ALLEGATO 1

NUOVO STABILIMENTO TERMALE IN BAGNO VIGNONI

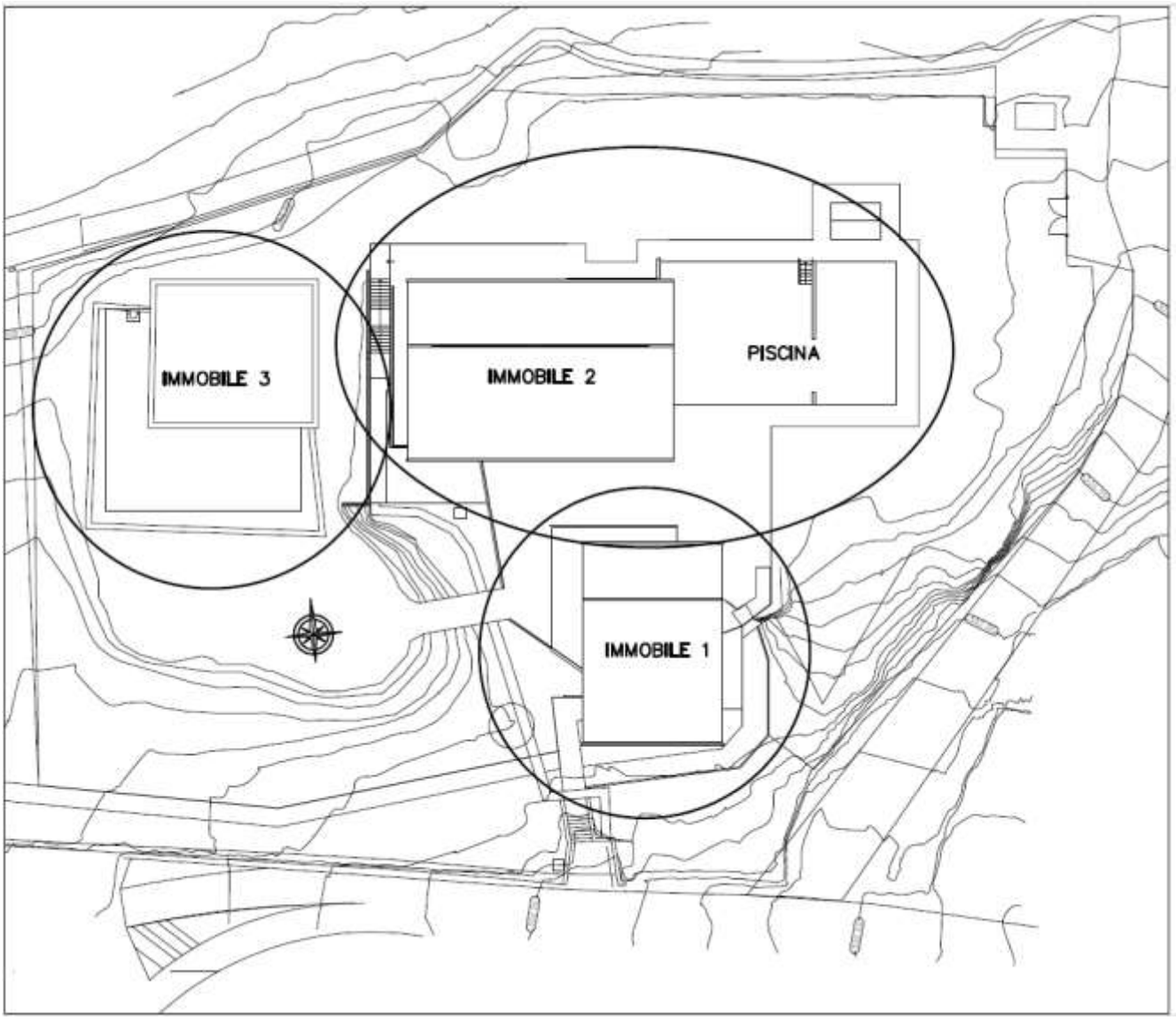
Localizzazione: Lo stabilimento termale in oggetto è posto in San Quirico D'Orcia (SI), frazione di Bagno Vignoni, Loc. Bagno Vignoni 1.

Dati catastali: F.49; Part. 52.

L'immobile oggetto di valorizzazione non è sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

L'immobile e l'area di pertinenza sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 42/2004 art. 136 lett. c) e d) - (vincolo istituito con DM 269 del 31/07/1986)
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)



DESCRIZIONE IMMOBILI 1 e 2

L'immobile 2 con la relativa piscina si pone in affiancamento ad un edificio pre esistente (immobile 1 – ex ufficio turistico), uniti tra loro tramite un prolungamento di collegamento. L'intervento approvato con D.G.C. n. 56 del 20.04.2017 e successive varianti (LAVORI DI "REALIZZAZIONE NUOVO STABILIMENTO TERMALE A BAGNO VIGNONI" CIG 71418855F1, CUP E44H14000330006) ha visto un intervento di recupero delle volumetrie pre esistenti dell'immobile 1 con la ridefinizione degli spazi, la realizzazione di un soppalco raggiungibile tramite scala ed ascensore e il cambio di destinazione d'uso. Tale intervento di recupero ha permesso inoltre la conservazione e la valorizzazione di un volume caratterizzato da materiali autoctoni (travertino, legno, vetro).

L'edificio di nuova costruzione (immobile 2) ha una struttura portante intelaiata in c.a. gettata in opera, in quanto tale tipologia presenta buone doti di resistenza, durabilità, duttilità in caso di sisma ed alto grado di iperstaticità con notevoli riserve quindi in campo post-elastico. Per quanto riguarda i pilastri, sono stati adottati due tipi di sezioni, 30x30cm e 40x40cm: alla prima tipologia appartengono i pilastri che si sviluppano per un solo piano, mentre alla seconda appartengono quelli che si elevano fino alla copertura. Il solaio del primo orizzontamento è in latero-cemento tipo bausta dello spessore 20 + 5 cm, mentre la copertura, a capanna, è in legno in analogia a quella dell'edificio esistente. Le fondazioni sono dirette e sono costituite da un graticcio di travi rovesce, ad eccezione della zona delle piscine e del vano scala/ascensore dove è stata realizzata una platea di spessore pari a 25 cm. A livello del piano terra, è stato realizzato un solaio areato mediante la disposizione di cupolotti in pvc completati da getto in cls.

La struttura del soppalco è invece costituita da pilastri in acciaio di sezione tubolare 140x140x6, che sostengono il solaio del piano di calpestio, formato da una soletta piena in c.a. di spessore pari a 15 cm. I pilastri di sostegno del vano ascensore sono sempre di sezione tubolare, ma minore, ovvero di dimensioni 120x120x6. Per l'accesso al soppalco è stata realizzata una scala, formata da profili metallici sui quali poggiano tavelle in laterizio e sovrastante getto di soletta in cls. Le fondazioni sono dirette del tipo a plinti isolati, disposti in corrispondenza di ciascun pilastro e posizionati in modo tale da non interferire con le fondazioni della struttura esistente. In corrispondenza del vano ascensore è stata realizzata una platea di spessore pari a 30 cm, come base per la struttura dell'ascensore stesso.

La superficie coperta è di circa 940mq.

La superficie utile netta è di circa 690mq.

La superfice dei vani tecnici è di circa 161mq.

La superficie esterna al primo piano è di circa 300mq.

La superfice della piscina interna adibita alla balneoterapia collettiva è di 40mq, mentre la superficie delle **piscine esterne** è di circa 210mq totali.

