

Regione
Toscana

Repubblica Italiana



BOLLETTINO UFFICIALE della Regione Toscana

PARTE SECONDA n. 13 del 26-03-2025

Supplemento n. 75

mercoledì, 26 marzo 2025

Firenze

Bollettino Ufficiale: piazza dell'Unità Italiana, 1 - 50123 Firenze

E-mail: redazione@regione.toscana.it

Il Bollettino Ufficiale della Regione Toscana è pubblicato esclusivamente in forma digitale, la pubblicazione avviene di norma il mercoledì, o comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, ed è diviso in quattro parti separate.

L'accesso alle edizioni del B.U.R.T., disponibili sul sito WEB della Regione Toscana, è libero, gratuito e senza limiti di tempo.

Nella **Parte Prima** si pubblicano lo Statuto regionale, le leggi e i regolamenti della Regione, nonché gli eventuali testi coordinati, il P.R.S. e gli atti di programmazione degli Organi politici, atti degli Organi politici relativi all'interpretazione di norme giuridiche, atti relativi ai referendum, nonché atti della Corte Costituzionale e degli Organi giurisdizionali per gli atti normativi coinvolgenti la Regione Toscana, le ordinanze degli organi regionali.

Nella **Parte Seconda** si pubblicano gli atti della Regione, degli Enti Locali, di Enti pubblici o di altri Enti ed Organi la cui pubblicazione sia prevista in leggi e regolamenti dello Stato o della Regione, gli atti della Regione aventi carattere diffusivo generale, atti degli Organi di direzione amministrativa della Regione aventi carattere organizzativo generale.

Nella **Parte Terza** si pubblicano i bandi e gli avvisi di concorso, i bandi e gli avvisi per l'attribuzione di borse di studio, incarichi, contributi, sovvenzioni, benefici economici e finanziari e le relative graduatorie della Regione, degli Enti Locali e degli altri Enti pubblici, si pubblicano inoltre ai fini della loro massima conoscibilità, anche i bandi e gli avvisi disciplinati dalla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Nella **Parte Quarta** si pubblicano gli atti della Regione e degli Enti locali, la cui pubblicazione è prevista in leggi e regolamenti statali e regionali, aventi natura gestionale e contenenti dati personali, ed i provvedimenti di approvazione della graduatorie relative ai procedimenti di cui all'articolo 5 bis, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 23/2007.

Ciascuna parte, comprende la stampa di Supplementi, abbinata all'edizione ordinaria di riferimento, per la pubblicazione di atti di particolare voluminosità e complessità, o in presenza di specifiche esigenze connesse alla tipologia degli atti.

Sommario

Sommario	2
SEZIONE I	3
PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE	
- Decreti	4
DECRETO 21 marzo 2025, n. 45	
Approvazione Accordo di Programma tra Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme "finalizzato al consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente", ai sensi del capo II bis del titolo II della L.R. 40/2009.	
.	4

SEZIONE I

The background of the page is a complex geometric design. It features several large, overlapping rectangular planes that create a three-dimensional effect, as if they are floating or stacked. These planes are oriented diagonally, running from the bottom-left towards the top-right. The planes are colored in a light gray, while the spaces between them are white. This creates a series of parallel diagonal stripes across the entire page. The overall effect is modern and architectural.



REGIONE TOSCANA

Decreto del presidente della Giunta Regionale	N° 45	del 21 marzo 2025
--	--------------	--------------------------

Oggetto:

Approvazione Accordo di Programma tra Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme “finalizzato al consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi del capo II bis del titolo II della L.R. 40/2009.

Dipartimento Proponente: DIREZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Struttura Proponente: **SETTORE INFRASTRUTTURE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TRASFERIMENTO TECNOLOGICO**

Pubblicità / Pubblicazione: **Atto pubblicato su BURT e Banca Dati (PBURT/PBD)**

ALLEGATI N°1

ALLEGATI

<i>Denominazione</i>	<i>Pubblicazione</i>	<i>Riferimento</i>
a	Si	AdP Chianciano

Il presente atto è pubblicato in Amministrazione Trasparente ai sensi articolo 23 comma 1 lettera d Dlgs 33/2013

Allegati n. 1

a *AdP Chianciano*
2eb23e502f7f18100f0916475c1991dccc3ff7a0b5fb1f901012c97959fef06e

Oggetto: Approvazione Accordo di Programma tra Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme “ finalizzato al consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi del capo II bis del titolo II della L.R. 40/2009.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, ed in particolare l’art. 34 relativo agli “Accordi di Programma”;

Vista la Legge 7 agosto 1990 n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”, ed in particolare l’art. 15 comma 2 bis per il quale “A fare data dal 30 giugno 2014 gli accordi di cui al comma 1 sono sottoscritti con firma digitale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q-bis), del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, o con altra firma elettronica qualificata, pena la nullità degli stessi”;

Visto il Decreto legislativo 7 marzo 2005 n. 82 “Codice dell'amministrazione digitale”;

Vista la Legge regionale 23 luglio 2009 n. 40 “Nuove norme sul procedimento amministrativo, per la semplificazione e la trasparenza dell'attività amministrativa”, ed in particolare il Capo II bis del Titolo II, relativo alla “Disciplina degli accordi di programma” (artt. 34 bis - 34 novies);

Vista la Delibera della Giunta regionale n.207 del 24/02/2025 “L.R. 59/2024, art. 9 “Contributo straordinario al Comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente”: approvazione schema di Accordo di Programma”;

Preso atto che la sottoscrizione del presente Accordo di Programma da parte degli Enti è avvenuta mediante firma digitale ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 e che l'ultima sottoscrizione, l'apposizione della marca temporale e il contestuale invio agli altri sottoscrittori sono avvenuti in data 5 febbraio 2025;

Preso atto che in base alla L.R. n. 40/2009 sopra richiamata, lo stesso Accordo di Programma deve essere approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale (art. 34 sexies) e produce i suoi effetti dal giorno della pubblicazione (art. 34 septies);

D E C R E T A

- di approvare, ai sensi dell’art. 34, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell’art. 34 sexies, comma 1 della Legge regionale 23 luglio 2009 n. 40, l’Accordo di Programma con il Comune di Chianciano Terme, finalizzato al consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente, firmato digitalmente in data 5 febbraio 2025 e allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A);

- di disporre la pubblicazione del presente provvedimento e dell’Accordo di Programma allegato (Allegato A) sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, come previsto dall’art. 34, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e dall’art. 34 sexies, comma 3 della L.R. n. 40/2009;

- di rendere noto che l'originale dell'Accordo di Programma e le sottoscrizioni sono conservati in forma digitale presso l'Amministrazione regionale in conformità al D. Lgs. n. 82/2005.

Il presente Decreto e l'Accordo di Programma allegato sono pubblicati integralmente sul BURT ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della L.R. n. 23/2007, e sulla banca data degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 23/2007.

