questa analisi, tenendo conto delle caratteristiche chimico fisiche delle acque, si sono individuati materiali e macchinari che assicurano durevolezza e affidabilità. Nel capitolo impianti tecnologici sono dettagliatamente riportate le specifiche tecniche dei materiali che saranno adottati, quali ad esempio:

- Sistemi di pompaggio con componenti in teflon o P.P.
- Tubazioni in PVC-C
- Componentistica in AISI 316L
- Scambiatori in acciaio al titanio.

Tutte le tubazioni verranno fatte passare in controsoffitti o in cavedi ispezionabili, così da permettere la facile e rapida manutenzione.

I servizi igienici frequentati dal pubblico saranno del tipo sospeso così da migliorare le condizioni igieniche dei locali e rendere più semplici le operazioni di pulizia.

Le apparecchiature essenziali per la gestione dello stabilimento quali caldaie, trasformatori MT/bt, ecc., sono state suddivise su più unità. Il maggiore investimento iniziale sarà compensato dalla maggiore flessibilità nella gestione delle centrali che si rifletterà su:

- Utilizzo dei macchinari nel range di rendimento energetico ottimale in funzione degli assorbimenti necessari, ad es. parzializzazione nei primi periodi di esercizio o nei periodi dell'anno di ridotto utilizzo delle strutture.
- Possibilità di porre apparecchiature in stand-by durante le operazione di manutenzione senza sensibili conseguenze per la gestione dello stabilimento.

Semplificazione Gestionale

Gli impianti saranno supervisionati da un sistema di controllo gestito da elaboratore elettronico. Gli impianti controllati saranno:

- Distribuzione delle acque termali;
- produzione e distribuzione acqua calda;
- produzione e distribuzione acqua refrigerata;
- condizionamento;
- riscaldamento;
- idrico-sanitari;
- impianto antincendio;
- impianti elettrici.

Il sistema proposto permetterà il controllo in tempo reale del buon funzionamento di tutto il complesso termale da parte di uno o più operatori, per mezzo di stazioni operatore grafiche e terminali operatore portatili.

In particolare saranno monitorati e gestiti dal sistema i parametri funzionali nonché le situazioni di allarme che intervengano durante l'esercizio degli impianti.

I parametri relativi alle operazioni effettuate e alle situazioni di allarme verranno elaborati e archiviati

Tutto questo consentirà all'operatore la gestione completa di tutti gli impianti e, a seguito della analisi statistica dei dati memorizzati, l'ottimizzazione del funzionamento e della manutenzione dei vari impianti.

Ciò consentirà, tra l'altro, l'ottimizzazione di:

- risorse energetiche con sensibili risparmi nei costi di gestione;

- risorse umane (letture, verifiche, accensioni, misure, ecc. da parte del personale addetto);
- operazioni di manutenzione, privilegiando la manutenzione preventiva rispetto alla manutenzione su guasto, con notevole aumento della affidabilità del sistema.

Infine il sistema di supervisione sarà dotato di una interfaccia grafica per la creazione e gestione di tutti i programmi orari, giornalieri, settimanali, annuali.

Lo stesso sistema potrà essere integrato da un sistema esperto che gestisca:

- Operazioni di sportello.
- Flussi di utenti alle piscine termali e all'Hammam.
- Gestione amministrativa.
- Gestione del personale.

All'uopo si è prevista la predisposizione per il cablaggio in rete del complesso.

6.6 OTTIMIZZAZIONE DELLE RISORSE IDRICHE

Il progetto del ciclo delle acque termali tiene conto di due esigenze fondamentali:

- Evitare modifiche dell'attuale ciclo delle acque;
- Garantire, anche nelle condizioni di portata più sfavorevoli, gli approvvigionamenti idrici per le nuove utenze introdotte dal presente progetto.

Non essendo disponibili misure delle portate delle sorgenti e dei flussi idrici, si sono eseguiti nuovi rilievi i cui risultati vengono riportati nel fascicolo comprendente i rilievi e le indicazioni strutturali e geognostiche.

Le misure hanno evidenziato una sostanziale insufficienza delle risorse idriche rispetto alle portate istantanee necessarie ad alimentare le nuove utenze. Infatti le portate misurate alla sorgente sono appena sufficienti a far fronte agli assorbimenti attuali, mentre la quantità di acqua eccedente, che viene scaricata come confluente, risulta molto bassa, ed in alcuni casi nulla.

Ad esempio risulta nulla la portata allo scarico di tutte le acque del gruppo Vanacore, con eccezione di Muraglione, Magnesiaca e Sulfurea Ferrata.

La situazione è decisamente migliore per il gruppo delle acque del gruppo Stabiane, ma la portata eccedente comunque non appare tale da garantire le quantità necessarie ad alimentare le nuove utenze. Inoltre, in considerazione del fatto che le misure sono state

eseguite in un periodo di tempo necessariamente limitato, non si può escludere a priori che in altri periodi dell'anno la disponibilità di acqua sia ancora inferiore..

È pur vero che le misure sono state eseguite in un periodo di bassa piovosità, quindi ragionevolmente ci si può attendere che le portate misurate coincidano con le minime annuali, ma è anche vero che una sottovalutazione di questo aspetto potrebbe comportare conseguenze catastrofiche in futuro.