Piano Terra Edificio preesistente (immobile 1): sala d'attesa e accettazione, sala d'attesa pediatrica, locali deposito, reparto inalatorio, ambulatorio direttore sanitario con archivio annesso, spogliatoio personale dipendente con annessi servizi igienici, bagno pubblico con relativo antibagno e servizi igienici per portatori di handicap,

Piano semi interrato edificio nuovo (immobile 2): spogliatoi con relativi servizi igienici, area umida, area fanghi, vani tecnici, vasca di contro lavaggio, vasca di compenso, vasca di decantazione, pozzo di ritiro scale e ascensore.

Primo piano edificio nuovo e zona soppalco (immobile 2): area bar con zona di sporzionamento, area esterna al bar, zona di relax interna ed esterna, piscina interna per

balneoterapia collettiva, due vasche esterne per balneoterapia collettiva, zona reazione fanghi, pozzo di ritiro, scale e ascensore.

L'acqua termale che sgorga a una temperatura di 49°C e avente portata con ricircolo, solo durante l'orario di apertura ipotizzato in 12 ore, di 2 litri/secondo, viene distribuita ai vari settori di utilizzo:

- Balneoterapia collettiva;
- Fanghi e bagno termale;
- Reparto inalatorio.

L'intervento di cui alla D.G.C. n. 56 del 20.04.2017 e successive varianti (LAVORI DI "REALIZZAZIONE NUOVO STABILIMENTO TERMALE A BAGNO VIGNONI" CIG 71418855F1, CUP E44H14000330006) ha previsto solo una predisposizione all'impianto a ricircolo; successivamente, a seguito di reperimento di nuove risorse finanziarie da parte di Regione Toscana, con D.G.C. n. 29 del 14.03.2025 e successive varianti ((COMPLETAMENTO DEL NUOVO STABILIMENTO TERMALE IN BAGNO VIGNONI – I STRALCIO - COMPLETAMENTO DELL'IMPIANTO DI RICIRCOLO – CUP E45F24000510007)), è stato approvato e realizzato il progetto di completamento dell'impianto a ricircolo.

DESCRIZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI VARI LOCALI

Il piano terra dell'edificio preesistente è così composto:

- Zona sala d'attesa e accettazione e sala d'attesa pediatrica caratterizzata da uno spazio aperto uniforme in modo da sfruttare la massima illuminazione naturale avente superficie di 56,00mq (s.f. 22mq);
- Presidio sanitario, diviso attraverso un filtro di arredo dalla sala d'attesa e accettazione, formato da:
  - Ambulatorio del direttore sanitario avente superficie di 11,00mq provvisto di zona archivio di 4,10mq;
  - Reparto inalatorio di 12,30mq con quattro postazioni adulti e due pediatriche comprensivo di locale deposito;
- Spogliatoi personale dipendente femminile e maschile di 13,05mq con annessi servizi (quattro cabine con doccia e due bagni);
- Bagno pubblico con relativo disimpegno dal quale è possibile accedere sia dall'interno della struttura che dall'esterno;
- Locali di deposito;
- Locale lavanderia di 13,90mq;
- Vano scale e ascensore.

(segue documentazione fotografica)

Planimetria piano terra zona sala d'attesa e accettazione, sala d'attesa sala pediatrica, spogliatoio personale con relativi servizi, presidio sanitario, archivio e locali di deposito, vano scale e ascensore.

Zona sala d'attesa e accettazione e sala d'attesa sala pediatrica

Spogliatoio dipendenti e relativi servizi (bagni e cabine con doccia)

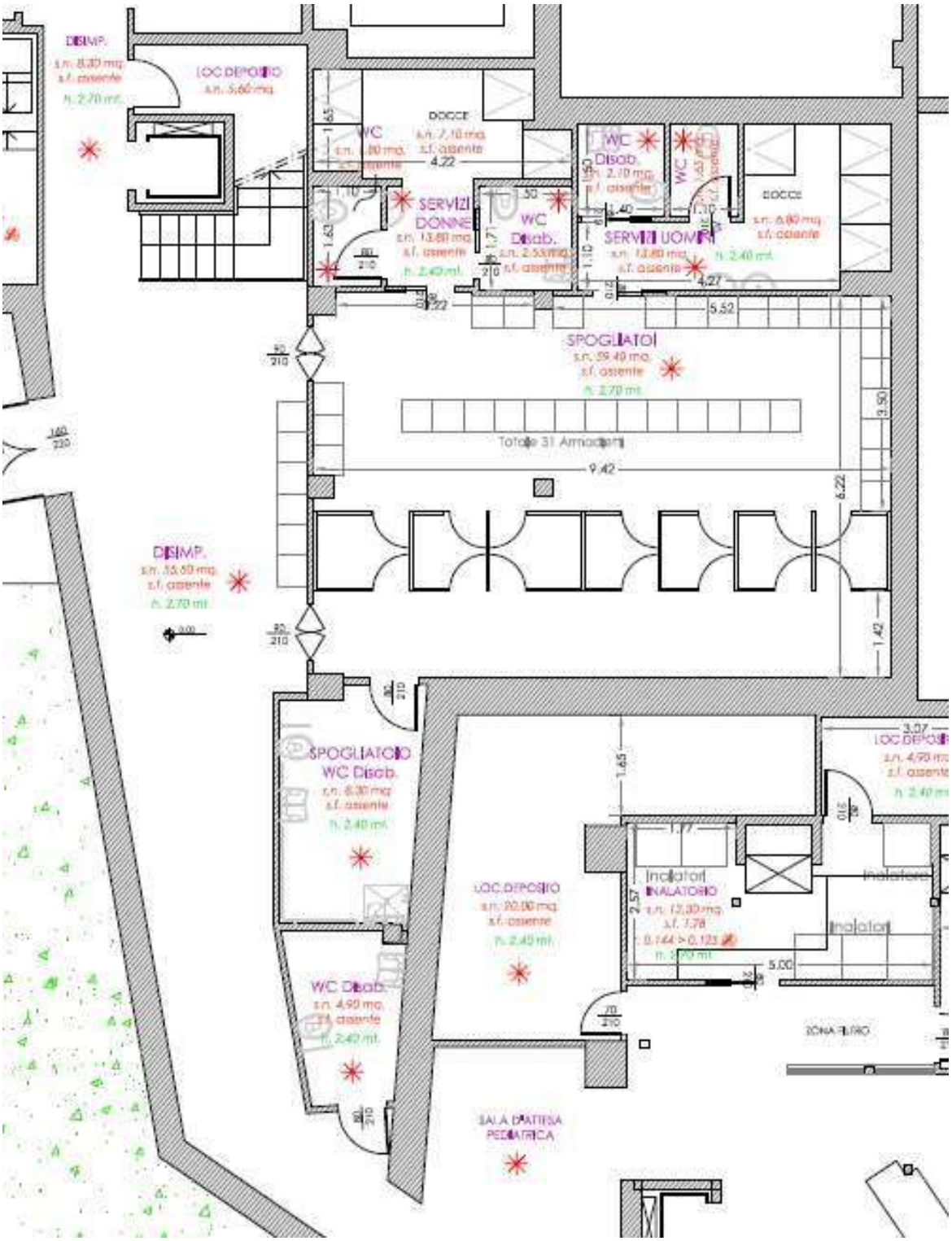
Zona reparto inalatorio e locale deposito