IL PRESIDENTE
EUGENIO GIANI

LA DIRIGENTE RESPONSABILE
SIMONETTA BALDI

IL DIRETTORE
ALBINO CAPORALE

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato al consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente
(ai sensi del capo II bis del titolo II della L.R. 40/2009)

tra

REGIONE TOSCANA

con sede in Palazzo Strozzi Sacratì p.zza Duomo n.10, Firenze
rappresentata da Leonardo Marras, Assessore Economia, attività produttive, politiche del credito e turismo

e

COMUNE di CHIANCIANO TERME

con sede in Via Solferino, 3 - 53042 Chianciano Terme (SI)
rappresentato dal Sindaco Grazia Torelli

VISTI:

- l'art. 15 (Accordi fra pubbliche amministrazioni) della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi";
- l'art. 34 bis, e seguenti, della Legge Regionale 23 luglio 2009, n. 40 "*Norme sul procedimento amministrativo, per la semplificazione e la trasparenza dell'attività amministrativa*";
- la Legge Regionale 1 agosto 2011, n. 35 "Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private";
- la Legge Regionale del 12 dicembre 2017, n. 71 "Disciplina del sistema regionale degli interventi di sostegno alle imprese" e, in particolare, l'art. 19 riguardante l'intervento del Fondo Unico Infrastrutture di servizio alle attività produttive;
- la Delibera Giunta Regionale n.1079 del 30 settembre 2024 con cui vengono approvate (nel relativo Allegato 1) le "Linee di indirizzo per l'intervento del Fondo Unico Infrastrutture di servizio alle attività produttive di cui all'art. 19 della L.R. 71/2017" e lo schema di targa permanente pubblicitaria per gli interventi infrastrutturali finanziati con risorse regionali;
- la Legge Regionale n. 59 del 24 dicembre 2024 che all'art. 9 prevede la concessione di un "Contributo straordinario al Comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente";

PREMESSO CHE:

- La Regione intende consolidare il brand turistico di Chianciano Terme, promuovendo la città come destinazione di alto profilo nel segmento "MICE" (Meeting, Incentives, Conferences and

Exhibitions) e favorire l'incremento delle presenze sul territorio, anche attraverso la destagionalizzazione dei flussi turistici, la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente per dotare la città delle infrastrutture necessarie a raggiungere tali obiettivi;

- l'art. 9 comma 1 della L.R. n. 59/2024 prevede la concessione di un contributo straordinario, fino a un massimo di euro 3.900.000,00 nell'anno 2025, per la copertura delle spese per l'acquisizione dei beni, il recupero, la riqualificazione complessiva e la valorizzazione per migliorare l'offerta di servizi e spazi pubblici di un'area che ricomprende il Parco Fucoli fino alle strutture e agli immobili del Parco Acquasanta;

- il Comune ha provveduto all'acquisizione e valorizzazione degli immobili destinati ad attività congressuali e pluriuso come il polo del Parco Fucoli comprendente il Palamontepaschi, il salone Meet ed alcuni impianti sportivi ed ha così potuto constatare la necessità di offrire agli operatori economici strutture polifunzionali;

- per completare la riqualificazione delle strutture esistenti ai fini innanzi detti, il Comune ha individuato presso il Parco Acquasanta immobili idonei a perseguire tale fine e in particolare, nell'ottica di potenziare il polo congressuale ubicato nell'area adiacente del Parco Fucoli, l'acquisto del complesso Parco Acquasanta che consentirebbe di consolidare il proprio brand turistico dando continuità alle iniziative già assunte e agli investimenti in corso;

- la Regione, nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali in materia di turismo, di incentivazione e valorizzazione dei territori, di diversificazione dell'offerta turistica e turistico-congressuale, con la concessione del suddetto contributo straordinario svolge un ruolo di supporto e sostegno alla realizzazione degli obiettivi del Comune;

- in considerazione della collocazione di Chianciano Terme tra i comuni delle Aree Interne della Programmazione 2021-2027, il tasso di cofinanziamento del presente contributo straordinario può attestarsi fino al 100% del valore dell'investimento;

CONSIDERATO CHE:

- nell'ottica di garantire la coerenza di tale sostegno e il miglior impiego delle risorse destinate alle politiche di sviluppo del sistema turistico territoriale, è prevista la stipula del presente Accordo di programma, in particolare, i commi 2 e 4 dell'art. 9 della L.R. 59/2024 prevedono che l'erogazione del contributo di euro 3.900.000,00 sia subordinata alla stipula di un Accordo di Programma con il Comune di Chianciano Terme, previa presentazione alla competente struttura regionale della perizia di stima dei beni oggetto di acquisto, corredata dall'attestazione di congruità, oltre all'impegno, a pena di revoca del contributo, a non alienare, cedere o distrarre i beni acquistati o valorizzati con i contributi della legge, sia fisicamente che in riferimento alla finalità delle legge, anche parzialmente, per un periodo di dieci anni decorrente dalla data di erogazione dei contributi medesimi;

- inoltre, i commi 5 e 6 dello stesso art. 9 dispongono che entro quattro mesi dall'erogazione del contributo, il Comune di Chianciano Terme trasmetta alla competente struttura regionale un progetto di sviluppo integrato che rappresenti le modalità concrete di raggiungimento delle finalità della legge, anche in raccordo con interventi sostenuti da altri contributi pubblici e privati, avente i seguenti contenuti:

- a) un cronoprogramma di attuazione delle varie iniziative di cui si compone;
- b) un quadro delle coperture finanziarie degli interventi compresi nell'accordo di programma;
- c) la descrizione delle modalità gestionali degli investimenti, ivi compreso l'impegno del Comune a procedere con procedura di evidenza pubblica in caso di assegnazione della gestione a terzi;
- d) il piano economico-finanziario del progetto, da cui si evinca la tenuta del relativo equilibrio gestionale;

- Sviluppo Toscana S.p.A, quale soggetto gestore individuato da Regione Toscana ex comma 7 dello stesso art. 9, svolge istruttoria sul progetto di sviluppo integrato al fine di valutarne la tenuta finanziaria e la coerenza con le finalità della legge, nonché l'adeguatezza rispetto alle finalità delle opere di recupero e valorizzazione del polo congressuale ubicato nell'area adiacente del Parco Fucoli. In caso di esito negativo dell'istruttoria la competente struttura regionale potrà fissare un termine per il comune, non superiore a tre mesi, per l'adeguamento del progetto. In caso di mancato adeguamento il contributo è revocato.

DATO ATTO CHE:

- al fine di procedere alla stipula del presente Accordo di Programma, con lettera Pec prot. n. 0041365 del 27/01/2025 il Comune di Chianciano Terme ha inviato a Regione Toscana quanto richiesto dalla legge, come sopra richiamato e, in particolare, la perizia di stima e l'attestazione di congruità (allegate al presente Atto), dalle quali si evince che è intenzione dello stesso Comune, nell'ambito della complessiva operazione di riqualificazione, procedere all'acquisto di immobili facenti parte del Parco Acquasanta per un importo pari a Euro 3.181.370,00. Al riguardo, si ricorda che in data 9 febbraio 2024 il Comune ha inviato alla società Terme di Chianciano Immobiliare Spa in liquidazione, proprietaria degli immobili, formale manifestazione di interesse all'acquisto;

- con successiva lettera Pec prot. n. 54041 del 29/01/2025 il Comune di Chianciano Terme ha trasmesso un "Prospetto generale d'impiego delle risorse" (allegato al presente Atto), dal quale si evince la seguente destinazione del contributo regionale complessivo di euro 3.900.000,00 tra i vari interventi previsti:

- a) acquisto immobili comprese le spese notarili e di registrazione: Euro 3.333.562,98;
- b) affidamento incarico tecnico per la redazione di un Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana funzionale agli obiettivi di sviluppo sostenibile e di rilancio turistico della città di Chianciano Terme: Euro 100.000,00;
- c) attuazione del piano di rigenerazione: Euro 466.437,02.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Regione Toscana e il Comune di Chianciano Terme stipulano il presente Accordo di Programma, come di seguito articolato:

ARTICOLO 1

Recepimento delle premesse

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo e costituiscono il presupposto su cui si fonde il consenso delle parti.