Conseguentemente la scelta progettuale si è indirizzata verso un sistema di vasche che consenta l'accumulo delle acque minerali in orari opportuni, diversi da quelli di utilizzo delle acque da parte delle attuali utenze. Il sistema prescelto garantisce:

- Garanzia della disponibilità di acqua anche in periodi di bassa portata alle sorgenti;
- Nessuna interferenza tra utente attuali e utenze future, che verranno alimentate da acque prelevate in orari differenti. L'unica eccezione è costituita dall'uso civico, la cui apertura si prevede limitata a orari, scelti dalla Direzione del Complesso, che non coincidono con il massimo afflusso di pubblico al parco idropinico.
- Flessibilità nel ciclo di gestione delle acque che potranno essere accumulate nelle proporzioni che la Direzione del Complesso riterrà più idonea.

Il dimensionamento dell'accumulo iniziale è stato verificato nella ipotesi di volere utilizzare per tutte le utenze l'acqua sulfurea che, per caratteristiche chimico fisiche, viene ritenuta la più idonea in relazione alle nuove utenze.

Ove la portata di questa sorgente non fosse sufficiente, ovvero si ritenesse opportuno utilizzare acque di caratteristiche diverse, ad esempio una acqua termale diversa per ciascuna delle tre piscine, ciò sarà possibile.

Infatti il sistema di accumulo è stato progettato privilegiando i criteri di flessibilità. Esso sarà costituito da più vasche separate. Tutte le acque saranno derivate dalle sorgenti e potranno essere addotte mediante pompe di rilancio alle diverse vasche di accumulo.

La selezione delle acque da accumulare sarà fatta manualmente in funzione delle scelte contingenti.

Tutto il complesso sarà supervisionato da un sistema di controllo informatizzato che registrerà nel tempo i parametri funzionali.

Il dimensionamento e la verifica dei circuiti di alimentazione e degli accumuli si è basato sulle portate misurate che vengono di seguito riportate:

	Sorgente	Portata massima
Gruppo Vanacore		
1)	Media	0,76 lt/sec
2)	S. Vincenzo	1,00 lt/sec
3)	Acidula	0,67 lt/sec
4)	Sulfurea Carbonica	0,45 lt/sec
5)	Muraglione	0,96 lt/sec
6)	Magnesiaca	1,20 lt/sec
7)	Sulfurea	0,37 lt/sec
8)	Ferrata	0,28 lt/sec
9)	Sulfurea Ferrata	0,76 lt/sec
Gruppo Stabiane		
1)	Media I	4,24 lt/sec
2)	Media II	5,40 lt/sec
3)	Sulfurea Ferrata	2,30 lt/sec
4)	Sulfurea	3,90 lt/sec
5)	Ferrata	2,84 lt/sec
6)	Stabia	2,82 lt/sec
7)	S. Vincenzo	0,52 lt/sec
8)	Magnesiaca	1,24 lt/sec
9)	Pozzillo	(1)

(1) utilizzata solo nelle Nuove Terme

I volumi di accumulo, sulla base dei calcoli di progetto delle nuove utenze, sono stati così dimensionati:

Utenza	Volume
Piscina coperta + hammam	40 mc.
Piscina scoperta terapeutica + vasca nel verde	40 mc.
Piscina scoperta ludica	20 mc.
Balneoterapia	40 mc.
TOTALE	140 mc.

L'accumulo deve essere eseguito negli orari di non funzionamento delle Nuove Terme, così da non interferire con il funzionamento di questo stabilimento termale.

Pertanto la verifica viene eseguita per determinare il tempo necessario a riempire le vasche di accumulo, che dovrà essere tale da non sovrapporsi agli orari di pompaggio alle Nuove Terme.

I calcoli vengono eseguiti ipotizzando l'utilizzo della sola sorgente Sulfurea del Gruppo Stabiane, che si ritiene idonea per le nuove utenze. Comunque il sistema, come già

detto in precedenza, consentirà di scegliere ed eventualmente miscelare le acque da accumulare in funzione delle decisioni della Direzione.

La portata a base di calcolo tiene conto della portata misurata alla sorgente, depurata della portata del bocchello della mescita, nell'ipotesi di non voler interrompere la erogazione nel parco idropinico. Per una erogazione al bocchello pari a 0,9 lt/sec la portata risulta:

3,90 lt/sec -0,90 lt/sec = 3 lt/sec.

Il tempo necessario a completare l'accumulo risulta:

140.000 lt : 3 lt/sec : 3.600 sec/h = 12,9 h ≈ 13 h

Tenendo conto che il pompaggio alle Nuove Terme viene eseguito per 9 h/g, la funzionalità del sistema resta verificata.

