



Terme di Comano

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO (Trentino)



Veduta dall'alto del compendio termale



**CONCORSO DI
PROGETTAZIONE PER LA
REALIZZAZIONE DI UN
CENTRO BENESSERE E
RIQUALIFICAZIONE
ESTERNA DELLO
STABILIMENTO TERMALE**

**Documento Preliminare alla
Progettazione**

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA
REALIZZAZIONE DI UN CENTRO BENESSERE E
RIQUALIFICAZIONE ESTERNA DELLO STABILIMENTO TERMALE**

Documento Preliminare alla Progettazione

**Documento redatto il 1 dicembre 2008 da
dott. ing. Lucia Burigo**



INDICE

Capitolo 1. PREMESSA	pag. 5
Capitolo 2. LO STATO DI FATTO	pag. 6
2.1 L'architettura minore	
2.2 Lo stabilimento termale	
2.3 La "Sibilla Cumana"	
2.4 Il Grand Hotel Terme e le sistemazioni esterne	
Capitolo 3. GLI OBIETTIVI GENERALI	pag. 13
3.1 La clinica	
3.2 Il benessere	
Capitolo 4. LE PROPOSTE PROGETTUALI	pag. 17
4.1 Il nuovo Centro benessere (primo lotto)	
4.2 Adeguamento e riqualificazione esterna dello stabilimento termale (secondo lotto)	
Capitolo 5. I VINCOLI DI LEGGE	pag. 22
5.1 I vincoli urbanistici	
5.2 Le regole e norme tecniche da rispettare	
Capitolo 6. LA PROGETTAZIONE	pag. 27
6.1 Fasi e procedure della progettazione	
6.2 I termini e i tempi della progettazione	
Capitolo 7. LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO	pag. 30
7.1 Stima dei costi	
7.2 Le categorie dei lavori	
7.3 Le modalità di finanziamento	



7.4 I tempi di realizzazione

Capitolo 8. GLI ALLEGATI AL D.P.P.

pag. 37

8.1 Estratto Piano regolatore generale vigente del Comune di Stenico

8.2 Estratto Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche

8.3 Estratto Carta di Sintesi Geologica

8.4 Documentazione fotografica

8.5 Planimetria generale dell'area con le coperture degli edifici esistenti



Capitolo 1. PREMESSA

La peculiarità del rapporto dell'uomo con l'acqua, il quale ha da sempre ricercato in questo elemento la salute ed il benessere, sono alla base del termalismo e del progredire delle conoscenze relative alle proprietà terapeutiche delle acque minerali e del loro impiego nel corso dei secoli.

L'acqua non è solo il costituente corporeo prevalente, ma anche oggetto simbolico, valore culturale. Alle fonti sono ancora legati i pellegrinaggi di cura, fenomeni di culto legati a figure sante o divine, al soggiorno termale si accompagna, oggi più che mai, la ricerca del benessere psichico e spirituale.

Anche oggi, pur nell'utilizzo termale più moderno e scientifico, non è possibile scindere l'intervento medico-tecnico dall'approccio spirituale. Il termalismo tende a mantenere, quindi, un indirizzo di approccio globale all'uomo, laddove altre branche della medicina hanno separato la mente dal corpo.

La globalità dell'uomo è sempre in primo piano nel termalismo e non solo come reminiscenza storica o culturale: ne sono prova gli attuali orientamenti di studio in ambito idrologico volti ad approfondire i ruoli degli stimoli ambientali esterni e dello stimolo interno nel loro significato in senso terapeutico stretto e motivazionale.

Il rapporto fisico e spirituale dell'uomo con l'acqua aiuta a comprendere l'attualità della terapia termale ed il significato più profondo dell'idrologia medica come scienza "per l'uomo" che, in questo momento, tutta la collettività medica riconosce come valore innovativo.

Nel luglio 2006 è stato redatto un documento di sintesi del lavoro svolto dal gruppo di lavoro appositamente incaricato dall'Azienda consorziale Terme di Comano, e finalizzato alla proposizione di *linee guida strategiche per il comparto benessere di Comano – concept*.

Il documento propone un'analisi architettonica e paesaggistica dello stato di fatto delle Terme e uno studio di ipotesi sostenibili per la riqualificazione delle strutture esistenti nel complesso termale e per la realizzazione di un nuovo centro benessere.

Sulla scorta delle indicazioni contenute in questo documento, si è costituito, nel corso del 2007, un secondo gruppo di lavoro ("Benessere Comano 2007") i cui obiettivi sono stati quelli di analizzare e studiare i contenuti delle proposte architettoniche, al fine di individuare un sistema di cura e benessere termale efficace e aggiornato ai nuovi indirizzi terapeutici.

Il Consiglio di amministrazione dell'Azienda consorziale Terme di Comano ha infine analizzato tali documenti di studio, operando scelte programmatiche ed operative con l'obiettivo di dare concretezza alle filosofie poc'anzi sinteticamente descritte, e di esplicitare in modo chiaro e puntuale i criteri, gli obiettivi e i requisiti della domanda progettuale.



Capitolo 2. LO STATO DI FATTO

Il complesso termale delle Terme di Comano si sviluppa lungo la sinistra orografica del fiume Sarca, in un contesto geografico caratterizzato da grandi spazi verdi nei quali prendono forma, discretamente mascherati dalla natura, i corpi edilizi: l'antica fonte, il vecchio albergo, la chiesetta, Villa Vianini, il centro termale curativo e il nuovo albergo.

Il complesso è modernamente infrastrutturato e coniuga l'organizzazione funzionale ad altissima specializzazione delle strutture ricettive con la tranquillità della posizione del complesso termale, caratterizzandolo come "una sorta di isola" anche se non priva di collegamenti importanti con il tessuto sociale circostante.



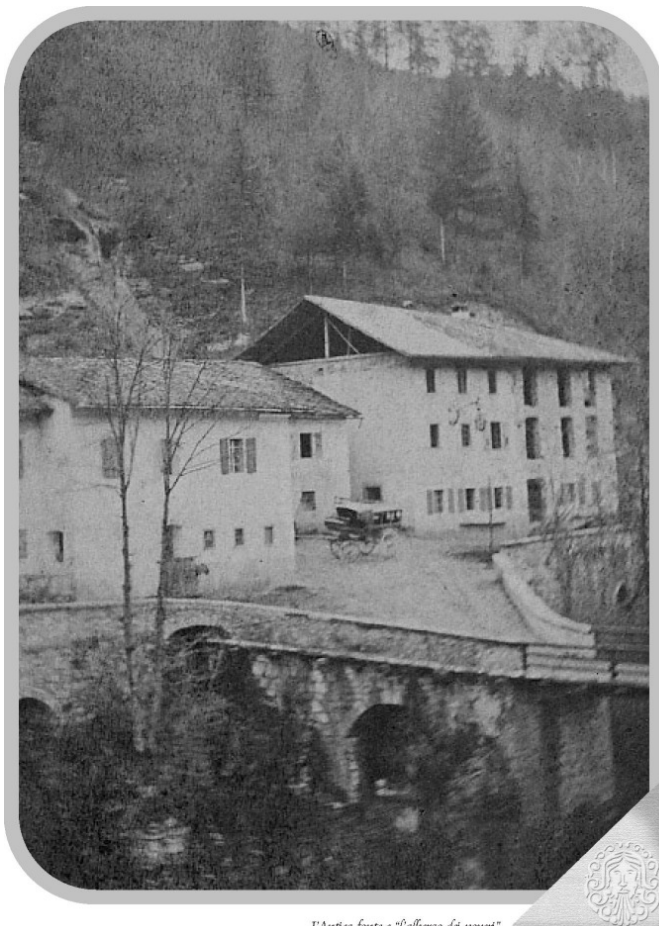
2.1 L'architettura minore

La **vecchia fonte**, situata lungo la S.S. 237 del Caffaro, è caratterizzata all'interno da una struttura in cemento armato e all'esterno da materiali di finitura di scarsa qualità.

L'edificio, a pianta rettangolare, si sviluppa su due livelli, collegati da una scala a due rampe, ed ospita, a piano terra, l'ufficio accettazione con la sala d'attesa ed un'ampia sala soggiorno sotto una suggestiva volta a botte, a piano primo due salette-soggiorno comunicanti ed i bagni.



L'Antica fonte con la fermata dei cavalli



L'Antica fonte e "l'albergo dei poveri"

Una piccola terrazza a piano primo, realizzata a seguito di un piccolo intervento di ampliamento dell'edificio verso la fine degli anni '70, guarda verso nord, mentre a piano terra una serie di aperture che scandiscono l'originario prospetto ovest consentono l'accesso ad un'ampia e soleggiata terrazza-soggiorno che si affaccia sul fiume Sarca e sullo storico ponte di collegamento al vecchio albergo Terme.

L'antica fonte, che si affaccia sul lato opposto della strada statale, rimane in una posizione nascosta all'occhio del visitatore distratto, perdendo il proprio valore estetico e storico.

L'acqua termale esce da un rubinetto ed è totalmente assente l'evocazione naturale.



Il Grande Albergo Terme di Comano

Il **vecchio albergo Terme** è una struttura abbandonata. Il lato a monte è a ridosso della montagna, ma la facciata est ha una vista affascinante sul fiume e sulla forra. L'architettura originale è stata modificata ma il carattere dell'edificio ha mantenuto la sua autorevolezza.

L'architettura di **Villa Vianini** ha proporzioni incombenti sullo spazio a valle e la posizione contro il pendio attenua fortemente le possibilità di utilizzo.