ARTICOLO 2

Oggetto e finalità dell'accordo

Oggetto del presente Accordo di Programma, in coerenza con le finalità di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 59 del 24 dicembre 2024, è il sostegno della Regione Toscana al Comune di Chianciano Terme per l'acquisizione dei beni, il recupero, la riqualificazione complessiva e la valorizzazione di un'area che ricomprende il Parco Fucoli fino alle strutture e agli immobili del Parco Acquasanta, al fine di consolidare il brand turistico di Chianciano Terme, promuovendo la città come destinazione di alto profilo nel segmento "MICE" (Meeting, Incentives, Conferences and Exhibitions) e favorire l'incremento delle presenze sul territorio, anche attraverso la destagionalizzazione dei flussi turistici, attraverso la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente per dotare la città delle infrastrutture necessarie a raggiungere tali obiettivi,

ARTICOLO 3

Impegni delle parti e risorse economiche

Per la realizzazione dell'intervento oggetto del presente Accordo, la Regione Toscana si impegna a trasferire al Comune di Chianciano Terme, quale soggetto attuatore e stazione unica appaltante, un contributo massimo pari a Euro 3.900.000,00 per l'anno 2025, stanziato nel Capitolo 53965 del bilancio di previsione 2025-2027, annualità 2025.

L'impegno contabile delle risorse avviene con apposito Decreto Dirigenziale adottato a seguito della firma del presente Accordo, mentre l'erogazione avviene con le modalità di cui al successivo art. 5.

Il Comune di Chianciano Terme, entro quattro mesi dall'erogazione del contributo (con ciò intendendosi la data della prima erogazione), presenta alla competente struttura regionale un progetto di sviluppo integrato che rappresenti le modalità concrete di raggiungimento delle finalità della legge, anche in raccordo con interventi sostenuti da altri contributi pubblici e privati.

Il progetto di sviluppo integrato, sottoposto alla valutazione di cui al successivo art. 4, deve essere corredato da:

- a) un cronoprogramma di attuazione delle varie iniziative di cui si compone;
- b) un quadro delle coperture finanziarie degli interventi compresi nell'accordo di programma;
- c) la descrizione delle modalità gestionali degli investimenti, ivi compreso l'impegno del Comune a procedere con procedura di evidenza pubblica in caso di assegnazione della gestione a terzi;
- d) il piano economico-finanziario del progetto, da cui si evinca la tenuta del relativo equilibrio gestionale.

Inoltre il Comune di Chianciano Terme:

- prende atto e accetta che, qualora non fosse più possibile procedere alla realizzazione di quanto stabilito con il presente Accordo, gli stanziamenti rientrano nella disponibilità del Bilancio Regionale;
- in ragione del valore dell'investimento complessivo superiore a 1,00 milione di euro, si impegna a presentare il prospetto di calcolo delle entrate nette (Delibera di G.R. n. 1079/2024 – Allegato 1, art. 3.1) che sarà verificato da Sviluppo Toscana prima dell'erogazione del saldo finale del contributo spettante in base alla rendicontazione delle spese;
- si impegna a svolgere un costante monitoraggio dell'esecuzione degli interventi previsti nel presente Accordo, consentendo anche alla Regione le attività di controllo di propria competenza, e a trasmettere a Regione Toscana tutta la documentazione necessaria riguardante l'andamento della progettazione esecutiva mediante relazione semestrale;
- si impegna a dare atto, al termine degli interventi previsti, della correttezza amministrativo-contabile delle procedure adottate per l'attuazione di quanto previsto dal presente Accordo, del rispetto della normativa di legge anche regionale, vigente in materia, nonché a produrre la necessaria rendicontazione, corredata della documentazione contabile amministrativa attestante le spese effettivamente sostenute;
- prende atto che alle cause di revoca di cui alla Delibera di G.R. n. 1079/2024 – Allegato 1, art. 10, si aggiunge quanto previsto al successivo art. 4.

I beni realizzati in esecuzione del presente Accordo non possono essere alienati, ceduti o distratti (anche parzialmente) per un periodo di 10 anni dalla data di erogazione del contributo regionale, con ciò intendendosi la data di erogazione a saldo del contributo concesso.

ARTICOLO 4

Valutazione del progetto di sviluppo integrato

Il progetto di sviluppo integrato è sottoposto a istruttoria a cura del soggetto gestore Sviluppo Toscana S.p.A, al fine di valutarne la tenuta finanziaria, la coerenza con le finalità della legge, l'adeguatezza rispetto a tali finalità delle opere di recupero e valorizzazione indicate nel progetto stesso, nonché la finalità istituzionale dell'intera operazione.

In caso di esito negativo dell'istruttoria, è previsto un termine di tre mesi per l'adeguamento del progetto. In caso di mancato adeguamento il contributo sarà revocato, con recupero delle somme nel frattempo erogate.

ARTICOLO 5

Modalità di trasferimento del contributo

Come dettagliato nel "Prospetto generale d'impiego delle risorse" (Allegato C al presente Accordo), l'importo del contributo è trasferito al Comune di Chianciano Terme come di seguito indicato:

- a) fino a un massimo di euro 3.333.562,98 per l'acquisto, dalla società Terme di Chianciano Immobiliare spa in liquidazione, degli immobili facenti parte del Parco Acquasanta, come meglio individuati nella "Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme" e relativa "Attestazione di congruità", Allegati A e B al presente Accordo;
- b) fino a un massimo di Euro 100.000,00 per l'affidamento di un incarico tecnico per la redazione del Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana funzionale agli obiettivi di sviluppo sostenibile e di rilancio turistico della città di Chianciano Terme;
- c) fino a un massimo di euro 466.437,02 per concorrere alla copertura delle spese per il recupero, la riqualificazione complessiva e la valorizzazione di un'area che ricomprende il Parco Fucoli fino alle strutture e agli immobili del Parco Acquasanta, finalizzati al miglioramento dell'offerta di servizi e spazi pubblici.