STRUTTURE (vedi relazione specialistica)

IMPIANTI TECNOLOGICI (vedi relazione specialistica)



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	9	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

PROGETTO PRELIMINARE

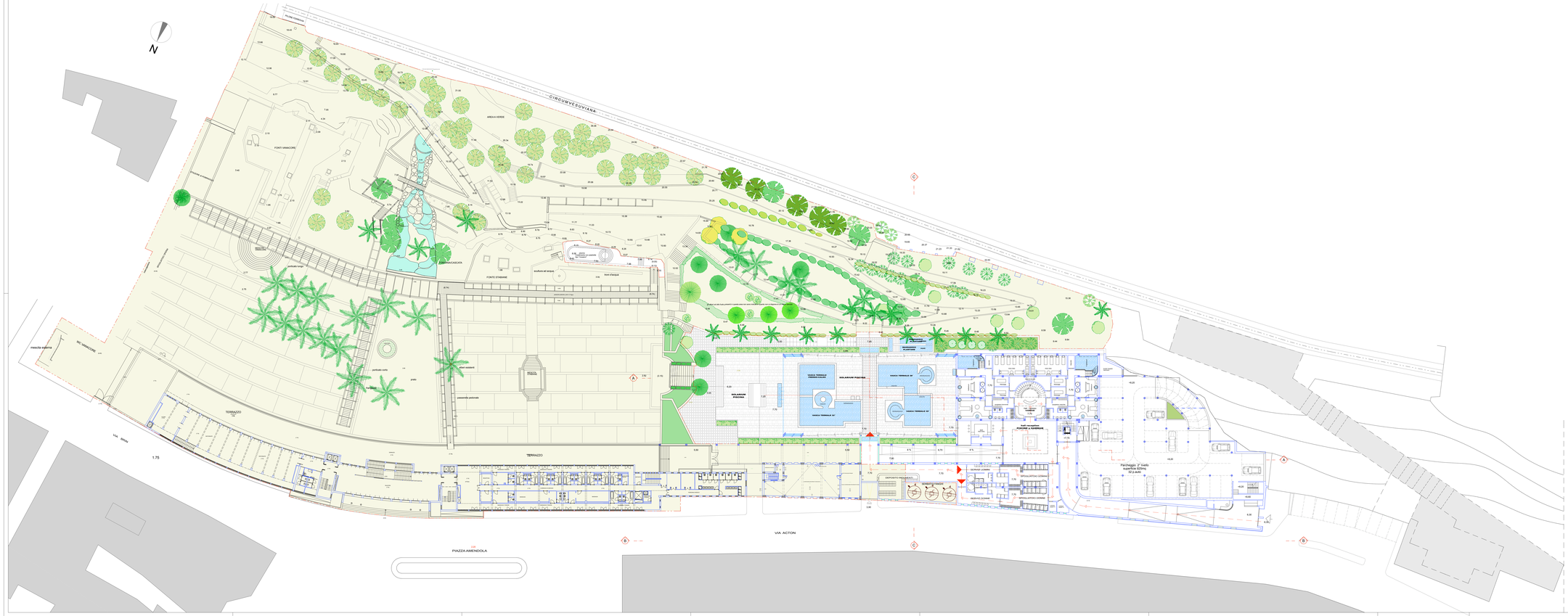
- [x] ARCHITETTONICO
- [ ] STRUTTURE
- [ ] IMPIANTI

ELAB. n. 3 tavola

Planimetria generale
livello seminterrato, 1° livello parcheggi (a quota +4,90mt)

PP 01

Revisione n.	a	Aprile 2009	20.04.2009	Scala: 1:250
				data:



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	g	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