2.2 Lo stabilimento termale

Lo **stabilimento termale** è un edificio con una forte connotazione stilistica, che rimanda agli edifici degli anni Settanta. Lo stile è omogeneo, tipico per una clinica curativa, ma non integrato nel paesaggio montano.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '70 ed è stato successivamente sopraelevato agli inizi degli anni '90 al fine di rendere operativo il 5° piano fuori terra. Nel corso degli anni la struttura ha subito inoltre una serie di interventi minori finalizzati al miglioramento qualitativo dei servizi offerti dal centro termale.

La volumetria complessiva del costruito, rilevabile dai dati urbanistici relativi agli interventi del 1996, è di circa 36.000 mc con una superficie coperta di circa 2.800 mq.

Il volume principale dell'edificio si articola su tre piani e, in posizione simmetrica, si sviluppano da un lato la torre di cinque piani dall'altro il centro congressi di due piani.

L'ampio e luminoso atrio che accoglie i visitatori e gli utenti dello stabilimento si sviluppa nel corpo principale su due livelli, tra loro collegati mediante una scala a rampe curvilinee. La passerella pedonale che attraversa il fiume Sarca porta all'ingresso principale dello stabilimento, a piano terra, dove si accede all'atrio, che svolge non solo la funzione di accettazione bensì anche di collegamento tra l'ala ovest, dove si trova la fonte termale, e l'ala est, da cui si accede al piano terra della torre che ospita gli ambulatori e le cure termali dedicate alla ventilazione, all'irrigazione e alla fototerapia. A piano primo il centro congressi di due piani, idoneo ad ospitare oltre trecento posti a sedere, si affaccia sul lato ovest dello stabilimento, con una splendida vista sul parco termale. L'ingresso agli uffici amministrativi collocati a piano primo nell'ala est è consentito da una scala di servizio posta a fianco dell'accettazione a piano terra.

La torre risulta strutturalmente separata dall'edificio principale, ad esclusione del piano terra. I cinque piani sono tra loro collegati mediante un'importante scala a rampe rettilinee e due ascensori, collocati in posizione centrale rispetto ai reparti che caratterizzano ogni piano. I servizi termali diretti ed indiretti si distribuiscono sui vari piani, concentrando attività diverse su livelli diversi; i piani dal primo al quarto ospitano i bagni termali, mentre il piano posto a livello sottostrada è caratterizzato dall'ampio settore dedicato alle cure inalatorie e dai reparti dedicati all'aerosol per adulti e bambini. Il piano quinto ospita attualmente un piccolo centro benessere, dove sono state sviluppate alcune attività rivolte alla cura estetica, ai massaggi e agli idromassaggi.

Non manca un ampio solarium, con servizi accessori, situato sulla copertura della torre.

Ad est della torre, si sviluppa su due livelli un volume aggiuntivo destinato in parte ai servizi termali ed in parte ad attività commerciali; a piano terra, direttamente collegati con la torre, si trovano gli ambulatori, i bagni e il settore dedicato alla fototerapia, mentre a piano sottostrada, con ingresso dalla passeggiata, i visitatori possono usufruire di un negozio ed una parrucchiera.



Dal punto di vista strutturale ed impiantistico lo stabilimento termale è stato oggetto di uno studio a cura del dott. ing. Valter Paoli, finalizzato alla valutazione e all'individuazione dei necessari interventi di riqualificazione energetico-funzionale dell'edificio.

Da tale studio emerge che la costruzione è stata realizzata utilizzando un sistema misto di murature ed elementi in cemento armato. Gli elementi di chiusura verticali sono costituiti da blocchi in laterizio tipo "Trieste", caratterizzati da una buona resistenza meccanica ma da una pessima resistenza termica, intervallati da diffuse superfici trasparenti realizzate con vetri termocamera su telai in alluminio aventi scarsa capacità di isolamento termico. Le superfici vetrate risultano inoltre prive dei requisiti previsti dalla norma UNI 7697 (vetrata anti-sfondamento).

L'impiantistica elettrica, idrotermosanitaria, di ricambio dell'aria (presente solo in alcuni locali adibiti ai trattamenti termali) e specifica per le attività dello stabilimento termale risulta pratica e funzionale, nonché costantemente mantenuta.

I circuiti degli impianti elettrici risultano protetti e provvisti dei dispositivi di sicurezza, anche se non adeguati alle norme entrate in vigore successivamente alla costruzione dell'edificio.

Dal punto di vista termico, la parte impiantistica di distribuzione dei fluidi relativa alla produzione di calore ai fini del riscaldamento dei locali e della produzione di acqua igienico-sanitaria risulta in buono stato.

L'impianto termico, realizzato per assicurare il funzionamento globale per tutto l'edificio, senza consentire la parzializzazione dell'erogazione del servizio per zone, è caratterizzato da generatori di calore obsoleti e da sei caldaie, di cui quattro da 250.000 Kcal/h destinate al riscaldamento in avvio di stagione degli accumuli dell'acqua termale e due da 1.250.000 Kcal/h destinate al riscaldamento invernale.

L'energia utilizzata per incrementare la temperatura dell'acqua termale è assicurata da quattro generatori di calore funzionanti a gasolio, una pompa di calore e piccole caldaie a vapore dedicate per i sistemi di inalazione. L'acqua termale, prelevata a 27°C e stoccata in serbatoi di accumulo, viene innalzata in temperatura sino al valore di utilizzo mediante la pompa di calore o mediante i generatori in fase di avviamento della stagione.



2.3 La “Sibilla Cumana”

Sulla destra orografica del fiume Sarca, prospiciente alla S.S. 237 del Caffaro, in diretto collegamento con lo stabilimento termale, si erge una struttura incompleta di medie dimensioni.

I lavori di realizzazione della struttura sono iniziati nel 1990 e, nonostante successive varianti di adeguamento alle esigenze che di volta in volta si proponevano, la stessa non è mai stata ultimata.

Il progetto originario riguardava la realizzazione di una struttura alberghiera con una volumetria di circa 15.000 mc e con una capacità di accoglienza di circa 100 persone, articolata su quattro piani fuori terra ed un piano interrato in cui ubicare un parcheggio, i locali tecnici e i locali di servizio.

La soluzione distributiva dei piani prevedeva la localizzazione di tutti i servizi comuni (hall, sala ristorante, sala soggiorno e prima colazione con bar annesso, sala televisione) e della cucina a piano terra e delle stanze (compreso un mini-appartamento ad ogni piano) nei piani sovrastanti.

Un'ampia terrazza a piano primo destinata a solarium ed un'area attrezzata a soggiorno all'aperto a piano terra, che si innestava direttamente con l'area a verde circostante, caratterizzavano le sistemazioni esterne della struttura.

Gli spazi esterni dovevano essere destinati a zona parcheggi e a verde attrezzato e facilmente fruibile.

Le opere realizzate riguardano a tutt'oggi la sola struttura portante dell'edificio, caratterizzata da fondazioni a plinti, ossatura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai a piastre preconfezionati, impalcato di copertura con orditura primaria e secondaria a due falde e manto in tegole di cemento sagomate a coppo.

Da un punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste la struttura è destinata ad ospitare strutture alberghiere ed infrastrutture ad esse strettamente connesse, quali residenze turistico-alberghiere, ristoranti, bar, negozi, piscine, saune, centri salute, così come disposto dal vigente Piano Regolatore generale del Comune di Lomaso, il quale consente anche la realizzazione delle infrastrutture necessarie al completamento dell'offerta turistica (di parchi gioco, giardini attrezzati, minigolf...).



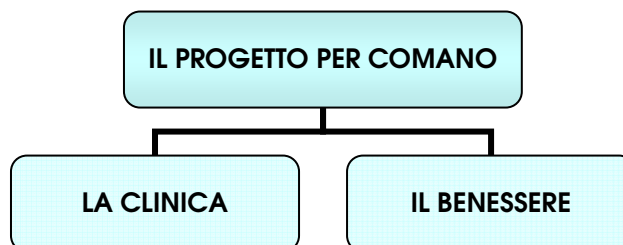
2.4 Il Grand Hotel Terme e le sistemazioni esterne

Il **Grand Hotel Terme** è di recente costruzione e appare pulito e moderno nelle sue finiture chiare e luminose. Non ha evocazioni naturali e l'atmosfera uniformemente diffusa ha un carattere fortemente clinico. Il servizio curativo si affianca al centro benessere. L'insieme costruito è piuttosto massiccio con proporzioni più urbane che conformi alla valle.

Gli edifici si sviluppano lungo un percorso di circa un chilometro, attraverso un parco, attrezzato con sentieri per comode passeggiate, percorsi per jogging e ginnastica all'aria aperta, giochi per bambini, caratterizzato da un arredo funzionale e gradevole, con una discreta presenza di acqua, in forma di piccoli segni (il laghetto formato dall'acqua che sgorga da sorgenti naturali, le cascatelle che scendono verso il parco).

Gli accessi al complesso termale si concentrano in tre punti: dall'abitato di Ponte Arche, verso il Comune di Stenico, attraverso una strada carrabile che conduce direttamente al Grand Hotel Terme; dall'abitato di Ponte Arche, nel Comune di Lomaso, attraverso un ponte in legno esclusivamente pedonale dal quale si accede al parco delle Terme; dalla passerella posta lungo la S.S. 237 del Caffaro, anch'esso esclusivamente pedonale, che conduce allo stabilimento termale dopo aver parcheggiato sulla sponda destra del fiume Sarca.

Capitolo 3. GLI OBIETTIVI GENERALI



Progettare significa *immaginare, ideare qualcosa e proporre il modo di attuarla*.

Un progetto, quindi, nasce dalla volontà di dare forma ad un'idea e, mediante la scelta di un linguaggio specifico, dà concretezza ai suoi elementi ispiratori, intesi come obiettivo del progetto stesso.