In particolare:

- in relazione all'acquisto degli immobili di cui al punto a), nel cui costo si intendono compresi anche oneri e spese accessorie, su istanza del Comune il contributo può essere liquidato in un'unica soluzione, entro una data concordata con il Comune stesso, tale da assicurare che il versamento sia antecedente alla firma del relativo atto di compravendita, ferma restando la condizione sospensiva di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) inerente il diritto di prelazione da parte dello Stato sugli immobili soggetti al relativo vincolo. Infatti il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Toscana con Decreto n. 86/2018 ha dichiarato il bene denominato "Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa delle Terme di Chianciano" di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett d) del D.Lgs. 42/2004. Pertanto, per i soli beni oggetto di vincolo, ossia Salone Nervi e Salone della Mescita, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.Lgs 42/2004. La procedura prevede la comunicazione alla Soprintendenza di vendita di cui all'art. 63 del d.lgs. n. 42/2004. Entro 60 giorni dalla denuncia di vendita, lo Stato può esercitare la prelazione sui beni venduti. In pendenza del termine di prelazione, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente ai sensi dell'art. 61;

- il contributo di cui al punto b) è erogato a titolo di acconto del 20% dopo l'affidamento da parte del Comune di Chianciano dell'incarico tecnico per la redazione del Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana funzionale agli obiettivi di sviluppo sostenibile e di rilancio turistico della città di Chianciano Terme. Il restante 80% è erogato a titolo di saldo a fronte di presentazione da parte del Comune di idonea rendicontazione di spesa;
- per il contributo di cui al punto c) – premessa la valutazione positiva del progetto di sviluppo integrato da parte di Sviluppo Toscana SpA – il Comune è tenuto a trasmettere a Regione Toscana il progetto definitivo/esecutivo delle opere non appena approvato dall'Ente, sul quale verrà svolta l'istruttoria da parte della stessa Sviluppo Toscana ai fini della definitiva determinazione del quadro economico e delle spese ammissibili. Il contributo è erogato a titolo di acconto del 20% dopo l'aggiudicazione dei lavori, mentre è erogato fino alla concorrenza dell'80% a fronte della presentazione da parte del Comune di idonea rendicontazione di spesa a titolo di SAL. Il saldo finale del 20% è erogato a fronte della dimostrazione dell'entrata in funzione degli investimenti realizzati, corredata dalla rendicontazione finale di spesa.

ARTICOLO 6

Rendicontazione

Il beneficiario del presente Accordo deve rendicontare sul portale del soggetto gestore Sviluppo Toscana l'importo complessivo speso per la realizzazione degli interventi, evidenziando, laddove esistenti, le differenze (in aumento o in diminuzione) rispetto al costo complessivo inizialmente previsto, trasmettendo i certificati di pagamento emessi per stati di avanzamento dei lavori e sottoscritti dai responsabili del procedimento.

ARTICOLO 7

Responsabile dell'attuazione dell'Accordo di Programma

E' individuato quale soggetto responsabile dell'attuazione del presente Accordo il Dirigente pro-tempore del Settore "Infrastrutture per Attività Produttive e Trasferimento Tecnologico" della Direzione "Attività Produttive" della Regione Toscana.

ARTICOLO 8

Protezione dei dati personali

Nell'ambito del presente Accordo le Parti tratteranno in via autonoma i dati personali oggetto dello scambio per trasmissione o condivisione, per le finalità connesse all'esecuzione dell'Accordo. Le parti, in relazione agli impieghi dei predetti dati nell'ambito della propria organizzazione, assumeranno, pertanto, la qualifica di Titolare autonomo del trattamento ai sensi dell'articolo 4, nr. 7) del GDPR, sia fra di loro che nei confronti dei soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti.

Le Parti in relazione allo scambio di informazioni, inteso sia come trasmissione di dati sia di condivisione di archivi e al ruolo di essere sorgente o destinatario delle informazioni scambiate si intendono come soggetto Produttore o soggetto Utilizzatore.

I dati personali oggetto dello scambio:

Soggetto produttore del dato Comune di Chianciano Terme, soggetto Utilizzatore: Regione Toscana
Periodicità dello scambio di dati: dalla data di sottoscrizione dell'Accordo per tutta la durata del medesimo:

- a) Tipologie di dati: dati comuni, documenti per la rendicontazione delle spese;
- b) Tipologie degli interessati: ditte individuali, imprese, max 10
- c) I seguenti formati: pdf dei documenti di spesa; fogli xls; pdf con testo e grafici.

In quanto Titolari autonomi del trattamento, le parti sono tenute a rispettare tutte le normative rilevanti sulla protezione ed il trattamento dei dati personali che risultino applicabili ai rapporti che intercorrono fra Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme sulla base del presente Accordo. Le parti concordano sull'adeguatezza delle misure di sicurezza messe in atto al fine di garantire lo scambio sicuro dei dati.

Al contempo, le parti, si impegnano a mettere in atto ulteriori misure qualora fossero da almeno una delle due parti ritenute insufficienti quelle in atto. L'eventuale diniego dell'altra parte comporta l'annullamento del presente Accordo.

In particolare, l'utilizzatore si impegna ad applicare misure di sicurezza idonee e adeguate a proteggere i dati personali trattati in esecuzione del presente Accordo, contro i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso o modifica non autorizzata dei dati o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

Le parti si impegnano a far sì che l'accesso ai dati personali oggetto dello scambio sia consentito solo a coloro e nella misura in cui ciò sia necessario per l'esecuzione dell'Accordo, e che l'uso dei dati personali rispetti gli stessi impegni assunti dalle parti riguardo alla conformità legale del trattamento e la sicurezza dei dati trattati con misure adeguate alla tipologia dei dati degli interessati e dei rischi connessi.

Fatto salvo quanto previsto come inderogabile dalla legge, nessuna responsabilità sarà imputabile alla controparte, eccettuati i casi di cattiva gestione o maltrattamento nella fase di raccolta originaria dei dati personali.

Le parti si garantiscono reciprocamente che i dati trattati da ciascuna di esse in esecuzione del presente Accordo formano oggetto di puntuale verifica di conformità alla disciplina rilevante in materia di trattamento di dati personali - ivi compreso il GDPR - e si impegnano altresì alla ottimale cooperazione reciproca nel caso in cui una di esse risulti destinataria di istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del GDPR ovvero di richieste delle Autorità di controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte.

ARTICOLO 9

Collegio di Vigilanza

E' istituito il Collegio di Vigilanza, regolato dall'art. 34 octies della L.R. 40/2009, che vigila sull'attuazione del presente Accordo di Programma ed è composto dal Presidente della Giunta Regionale Toscana (o suo delegato) che lo presiede, dal Sindaco del Comune di Chianciano Terme e da altri due membri nominati uno ciascuno da ogni sottoscrittore, e comunicati con scambio di corrispondenza entro un mese dalla firma dell'Accordo. In caso di votazione, qualora si verifichi la parità di voto, quello espresso dal Presidente della Giunta Regionale vale doppio.

Il Collegio di Vigilanza:

1. verifica le attività di esecuzione dell'Accordo, anche chiedendo informazioni e documenti ai firmatari e procedendo a ispezioni in loco;
2. ai sensi della L.R. 35 art. 3, comma 3, ove si verifichino inerzie o ritardi in ordine agli adempimenti concordati nel presente Accordo e il Collegio di Vigilanza non provveda ai sensi dell'art. 34 octies, comma 8, della L.R. 40/2009, il Presidente della Giunta regionale lo invita a provvedere entro trenta giorni, trascorsi i quali senza che il collegio abbia provveduto, procede in sua sostituzione e nomina un commissario, con le modalità di cui alla L.R. 53/2001 (Disciplina dei commissari nominati dalla Regione).