PROGETTO PRELIMINARE

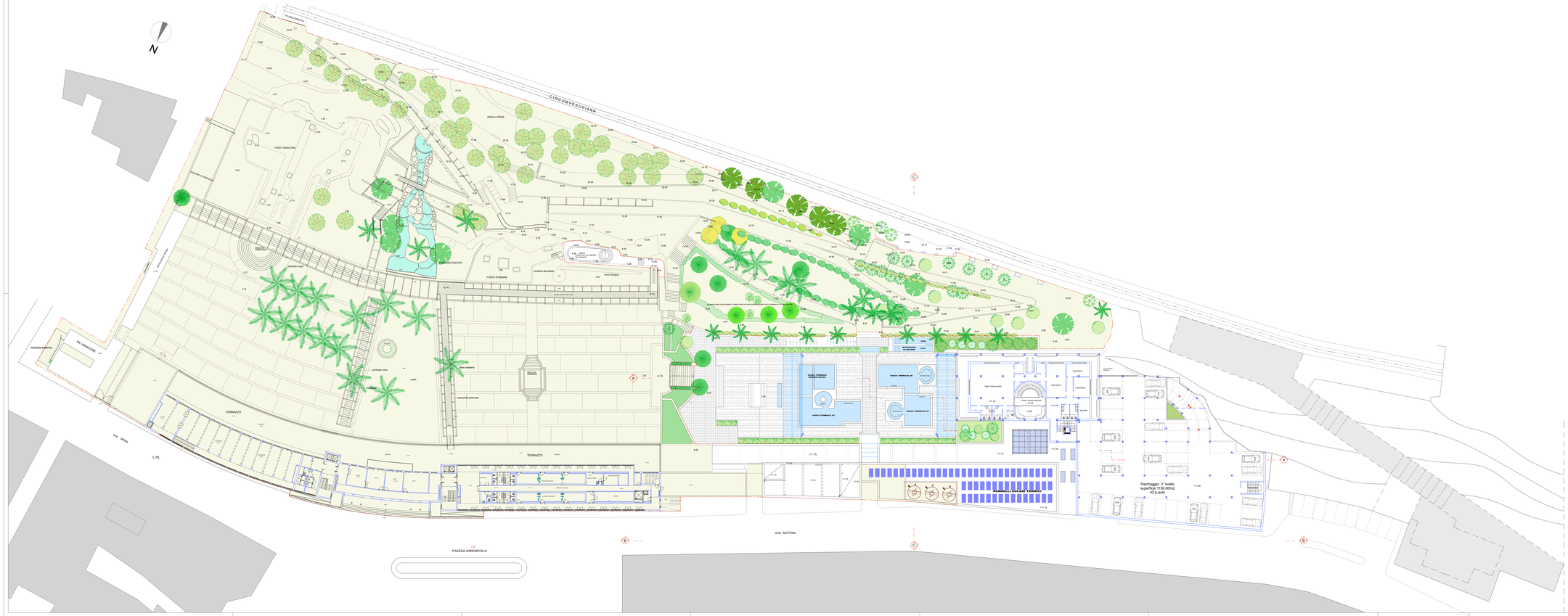
ARCHITETTONICO
STRUTTURE
IMPIANTI

OGG.1 Cartel. **Planimetria generale livello piscine e hammam, 2° liv. parcheggi (a quota +7,70mt)**

PP 02

Revisione n.	4	GIUGNO'09	22.06.2009

SCALA: 1:250



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	9	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

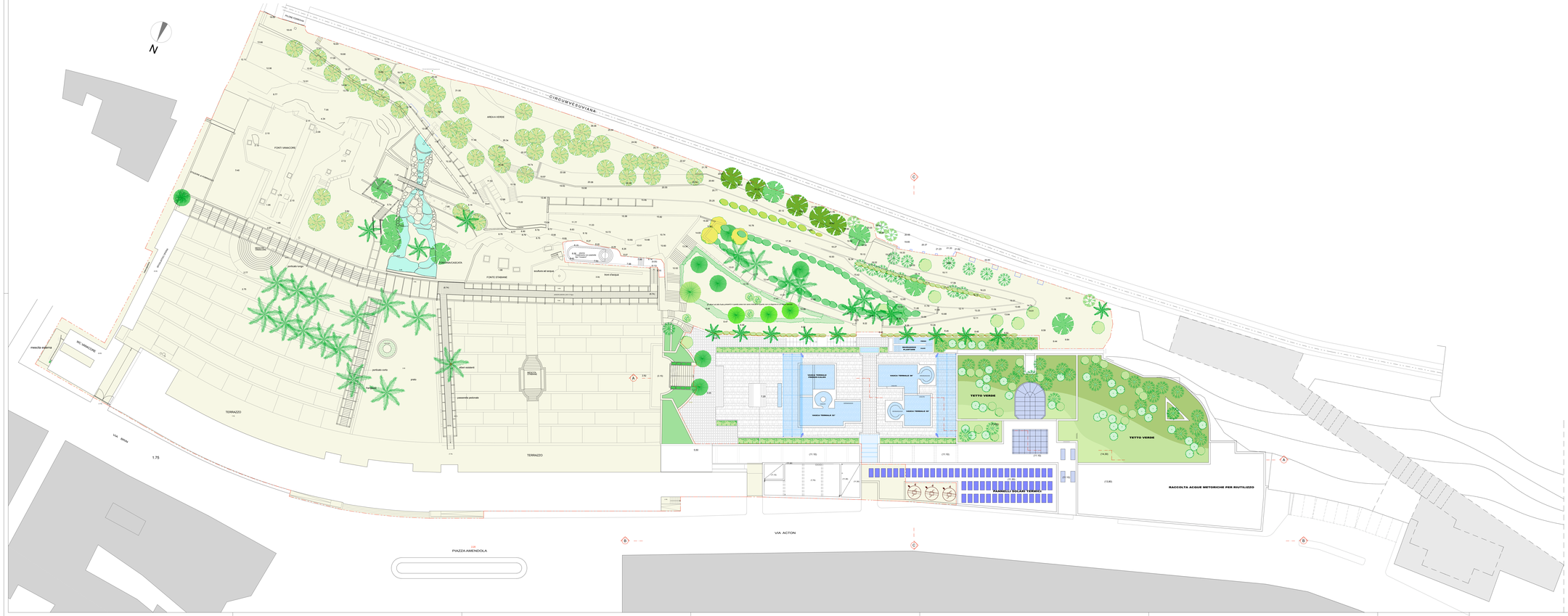
PROGETTO PRELIMINARE

ARCHITETTONICO
STRUTTURE
IMPIANTI

DISEGNO Nome: **Planimetria generale**
3° livello parcheggi (a quota +11,00mt)

PP 03

Revisione n.	n.	GIUGNO'20	25.06.2020	Scala: 1:250
				Data:



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	g	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