L'idea da cui trae origine il progetto delle Terme di Comano è la volontà di rinnovare l'immagine delle Terme stesse, esaltando l'identità dei luoghi, riqualificando le strutture esistenti ed interpretando in maniera fortemente legata al territorio ed al contesto il concetto di integrazione fra il **servizio medicale** esistente, di accertato valore terapeutico, e un nuovo **circuito del benessere** arricchito sul piano ambientale e prestazionale.

L'elemento ispiratore di questo progetto è la **territorialità** delle Terme di Comano, intesa come sintesi di architettura, di cultura e di tradizione del luogo, alla quale si deve dare forza espressiva al fine di esaltare l'eccellenza delle Terme di Comano rispetto alle altre realtà termali presenti in Trentino.

L'**architettura del luogo** non è solo il nucleo edificato delle Terme di Comano (l'antica fonte, il vecchio albergo, la chiesetta, Villa Vianini, il centro termale curativo e il nuovo albergo) ma è anche il contesto geografico nel quale si inseriscono le Terme stesse: l'acqua, la sorgente, il fiume, le montagne circostanti, che danno alle Terme di Comano un'immagine di "isola".

La **cultura** e la **tradizione del luogo** sono l'espressione diretta e complementare della natura, cioè come la natura e il territorio sono sempre stati vissuti e interpretati: natura intesa come esperienza concreta di contemplazione e di benessere da sperimentare, di rigenerazione spirituale e fisica; territorio inteso come espressione e insieme laboratorio di questa esperienza.

Il linguaggio attraverso il quale dare forma al progetto delle Terme di Comano dovrà necessariamente coniugare tradizione, innovazione, prestazione, aspetti scientifici e medicali e benessere.

La progettualità architettonica dovrà pertanto concretizzare l'integrazione fra cure medicali e wellness attraverso un'interpretazione innovativa della tradizione del luogo, nel rispetto dell'ambiente circostante, esaltando tutte le potenzialità delle Terme di Comano, dovrà *"disegnare" luoghi di benessere in sintonia con gli spazi naturali e con gli interventi "artificiali"*.



Due sono, in estrema sintesi, i concetti fondamentali che dovranno trovare espressione nel progetto di sviluppo e riqualificazione delle Terme di Comano:

- la straordinarietà ambientale dei luoghi che dovrà essere esaltata e rafforzata intervenendo *in modo non plateale, con un atteggiamento rigoroso, dove acqua, aria e natura vengano declinate in una dimensione del sogno, del tempo e dello spazio per avvicinarsi ai ritmi della natura;*
- il valore aggiunto della realtà delle Terme di Comano rispetto alle altre realtà termali regionali, grazie al quale vi è la possibilità concreta di disegnare un nuovo spazio SPA di alta qualità estetica e funzionale, in grado di caratterizzare il luogo come un *grande laboratorio diverso di innovazione nel campo del benessere.*



3.1 La clinica

Le Terme di Comano si propongono allo stato attuale principalmente come un presidio medico, finalizzato alla cura ed al trattamento dei problemi cutanei.

Le cure dermatologiche volte ad affrontare numerose patologie della pelle (psoriasi, dermatiti atopiche, dermatiti seborroiche, eczemi) sono alla base dell'attività di questa stazione termale, affiancata da un'innovativa sezione dedicata alla dermatologia estetica correttiva.

L'acqua termale di Comano, che sgorga dalle viscere delle dolomie del Gruppo di Brenta nel Trentino occidentale, è oligominerale e ipotermale e è caratterizzata dalla presenza di elementi fondamentali per la coesione ed integrità dell'epidermide (quali ioni di calcio e magnesio) attivi nelle malattie cutanee.

L'attività curativa delle Terme di Comano si basa sulle molteplici applicazioni di quest'acqua dalle caratteristiche uniche e peculiari in Italia; la crenoterapia dà ottimi risultati in particolare nel campo delle allergie cutanee (dermatite, psoriasi, dermatite atopica, eczema, ittiosi, cheratosi, dermatite seborroica, orticarie) e delle affezioni ad impronta allergica delle vie respiratorie.

Si praticano tra l'altro bagni termali, fototerapia selettiva, inalazioni, aerosol, ventilazioni polmonari, irrigazioni vaginali, idromassaggi e cura idropinica.

Le proposte mediche e curative si completano con un attrezzato reparto di dermatologia estetica e correttiva, che cura gli inestetismi della pelle (rughe, esiti diacne, cicatrici, macchie, lentiggini, verruche seborroiche) mediante tecniche laser.



3.2 Il benessere

La parola benessere deriva dal latino e si riferisce al concetto di buona salute, ricchezza, felicità, benessere; ha comunque un significato soggettivo rispetto al quale né si possono prestabilire criteri fissi, né si possono subordinare i sentimenti ed i desideri di ciascun individuo.

Stato fisico, psiche e società sono i tre aspetti fondamentali del benessere. Esso non è quindi da considerarsi come costituito da una singola componente: si tratta invece di un insieme di fattori di diversa natura, ma di eguale importanza.

Il benessere è:

- **psichico**: inteso come relax, socialità, tranquillità mentale;
- **fisico**: inteso come cura di sé, tempo per sé.

Il benessere psichico può essere raggiunto mediante la ricerca di un piacere personale e intimistico, cosiddetto indoor, svolgendo attività che prediligono il comfort, la pace, il silenzio e la solitudine.

Le attività outdoor, collegate alla cura di sé, attraverso il movimento, lo sport, i trattamenti specifici quali massaggi, saune, bagno turco ecc., permettono invece il raggiungimento del benessere fisico.

Benessere psichico e benessere fisico sono strettamente legati perché rappresentano solo due differenti modalità di raggiungimento di uno stato di benessere complessivamente inteso.

Il benessere è dunque una esperienza multisensoriale.

Il concetto di benessere è sempre più presente in ogni attività di carattere progettuale, in relazione sia alla persona sia all'ambiente. In particolare, emerge come tema fondamentale la necessità di "disegnare" luoghi di benessere in sintonia con gli spazi naturali e con gli interventi "artificiali".

Ne consegue la necessità di un progetto dove il benessere è declinato e rappresentato da momenti e luoghi diversi che consentono alla persona il raggiungimento dello "stare bene".

Il progetto di riqualificazione delle Terme di Comano, il cui territorio è visto come *un campione straordinario di benessere multisensoriale dove la componente dell'acqua può giocare un ruolo fondamentale*, dovrà necessariamente prevedere sia spazi dedicati alla cura di sé collettiva e partecipata, sia spazi intimi e raccolti dove è possibile concentrarsi su sé stessi in una dimensione privata e personale.



Capitolo 4. LE PROPOSTE PROGETTUALI

4.1 Il nuovo Centro benessere (primo lotto)

In un **primo lotto** è prevista la realizzazione del nuovo Centro benessere, pensato come un'*oasi di pace e bellezza* armonicamente integrata nel sistema circostante e al tempo stesso in grado di garantire la capacità di estraneamento in cui coltivare il benessere psichico e fisico.

La nuova struttura deve identificarsi in un modello di architettura indipendente e discreta, in grado di integrare locale e globale, tradizione e innovazione, di grande valore simbolico pur senza alcuna caduta di carattere folkloristico.

Sulla base del principio di sostenibilità promosso dal nuovo Piano Urbanistico provinciale, approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, orientato alla ricerca e alla costruzione delle sinergie tra il sistema ambientale, quello socio-culturale e quello economico-produttivo, ed in coerenza con la direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, nonché delle disposizioni statali in materia di prestazione e certificazione energetica degli edifici, l'ipotesi progettuale del nuovo Centro deve integrare la valorizzazione delle caratteristiche proprie dei luoghi, la salvaguardia della salute e delle risorse naturali, il contenimento dei consumi energetici e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Il nuovo complesso deve rappresentare, dunque, un esempio di bioarchitettura, che interpreti i principi della biocompatibilità e della eco-sostenibilità attraverso lo studio delle prestazioni del sistema tecnologico, la ricerca di soluzioni climaticamente compatibili ed energeticamente non disperdenti e l'indagine conoscitiva di tutto il contesto ambientale.

Nella progettazione devono integrarsi la valorizzazione delle componenti vitali dell'ecosistema presente, come l'acqua e la vegetazione, la sperimentazione di materiali scelti tra quelli con rendimento più elevato, costo minore e impatto ambientale più limitato, come il legno e la pietra, l'individuazione di soluzioni alternative, a beneficio del rispetto ecologico, per l'ombreggiamento, la ventilazione, l'isolamento termico, il raffrescamento, la deumidificazione, la protezione dalle precipitazioni, la riduzione dalle dispersioni termiche, l'illuminamento naturale e la captazione solare.

L'idea localizzativa per il nuovo Centro wellness-benessere ha abbandonato le originarie proposte a monte di Villa Vianini, a quota + 410 e alternativamente su un poggio più alto a quota circa + 430, pensate *per restare in posizione privilegiata rispetto alle magnifiche viste dell'intorno, per non intercettare rumori provenienti dalla viabilità stradale per Ponte Arche, per innestare un dialogo con il vecchio albergo e la fonte rifunzionalizzati creando un unicum ad alto valore aggiunto*, individuando, invece, come assolutamente idonea a rispondere a questi stessi impulsi progettuali la collocazione a monte dello stabilimento termale.

Rimane l'ipotesi progettuale di una struttura architettonica di alto valore, perfettamente calata con la realtà e l'identità del luogo dove la persona possa sentirsi



libera e vivere bene lo spazio in sinergia con l'eccellente sistema organizzativo già offerto dalle Terme di Comano.