Locali deposito e zona lavanderia

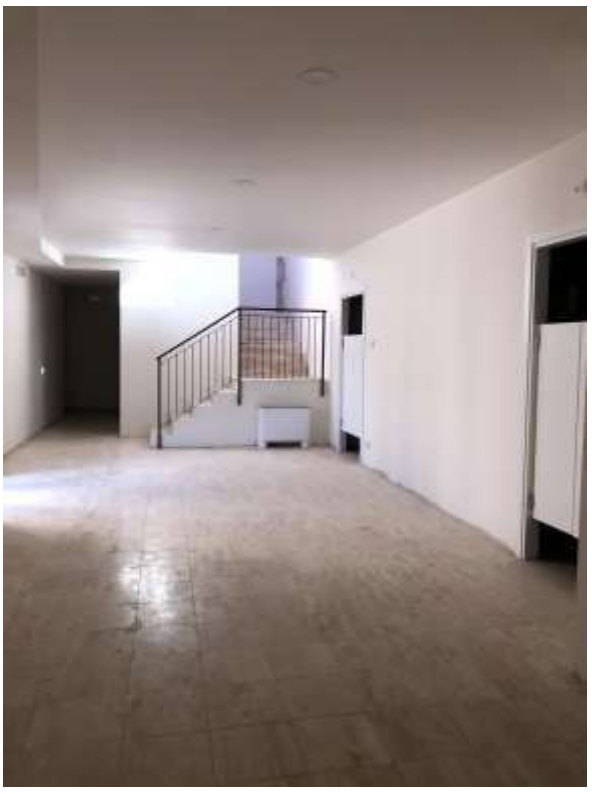
Mediante un corridoio dalla struttura preesistente si accede all'edificio di nuova costruzione il cui piano semi interrato è così suddiviso:

- Servizi igienici per portatori di handicap ad uso della zona reception hall;
- Zona spogliatoi di 59,40mq, in cui sono presenti servizi igienici uomo-donna differenziati composti ognuno da quattro docce, due bagni di cui uno attrezzato per disabili;
- Spogliatoio dedicato ai portatori di handicap di 8,30mq attrezzato anche con doccia dedicata a raso pavimento;
- Reparto fanghi e balneoterapia singola composto da: quattro camerini (due di dimensioni 9,20mq, uno di 9,50mq e l'altro di dimensioni pari 9,00mq tutti aventi superficie finestrata di 1,275mq) forniti di vasche singole per il bagno successivo all'applicazione dei fanghi, due docce, due bagni di servizio, locale tecnico, locale tecnico con vasche di accumulo. Le iniziali tre vasche collegate tra loro, di coltivazione e maturazione fanghi, originariamente posizionate nella parte ovest dell'edificio, sono state rimosse in occasione degli ultimi lavori eseguiti sull'immobile e non sono pertanto più presenti: nell'area da esse occupata sono stati realizzati, nell'ambito del II stralcio, un locale tecnico e un locale di deposito al piano seminterrato (vedi descrizione dell'immobile 3 e TAV. 09 dello stato modificato).
- Zona umida di 60,70mq composta da sauna, hammam, piccola area relax, e quattro docce di servizio. Vi è inoltre la predisposizione di un impianto per l'istallazione di una macchina per il ghiaccio;
- Collegamenti verticali quali scale e ascensore (cabina di dimensioni minime di 1,40m di profondità e 1,10m di larghezza e porta con luce netta minima di 0,80m posta sul lato corto);
- Locale deposito;
- Vano tecnico, posto sotto la proiezione della piscina interna per la balneoterapia collettiva, con accesso sia dall'esterno tramite la scala di servizio che dall'interno passando dalla zona umida;
- Vano tecnico, posto sotto la proiezione della vasca esterna di balneoterapia collettiva, per recupero acqua e riciclo;
- Vasca di contro lavaggio (38,29mq), vasca di compenso (24,21mq) e vasca di decantazione (30,55mq).

(segue documentazione fotografica)



Planimetria piano semi interrato zona spogliatoi, disimpegno, locale deposito, servizi igienici per portatori di handicap, vano scale e ascensore.



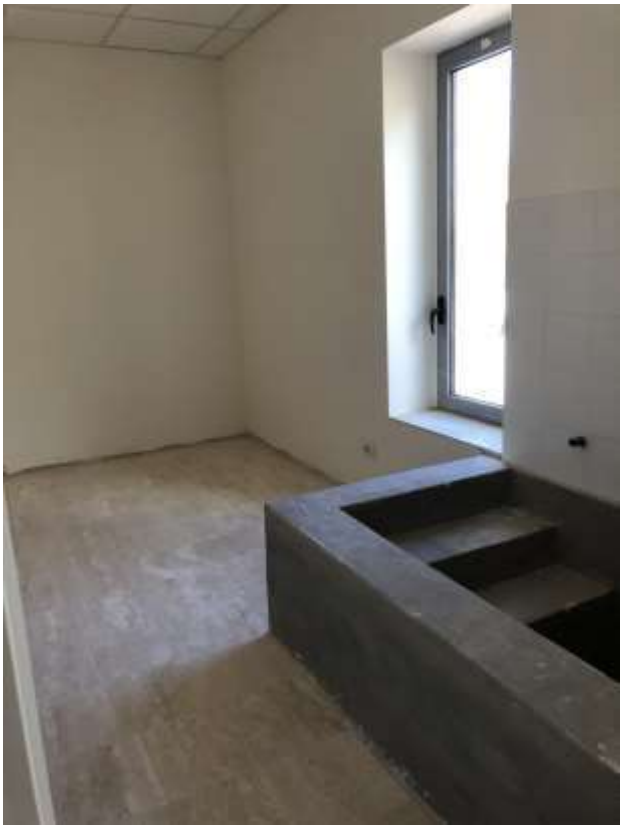
Zona corridoio di collegamento, accesso agli spogliatoi e bagno attrezzato per diversamente abili

Zona spogliatoi con relativi servizi igienici e zona docce e spogliatoio disabili

Planimetria piano semi interrato Area fanghi, area umida, vano scale e ascensore.
Lo stato attuale di tale area, oggi occupata dal locale tecnico e dal locale di deposito realizzati con il II stralcio, è rappresentato nella TAV. 09 – Planimetria generale piano 1S (stato modificato) riportata in fondo al presente allegato.