PROGETTO PRELIMINARE

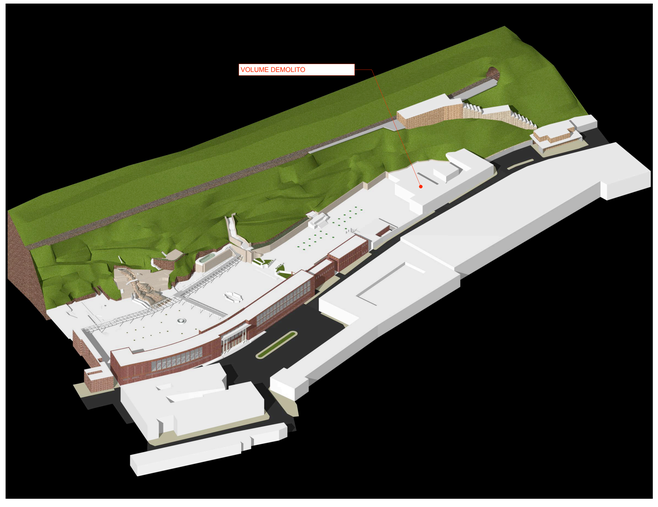
ARCHITETTONICO
STRUTTURE
IMPIANTI

DISEGNO: Il tecnico

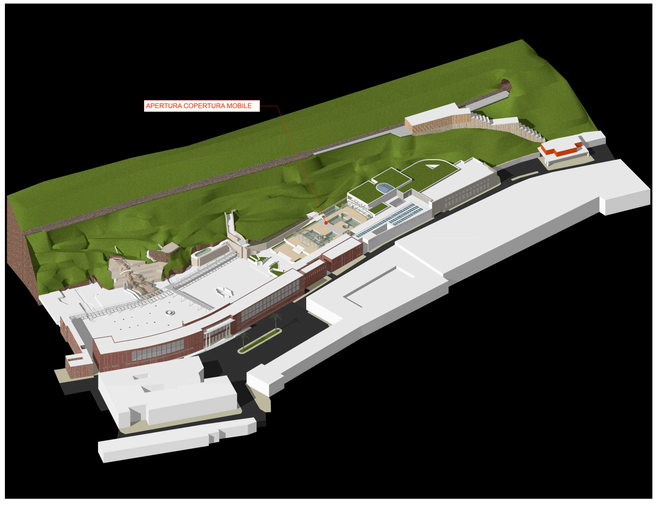
Planimetria generale
livello copertura (a quota +13,80mt)

PP 04

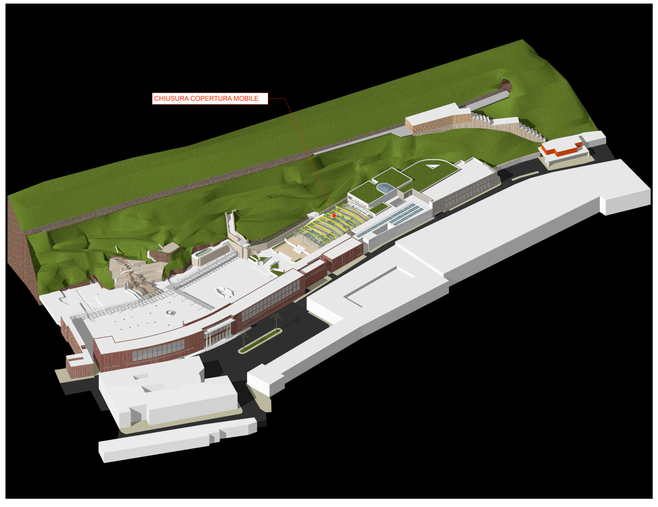
Rev/Agg/Ins	N.	AGGIORNAMENTO	DATA	SCALA
			25.06.2009	1:250
				TAVOLA



ASSONOMETRIA - STATO DEI VOLUMI ATTUALI



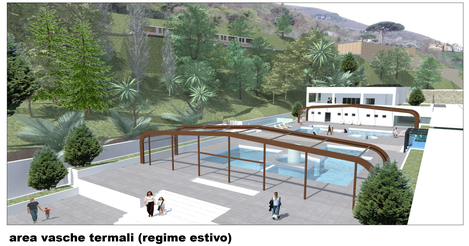
ASSONOMETRIA - STATO DI PROGETTO (regime estivo)



ASSONOMETRIA - STATO DI PROGETTO (regime invernale)



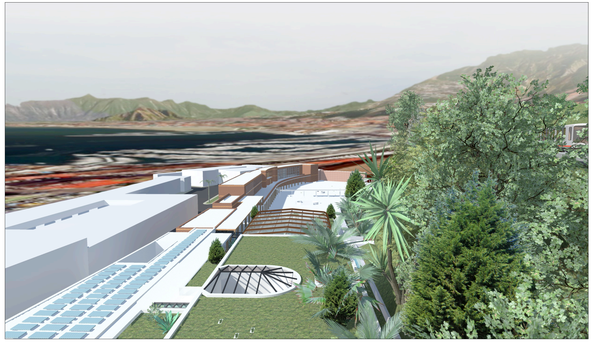
area vasche termali (regime estivo)



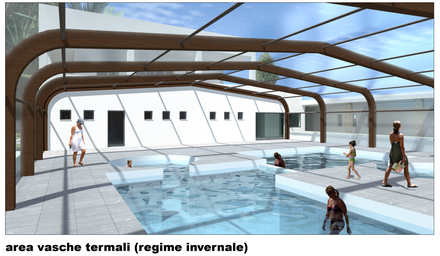
area vasche termali (regime estivo)



area vasche termali (regime estivo)



Prospettiva dalla stazione della Circumvesuviana



area vasche termali (regime invernale)



area vasche termali (regime invernale)



area vasche termali (regime invernale)

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	g	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