Rimane altresì l'idea di una proposta progettuale dove vengano valorizzati il silenzio e la primaria esperienza di bagnarsi, rilassarsi nell'acqua, a contatto con la naturalità dei luoghi e dei materiali.

La conformazione dei luoghi impone una forma disposta lungo il pendio, parzialmente adattata e incastrata alla montagna, non incombente sul paesaggio circostante; potranno essere studiate tipologie edilizie che prediligano il rispetto del contesto, ipotizzando quindi un volume che si adagi sulle curve di livello e sviluppato in più corpi tra loro distinti e slittati.

Nella nuova struttura dovrà essere studiata una soluzione distributiva che preveda le seguenti aree:

1. area bagnata: caratterizzata da area piscine ed idromassaggi con zone relax dinamico. L'area piscine, in particolare, dovrà essere caratterizzata almeno da una vasca con specchio d'acqua pianificato di 250 mq e da vasche da destinare ad attività ludiche. La soluzione distributiva della struttura dovrà prevedere per quest'area, laddove possibile, luce naturale e vista panoramica sul parco;
2. area umida: comprendente cinque/sette ambienti da destinare ad area saune, bagno turco e docce con zone relax silenzioso;
3. area benessere: caratterizzata da circa 20 cabine da destinare ai trattamenti del benessere (massaggi-estetica, trattamenti estetici, trattamenti di coppia, shiatsu-thai, relax in acqua, idromassaggio, impacchi, private spa per la coppia, raggi infrarossi con doccia, zone relax).
4. centro di dermatologia estetica e correttiva: in un ambiente caratterizzato da 3/4 ambulatori, si dovrà sviluppare l'attività LASER, con tecnologie idonee alla cura delle piccole lesioni vascolari nonché le attività relative alla depilazione permanente, alle iperpigmentazioni, alla Co2 per iperplasie e piccole neoplasie di interesse estetico e ad altri inestetismi;
5. centro di medicina estetica: strettamente collegato al centro di dermatologia estetica e correttiva, il centro potrebbe sviluppare attività di medicina estetica per correggere l'invecchiamento mediante interventi con uso di filler, botulino, trattamenti di peeling, ecc.. Potrebbero inoltre essere potenziati i trattamenti legati alla riparazione e prevenzione dei danni della pelle a seguito di trattamenti estetici e della cicatrice anomala (cicatrice ipertrofica, cheloide, retrazioni cicatriziali), per i quali l'acqua di Comano, applicata con metodiche particolari (getti, doccia filiforme, ecc.) potrebbe porsi come terapia ideale.

Il nuovo Centro wellness-benessere dovrà essere in grado di creare un ambiente ideale per il riposo fisico e psichico (attraverso la realizzazione di cabine confortevoli che creino un ambiente rilassante), la meditazione, la rigenerazione-ossigenazione della mente (mediante ampie e silenziose zone relax), la spensieratezza (attraverso idromassaggi, lettini ad acqua, percorsi e docce



sensoriali), la possibilità di movimento indoor e outdoor, trattamenti estetici classici ed innovativi.

Non dovranno mancare gli spazi destinati al fitness, opportunamente distribuiti, e alle attività di servizio: nell'area clienti una reception con sala relax e attesa, una cabina ufficio-consulenza, shop e punti vendita, una tisaneria, spogliatoi uomo e donna, i servizi igienici; nell'area operatori gli spogliatoi ed i servizi igienici, un piccolo spazio caffè e/o un cucinino, un ufficio interno con saletta riunioni, un magazzino merci, un ripostiglio, spazi office biancheria e punti di raccolta.

Rientra nel primo lotto anche la progettazione dell'accesso al nuovo Centro, che dovrà essere studiato a partire dallo stabilimento termale, il cui grande atrio, riqualificato, dovrà essere reinterpretato come il punto centrale sia per chi frequenterà il comparto medico curativo sia per chi frequenterà il comparto benessere.



4.2 Adeguamento e riqualificazione esterna dello Stabilimento termale (secondo lotto)

Lo stabilimento termale, che ha ormai superato i trent'anni di attività, deve essere interessato da una serie di interventi che riqualifichino l'aspetto architettonico della struttura, prevedendo al tempo stesso opere di messa a norma degli impianti e degli elementi di partizione verticale esterni ormai obsoleti.

L'intervento richiesto (che fa parte di un **secondo lotto** di lavori, affidabili separatamente rispetto ai lavori del Centro benessere) consiste, in sintesi, in una sua riqualificazione architettonica ed adeguamento alle norme dei requisiti prestazionali energetici dell'involucro, che preveda l'armonizzazione estetica dei prospetti con le scelte architettoniche che caratterizzano la nuova costruzione e l'adeguamento alle norme dell'involucro edilizio e del suo comportamento energetico.

Le scelte progettuali dovranno essere redatte tenendo conto del collegamento tra le due strutture e correlate con uno studio della suddivisione interna delle superfici, non specificatamente oggetto del presente concorso, in relazione alla destinazione d'uso per ogni piano dello stabilimento termale, degli interventi strutturali strettamente connessi alla riqualificazione architettonica dell'involucro esterno e della corretta interazione con gli impianti tecnici e tecnologici idonei a garantire il benessere termico e la qualità dell'aria interna.

L'intervento che appare prioritario e indispensabile per l'utilizzo in sicurezza della struttura è la sostituzione delle vetrate con elementi trasparenti stratificati sulla lastra interna o su entrambe le lastre, in particolare per i locali posti ai piani bassi sui percorsi pedonali esterni; tale intervento è finalizzato a garantire le caratteristiche di difesa da eventuali sfondamenti richiesti dalla normativa vigente.

Appare consigliabile l'utilizzo per gli elementi vetrati di componenti a bassissima emissività nonché la sostituzione dei serramenti che non garantiscono la tenuta all'aria ed alle differenze di temperatura.

La coibentazione termica dovrà inoltre essere attuata su tutto l'involucro esterno, intervenendo anche sulle superfici opache mediante la formazione di un cappotto termico esterno addossato alle pareti esistenti. Parimenti, dovranno venire isolati i solai delle diverse coperture, rivestendo anche gli sporti che nella torre costituiscono i percorsi del personale addetto alle operazioni sui bagni.

L'intervento di sostituzione dei serramenti esterni e di formazione del cappotto isolante esterno dovrà essere unitariamente concepito a livello progettuale con la riqualificazione architettonica, al fine di garantire non solo l'adeguamento funzionale dell'edificio nel suo complesso, nel rispetto della normativa vigente, ma anche il rinnovamento dal punto di vista estetico della struttura.

Pur non riguardando dal punto di vista progettuale le tematiche oggetto del bando di cui il presente documento fa parte integrante, pare tuttavia rilevante evidenziare in questa sede come le proposte progettuali riguardanti, in questa prima fase, l'ammodernamento strutturale e architettonico dello stabilimento risultino imprescindibilmente correlate all'intervento di riorganizzazione dell'offerta curativa,



programmato in una fase successiva del piano programmatico degli investimenti per la riqualificazione delle Terme di Comano.

L'intervento complessivo dovrà prevedere, infatti, una nuova distribuzione dei servizi termali diretti ed indiretti volta alla diversificazione dei livelli e finalizzata ad offrire una connotazione specifica ad ogni piano, creando un ambiente più gradevole e meno ospedaliero.

L'area bambini, ora relegata in una piccola zona kinderheim a piano terra, potrebbe svilupparsi su un unico piano, individuando zone specifiche per la cura singola, per la cura collettiva e per un'area gioco e svago. Su livelli diversi potrebbero essere individuate oltre alle aree destinate alla cura termale, già esistenti, anche zone dedicate al relax per singoli, per coppie e collettivo.

Le attività commerciali attualmente localizzate in corrispondenza del volume aggiuntivo a est della torre e la zona destinata ai bambini, situate a piano sottostrada, dovranno essere riproposte sulla base di una nuova soluzione distributiva del piano, al fine di prevedere ambienti da destinare alle attività ludiche dei piccoli ospiti della struttura termale in una posizione più defilata, evitando in tal modo che tali attività possano interferire fisicamente con i servizi termali, e contestualmente riqualificare le attività commerciali.

Avvertenza. L'Amministrazione, in considerazione del fatto che gli interventi sullo Stabilimento termale dovranno successivamente comprendere anche gli altri lavori interni, sopra evidenziati, relativi alla distribuzione degli spazi e di adeguamento degli impianti, si riserva la facoltà di non procedere al conferimento dello specifico incarico di progettazione relativo al parziale intervento di cui al presente Paragrafo, facenti parte del Secondo lotto (Adeguamento e riqualificazione esterna dello Stabilimento), senza che nulla al riguardo il soggetto risultato vincitore del concorso possa eccepire al riguardo. L'Amministrazione, infatti, si riserva di valutare l'eventualità di affidare la progettazione di tutti gli interventi necessari (esterni ed interni), ponendo a base della medesima – se del caso anche mediante un ulteriore esperimento di gara – il progetto preliminare scelto a seguito del presente concorso. In merito a tale opzione si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel bando di gara.



Capitolo 5. I VINCOLI DI LEGGE

5.1 I vincoli urbanistici

A. Piano Regolatore Generale

L'area su cui insiste lo stabilimento termale e l'area a monte dello stesso dove dovrà essere localizzato il nuovo centro benessere rientrano nelle "aree termali", disciplinate dall'articolo 18 delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale vigente del Comune di Stenico.