Area umida: zona sauna

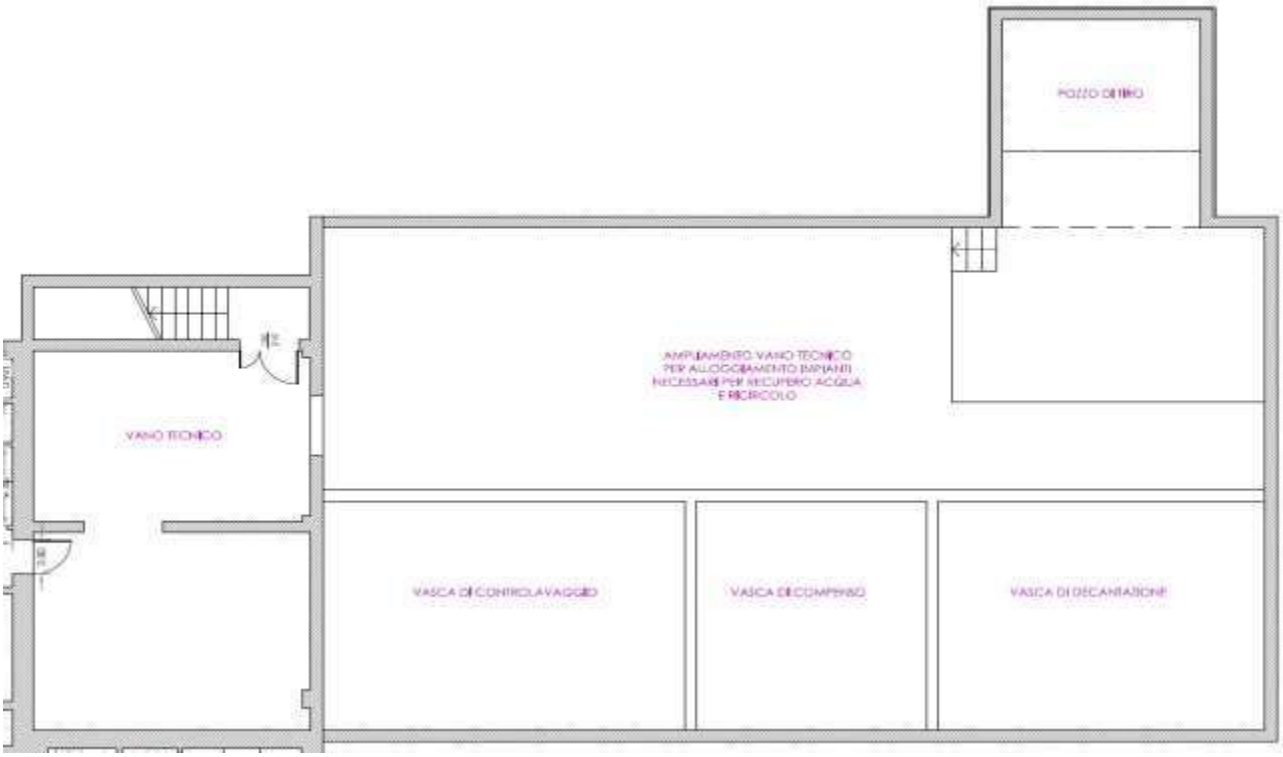
Zona umida: zona hammam, piccola area relax, predisposizione di un impianto per l'istallazione di una macchina per il ghiaccio e zona docce.



Area fanghi

Locale deposito

Vano ascensore e scale per l’accesso al piano superiore



Planimetria piano semi interrato zona locali tecnici e vasche di contro lavaggio, compenso e decantazione.

Zona locali tecnici e vasche di contro lavaggio, compenso e decantazione

Al nuovo primo piano soppalco si trova:

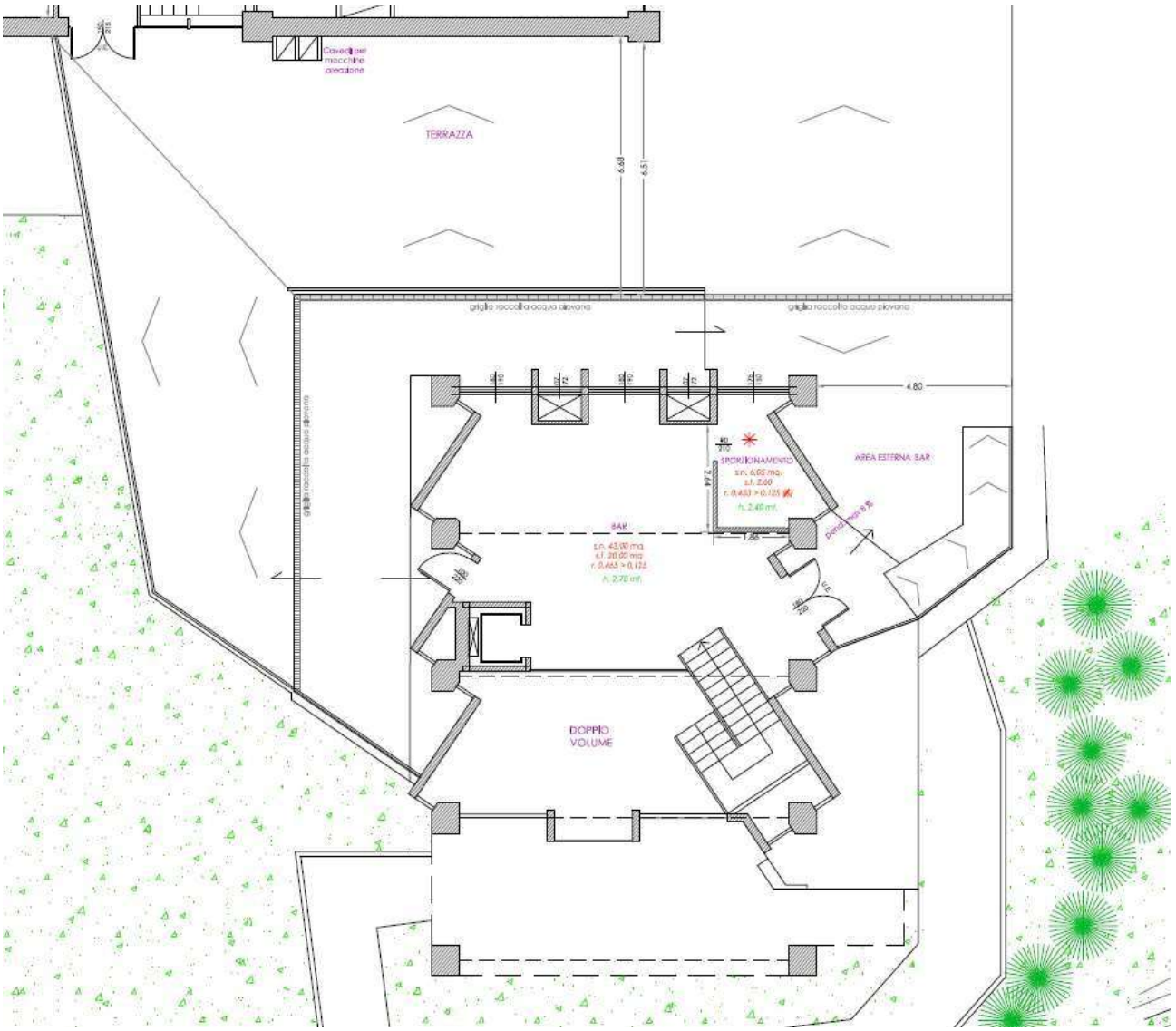
- Zona bar interna di circa 45,00mq (s.f. 20,00mq) ben collegata con la zona esterna;
- Zona preparazione/sporzionamento di 6,05mq (s.f. 2,60mq);
- Area esterna bar pavimentata in travertino accessibile tramite uscita diretta dal bar.

Il primo piano del nuovo edificio (immobile 2) si compone dei seguenti servizi:

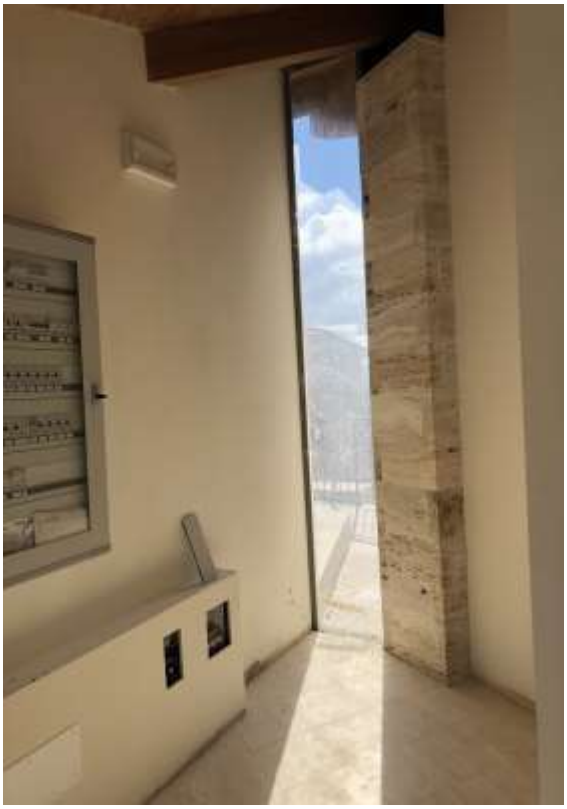
- Piscina interna dedicata alla balneoterapia collettiva di circa 40,00mq (h. 1,20m) con bordo sfioro e bocchette di immissione al fondo della stessa. Dalla vasca interna tramite una cascatella l'acqua travasa nelle vasche esterne adibite alla balneoterapia collettiva a cielo aperto fino allo scarico a sfioro sul lato est dove viene raccolta e convogliata in un canale ispezionabile che con pendenza scende verso la strada di Bagno Vignoni e, dopo un pozzetto di raccolta, la attraversa fino a convogliarsi nell'attuale canale di scarico che convoglia nel fiume Orcia utilizzato anche da altri impianti. Al fine di omogenizzare la temperatura della vasca l'acqua termale non sarà immessa solo dalla cascatella ma anche da vari punti d'immissione dal fondo della vasca;
- Due vasche esterne adibite a balneoterapia collettiva, la prima di 135,00mq e altezza di 1,30m, mentre la seconda di 75,00mq altezza di 1,35m, con bordo sfioro e bocchette di immissione al fondo della stessa. L'accesso alla parte esterna della prima piscina avviene mediante una scala situata nel lato nord adiacente al divisorio tra le due vasche esterne;
- Area relax interna di 110,00mq (s.f.44,50mq) alla quale è possibile accedere sia alla piscina interna che alla zona relax esterna (circa 300,00mq) pavimentata in travertino. Tutte le pavimentazioni esterne sono del tipo antisdrucciolevoli. Le stesse sono state realizzate con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd (B.C.R.A.) Rep. CEC.6/81, è superiore al valore di 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta e superiore a 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.
- Zona reazione fanghi di 31,00mq (s.f. 10,65mq);
- Disimpegno di circa 30,00mq (s.f.16,16mq);
- Pozzo di ritiro connesso al vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti necessari al recupero e riciclo dell'acqua termale. Il pozzo è coperto da una struttura a griglia metallica dotata di un gancio per agevolarne il sollevamento e riposizionamento della struttura stessa.

Tutti i percorsi pedonali esterni hanno una larghezza tale da consentire agevolmente l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote.

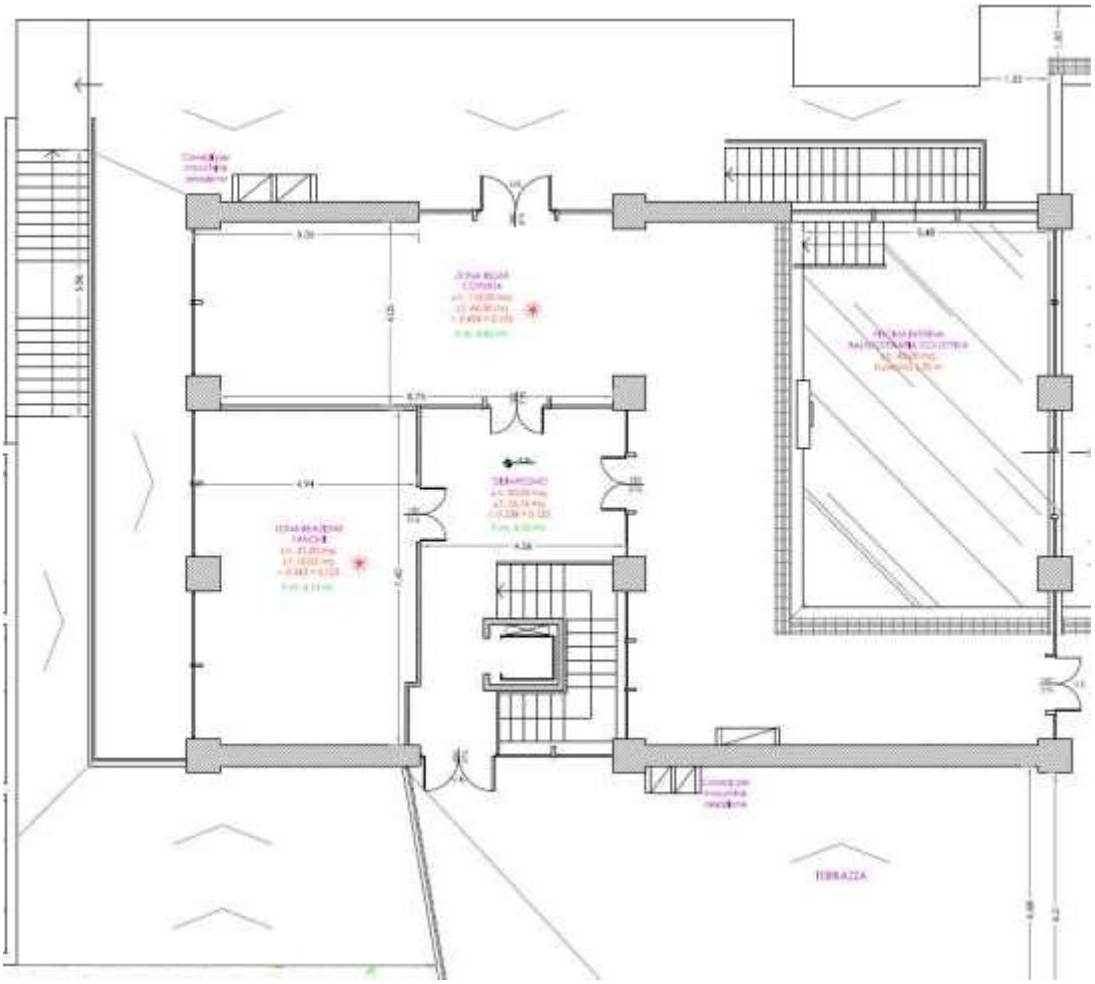
(segue documentazione fotografica)



Planimetria primo piano soppalco zona bar e area esterna bar.