PROGETTO PRELIMINARE

- [x] ARCHITETTONICO
- [ ] STRUTTURE
- [ ] IMPIANTI

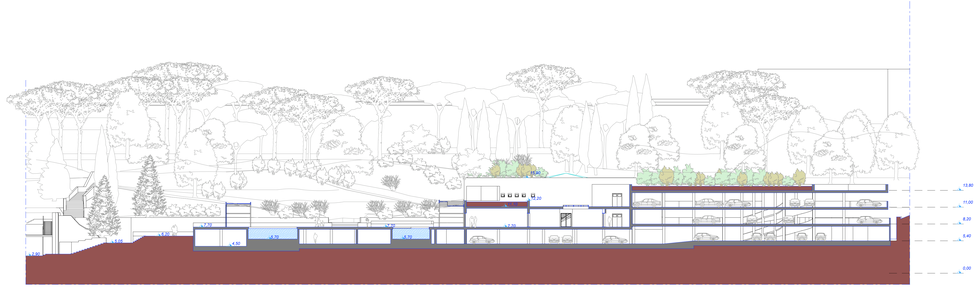
DWG n./name: **Viste assonometriche (stato attuale - stato di progetto)**
Viste prospettiche di foto-inserimento

PP 06

Revisione n.	1	HAMMAM	28.06.2009	scala
				data



SEZIONE CC



SEZIONE BB



PROSPETTO SU VIA ACTON - (sezione AA)

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
Provincia di Napoli - Regione Campania

Programma Integrato Urbano - PIU' EUROPA



Linea strategica	C	Per uno sviluppo sostenibile e durevole quale metodo di programmazione - Ambiente e territorio	Ufficio PIU' EUROPA
Area tematica	4	Verde e tutela del territorio	
Obiettivo	9	Valorizzare la risorsa acqua. Il Parco delle acque e il potenziamento della filiera e del polo termale	
Azione/ Attività	8	**Completamento dell'intervento di recupero e restauro delle Antiche Terme di Stabia**	

PROGETTO PRELIMINARE

- ARCHITETTONICO
- STRUTTURE
- IMPIANTI

CODICE Elaborato

Sezione A-A; Prospetto su via Acton; Sezione C-C.

PP 05

Revisione n.	del	SCALA	DATA
0		1:200	29.06.2009

N° PAP-02758-2023

Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio on-line dal 21/09/2023 al 06/10/2023

L'incaricato della pubblicazione ENRICO MASCOLO

Citta' di Castellammare di Stabia

Citta' Metropolitana di Napoli

AREA: SETTORE IV - AREA TECNICA

DETERMINAZIONE DSG N° 1722/2023 DEL 21/09/2023

N° DetSet 358/2023 del 21/09/2023

Dirigente: MARIO OSCURATO

Istruttore proponente: RICCARDO REYNAUD

OGGETTO: Nomina commissione giudicatrice ex art. 77 D.Lgs 50/2016 affidamento “Servizi di Architettura ed Ingegneria” PFTE progettazione esecutiva ""“Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque".

CIG: 9927965FE1
CUP: E84E22000010001

Documento di Consultazione

ATTESTAZIONE REGOLARITA’ AMMINISTRATIVA

(art. 147-bis D,Lgs n. 267/2000)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____
attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° DSG 1722/2023, composta da n°……. fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Castellammare di Stabia, _____

Firma e Timbro dell’Ufficio

_____

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

Il Responsabile MARIO OSCURATO, con la sottoscrizione del presente provvedimento in ordine alla determinazione di cui all'oggetto, attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000.

N.B. Il relativo documento informatico originale è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005

Documento di Consultazione

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____
attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° DSG 1722/2023, composta da n°……. fogli, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Castellammare di Stabia, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

_____

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato

ENRICO MASCOLO
COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA
21.09.2023 08:42:47 UTC

Oggetto: Nomina commissione giudicatrice ex art. 77 del D.Lgs 50/2016 per l’affidamento dei “Servizi di Architettura ed Ingegneria” per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica rafforzato da porre a base dell’affidamento della progettazione esecutiva nonché dei lavori denominato: “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” – di cui alla Delibera CIPESS del 2/8/2022 n. 29 – nell’ambito del Contratto Istituzionale Di Sviluppo “Vesuvio-Pompei-Napoli”.
CUP: E84E22000010001 CIG: 9927965FE1

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Documento di Consultazione

Premesso che:

- L’intervento per la “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” è finalizzato all’utilizzo ottimale, inteso in senso plurifunzionale ed in linea con le attuali esigenze, del complesso termale “Antiche Terme” e alla rigenerazione delle aree verdi ad esso connesse, nel pieno rispetto del progetto originario dell’arch. M. Canino posto in essere negli anni ’50 del secolo scorso. L’intervento s’inquadra in una più generale azione di riqualificazione del suo immediato contesto urbanistico atteso che tutta l’area è coinvolta da programmi di riqualificazione;
- Ai fini della valorizzazione e della tutela delle sorgenti è prevista inoltre la realizzazione del Parco delle Acque, così come disciplinato dalla L.R. n. 8/2008, insistente nella parte a monte del complesso termale fino alla Strada SS. Sorrentina, in conformità agli indirizzi espressi sul tema nella Deliberazione del Consiglio comunale n.57 del 17.11.2021
- In data 12 gennaio 2022 è stata avanzata richiesta di finanziamento sulla base del Documento di Indirizzo alla Progettazione con Decreto Direttoriale n. 15870 del 17.11.2020, con il quale sono state definite le modalità ed i tempi di presentazione delle proposte di cui al D.M. n. 395 del 16.09.2020;
- Che in data 13 gennaio 2022 è stato acquisito il CUP dell’intervento E84E22000010001;
- in data 17.05.2022, il Contratto Istituzionale di Sviluppo Vesuvio Pompei Napoli è stato sottoscritto dall’allora Ministro per il Sud e dal Commissario straordinario Dott. Mauro Passerotti;

