

CAPITOLATO TECNICO
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DELL'AREA DELLE PISCINE PRESSO LE TERME DI AGNANO DI NAPOLI
PER IL PERIODO 28.05.2018 – 27.05.2020

Premessa

Il complesso delle Terme di Agnano è una delle strutture storico-artistiche della città di Napoli; è situato nei Campi Flegrei, a ovest della città ed è un centro termale, alberghiero e congressuale caratterizzato da una notevole disponibilità di aree a verde anche attrezzato per attività culturali, eventi e tempo libero. Il parco monumentale è aperto quotidianamente al pubblico, attrezzato per molteplici attività, alberghiere, congressuali, culturali, eventi etc, ma soprattutto è un parco termale dove sono presenti attività connesse alle acque termali, come la Spa, il reparto di cure inalatorie e fanghi curativi, nonché stufe secche naturali.

Gli immobili nei quali dovrà essere svolto il servizio oggetto della presente concessione sono sottoposti al vincolo di cui al D.Lgs 42/04 Codice dei Beni Culturali (all'art. 1 ex Legge 1089/39 - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Parte II),

In particolare:

Oggetto - Descrizione

Affidamento in concessione della gestione dell'intera Area delle Piscine presso le Terme di Agnano di Napoli, costituita da:

1) Piscine interne ed esterne.

- n. 4 piscine coperte e n. 2 piscine scoperte dotate di un sistema di gestione della temperatura dell'acqua da remoto, con idromassaggio per ogni vasca.

Le piscine termali scoperte hanno una superficie complessiva di circa mq. 500, mentre un tunnel di collegamento diretto tra le piscine scoperte e le piscine coperte, riscaldato con acqua termale, garantisce il comfort termico degli spostamenti agli utenti anche in regime invernale.

- a supporto delle piscine termali vi sono una sala relax e gli spogliatoi.

Criticità: Si evidenzia che attualmente le piscine tutte devono essere rifunzionalizzate con un impianto di scarico in fogna, mediante realizzazione di una vasca Imhoff opportunamente dimensionata per consentire uno smaltimento delle acque di lavaggio e di riempimento delle vasche termali.

2) Aree verdi esterne: Area sport, Area Green, Area Bimbi con idonea attrezzatura.

3) Ristorante.

- area ristorante all'aperto (con capienza di circa 150 posti a sedere), parzialmente arredata, con annesso punto bar attrezzato, locali accessori e di servizio per il pubblico e per il personale;
- cucina attrezzata, locali accessori e di servizio per il personale.

4) Bar – Cucina attrezzata.

- sala bar attrezzata, completa di wc per il pubblico e per il personale, deposito, locali di servizio, area cottura (preparazione cibi); il bar ha accesso: dall'area Piscine, dal tunnel riscaldato collegato agli spogliatoi; direttamente dall'esterno e dall'area ristoro all'aperto.

5) Reception e locali tecnici.

- Reception, spogliatoi, locali con sale massaggi e locali tecnici.

L'impianto delle nuove piscine termali è stato realizzato nella zona detta "delle sorgenti", posta a valle dell'edificio ex "prima fanghi".

Le piscine attualmente sono alimentate con acqua termale, ma l'utilizzo termale delle stesse non può essere concesso a terzi senza una serie di lunghi adempimenti burocratici che ne vincolano l'utilizzo totale o parziale.

Sono pertanto necessari interventi di rifunzionalizzazione prevedendo l'utilizzo di acqua naturale (non termale) per consentirne un utilizzo ludico balneabile e natatorio.

L'impianto delle nuove piscine termali comprende, oltre ad una piscina scoperta di acqua termale ed una ludica con acqua non termale, n. 3 corpi di fabbrica distinti dalle lettere A – B - C sulla planimetria in allegato.

Nell'edificio A sono stati alloggiati gli impianti tecnologici.

Nell'edificio B sono stati realizzati: la reception, gli spogliatoi, alcune sale massaggi/estetica e la buvette.

Nell'edificio C sono ubicate n. 4 vasche idromassaggio funzionanti a diverse temperature con acqua termale.