ARTICOLO 10

Modifiche ed integrazioni

Eventuali modifiche al presente Accordo di Programma potranno essere apportate con il consenso unanime delle parti che lo hanno sottoscritto, mediante sottoscrizione di un atto integrativo.

Eventuali modifiche non sostanziali al presente Accordo e del cronoprogramma del progetto di sviluppo integrato, potranno essere apportate con il consenso unanime delle Parti, concordate in sede di Collegio di Vigilanza.

ARTICOLO 11

Gestione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente Accordo, le Parti procederanno per via amministrativa, dopo aver esperito e senza alcun risultato un tentativo di bonaria composizione extragiudiziale. Nel caso in cui non si dovesse pervenire ad un accordo, competente per eventuali controversie, è il Foro di Firenze.

Restano comunque salve le competenze inderogabili previste dalle applicabili disposizioni di legge.

ARTICOLO 12

Validità e Durata dell'Accordo

Il presente Accordo ha durata a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURT del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione, fino al 31 / 12 / 2025 e comunque fino alla completa attuazione degli interventi in esso previsti.

ARTICOLO 13

Disposizioni finali

Per le previsioni relative alla gestione degli interventi che sono finanziati con il presente Accordo, si rimanda a quanto contenuto nelle “Linee di indirizzo per l'intervento del Fondo Unico Infrastrutture di servizio alle attività produttive di cui all'art. 19 della L.R. 71/2017”, approvate con Delibera Giunta Regionale Toscana. n. 1079 del 30/09/2024 – Allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto dalle Parti.

Per la Regione Toscana, l'Assessore Economia, attività produttive, politiche del credito e turismo,
Leonardo Marras



LEONARDO MARRAS
05.03.2025 13:08:49
GMT+02:00

Per il Comune di Chianciano Terme il Sindaco, Grazia Torelli



Grazia
Torelli
04.03.2025
11:00:54
GMT+01:00

Allegato A: “Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme”

Allegato B: “Attestazione di congruità”

Allegato C: “Prospetto generale d'impiego delle risorse”

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme



Chianciano Terme (SI)

05/02/2024

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Sommario

1. Premessa	3
2. Oggetto e scopo della perizia	3
3. Ubicazione del Parco Acquasanta	5
4. Proprietà	5
5. Situazione locativa	6
6. Inquadramento urbanistico generale	7
6.1 Le norme del Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme	7
7. Stabilimento termale Parco Acqua Santa	11
7.1 Attuale destinazione ed utilizzo	11
6. 2 VINCOLI ai sensi D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004	12
7.3 Vincoli preordinati	18
7.4 Documentazione fotografica	19
..... 22	
7.5 Dati catastali	23
7.6 Consistenza e planimetrie catastali	24
7.7 Inquadramento urbanistico	24
7.8 Stato manutentivo	36
7.9 Strumenti urbanistici	36
8. Parcheggio Parco Acquasanta – Piazza Martiri Perugini	40
8.1 Vincoli preordinati	43
8.2 Dati catastali	44
9. Parcheggio adiacente al Parco Fucoli – Viale delle Terme	46

1

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

9.1 Vincoli preordinati	46
9.2 Dati catastali	48
10. Valutazione	50
11. Conclusioni ed indicazioni	51

AOOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Alessandro Valtriani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n. 1040 sez. A Responsabile del Procedimento della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione è stato incaricato dalla stessa ai sensi del D. Lgs. n. 50/2016 per la redazione della presente perizia tecnico estimativa avente ad oggetto il Parco dell'Acquasanta, così come meglio individuato e descritto nelle pagine seguenti.

2. Oggetto e scopo della perizia

La presente perizia tecnico estimativa si riferisce alla determinazione del più probabile valore di mercato del Parco Acquasanta (recintato) in Chianciano Terme, dei parcheggi di pertinenza e del parcheggio di pertinenza del Parco Fucoli, anche sulla base dell'attuale stato manutentivo nonché della progettualità in corso da parte del Comune di Chianciano Terme ai fini della sua cessione a favore dello stesso Comune di Chianciano Terme da parte della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione.

I beni oggetto della presente cd Parco Acquasanta ed i fabbricati posti al suo interno (Salone Nervi, Salone della Mescita, Sala Fellini, Negozi, tettoie, ingressi, magazzini, bagni, locali tecnici, ecc.) sono catastalmente identificati al Catasto dei Fabbricati Comune di Chianciano Terme Foglio 19 particella 67 sub. 1, sub. 2 e sub. 3. Sono inoltre di pertinenza la parco i parcheggi prospicienti e laterali identificati al Catasto dei Fabbricati Comune di Chianciano Terme Foglio 19 particella 688, 689 e 690, come meglio di seguito specificato. Infine i parcheggi a servizio del Parco Fucoli ed oggetto del Comodato d'uso al Comune di Chianciano Terme identificati al Catasto dei Fabbricati Comune di Chianciano Terme Foglio 19 621, 642, 643, 644, 649, 651 e 696.

Si precisa che è escluso dalla cessione e quindi non parte della presente valutazione il cd. Salone Sensoriale posto all'interno del Parco Acquasanta indentificato al Catasto dei Fabbricati Comune di Chianciano Terme Foglio 19 particella 67 sub. 1 lettera M.

3

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

La società a questo proposito ha comunque già provveduto ad incaricare il tecnico per il frazionamento su questo bene.

L'Amministrazione comunale ha dunque manifestato interesse alla società per l'acquisizione del Parco Acquasanta e relative pertinenze per la conclusione della progettualità in corso ed a completamento del progetto avviato con l'acquisto del Parco Fucoli avvenuto nel 2022 e per lo sviluppo delle future opportunità legate al progetto di riqualificazione dell'area a fini congressuali turistici e ricreativi, attraverso specifiche risorse regionali.