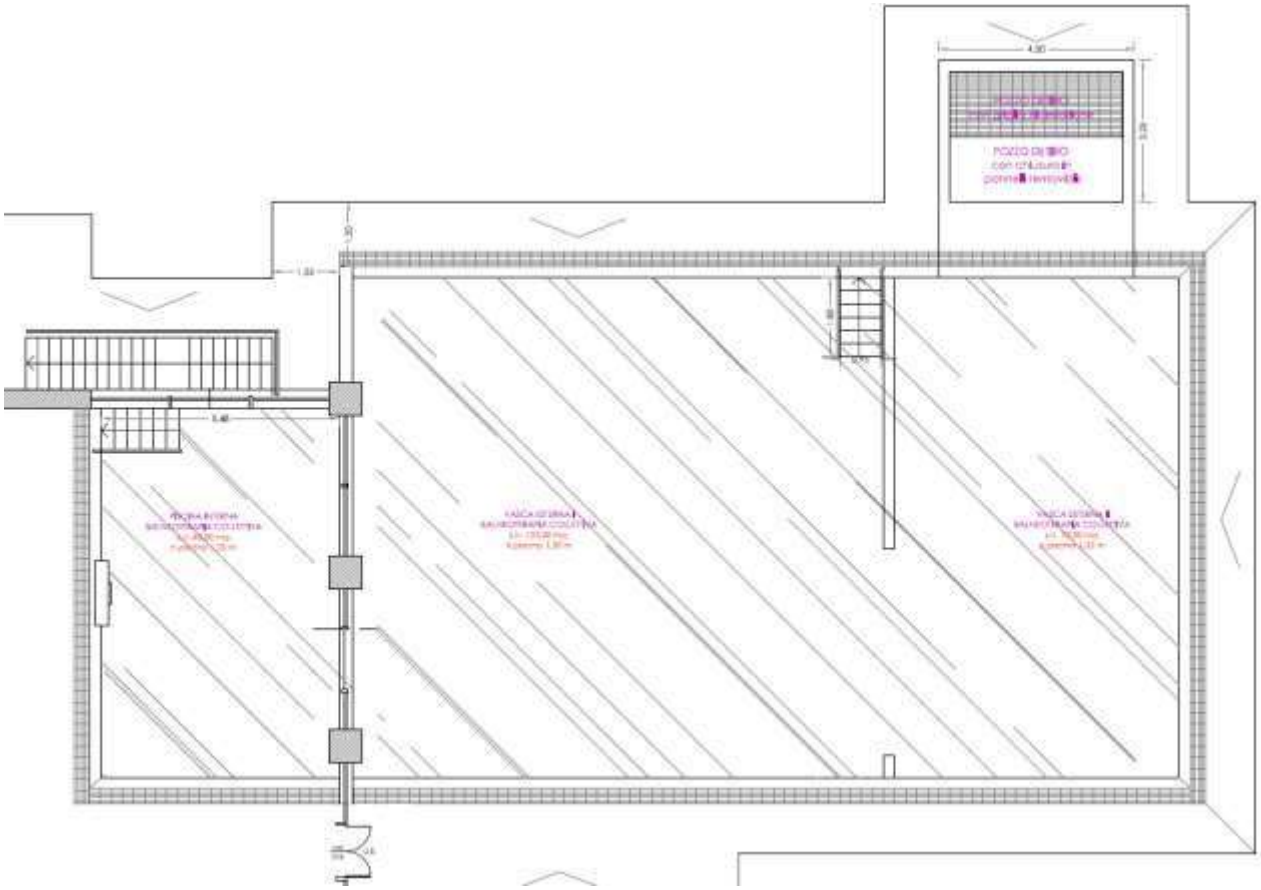
Zona bar e zona sporzionamento



Planimetria primo piano zona relax coperta ed esterna, vano scale e ascensore.

Zona relax interna

Zona relax esterna



Planimetria primo piano zona piscina coperta e piscine scoperte.

Zona piscina interna

Zona piscine esterne

DESCRIZIONE IMMOBILE AMPLIAMENTO (IMMOBILE 3) REALIZZATO NELL'ANNO 2025 ED ALTRE OPERE RELATIVE AL COMPLETAMENTO DELL'IMPIANTO DI RICIRCOLO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE PREESISTENTE.

L'ampliamento realizzato nel corso dell'anno 2025, a seguito di approvazione del progetto con D.G.C. n. 30 del 14/03/2025 e successive varianti ("COMPLETAMENTO DEL NUOVO STABILIMENTO TERMALE IN BAGNO VIGNONI – II STRALCIO - REALIZZAZIONE DELL' AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO TERMALE – CUP E45F24000510007"), ha riguardato la realizzazione di un nuovo padiglione esterno collocato ad ovest dello stabilimento esistente e destinato ad accogliere un'area relax più ampia rispetto a quella dell'immobile già realizzato e descritto sopra.

Oltre alla realizzazione dell'ampliamento l'intervento realizzato nel corso dell'anno 2025 ha riguardato anche il completamento dell'impianto di ricircolo, tramite la messa in opera di filtri, circuiti, linee e impianti mancanti nell'immobile preesistente (D.G.C. n. 29/2025 e successive varianti - COMPLETAMENTO DEL NUOVO STABILIMENTO TERMALE IN BAGNO VIGNONI – I STRALCIO - COMPLETAMENTO DELL'IMPIANTO DI RICIRCOLO – CUP E45F24000510007).

L'intervento oggetto della presente è stato realizzato in conformità alla Autorizzazione Paesaggistica n° 9 del 22.01.2025 ed alla successiva variante di cui alla Autorizzazione Paesaggistica n° 219 del 09/12/2025.

Il progetto complessivo autorizzato paesaggisticamente, realizzato solo in parte, prevedeva la costruzione di un padiglione esterno allo stabilimento esistente da destinare ad area relax oltre ad altri interventi di sistemazione esterna. La realizzazione del nuovo padiglione è situata all'interno del lotto in direzione ovest rispetto al fabbricato preesistente ed ha interessato anche una rimodellazione del terreno per migliorare la fruibilità di tutte le aree esterne. Il nuovo edificio è stato concepito come un grande salone articolato su due livelli, con una differenza di quota di circa 18 cm tra di essi, e sormontato da una copertura piana anch'essa su due livelli. Esternamente i due livelli interni sono trattati differentemente come due volumi che si intersecano e che mantengono al tempo stesso una propria autonomia formale. Il blocco più a nord, quello di ingresso, è concepito come un volume dai contorni netti e finito esternamente con intonaco tinteggiato di un colore similare al RAL 7044. Questo blocco è coperto con un tetto piano "a vasca" per permettere di incassarvi i pannelli fotovoltaici senza renderli visibili dall'esterno. I pannelli installati sono di colore grigio scuro. Il blocco al livello più basso si innesta al precedente sui lati sud ed ovest ed è costituito da grandi aperture vetrate che affacciano sul giardino esterno. A differenza del volume superiore, questo blocco è coperto da un tetto piano aggettante per permettere un ombreggiamento maggiore nella stagione estiva. Il trattamento esterno di questa porzione è trattato con alcune parti intonacate e tinteggiate con lo stesso colore del blocco superiore (per gli architravi) e di una gradazione più chiara (similare al RAL 9002) nell'intradosso dello sporto di gronda. Gli elementi verticali invece sono concepiti come pilastri e setti rivestiti in travertino tagliato contro falda della stessa tipologia delle strutture verticali dello stabilimento preesistente. In entrambe le coperture è stato posato sull'estradosso uno strato di circa 5 cm di argilla espansa color terra.

Oltre all'intervento di ampliamento il progetto complessivo prevedeva altre opere di sistemazione esterna quali la rimodellazione del terreno con incrementi vegetazionali arbustivi tipici del luogo (principalmente nelle scarpate), la realizzazione di un piccolo ponte in legno per collegare il giardino prospiciente al nuovo padiglione con l'area esterna al bar presente nel padiglione sud-est, la realizzazione di un volume tecnico interrato e di un ambiente accessorio destinato al rimessaggio delle attrezzature, l'istallazione esterna in prossimità del cancello carrabile ad ovest di una macchina frigorifera schermata da siepi per l'impianto di climatizzazione, nonché altre opere di sistemazione esterna quali la creazione di marciapiedi e un'area pavimentata a nord per permettere la migliore fruizione degli spazi da e verso lo stabilimento esistente.