La zona circostante la piscina è stata sistemata in parte a solarium e per la maggior parte a prato.

L'edificio B è collegato con l'edificio C e con la piscina con un percorso coperto riscaldato, costituito da struttura in ferro zincato e vetri.

Superfici

- Edificio A = mq. 95,00
- Edificio B = mq. 430,00
- Edificio C = mq. 280,00
- Superficie piscina = mq. 430
- Aree scoperte = circa mq. 6.450,00.

N.B. – Ad oggi non si dispone delle planimetrie aggiornate sia dal punto di vista architettonico che impiantistico.

Tali elaborati sono necessari per i seguenti motivi:

- Disbrigo pratiche amministrative per conseguire le necessarie autorizzazioni;
- Gestione operativa dell'impianto;
- Elaborazione documenti necessari ai fini dell'espletamento della gara.

Piscine interne ed esterne.

Rifunzionalizzazione Impianto da Piscine Termali a Piscine ludiche non termali

Per quanto concerne l'impianto termale di carico per le piscine, per consentirne un uso ludico balneabile e natatorio è necessario rifunzionalizzare tutte le piscine o una buona parte, riconvertendo gli impianti di carico con acqua non termale da riscaldare con impianto geotermico locale da realizzare ex novo.

L'impianto ludico non termale ha il vantaggio di essere un impianto non soggetto a particolari autorizzazioni che potrebbero rappresentare un ostacolo per chi gestisce un complesso per poco tempo. L'impianto ludico non termale è possibile realizzarlo in poco tempo e per quanto riguarda il sistema di disinfezione dell'acqua possono essere utilizzati due sistemi innovativi rispetto ai sistemi tradizionali che sono i seguenti:

- **Sistema ad elettrolisi del sale:** è un metodo che produce cloro "in situ", senza cioè doverlo trasportare od introdurre nell'acqua in forma di composti che contengono al proprio interno altre sostanze (non sempre utili e positive) e lo produce a partire proprio dal sale. La differenza rispetto ai metodi tradizionali è comunque enorme, poiché non c'è più la necessità di stoccaggio e di trasporto dei prodotti chimici, con tutti i problemi legati alla sicurezza. Il cloro attivo così prodotto distrugge tutti i microrganismi nella cellula e garantisce alla piscina un livello sufficiente di cloro libero che verrà continuamente rinnovato dalla cellula al livello corretto senza l'intervento manuale dell'utente.

- **Sistema basato su miscele di sali di magnesio:** questi minerali naturali vengono aggiunti direttamente all'acqua della piscina che passando attraverso uno speciale apparecchio produce un gas attivo che disinfetta ed elimina per ossidazione i batteri, i funghi e le alghe che si possono trovare nell'acqua, garantendo una perfetta sterilizzazione dell'ambiente piscina senza l'immissione di ulteriori prodotti chimici. La presenza del magnesio in acqua grazie alla sua particolare delicatezza previene problemi d'irritazione della pelle e delle mucose.

Gli interventi da realizzare dovranno prevedere:

Piscine ad uso semipubblico tipologia A2

La tipologia di piscina ad uso semipubblico di categoria A2 sono piscine ad uso collettivo, inserite in strutture adibite principalmente ad altre attività ricettive o al servizio della collettività quali alberghi, agriturismi, campeggi, palestre, scuole, caserme, etc..

Nel caso specifico trattasi del complesso delle piscine all'interno della struttura Terme di Agnano. Tutte queste tipologie di piscina devono rispondere alla norma UNI 10637 del 2006 con le successive revisioni ed integrazioni, oltre alle leggi specifiche per le piscine in vigore per la Regione Campania.

Impianto di circolazione

L'impianto deve essere progettato per assicurare un'efficace omogenizzazione dell'acqua di vasca. La velocità dell'acqua deve essere $\leq 1,7$ m/sec in aspirazione, tranne che per il tratto di collegamento dalla pompa al collettore, $\leq 2,5$ m/sec in mandata, tranne che per il tratto di collegamento della pompa al collettore.