AOOGR / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

3. Ubicazione del Parco Acquasanta

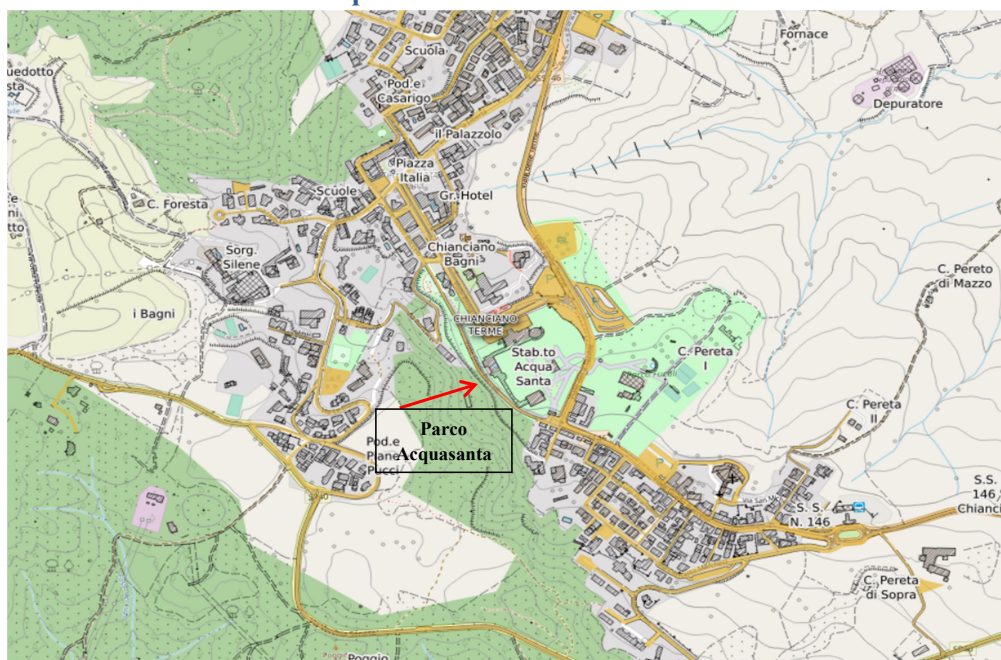


Figura 1 - Fabbricati di proprietà delle Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.

Il Parco Acquasanta oggetto della presente perizia si trova nel Comune di Chianciano Terme con ingresso principale in Piazza Martiri Perugini e secondario in Largo Origo. E' situato centralmente nella zona termale ed è compreso tra i viali principali, ossia Viale Roma, Viale Baccelli (SP 416) e poi Viale Terme che immettono nell' abitato provenendo dal casello autostradale A1 - uscita Chiusi - Chianciano Terme.. Inoltre, è confinante e collegato da un sottopasso al Viale delle Terme con il parco Fucoli.

4. Proprietà

La Proprietà dei beni come sopra individuati è al 100% della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione.

Il titolo di proprietà deriva dal conferimento effettuato dal Ministero delle Partecipazioni statali al momento della costituzione della società allora Terme di Chianciano S.p.A. (ora

5

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione) con atto Notaio Lupi in Roma repertorio n. 18269 raccolta n. 1153 del 29.05.1961.

Su di esso non gravano ipoteche. Non si è a conoscenza di ulteriori vincoli garanzie o servitù.

5. Situazione locativa

La Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A., a seguito di gara pubblica, il 01.04.2005 ha concesso in locazione e gestione a Terme di Chianciano S.p.A. anche il Parco Acquasanta e sue pertinenze con la sottoscrizione dello specifico Contratto di Gestione (Atto Notaio Coppini Registrato a Siena il 07/04/2005 al n. 924 Serie 2) per la durata di 40 anni ossia per fino al 31.03.2045.

Per quanto concerne invece il parcheggio di pertinenza del Parco Fucoli, questo è oggetto di un Contratto di comodato tra la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. ed il Comune di Chianciano Terme (Rep. n. 4.050) del 17.10.2022 per la durata di 10 anni, ossia fino al 17.10.2032 concesso appunto per l'uso a servizio dell'adiacente parco.

AOOGR / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

6. Inquadramento urbanistico generale

6.1 Le norme del Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme

Le norme del Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme (ai sensi L.R. 65/14) riguardano la quasi totalità dei beni della società, tanto che sono richiamati in riferimento ai lotti in cui sono stati suddivisi nella presente perizia. In questo paragrafo si è ritenuto opportuno richiamare gli articoli fondamentali del Piano Operativo di più diretto interesse del Parco Acquasanta e sue pertinenze nonché delle aree a parcheggio del Parco Fucoli.

Art. 30 – Aree termali

Strutture ed aree termali: il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del termalismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. Il Piano Strutturale, attraverso il PO, promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario. In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere ed alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese attività di carattere turistico ricettive, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (cfr art. 14 Norme).

Art. 48 – Disciplina delle Invarianti Strutturali

Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale: Il P.S., al fine della tutela idrogeologica del territorio evidenzia la necessità di contenere entro limiti stabiliti l'emungimento di acqua delle falde e la captazione dalle sorgenti; oltre agli aspetti quantitativi delle risorse idriche e idrotermali, il P.S. ne tutela anche le caratteristiche qualitative. Il P.S. individua le aree di salvaguardia delle opere di captazione idrica destinate al consumo umano e termale secondo quanto stabilito dal DLgs 152/2006; alla salvaguardia di tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art. 10.1.2. del vigente PTCP (Aree sensibili di classe 1) ed all'art. 48 delle presenti Norme. Per assicurare e mantenere

7

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Dite C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sono inoltre stabilite le aree di salvaguardia di cui alla Legge regionale 27 luglio 2004, n. 38 da individuarsi mediante specifica indagine idrogeologica distinte in: 1) zone di rispetto, costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti; 2) zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde. In particolare, per le sorgenti e pozzi termominerali sono riportate nella carta idrogeologica iperimetri delle- aree di concessione mineraria;

- zone di rispetto (Art. 31- L.R. 86 de l 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n. 152);

- zone di protezione ambientale (Art. 32- L.R. 86 del 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n.152);

- zone di protezione e tutela igienico sanitaria (D.M. n.2085 del 20/10/1980 per Compendio Termale di Chianciano e D.M. del 069/07/1968 per 2 S. Elena"). Nella disciplina di Piano Strutturale è stato tenuto conto della realtà di cui sopra, adottando

normative e prescrizioni particolari per la protezione del bacino termo-minerale. Tali normative dovranno essere rigorosamente rispettate all'interno delle zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale, definite con segno grafico nella tavola 3 del PS - Invarianti Strutturali e, con maggiore dettaglio, nella Tav. G5.1 "Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche" allegata allo studio geologico idraulico, e nella tavola di Piano Strutturale – Quadro Conoscitivo 2007 –

Tav. 1.1- Vincoli e tutela delle acque termali (1:10.000).

Data la rilevante importanza che rivestono le sorgenti termominerali del bacino di Chianciano Terme, nelle zone di protezione e tutela igienico sanitaria di cui alla Tav. 1.1 sopra citata le attività, le trasformazioni e gli usi del suolo sono soggetti, al fine della Protezione delle sorgenti del Comprensorio Termale, alle seguenti prescrizioni: 1. La vegetazione arborea, arbustiva e la coltre di humus esistenti sono soggette a protezione; è altresì prescritta, ove possibile, la loro ricostituzione 2. E' consentito il mantenimento delle colture agricole in atto e l'impianto di nuove colture anche arboree, del quale dovrà essere data comunicazione al Sindaco. E' fatto divieto dell' uso di fertilizzanti organici e/o di sintesi chimica e di ogni tipo di antiparassitari e/o erbicidi. 3. E' esclusa la costruzione di edifici di qualsiasi genere intesi come interventi di nuova edificazione che comportino la realizzazione di nuove fondazioni e quindi l'occupazione di nuovo suolo ad eccezione di:

8

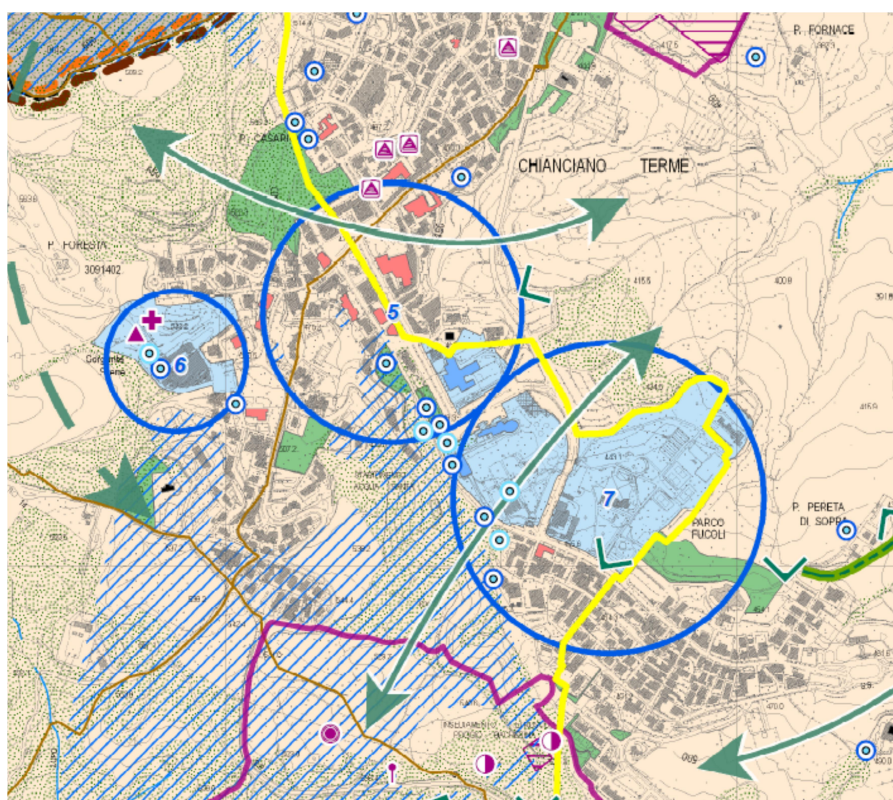
Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec:termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

- modesti ampliamenti pertinenziali del patrimonio edilizio esistente- realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività delle aziende alberghiere per miglioramenti igienico-sanitari (escluso locali interrati); - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione, ricostruzione ed accorpamenti di volumetrie senza occupazione di nuovo suolo;

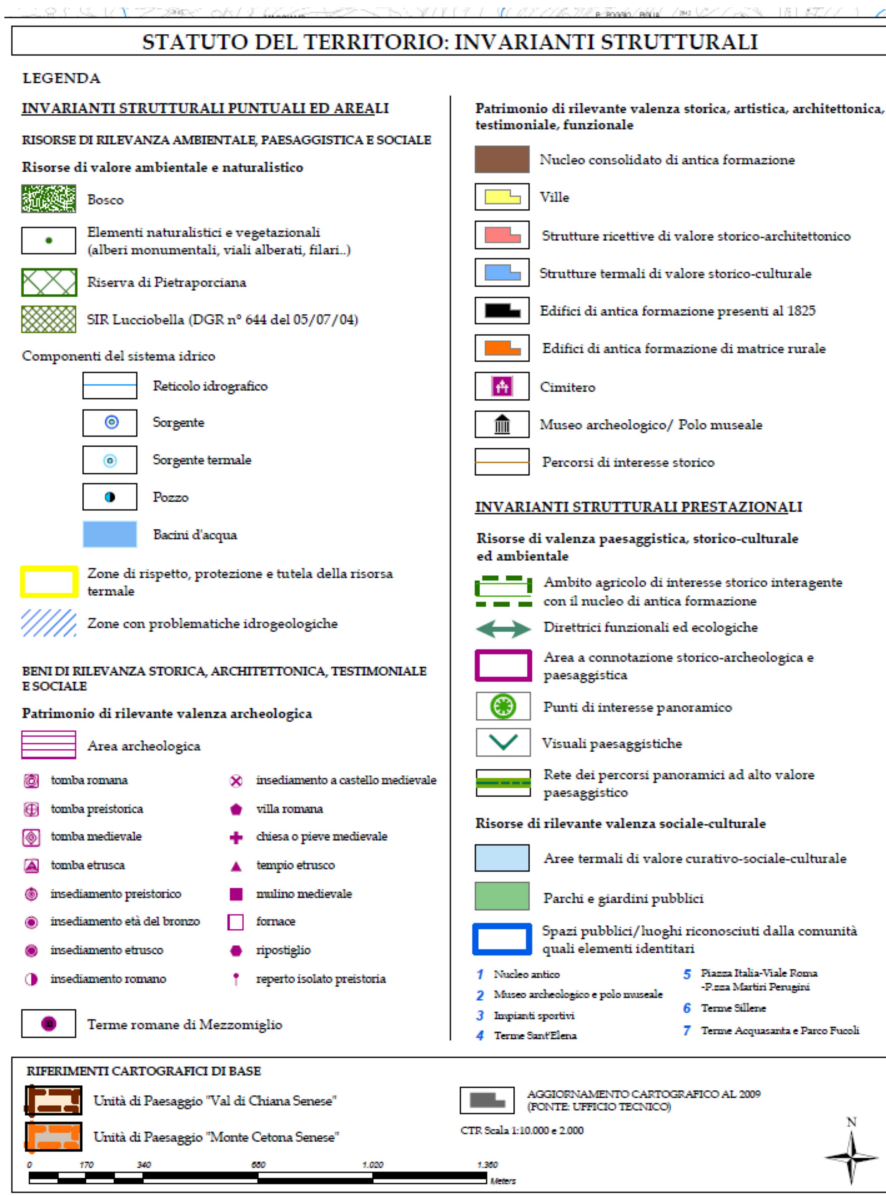
Elaborato integrativo a seguito della Conferenza Paesaggistica del 16/01/17 ai sensi art. 21 del PIT (ai sensi L.R. 65/14) PIANO OPERATIVO Febbraio 2017



TAV. 3 Statuto del Territorio – Invarianti strutturali Piano operativo del Comune di Chianciano Terme – dettaglio per Stabilimento termale Sillene, Parco Acquasanta, Direzione sanitaria, Stabilimento Imbottigliamento, Villa della Direzione delle Terme rientranti nella zona di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

7. Stabilimento termale Parco Acqua Santa

Consistenza: 48.691 mq

7.1 Attuale destinazione ed utilizzo

Il Parco dell'Acqua Santa rappresenta il maggiore stabilimento termale della città cui ne deve la sua fama e la sua conseguente espansione anche urbanistica con la realizzazione del principale asse viario – Viale Baccelli – Piazza Martiri Perugini – Viale Roma – Piazza Italia. Da questo si sono poi sviluppate nel XX secolo le connesse attività ricettive commerciali e di servizio.

Nel parco si effettua la cura idropinica grazie alla presenza della sorgente termale omonima classificata come bicarbonato solfato-calcica che affiora da una grotta rocciosa sovrastata da una collina e poi indirizzata in "cannelle" per la mescita.

All'interno dello stesso è presente anche l'opera di presa della sorgente termale Acqua Santissima, utilizzata poi presso lo stabilimento termale Sillene.