Tali aree sono definite come *una zona omogenea a disposizione dell'Azienda Consorziale Terme di Comano nella quale si possono attuare tutti quegli interventi edilizi e di trasformazione del territorio necessari alla fruizione del parco e dei servizi termali.*

Le opere ammissibili nelle aree termali sono:

- *parcheggi;*
- *giardini, percorsi vita, aree di gioco;*
- *piscine;*
- *insediamenti a carattere turistico come definiti dalla I.P. 16.11.1981 n° 23 e L.P. 10.12.1984 n° 12 e ss.mm. ed integrazioni;*
- *fabbricati al servizio delle attività sportive, ricreative e centri benessere,*
- *ristori ed edifici atti ad ospitare tutto quanto necessario all'attività propria delle terme.*

Per la struttura destinata a stabilimento termale è inoltre ammesso un aumento del volume esistente pari al 20%.

B. Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche – Carta del Rischio idrogeologico

La carta del rischio idrogeologico allegata al D.P.R. 15 febbraio 2006, integrato e modificato con Delib.G.P. dd. 21 settembre 2007 n. 2049, recante il "Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche", classifica l'area in cui si colloca lo stabilimento termale in un'area priva di rischio idrogeologico; la zona a monte dello stabilimento termale ricade invece parte in area priva di rischio idrogeologico e parte all'interno della perimetrazione che individua un'area contrassegnata R3 nella cartografia di piano.

Gli interventi consentiti nelle aree R3, caratterizzate da una gravosità del rischio idrogeologico elevata, sono disciplinati dall'articolo 17 delle Norme di attuazione del P.G.U.A.P., di cui si evidenzia in particolare il comma 1 di seguito riportato:

Nelle aree a rischio idrogeologico elevato – contrassegnate R3 nella cartografia di piano -, a condizione che con apposito studio di compatibilità si analizzino dettagliatamente le condizioni di rischio e si definiscano gli accorgimenti costruttivi di carattere strutturale, localizzativi e architettonico per la realizzazione degli interventi



nonché quelli per la loro utilizzazione atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, possono essere autorizzati:

- a) gli interventi ammessi nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato; in particolare per quelli di cui alla lettera f) del primo comma sono ammessi ampliamenti di volume fino al dieci per cento;*
- b) le opere di infrastrutturazione e le bonifiche agrarie, previa autorizzazione della Provincia;*
- c) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, già previsti dai piani regolatori generali vigenti alla data di entrata in vigore di questo piano, a condizione che, nel rispetto di quanto disposto dal primo comma dell'articolo 19, lo studio di compatibilità di cui all'alinea attesti un grado di rischio non superiore a medio (R2). I Comuni interessati autorizzano detti interventi previo parere favorevole della Provincia;*
- d) le nuove previsioni urbanistiche di interventi di cui alla lettera c), nel rispetto della condizione ivi prevista e previa autorizzazione della Provincia in merito alla compatibilità degli interventi dal punto di vista idrogeologico.*

Per completezza di esposizione si riporta di seguito un estratto degli articoli 16 e 19 citati nell'articolo 17 del P.G.U.A.P.:

- × articolo 16, comma 1, lettera f):

interventi di miglioramento strutturale, igienico-sanitario e energetico di edifici esistenti, senza aumenti di volume. Gli stessi edifici possono essere demoliti e ricostruiti, anche su diverso sedime, quando ciò consenta di ridurre il rischio a livelli non superiori a medio (R2);

- × articolo 19, comma 1:

la modifica della perimetrazione o del livello di rischio delle aree di cui al presente capo è effettuata sulla base di:

- a) variazioni della pericolosità dovute al miglioramento delle conoscenze inerenti alle dinamiche idrogeologiche;*
- b) realizzazione o adeguamento di opere di difesa in grado di mitigare il livello di rischio o il grado di esposizione allo stesso dei beni interessati;*
- c) variazioni del valore d'uso del suolo;*
- d) variazioni della vulnerabilità correlate a specifici accorgimenti costruttivi, condizioni o misure di sicurezza afferenti l'utilizzazione degli immobili in relazione ai fenomeni attesi.*

C. Carta di Sintesi Geologica

Con propria deliberazione n. 2249 del 05 settembre 2008 la Giunta provinciale ha approvato il quarto aggiornamento della Carta di Sintesi Geologica, il quale è entrato in vigore il giorno 17 settembre 2008 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n. 38 del 16 settembre 2008.



In base alla cartografia rivista in seguito a tale aggiornamento, l'area in cui si colloca lo stabilimento termale e la zona a monte dello stesso ricade quasi totalmente in un'area di controllo geologico, ideologico, valanghivo e sismico con penalità leggere; la zona più a monte dello stabilimento termale, risulta tuttavia ricadere in un'area di controllo geologico, ideologico, valanghivo e sismico critica recuperabile. Tutta l'area oggetto di intervento risulta inoltre ricadere in zona sismica 4 (a bassa sismicità).

Si riportano di seguito in estratto le Norme di attuazione della Carta di Sintesi Geologica, con particolare riferimento alle parti che disciplinano gli interventi nelle aree sopra individuate.

Le aree di controllo geologico si suddividono nelle seguenti categorie:

area critica recuperabile: area che, pur essendo interessata da dissesti (area alluvionabile o esondabile limitrofa agli alvei di piena ordinaria con arginatura assente o inadeguata, frane in atto o potenziali, sprofondamenti, valanghe, ecc.), può essere recuperata con adeguati interventi sistematori.

L'edificazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia non è consentita prima della completa realizzazione delle opere volte all'eliminazione del pericolo.

Fanno eccezione i casi in cui:

- *l'intervento edilizio proposto costituisca in sé un'opera volta all'eliminazione del pericolo;*
- *specifici studi ed indagini geologiche attestino che il pericolo non sussiste.*

...omissis...

area con penalità leggere: area in cui gli aspetti litologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologici e geotecnici approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

...omissis...

area a controllo sismico: tutto il territorio provinciale è da considerarsi a sismicità trascurabile (zona sismica 4) o bassa (zona sismica 3);

...omissis...

Nelle zone sismiche è richiesta una progettazione antisismica rispettando la normativa tecnica vigente, anche con procedure di tipo semplificato quando applicabili.

...omissis...



5.2 Le regole e norme tecniche da rispettare

- × D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 recante “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”;
- × D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 recante “Regolamento di attuazione della L. 11 febbraio 1994 n. 109 legge quadro in materia di lavori pubblici, e successive modificazioni”;
- × D.M.LL.PP. 19 aprile 2000, n. 145 recante “Regolamento recante il capitolato generale d’appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell’art. 3, comma 5, della L. 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni”;
- × Legge Provinciale 10 settembre 1993, n. 26 recante “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti”, per la parte applicabile;
- × Decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/Leg. recante “Regolamento di attuazione della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 concernente “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti”, come modificata dalla legge provinciale 12 settembre 1994, n. 6 recante “Disposizioni modificative della normativa vigente in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e in materia di edilizia abitativa, per la parte applicabile”;
- × D.Lgs. 20 dicembre 2006, n. 311 recante “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
- × D.M. 14 gennaio 2008 recante “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”;
- × D.M. 16 gennaio 1996 recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- × D.Lgs. 09 aprile 2008, n. 81 recante “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- × Decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 recante “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini di superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”;
- × Legge Provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 recante “Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento”;
- × D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 recante “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- × Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 recante “Regolamento concernente l’attuazione dell’art. 11-quaterdecies, comma 13,



- lettera a), della legge 2 dicembre 2005, n. 248, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- × Legge 09 gennaio 1991, n. 10 recante “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;
 - × D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 recante “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della L. 9 gennaio 1991, n. 10”;
 - × D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 recante “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
 - × D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 recante “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
 - × D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”;
 - × D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 recante “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”;
 - × Delib.G.P. 29 agosto 2008, n. 2173 recante “Linee guida e indicazioni operative per l’utilizzo di terre e rocce derivanti da operazioni di scavo”;
 - × Regole tecniche in materia di prevenzione incendi, con particolare riferimento alle attività soggette al controllo di prevenzione incendi ai sensi dell’art. 4 della Legge 966/1965 e del D.M. 16 febbraio 1982 previste in progetto.

E’ rimesso al/i progettista/i l’obbligo di effettuare, in relazione alla normativa sopra richiamata, una approfondita ricognizione in merito – unitamente alla verifica della normativa in materia di lavori pubblici e di sicurezza – valutandone l’applicazione all’intervento anche in relazione ai livelli di progettazione via via richiesti.



Capitolo 6. LA PROGETTAZIONE

6.1 Fasi e procedure della progettazione

Come noto, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola, nel rispetto dei vincoli esistenti, preventivamente accertati, e dei limiti di spesa prestabiliti, secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici:

1. progetto preliminare: definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire;
2. progetto definitivo: individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti nel progetto preliminare e contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni;
3. progetto esecutivo: presenta il massimo livello di approfondimento dei vari elementi costitutivi del progetto definitivo in conformità al quale e nel cui pieno rispetto deve essere redatto.

I contenuti degli elaborati relativi alle tre suddette fasi sono disciplinati in Provincia di Trento dagli articoli 15, 16 e 17 della Legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 e successive modificazioni e dal relativo Regolamento di esecuzione (articolo 7 con relative allegate tabelle).

La procedura per il conferimento degli incarichi di progettazione (e di direzione lavori, contabilità e misura, coordinamento della sicurezza ed eventuali prestazioni accessorie) è diversa a seconda che il corrispettivo comporti una spesa di importo superiore o inferiore alla soglia comunitaria, attualmente stabilita in euro 206.000,00 (Regolamento CE n. 1422 dd. 04.12.2007, di modifica delle direttive 2004/7/CE e 2004/18/CE).