Sistemi di ripresa superficiali a bordo sfioratore

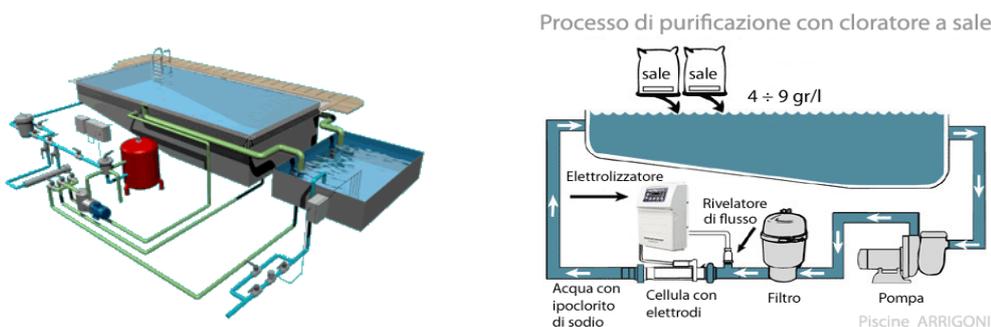
La tipologia di piscina a "Sfioro" è esteticamente più apprezzabile, ma con un costo superiore dovuto al sistema di controllo della tracimazione e della vasca di compensazione necessaria per questo tipo di piscina. Si può scegliere tra diversi stili di tracimazione a seconda dell'ubicazione per valorizzare al massimo l'effetto dello specchio d'acqua a livello della pavimentazione.

Il bordo sfioratore rappresenta il particolare che assume maggiore importanza, condizionando, peraltro, quasi tutte le componenti strutturali ed impiantistiche della piscina.

La caratteristica della piscina detta con bordo a sfioro è quella di avere il livello acqua esattamente a livello del terreno. Particolarmente bella esteticamente ha anche un ottimo ricircolo dell'acqua grazie all'applicazione delle bocchette di immissione acqua in vasca sul fondo anziché sulle pareti. L'acqua che tracima per effetto dell'ingresso in piscina dei bagnanti viene raccolta da una griglia perimetrale che grazie ad una leggera pendenza convoglia l'acqua in una vasca di compenso che serve a mantenere sempre costante il livello dell'acqua. L'aspirazione dell'acqua avviene pertanto attraverso tutto il perimetro ma anche dal fondo a mezzo di una o più griglie di fondo. Una volta passata attraverso il filtro ed un eventuale scambiatore di calore o un dosatore di cloro, l'acqua rientra in vasca dalle bocchette di fondo. La piscina a sfioro oltre ad garantire l'ottimo ricircolo dell'acqua rappresenta esteticamente la massima espressione della piscina. L'effetto del livello acqua è quello di uno specchio che finisce esattamente dove comincia il giardino. Naturalmente la necessità di costruire una vasca di compenso e la precisione millimetrica del rispetto dei livelli in fase costruttiva incidono sensibilmente sui prezzi di questo tipo di vasca.

L'acqua raccolta dalla canaletta perimetrale viene convogliata nella vasca di compenso.

Esempio schematizzato di una piscina a bordo sfioratore.



Il bordo sfioratore deve estendersi per le vasche rettangolari almeno sui lati lunghi e per le forme libere almeno per il 60% del perimetro esterno della vasca. Il bordo sfioratore e le tubazioni dedicate devono smaltire l'acqua nell'unità di tempo, senza traboccare, l'acqua di immissione, il volume massimo spostato dai bagnanti in vasca, il volume dell'onda generata dai bagnanti stessi.

Vasca di compenso

Il volume convenzionale della vasca di compenso deve essere sufficiente a mantenere il numero massimo dei bagnanti presenti in vasca, il volume relativo all'eventuale moto ondoso generato dai bagnanti stessi, il volume generato dal controlavaggio di almeno 1 filtro, il volume necessario a mantenere la corretta aspirazione e evitare la marcia a secco. La vasca di compenso deve essere completamente svuotabile,

accessibile al personale addetto nel rispetto delle norme di sicurezza, dotata di troppo pieno e rivestita con materiale facilmente lavabile.