Rispetto al complessivo intervento autorizzato sono state realizzate solamente alcune opere di cui all'intervento denominato "COMPLETAMENTO DEL NUOVO STABILIMENTO TERMALE IN BAGNO VIGNONI – II STRALCIO - REALIZZAZIONE DELL' AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO TERMALE – CUP E45F24000510007"

Nello specifico questo II stralcio riguarda le seguenti opere:

- Realizzazione delle opere strutturali comprensive delle opere di scavo e rinterro connesse;
- Realizzazione di tutte le murature di tamponamento e le murature di completamento sulla copertura;
- Fornitura e posa delle soglie esterne;
- Fornitura e posa dei controtelai degli infissi;
- Realizzazione degli intonaci sulle pareti esterne;
- Realizzazione dei massetti pendenzati sulla copertura;
- Fornitura e posa delle bocchette di scarico in copertura, dei pluviali e dei pozzetti sifonati;
- Realizzazione dell'impermeabilizzazione della copertura;
- Fornitura e posa delle lattonerie di finitura;
- Istallazione delle linee vita;
- Realizzazione dei rivestimenti esterni in travertino;
- Fornitura e posa degli infissi;
- Realizzazione della rete di scarico delle acque piovane comprensiva di scavi, rinterri, tubazioni e pozzetti;
- Realizzazione al grezzo, al piano seminterrato (quota 303,85), sul lato ovest dell'edificio esistente e nell'area in precedenza occupata dalle vasche di coltivazione e maturazione fanghi, di un locale tecnico (dimensioni interne di circa 3,95 x 4,50 m) e di un locale di deposito (dimensioni interne di circa 5,45 x 6,45 m), come rappresentati nella TAV. 09 dello stato modificato;
- Varie opere di movimento terra esterne per la rimodellazione delle quote esterne.

Per la parte impiantistica è invece prevista la completa realizzazione dell'impianto fotovoltaico e lo scavo e successivo rinterro per la posa della tubazione di collegamento tra il locale tecnico e la posizione in cui verrà successivamente installata la pompa di calore in prossimità del cancello carrabile.

Sono pertanto rimaste da realizzare, rispetto al progetto complessivo, le opere di finitura interna quali massetti, impianti, opere in cartongesso, pavimenti, battiscopa, tinteggiature e

tutto quanto non riscontrabile dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Per le opere esterne invece sono state escluse dall'appalto relativo al II stralcio sopra richiamato tutte le opere di sistemazione del verde, la realizzazione dei marciapiedi esterni, la posa delle pavimentazioni esterne, la realizzazione del ponte di collegamento con l'area esterna del BAR esistente e quanto altro non riportato nella documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Oltre a quanto descritto sopra si evidenzia che sono state portate a compimento tutte le opere strutturali come da progetto depositato presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti mediante portale AINOP prot. n. SPSII135CFRBD7M4XO del 20/05/2025 e relativo collaudo statico del 31/03/2024 a firma di Ing. Alessandro Nencini.

Relativamente alla parte impiantistica l'impianto fotovoltaico è stato interamente installato nei riguardi ai pannelli FV in copertura con linea elettrica che arriva ai locali tecnici, mentre l'inverter è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ma da installare ed allacciare alla rete elettrica.

Nei riguardi della parte termotecnica sono state installate tutte le linee esterne di tubi da teleriscaldamento che partendo dalla rete dell'acqua termale pubblica arriva nei pressi della posizione della pompa di calore e da questo punto al locale tecnico dell'ampliamento.

Riguardo all'impianto fognario delle acque meteoriche è stata conclusa tutta la rete secondo il progetto di variante n° 2 depositato al protocollo del comune di San Quirico d'Orcia il 17/03/2026 prot. n°2555 in cui era previsto anche l'installazione di n° 5 vasche di accumulo di capacità 13 mc ciascuna.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL 03/06/2026