Nel caso specifico, in considerazione dell'importo del servizio posto a base di gara, l'individuazione del/dei progettista/i deve essere effettuata mediante procedura comunitaria.

L'Amministrazione intende indire un concorso di progettazione, ai sensi degli articoli 91, 99 e 105 del D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni. Rinviano per gli aspetti specifici al bando di gara, in questa sede si evidenzia:

- l'art. 91, comma 5, del Codice dei contratti prevede che la stazione appaltante, allorché *la prestazione riguardi la progettazione di lavori di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, storico-artistico e conservativo nonché tecnologico*, è tenuta a valutare *in via prioritaria l'opportunità di applicare la procedura del concorso di progettazione o del concorso di idee*;
- l'art. 99, comma 3, del Codice dei contratti stabilisce che *nel concorso di progettazione relativo al settore dei lavori pubblici sono richiesti esclusivamente progetti con livello di approfondimento pari a quello di un progetto preliminare* (l'Amministrazione non intende avvalersi dell'opzione di



cui all'articolo 109, che consentirebbe anche di indire la gara in due gradi, sulla base in un progetto preliminare);

- il regolamento di attuazione (D.P.R. n. 554/1999) disciplina i requisiti dei concorrenti e, unitamente all'art. 102 e seguenti del Codice, le modalità di scelta del concorrente. In particolare, l'art. 105 rinvia, per la selezione dei concorrenti, alla parte II del Codice medesimo (art. 28 e successivi).

Al fine di conferire maggiore celerità al procedimento nel bando di concorso, può essere prevista la partecipazione di un gruppo limitato di concorrenti, selezionati preventivamente in base a requisiti specificati nel bando stesso, come consentito dalle norme vigenti in materia.



6.2 I termini e i tempi di elaborazione della progettazione

Tutto ciò premesso, appare preliminarmente necessario individuare le diverse fasi progettuali ed effettuare la suddetta valutazione, in relazione agli interventi da eseguire, interventi che appaiono tra loro collegati e che richiedono e consentono una preventiva precisa valutazione dei tempi necessari e chiarezza sulle procedure da adottare.

I diversi interventi si possono così individuare:

- a) realizzazione del nuovo centro wellness-benessere (di cui al precedente capitolo 4.1), includendo anche l'intervento sullo stabilimento termale per lo studio e la riproposizione dell'atrio allo scopo di realizzare un collegamento tra le due strutture;
- b) adeguamento alle norme dei requisiti prestazionali energetici dell'involucro e riqualificazione esterna dello stabilimento termale (di cui al precedente capitolo 4.2).

Per l'espletamento della procedura di progettazione, in coerenza con i criteri illustrati, si ritengono attendibili i tempi descritti dalla tabella seguente:

<i>Fase di progettazione</i>	<i>Durata parziale mesi</i>	<i>Durata totale mesi</i>	<i>Ipotesi di data</i>
PRESELEZIONE			
Bando di preselezione	2	2	dicembre 2008
Selezione dei progettisti	1	3	febbraio 2009
CONCORSO DI PROGETTAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE			
Presentazione	4	7	giugno 2009
Aggiudicazione del concorso	2	9	agosto 2009
PROGETTO DEFINITIVO			
Presentazione	4	13	dicembre 2009
Approvazione	1	14	gennaio 2010
PROGETTO ESECUTIVO			
Presentazione	4	18	maggio 2010
Approvazione	1	19	giugno 2010

La successiva fase relativa alla realizzazione delle opere progettate dovrà essere preceduta da una gara di appalto le cui modalità verranno definite in tempi successivi.



Capitolo 7. LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO

7.1 Stima dei costi

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione degli interventi descritti.

Il D.Lgs. 163/2006 precisa all'art. 29, comma 5, che *per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni di lavori pubblici il calcolo del valore stimato tiene conto dell'importo dei lavori stessi nonché del valore complessivo stimato delle forniture e dei servizi necessari all'esecuzione dei lavori, messe a disposizione dell'imprenditore da parte delle stazioni appaltanti.*

I quadri economici degli interventi devono essere predisposti con progressivo approfondimento in rapporto al livello di progettazione al quale sono riferiti e con le necessarie variazioni in relazione alla specifica tipologia e categoria dell'intervento stesso e devono prevedere la seguente articolazione del costo complessivo:

- a) lavori a misura, a corpo, in economia;
- b) somme a disposizione della stazione appaltante per:
 - lavori in economia e forniture, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto;
 - rilievi, accertamenti e indagini;
 - allacciamenti ai pubblici servizi;
 - imprevisti;
 - acquisizione di aree o immobili;
 - accantonamento per determinazione del prezzo chiuso;
 - spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti;
 - spese per attività di consulenza o di supporto;
 - eventuali spese per commissioni giudicatrici;
 - spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;
 - spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;
 - I.V.A. ed eventuali altre imposte.

Sulla base delle considerazioni fin qui esposte, precisando che la stima degli importi potrebbe essere oggetto di modifica nel prosieguo del procedimento in relazione alle esigenze dell'ente appaltante e alla normativa di riferimento, si possono approssimativamente indicare i seguenti costi per gli interventi in progetto:

Realizzazione del nuovo centro wellness-benessere:

Da valutazioni preliminari si è potuto stimare che il complesso degli interventi finalizzati all'ideazione, alla progettazione, all'appalto ed alla realizzazione del nuovo complesso edilizio ammonta a circa **euro 14.000.000,00**, suddivisi



approssimativamente in euro 9.800.000,00 per lavori a base d'asta, di cui circa euro 9.050.000,00 soggetti a ribasso e euro 750.000,00 non soggetti a ribasso perché relativi ai costi della sicurezza (comprensivi dei costi generali e dei costi speciali per rischi interferenziali) e euro 4.200.000,00 per somme a disposizione dell'amministrazione.

Si prevedono indicativamente i seguenti interventi ed importi:

- a) opere edili (45,75% del costo dell'opera):
euro 4.483.500,00 per lavori a base d'asta, di cui euro 4.253.500,00 soggetti a ribasso e euro 230.000,00 per costi della sicurezza;
- b) opere strutturali richiedenti speciale studio tecnico (25% del costo dell'opera):
euro 2.452.500,00 per lavori a base d'asta, di cui euro 2.262.500,00 soggetti a ribasso e euro 190.000,00 per costi della sicurezza;
- c) opere impiantistiche di base e specialistiche (29,25% del costo dell'opera):
euro 2.864.000,00 per lavori a base d'asta, di cui euro 2.534.000,00 soggetti a ribasso e euro 330.000,00 per costi della sicurezza.

Riqualificazione dello stabilimento termale:

L'intervento di riqualificazione architettonica, funzionale ed impiantistica dello stabilimento termale è stato stimato nel suo complesso (comprensivo, pertanto, sia degli interventi esterni che interni, concernenti la nuova distribuzione degli spazi e l'adeguamento degli impianti) in **euro 7.700.000,00**, approssimativamente suddivisi in euro 5.400.000,00 per lavori a base d'asta, di cui circa euro 5.025.000,00 soggetti a ribasso e euro 375.000,00 non soggetti a ribasso perché relativi ai costi della sicurezza (comprensivi dei costi generali e dei costi speciali per rischi interferenziali) e euro 2.300.000,00 per somme a disposizione dell'amministrazione.

Da tale intervento generale di riqualificazione viene estrapolato l'intervento oggetto del presente concorso di progettazione (che si affianca, per le suddette motivazioni alla progettazione del nuovo Centro wellness-benessere), riguardante la sola armonizzazione estetica dei prospetti con le scelte architettoniche che caratterizzeranno il nuovo centro wellness-benessere (comprensiva degli interventi di adeguamento dell'atrio alle nuove esigenze connesse con il collegamento al centro medesimo) e l'adeguamento alle norme dell'involucro edilizio e del suo comportamento energetico, può essere stimato in euro 2.500.000,00.

Tale importo può essere suddiviso approssimativamente in euro 1.750.000,00 per lavori a base d'asta, di cui circa euro 1.625.000,00 soggetti a ribasso e euro 125.000,00 non soggetti a ribasso perché relativi ai costi della sicurezza (comprensivi dei costi generali e dei costi speciali per rischi interferenziali) e euro 750.000,00 per somme a disposizione dell'amministrazione.

In fase di stesura del progetto preliminare sarà richiesta ai concorrenti una stima dei costi di costruzione di massima suddivisi per parti relative ai seguenti interventi:



1. il costo globale di realizzazione del complesso edilizio di nuova costruzione (centro wellness-benessere), disaggregato nelle seguenti voci:

- demolizioni e scavi;
- opere edili interrato esclusi gli impianti;
- opere edili fuori terra esclusi gli impianti;
- impianti meccanici (idro-termosanitari, climatizzazione, antincendio, ascensori...);
- impianti elettrici e speciali;
- impianti di sicurezza;

2. il costo globale di riqualificazione esterna dello stabilimento termale, con riguardo al solo intervento di ammodernamento strutturale e architettonico dello stabilimento (con l'esclusione, dunque, degli interventi di riorganizzazione interna dell'offerta curativa e degli interventi impiantistici, previsti in tempi successivi), disaggregato nelle seguenti voci:

- demolizioni;
- opere edili esclusi gli impianti;
- finiture edilizie esterne.