Requisiti degli impianti di filtrazione

Gli impianti di filtrazione devono essere realizzati in modo da garantire un tempo di ricircolo minore o uguale a quello riportato nella norma UNI 10637:2006.

Prefiltri

Nel caso di piscine di tipo A, i prefiltri devono essere ≥ 2 , installati in parallelo, ispezionabili e con cestello in grado di operare anche con il 25% di ostruzione del passaggio dell'acqua.

Pompe

Nelle piscine di tipo A e B le pompe devono essere in numero pari a quelle dei filtri e deve essere installata una pompa supplementare di riserva asservibile a ciascun filtro. Ogni pompa deve essere dotata di valvola di intercettazione in aspirazione e mandata, manometro in mandata, se necessario valvola di non ritorno in mandata.

Filtri

I filtri sono costituiti da serbatoi la cui superficie interna deve essere adeguata all'acqua da trattare e al disinfettante utilizzato. Per le piscine di tipo A, deve essere previsto un numero di filtri ≥ 2 e i filtri installati sullo stesso impianto devono avere le stesse caratteristiche.

Impianti di disinfezione

Ogni piscina deve avere un impianto di disinfezione ad esso dedicato. Per le piscine di tipo A e B, si utilizzano le sostanze previste dall'atto Stato-Regioni e precisamente:

- ipoclorito di sodio
- ipoclorito di calcio
- dicloroisocianurato
- acido tricloroisocianurico
- ozono

Durante i periodi di apertura al pubblico delle piscine di tipo A, B e C non é ammessa l'immissione diretta in vasca o in punti accessibili agli utenti (skimmers, canaletta del bordo sfioratore) di sostanze a base di cloro. L'immissione deve avvenire solamente dall'impianto di circolazione, per mezzi di impianti di dosaggio automatici o manuali. Inoltre detti impianti devono essere interbloccati con l'impianto di circolazione, per evitare immissioni di prodotto senza circolazione.

Procedura tecnica – amministrativa per la realizzazione degli interventi

Per la realizzazione della rifunzionalizzazione sono necessari una procedura tecnica amministrativa che prevede la realizzazione del progetto dell'impianto di carico/scarico, la richiesta di parere preventivo da parte della Sovrintendenza Beni Archeologici ed Ambientali e presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività presso lo sportello Unico Edilizio del Comune di Napoli.

Per lo svolgimento delle pratiche tecnico/amministrative i termini ed i tempi sono previsti dai 30 ai 60 gg come prevede il DPR 380/01. I progetti, le richieste e le esecuzioni saranno a spese del concessionario ma gestiti dalla TDA nella figura del direttore e responsabile tecnico che ne predisporrà progetti, istanze presso enti, autorizzazioni, richieste pareri, monitoraggi e consulenze tecniche vari (archeologo, impiantisti etc.) nonché direzione e sicurezza cantiere. Si stimano pertanto :

Tabella 1

Procedure	Tempi /gg	Costi stimati
Progettazione – impianti – elaborazioni tecniche/amm e consulenze	7-10 gg	10.000

Richieste pareri presso enti e presentazioni SCIA	Dai 30 ai 60 gg	5.000
Esecuzione dei lavori	Dai 10 ai 15 gg	30.000
Chiusura, collaudi e autorizzazioni	5 gg	5.000
Totale	Dai 30 – 60 gg	50.000

Procedura tecnica – amministrativa per la realizzazione degli interventi stima dei costi

Per la realizzazione della rifunzionalizzazione sono pertanto necessari tutti gli adempimenti previsti nella tabella precedente illustrata in tabella 1. Il concessionario verserà in cauzione la somma di euro 50.000 (cinquantamila/00) come caparra al fine di consentire l'avvio delle procedure tecniche amministrative per la realizzazione di quanto esposto. Imprevisti o ritardi dovuti a Enti terzi e non ascrivibili a TDA non saranno computabili né risarcibili al concessionario.