Firmato da
Mario Oscurato
21/09/2023 09:56:58

- In data 02.08.2022, il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con Delibera n. 29, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, ha assegnato al Comune di Castellammare di Stabia, nell’ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli, l’importo complessivo di **€ 12.134.281,17** per l’intervento “*Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso Antiche Terme ed annesso Parco delle Acqu*e”.

- in data 20.12.2022 sono stati trasmessi i nominativi del Responsabile Unico del Procedimento (ing. Mario Oscurato) e del Responsabile per il Monitoraggio (dott. Antonio Verdoliva) al fine di inserire i dati utili al Sistema di Gestione Progetti (SGP)
- con decreto commissariale n.60 del 30.12.2022, lo scrivente è stato nominato Dirigente del Settore IV “Area Tecnica”, dell’art. 50, comma 10, dell’art. 109, comma 1 e dell’art. 110, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, e pertanto risulta essere il Responsabile Unico del Procedimento dell’intervento;
- che in data 23.01.2023, con nota prot. n.4337 è stato trasmesso da parte del Ministero della Cultura e da parte dell’Agenzia per la Coesione Territoriale la comunicazione di avvio delle procedure di rendicontazione e di monitoraggio, dando inizio alle attività previste dal contratto;
- Che con deliberazione commissariale con i poteri della giunta N. 59/2023 del 16.03.2023, è stata approvata la proposta di integrazione e rimodulazione del Documento di Indirizzo Progettazione originario dell’intervento *de quo* posto alla base del finanziamento.
- Che l’integrazione del’ Documento di Indirizzo alla Progettazione prevede l’ampliamento dell’area di intervento e l’inclusione di nuove funzionalità per l’edificio delle terme nonché ampliare le aree di intervento esterne, includendo anche gli spazi dell’attiguo parcheggio a raso e i due fabbricati ad esso adiacenti, di proprietà dell’Ente, confermando gli interventi già previsti nel Documenti di Indirizzo alla Progettazione posto a base della richiesta di finanziamento;
- con nota prot. n. 14330 del 01.03.2023 è stata trasmessa la richiesta di anticipazione del 10% dell’importo complessivo dell’intervento.

Documento di Consultazione

- in data 19.04.2023, è stato affidato il servizio di supporto al R.U.P. per l’applicazione della metodologia Building Information Modeling (B.I.M.) nell’ambito della procedura di gara per il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (P.F.T.E.) rafforzato, da porre a base dell’affidamento di contratti pubblici di lavori;

Dato atto che

- gli interventi integrati al Documento di Indirizzo alla Progettazione, saranno realizzate nei limiti dell’importo assegnato al Comune di Castellammare di Stabia dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile con delibera del 2 agosto 2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 novembre 2022, nell’ambito del finanziamento CIS Vesuvio-Pompei-Napoli per la realizzazione dell’intervento di “Riqualificazione e funzionalizzazione del Complesso antiche Terme ed annesso Parco delle Acque”;
- si rende necessario procedere all’affidamento dei “Servizi Tecnici d’ingegneria e architettura” per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di tipo rafforzato da porre a base di gara per l’affidamento, mediante appalto integrato dei lavori di cui in oggetto;
- l’intervento è accertato nel Capitolo di Bilancio 2023/2025 al n. 804, titolo 2;
- con Determina Dirigenziale DSG n. 1193/2023 del 27.06.2023 n. detset 235/2023 è stata indetta gara aperta, mediante procedura aperta ex art.60 del D.lgs 50/2016 per l’affidamento dei “Servizi Tecnici d’ingegneria e architettura” per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di tipo rafforzato da porre a base di gara per l’affidamento della progettazione esecutiva nonché per l’esecuzione dei lavori così denominato: “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” – di cui alla Delibera CIPESS del 2/8/2022 n. 29 – nell’ambito del Contratto Istituzionale Di Sviluppo “Vesuvio-Pompei-Napoli”, per un importo a base di gara pari ad € € 270.269,87, oltre contributo C.N.P.A.I.A. al 4% e I.V.A. al 22%, laddove dovuta, per un importo totale pari ad € 342.918,40;

Documento di Consultazione

- l’Ente ha assolto agli obblighi di pubblicazione dei bandi e degli avvisi di gara in conformita a quanto disposto agli artt. 72 e 73 del D.Lgs 50/2016 e dal D.M. 02.12.2016.
- ai sensi dell’art. 77, comma 1, del D.Lgs n. 50/2016, nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalto o di concessione, limitatamente alle gare aggiudicate col criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico è affidata ad una commissione giudicatrice composta da esperti nello specifico settore cui afferisce l’oggetto del contratto;
- ai sensi del comma 7 del precitato art. 77 del D.Lgs n. 50/2016 la nomina della commissione giudicatrice deve avvenire dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato per il giorno 06.09.2023 alle ore 23:59.