7.2 Le categorie dei lavori

Realizzazione del nuovo Centro wellness-benessere:

Le opere relative alla realizzazione del nuovo Centro benessere possono essere suddivise indicativamente nelle classi e categorie di seguito elencate, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 2 marzo 1949, n. 143:

- Classe I:

× Categoria d)

Palazzi e case signorili, ville e villini signorili, giardini, palazzi pubblici importanti, teatri, cinema, chiese, banche, alberghi, edifici provvisori di carattere decorativo, serre ornamentali ed in genere tutti gli edifici di rilevante importanza tecnica ed architettonica. Costruzioni industriali con caratteristiche speciali e di peculiare importanza tecnica. Restauri artistici e piani regolatori parziali

€ 4.483.500,00 per lavori a base d'asta

(€ 4.253.500,00 soggetti a ribasso e € 230.000,00 costi della sicurezza);

× Categoria g)

Strutture o parti di strutture in cemento armato richiedenti speciale studio tecnico, ivi comprese le strutture antisismiche

€ 2.452.500,00 per lavori a base d'asta

(€ 2.262.500,00 soggetti a ribasso e € 190.000,00 costi della sicurezza);

- Classe III:

× Categoria a)

Impianti per la produzione e la distribuzione del vapore, dell'energia elettrica e della forza motrice, per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali, impianti sanitari, impianti di fognatura domestica o industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto

€ 743.500,00 per lavori a base d'asta

(€ 633.500,00 soggetti a ribasso e € 110.000,00 costi della sicurezza);

× Categoria b)

Impianti per la produzione e distribuzione del freddo, dell'aria compressa, del vuoto, impianti di riscaldamento, di inumidimento e ventilazione, trasporti meccanici

€ 924.500,00 per lavori a base d'asta

(€ 814.500,00 soggetti a ribasso e € 110.000,00 costi della sicurezza);

× Categoria c)



Impianti di illuminazione, telefoni, segnalazioni, controlli, ecc.

€ 1.196.000,00 per lavori a base d'asta

(€ 1.086.000,00 soggetti a ribasso e € 110.000,00 costi della sicurezza).

Riqualificazione dello stabilimento termale:

Le opere riguardanti l'armonizzazione estetica dei prospetti con le scelte architettoniche che caratterizzeranno il nuovo Centro wellness-benessere (comprensiva degli interventi di adeguamento dell'atrio alle nuove esigenze connesse con il collegamento al Centro wellness-benessere) e l'adeguamento alle norme dell'involucro edilizio e del suo comportamento energetico possono essere ricondotte alla classe I categoria d) di cui all'articolo 14 della Legge 2 marzo 1949, n. 143.

Nell'importo indicato al paragrafo 7.2 devono ritenersi ricomprese le eventuali opere strutturali, anche se antisismiche.



7.3 Le modalità di finanziamento

Le modalità di finanziamento dei programmi di investimento sono dettagliatamente indicate nell'Accordo di programma stipulato in data 13 ottobre 2008 tra i Comuni proprietari, l'Azienda e la Provincia Autonoma di Trento.

In particolare si evidenzia che gli interventi sono ammessi ai benefici finanziari previsti dall'articolo 11, comma 1, della L.P. 20 giugno 1983, n. 21 e dei relativi criteri di attuazione, approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1960 di data 01 agosto 2008.

I Comuni, per il reperimento delle risorse necessarie da apportare pro quota, potranno beneficiare delle agevolazioni previste dall'art. 11, comma 3-bis, della L.P. 20 giugno 1983, n. 21, come da ultimo modificato dall'art. 38 della L.P. n. 23 del 21 dicembre 2007, il quale prevede che:

- gli apporti al capitale o ai fondi di dotazione da parte dei Comuni partecipanti possono essere agevolati attraverso i contributi previsti dalla normativa sulla finanza locale per le opere di rilevanza provinciale;
- nel caso di interventi realizzati tramite forme associative, come è il caso degli investimenti realizzati tramite l'Azienda consorziale Terme di Comano i contributi possono essere maggiorati di dieci punti percentuali.



7.4 I tempi di realizzazione

Evidenziato che entro la prima metà dell'anno 2009 sarà effettuata la scelta del progettista degli interventi in oggetto, si ipotizza entro il successivo anno l'approvazione dello stesso e l'attivazione delle procedure di appalto; nella primavera 2010 è ipotizzato l'inizio i lavori di realizzazione del complesso edilizio di nuova costruzione i quali, tra l'altro, prevedono la contemporanea riqualificazione dell'atrio dello Stabilimento termale esistente, al fine di consentire l'accesso sia al comparto medico curativo sia al nuovo comparto benessere.

I lavori dovranno concludersi presumibilmente entro il 2012.



Capitolo 8. GLI ALLEGATI AL D.P.P.

8.1 Estratto Piano regolatore generale vigente del Comune di Stenico

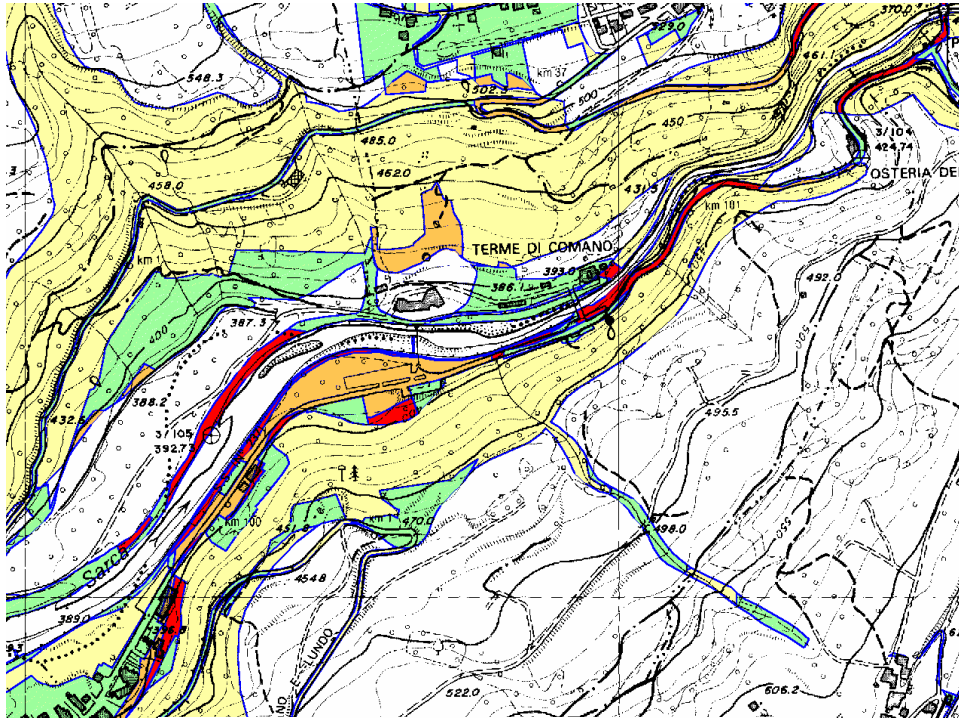


Art.16 AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

- | | | |
|--------|--|--------------------------|
| Art.17 | | Ricettive ed alberghiere |
| Art.18 | | Termale |
| Art.19 | | Campeggi |



8.2 Estratto Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche



Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche

CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

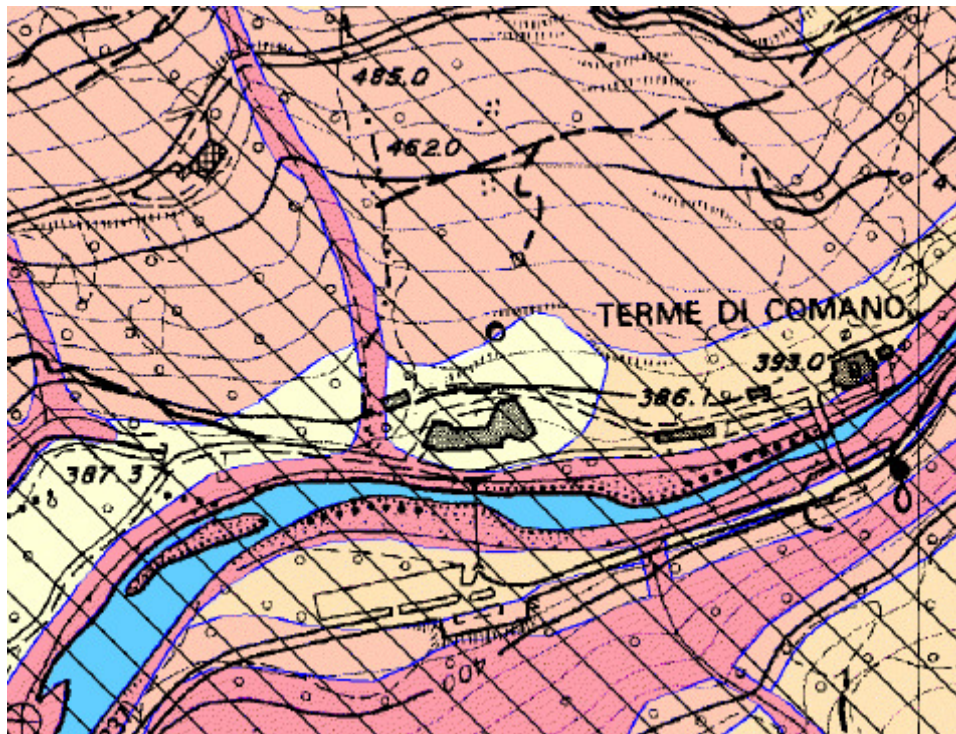
LEGENDA

Classi di Rischio

- Moderato (R1):** per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali;
- Medio (R2):** per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumita' del personale, l'agibilita' degli edifici e la funzionalita' delle attivita' economiche;
- Elevato (R3):** per il quale sono possibili problemi per l'incolumita' delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilita' degli stessi, l'interruzione di funzionalita' delle attivita' socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale;
- Molto Elevato (R4):** per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attivita' socioeconomiche.