Bar – Cucina Attrezzata

Il bar è attrezzato con: un banco anteriore per la distribuzione di cibi e bevande, retro banco con schienale contenente due tramogge e mensole per la bottigliera, punto cassa e pedana di servizio. Il locale è dotato di ventilatori a soffitto.

Le attrezzature del punto bar sono:

- n. 1 lavello in acciaio con lavabo e cassettera
 - n. 1 banco supporto macchina da caffè con 2 cassetti
 - n. 1 lavastoviglie
 - n. 1 macchina del ghiaccio
 - n. 1 banco in acciaio con cassettera
 - n. 1 doppia vetrina caldo/freddo
 - n. 1 bancone bar con 3 cassetti grandi refrigerati e due cassetti
 - n. 1 tettoia con 4 faretti
 - n. 1 frigo vetrina coca cola (comodato d'uso)
 - n. 4 mensole in vetro con cornice
 - n. 1 estintore
 - n. 1 contenitore in pvc lt 5
 - n. 1 espositore menu in pvc.
 - n. 1 pc completo di monitor 15" touch screen
- minuterie e attrezzature minute da cucina

Cucina - Area preparazione e lavaggio

La zona preparazione cibi cucina viene consegnata con le seguenti attrezzature:

- n. 1 macchina ghiaccio
- n. 1 granitore
- n. 2 frigo vetrina
- n. 1 frigo comodato d'uso ferrarelle
- n. 2 sgabello cassa
- n. 1 monitor touch
- n. 1 pc
- n. 1 mouse
- n. 1 tastiera
- n. 1 frigo vetrina free standing
- n. 1 piastra doppia

- n. 2 giridon
- n. 8 cestelli porta ghiaccio
- n. 4 estintori
- n. 4 oliere
- n. 1 kit barman da banco
- n. 2 posacenere a colonna da terra
- n. 1 cappa aspirante come fattura
- n. 1 blocco cucina 6 fuochi come fattura
- n. 1 cuoci pasta
- n. 1 piastra industriale a gas
- n. 1 friggitrice doppia vasca
- n. 1 forno
- n. 1 banco refrigerato
- n. 1 banco lavoro
- n. 1 banco lavoro con cassetto
- n. 1 banco lavaggio doppia vasca con gocciolatoio
- n. 1 pass acciaio con porte scorrevole
- n. 1 scaffale da cella in alluminio
- placche forno, vassoi in acciaio, pentolame, piatti, postate e attrezzature minuterie vari

Aree Esterne - Arredi e Attrezzature

- n. 16 tavoli in legno in massello da n. 8 posti
- n. 39 sedie in alluminio leggere
- n. 47 sedie in pvc leggere

Un inventario definitivo verrà redatto al momento della consegna dell'Area.

Oneri a carico del Concessionario

La concessione del servizio di gestione, oltre a quanto previsto nel presente documento e negli altri atti di gara, prevede l'obbligo a carico del Concessionario di arredare ed attrezzare convenientemente gli spazi che gli sono affidati per la gestione del servizio, fornendoli di quanto necessario - ivi incluso l'allaccio delle attrezzature necessarie al punto di erogazione di energia elettrica - alla continua, funzionale ed accurata conduzione dell'esercizio ed all'aggiornata ed efficiente offerta dei servizi corrispondenti al livello degli standard qualitativi adeguati al pubblico dei fruitori.

Gli arredi saranno comunque concordati con la società concedente, essendo tra l'altro l'intero complesso monumentale sottoposto a vincolo dalla competente Soprintendenza.

La custodia e la detenzione degli arredi, interni ed esterni, e delle attrezzature tutte rimane a totale carico e rischio del concessionario.

Manutenzione

Il concessionario è obbligato a mantenere in buono stato l'Area oggetto della presente concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione che dovessero rendersi necessari nel corso del periodo della presente concessione.

Terme di Agnano S.p.A. in liquidazione
Il Liquidatore
Dott. Massimo Grillo