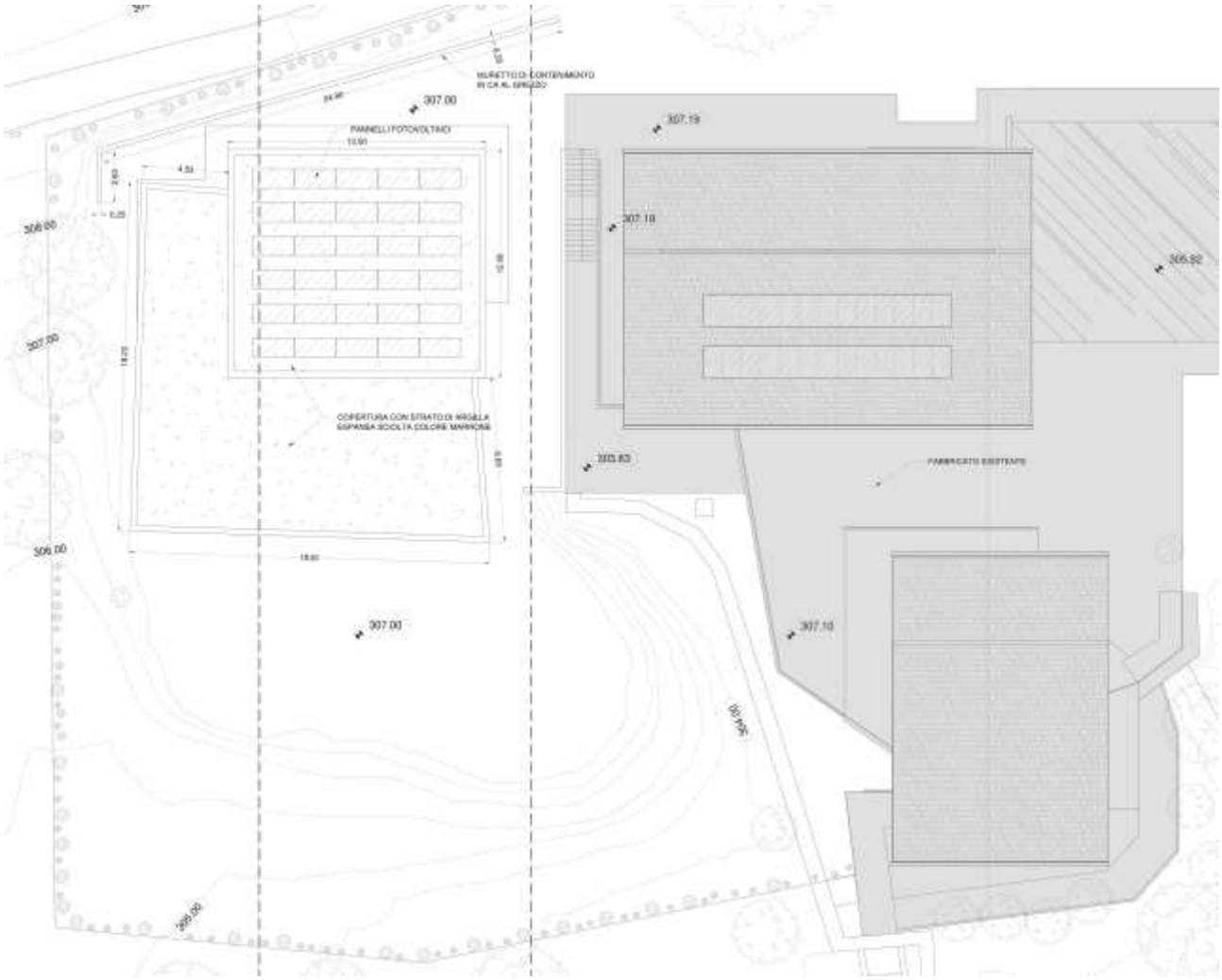
VISTE DALL'ALTO

VISTE DEGLI ESTERNI

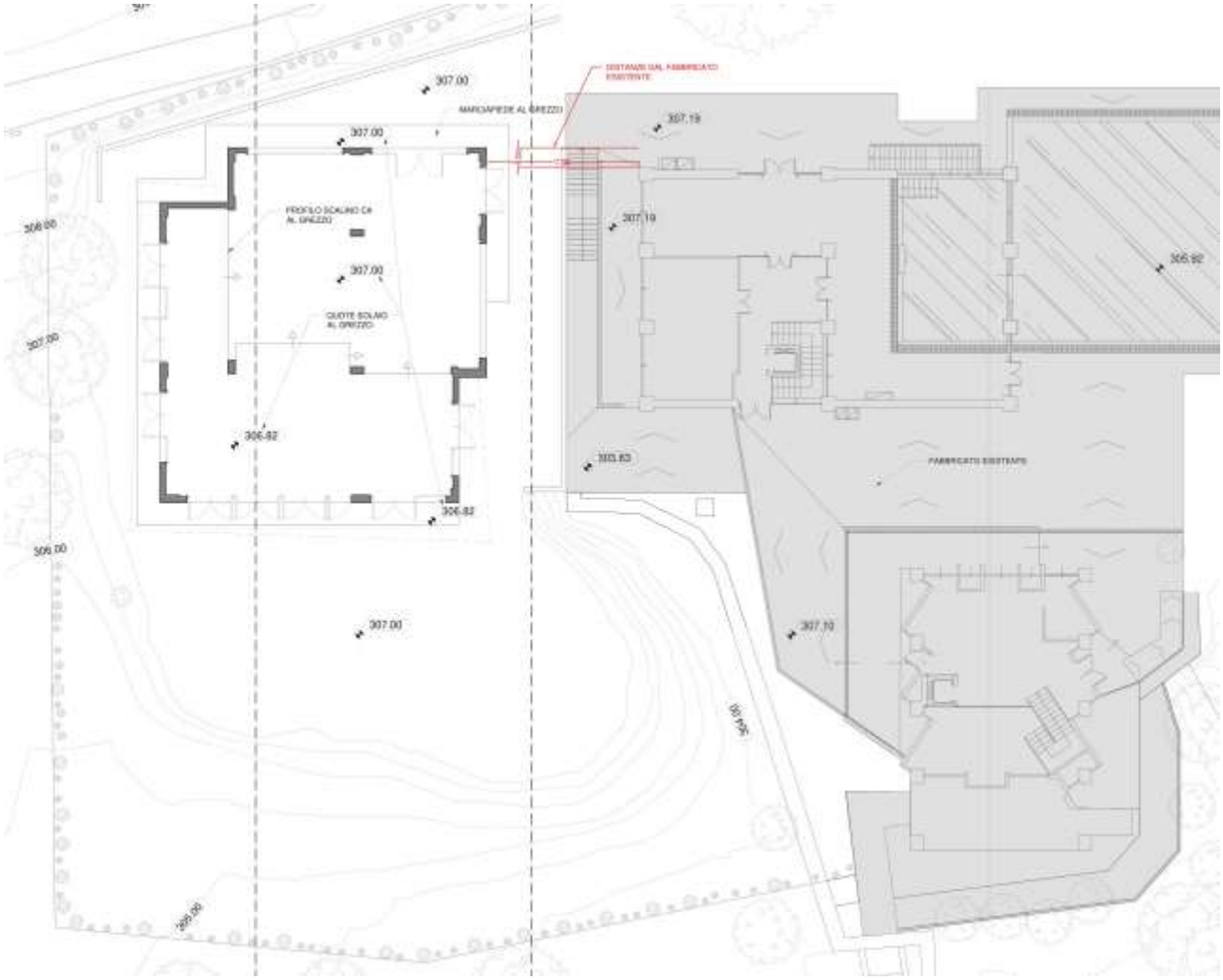
VISTE DEGLI ~~I~~INTERRNI~~I~~INTERNI

VISTE DEI VANI TECNICI SEMINTERRATI (LOCALE TECNICO E LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO – TAV. 09)

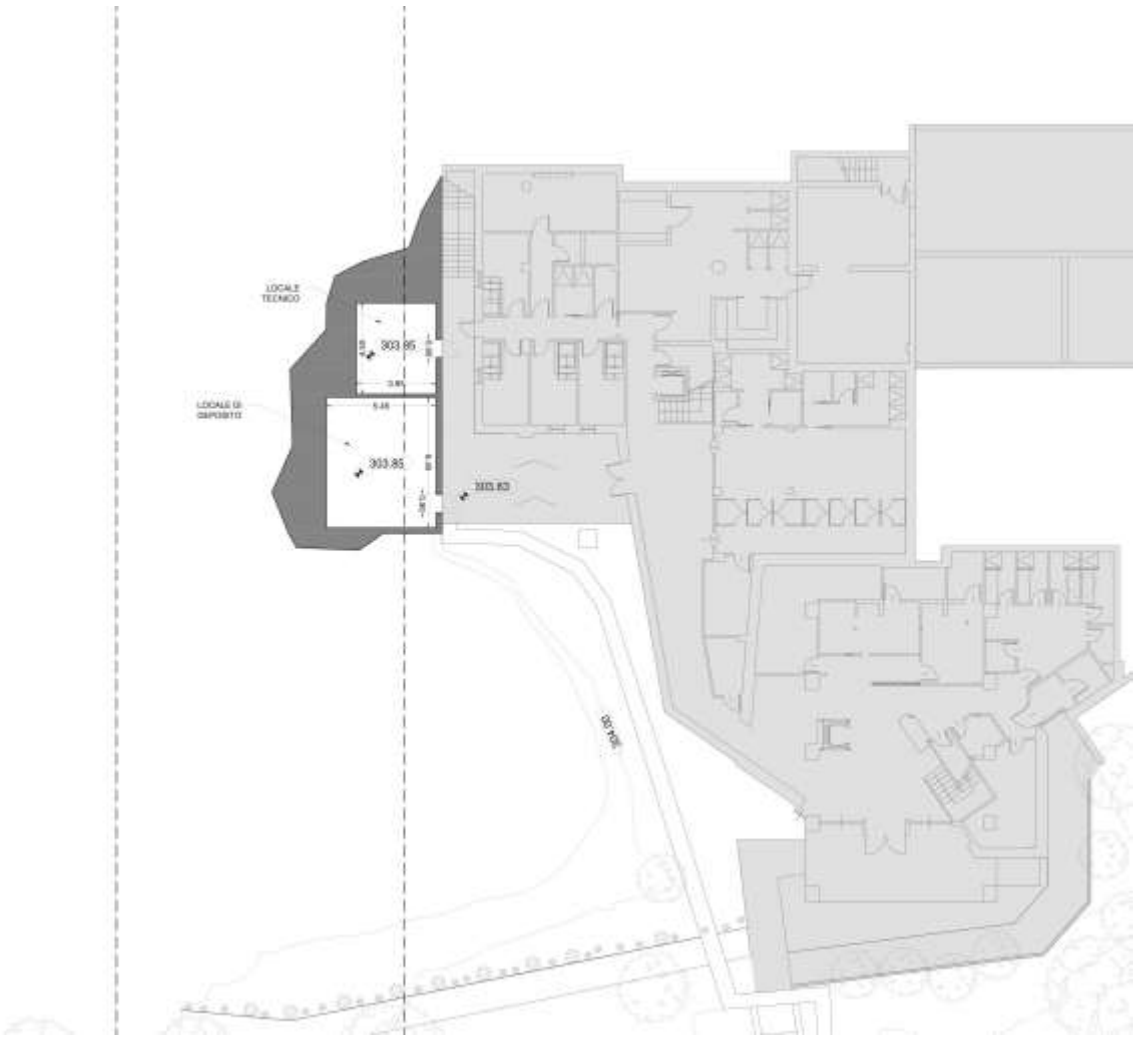
ELABORATI GRAFICI DELLO STATO MODIFICATO – II STRALCIO (REALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO TERMALE)



TAV. 07 – Planimetria generale stato modificato – Piano coperture



TAV. 08 – Planimetria generale stato modificato – Piano terra



TAV. 09 – Planimetria generale stato modificato – Piano 1S (seminterrato)