8.3 Estratto Carta di Sintesi Geologica







LEGENDA



AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDROLOGICA E VALANGHIVA

-  Aree ad elevata pericolosità geologica e idrologica
-  Aree ad elevata pericolosità valanghiva




AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO

-  Aree critiche recuperabili
-  Aree con penalità gravi o medie
-  Aree con penalità leggere
-  Aree soggette a fenomeni di esondazione

Aree a controllo sismico:

-  a bassa sismicità (zona sismica 3)
-  a sismicità trascurabile (zona sismica 4)

AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE

-  Aree senza penalità
-  Fiumi e Laghi
-  Ghiacciai

8.4 Documentazione fotografica

L'architettura minore



Vista dell'antica fonte dal parco termale



Vista dell'antica fonte dal vecchio albergo Terme



*Il prospetto
ovest e la
terrazza-
soggiorno
dell'antica
fonte*



*L'ingresso
all'antica fonte
dalla S.S. 237
del Caffaro*



*L'ingresso al vecchio
albergo Terme*



*L'ingresso al
vecchio
albergo Terme*



Terme di Comano

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO (Trentino)

CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA
REALIZZAZIONE DI UN CENTRO BENESSERE E RIQUALIFICAZIONE ESTERNA DELLO STABILIMENTO TERMALE

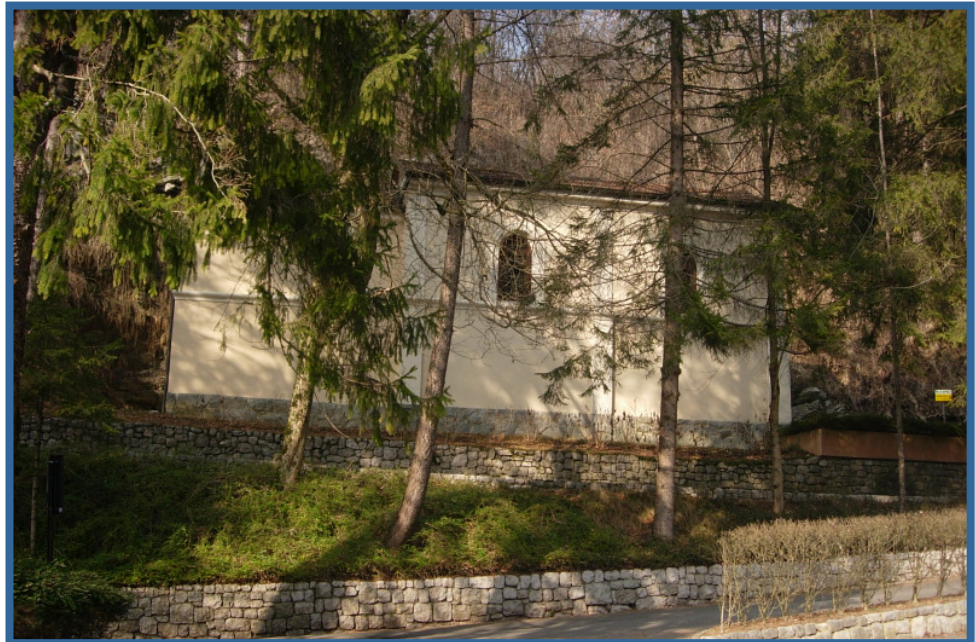
Documento Preliminare alla Progettazione



Il vecchio albergo Terme



*Vista del
vecchio
albergo Terme
dalla S.S 237
del Caffaro*



La cappella



L'ingresso della cappella

*Il prospetto ovest
di Villa Vianini*



*Il prospetto sud
di Villa Vianini*





La strada interna che corre lungo il lato nord di Villa Vianini e conduce dietro lo stabilimento termale



Il prospetto est di Villa Vianini

Lo stabilimento termale



L'ala ovest dello stabilimento



L'ala ovest dello stabilimento

L'ala ovest dello stabilimento



L'ala ovest dello stabilimento



*Vista dal parco
della sala
congressi*



*L'ingresso
principale dello
stabilimento*





Terme di Comano

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO (Trentino)

CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA
REALIZZAZIONE DI UN CENTRO BENESSERE E RIQUALIFICAZIONE ESTERNA DELLO STABILIMENTO TERMALE

Documento Preliminare alla Progettazione



*Vista dal parco dell'ingresso principale
dello stabilimento e della torre*



*Vista dal parco
del corpo
principale dello
stabilimento e
dell'ala ovest*



L'ala est dello stabilimento



L'ala est dello stabilimento



L'ala est dello stabilimento



L'ala est dello stabilimento



La torre ed il volume a est della torre



Il volume a est della torre



La “Sibilla Cumana”



Prospetto nord



Prospetto est



La “Sibilla Cumana” e l’ingresso alle Terme dalla S.S. 237 del Caffaro



La “Sibilla Cumana” dalla passerella pedonale



***La collina a monte dello stabilimento termale
(ipotesi di posizionamento del nuovo centro benessere)***



Vista sud



Vista ovest



Vista est

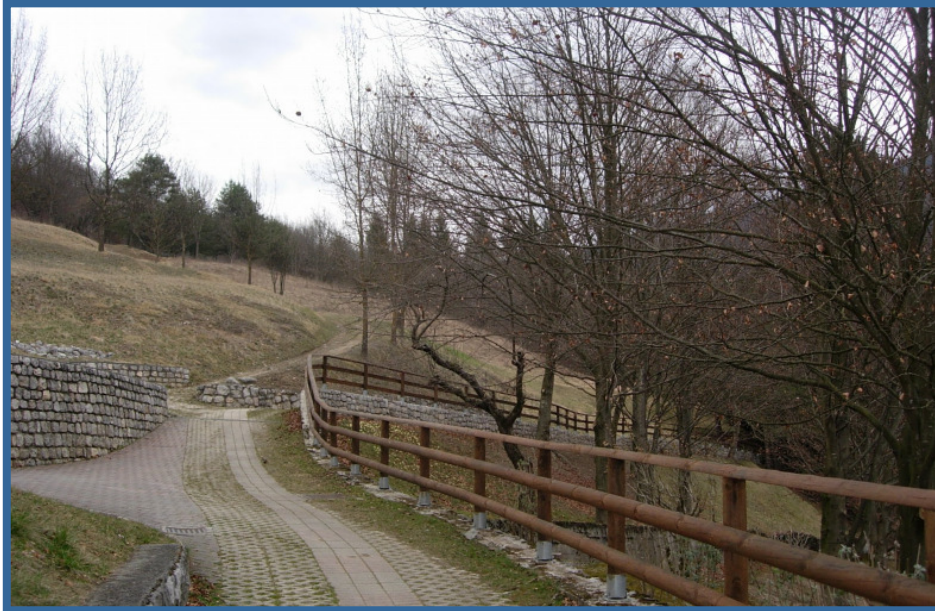


Vista nord





Vista dalla strada interna a monte dello stabilimento verso est



Vista dalla strada interna a monte dello stabilimento verso ovest



Il Grand Hotel Terme



Vista del Grand Hotel Terme



L'ingresso principale del Grand Hotel Terme

Dettagli e viste del Grand Hotel Terme



Le sistemazioni esterne

***La passerella
pedonale dalla
S.S. 237 del
Caffaro***



***La passerella
pedonale dalla
S.S. 237 del
Caffaro***





Il ponte in legno pedonale di accesso al parco termale



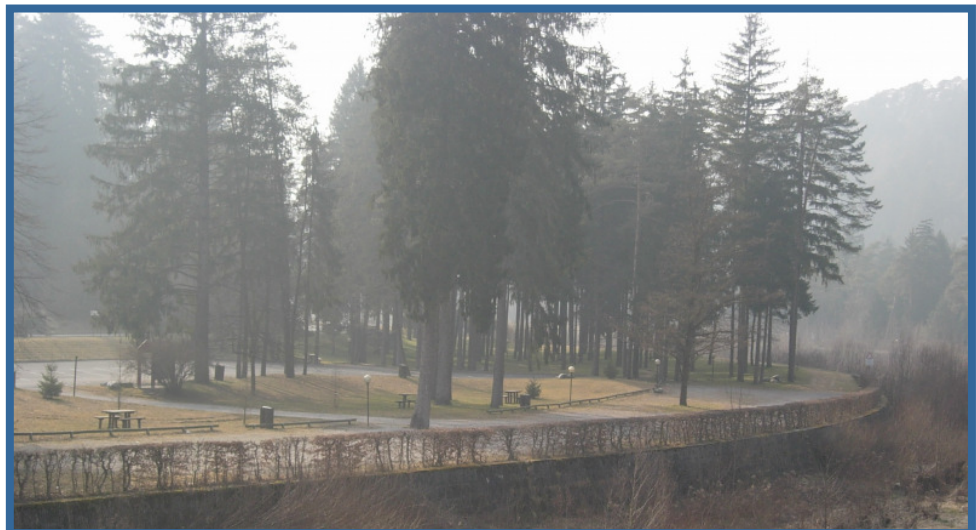
L'accesso carrabile al parco termale



*Il parcheggio
sulla destra
orografica del
fiume Sarca*



*Il parcheggio
sulla destra
orografica del
fiume Sarca*



Il parcheggio e l'area adiacente



Vista del parco termale dalla passerella pedonale lungo la S.S. 237 del Caffaro



Il parco termale verso est





I giochi d'acqua nel parco termale



Il parco termale verso ovest





8.5 Planimetria generale dell'area con le coperture degli edifici esistenti