Ritenuto pertanto necessario procedere alla nomina dei componenti della Commissione giudicatrice, selezionando gli stessi tra i dipendenti in servizio presso l’Ente tra coloro dotati di competenze nello specifico settore cui afferisce l’oggetto del contratto;

Considerato che sono stati individuati, in base alle competenze nello specifico settore, quali componenti della predetta Commissione i seguenti dipendenti del Comune di Castellammare di Stabia:

- Componente con funzioni di Presidente: arch. Salvatore Gallo, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente: arch. Pierluigi Granato, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente con funzioni di Segretario: ing. Riccardo Reynaud, Istruttore Tecnico Informatico.

Documento di Consultazione

Dato atto che ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 7/8/1990 n. 241, per il presente procedimento non sussistono conflitti d’interesse in capo alla scrivente RUP;
Per tutto quanto sopra, si propone di nominare quali componenti della Commissione di gara per l’appalto di: “Servizi di Architettura ed Ingegneria per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica rafforzato” (ex art. 48, comma 7, del D.L. 77/2021, convertito nella legge 108/2021) da porre a base dell’affidamento della progettazione esecutiva nonché dei lavori denominato: “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” – di cui alla Delibera CIPESS del 2/8/2022 n. 29 – nell’ambito del Contratto Istituzionale Di Sviluppo “Vesuvio-Pompei-Napoli”, i seguenti dipendenti interni all’Ente:

- Componente con funzioni di Presidente: arch. Salvatore Gallo, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente: arch. Pierluigi Granato, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente con funzioni di Segretario: ing. Riccardo Reynaud, Istruttore Tecnico Informatico.

Il R.U.P.

Ing. Mario Oscurato

IL DIRIGENTE

(*nominato con Decreto Commissariale n.60 del 30.12.2022*)

Letta e fatta propria la relazione istruttoria di cui innanzi, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Visti:

- il D.Lgs n.267/2000 e, in particolare, l’art. 107 dello stesso decreto che attribuisce ai dirigenti la facoltà di nomina dei componenti delle commissioni di gara;
- il D.Lgs n.50/2016 e, in particolare, gli art. 77 e 78 che disciplinano le commissioni giudicatrici, nell’ambito delle procedure di gara relative ai settori ordinari ed aggiudicate con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa;
- la Legge n.241/1990 ss.mm.ii.;
- il vigente Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria coi poteri della Giunta Comunale n. 45 del 28.04.2022;

Documento di Consultazione

DETERMINA

Di procedere alla nomina della commissione giudicatrice ex 77 del D.Lgs n. 50/2016 per l’affidamento dell’appalto di: “Servizi di Architettura ed Ingegneria per la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica rafforzato” (ex art. 48, comma 7, del D.L. 77/2021, convertito nella legge 108/2021) da porre a base dell’affidamento della progettazione esecutiva nonché dei lavori denominato: “Riqualificazione e funzionalizzazione del complesso Antiche Terme ed annesso parco delle acque” – di cui alla Delibera CIPESS del 2/8/2022 n. 29 – nell’ambito del Contratto Istituzionale Di Sviluppo “Vesuvio-Pompei-Napoli”, come di seguito indicato:

- Componente con funzioni di Presidente: arch. Salvatore Gallo, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente: arch. Pierluigi Granato, Istruttore Direttivo Tecnico;
- Componente con funzioni di Segretario: ing. Riccardo Reynaud, Istruttore Tecnico Informatico.
- Di dare atto che:
- • alla Commissione giudicatrice è demandato il compito di provvedere, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti e secondo i criteri e le modalità

indicate nel disciplinare di gara, all’esame e alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economiche, ai fini della selezione dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell’art. 95, comma 2 e 3 del D.Lgs n.50/2016;

- • in conformità Linee Guida ANAC n.3, di attuazione del D.Lgs. n. 50/2016 e del D.Lgs. n. 56/2017, nel caso in specie di aggiudicazione col criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, alla medesima Commissione giudicatrice è demandato altresì il compito di fornire al RUP l’eventuale supporto per la verifica sulle offerte anormalmente basse;
- • ai sensi dell’art.31 del D.Lgs n.50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento è individuato nella persona dell’Ing. Mario Oscurato, dirigente del Settore IV – Area Tecnica;
- • ai fini della pubblicità e della trasparenza amministrativa, il presente atto sarà pubblicato all’albo pretorio online e sul sito istituzionale del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi del D.Lgs n.33/2013;
- • ai sensi dell'art.6-bis della Legge n. 241 del 1990 e dell’art.1, comma 9 lett. e) della Legge 190/2012, per il presente provvedimento non sussistono in capo allo scrivente motivi di conflitto d’interesse, anche potenziale.
- **Di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità e correttezza dell’azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione dello stesso.
- **Di trasmettere**, altresì, copia della presente determinazione all’Ufficio Albo Pretorio per la pubblicazione.

Documento di Consultazione

Il Dirigente del Settore IV – Area Tecnica
Ing. Mario Oscurato