Si tratta, dunque, di un'area verde consistente all'interno del tessuto urbano principale completamente recintata e con alberature ad alto fusto e si articola in sentieri nel verde e aiuole.

Tra il 1915 e il 1929 vennero realizzate le prime strutture e successivamente negli anni 50 furono effettuati gli interventi che portarono alla realizzazione delle strutture attuali. Nel 2007 un fabbricato pre - esistente venne trasformato nell'attuale Salone sensoriale.

Il parco presenta due ingressi: uno principale in Piazza Martiri Perugini con annesso ampio parcheggio di pertinenza ed un altro in Largo Iris Origo in modo da raccordare le principali zone dove insistono le strutture ricettive e commerciali.

All'ingresso principale del parco sono collocati, sui bordi di una fontana, due simbolici pavoni in bronzo del XVIII secolo.

Il Parco dell'Acquasanta presenta al suo interno, pertanto, le seguenti strutture:

- a. Salone della Mescita Ing. Nervi 1952 (Bene tutelato dal Ministero dei Beni Culturali Decreto numero 86/2018)

per cura idropinica patologie fegato, vie biliari e apparato digerente.

Le cure con acqua termale Acquasanta e acqua termale Fucoli sono in convenzione con il SSN;

- b. Salone Sensoriale (realizzato 2007) che non forma oggetto di CESSIONE

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

- c. Salone Nervi o Salone delle Feste - Ing. Nervi 1952 (Bene tutelato dal Ministero dei Beni Culturali Decreto numero 86/2018)
per eventi fino a 350 posti collegato a Bar ed al Salone Ottagonale;
- d. Sala Fellini
per incontri ed esposizioni fino a 200 posti;
- e. Fabbricati e locali delle opera di presa della sorgente Acqua Santa e della sorgente Acqua Santissima
- f. Altri edifici di servizio:
biglietteria, negozi e vetrine espositive, numerosi bagni seminterrati, locali di servizio, magazzini;
- g. Parcheggio di pertinenza.

6.2 VINCOLI ai sensi D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Toscana con Decreto n. 86/2018 ha dichiarato il bene denominato “Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa delle Terme di Chianciano” di interesse ai sensi dell’art. 10 comma 3 lett d) del D.Lgs. 42/2004.

A questo proposito quindi per i soli beni oggetto di vincolo, ossia Salone Nervi e Salone della Mescita, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in caso di vendita a titolo oneroso. La procedura prevede la comunicazione alla Soprintendenza di vendita di cui all’art. 63 del d.lgs. n. 42/2004. Entro 60 giorni dalla denuncia di vendita, lo Stato può esercitare la prelazione sui beni venduti. In pendenza del termine di prelazione, l’atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente ai sensi dell’ art. 61.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



DECRETO 86/2018

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE**

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Vista la Legge 24 giugno 2013 n. 71 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE.";

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni";

Visto il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89."

Visto il DDG del 17.05.2017, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito alla Dott.ssa Giorgia Muratori l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

Vista la nota prot. 217 del 13.12.2016 con la quale l'Ente "Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A." ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 02.01.2017);

Visto il parere della Commissione regionale per il patrimonio culturale del MiBACT per la Toscana espresso nella riunione del 21.06.2017 con la quale ha richiesto alla competente Soprintendenza di avviare il procedimento di dichiarazione ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D. Lgs. 42/2004;

Vista la nota prot. n. 34979 del 19.12.2017 con la quale la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D.Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento amministrativo di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appresso descritto;

Vista la nota prot. n. 13878 del 22.05.2018 con la quale la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, a seguito di integrazioni trasmesse dalla proprietà, ha comunicato i nuovi identificativi catastali;

Visto che non sono pervenute osservazioni;

Terme
Chianciano
fax.

www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Vista la delibera di dichiarazione di interesse culturale assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 06.06.2018, come da verbale agli atti d'ufficio;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa Terme di Chianciano
Provincia di	Siena
Comune di	Chianciano Terme
Sito in	Piazza Martiri Perugini
Numero civico	1

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 19 part. 67 subb. 2 e 3

confinante con Foglio n. 19 part. 688 e part. 67 restante parte come dalle allegate planimetrie catastali, presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-relazionali per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DICHIARA

il bene denominato "Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa Terme di Chianciano", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico-relazionale e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Le planimetrie catastali e la relazione storico-artistica fanno parte integrante della presente dichiarazione che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

La presente dichiarazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente dichiarazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Firenze,

6 GIU 2018



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori**

14

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Identificazione del Bene

Denominazione	Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa Terme di Chianciano
Regione	Toscana
Provincia	Siena
Comune	Chianciano Terme
Nome strada	Piazza Martiri Perugini
Numero civico	1

Relazione Allegata

Relazione Storico-Artistica

Descrizione Morfologica

Il Salone Nervi è posto all'interno del parco termale dell'Acqua Santa, un rilevante complesso termale e congressuale che si estende su una superficie di circa 7 ettari e risalente i primi del Novecento del secolo scorso. L'opera si inserisce insieme ad altri padiglioni nell'articolato corpo di fabbrica dell'ingresso scandito da pilastri a doppia altezza, raccordando i diversi volumi con un'ampia pensilina esterna a sbalzo. Ad un estremo emerge il cilindro ellittico con il tamburo della grande sala destinata allo spettacolo e al ballo, elegantemente allestita a questo scopo, e temporaneamente utilizzata anche come sala incontri per congressi. Di forma ellittica con le pareti affacciate verso l'esterno completamente vetrate, integrandosi con gli spazi di svago e relazione esterni, l'opera trova naturalmente nella leggerezza della copertura la straordinaria cifra nerviana. La soluzione adottata per essa trova forma nella struttura a vista, formata da elementi prefabbricati in ferro-cemento collegati da nervature gettate in opera, sottolineando come nell'anello periferico le nervature risultano prive degli elementi di collegamento lasciando filtrare la luce naturale che proviene dalla vetrata perimetrale situata al di sopra del piano di imposta della cupola. Un'esperienza anche questa che si inserisce nel solco delle sperimentazioni aperte da Nervi col Palazzo delle Esposizioni di Torino. L'altezza dell'edificio mt. 13,20; larghezza mt. 20,50 e lunghezza mt. 26,50. Consistenza in mq 2.145, come da atti catastali.

L'ingresso al Salone è preceduto da un bar di notevoli dimensioni ed a servizio dello stesso anch'esso in ottimo stato di conservazione di altezza mt 4,90. Alla stessa stregua un salone ortogonale di cospicue dimensioni pari a mt 8,90 di altezza.

Il Salone della Mescita dell'Acqua Santa è posto sempre all'interno dell'omonimo parco termale. Il Salone della Mescita è, dunque, parte dell'articolato corpo di fabbrica, come sopra detto. L'ampia pensilina esterna raccorda gli altri volumi, quali appunto il cilindro ellittico del salone Nervi con il salone della mescita. Tale opera è caratterizzata nella facciata principale completamente vetrata da elementi prefabbricati in ferro cemento da nervature gettate in opera di cifra nerviana. L'edificio raggiunge un'altezza massima di 8,10 mt, mentre la consistenza è di 1.050 mq come da dati catastali.

Terme
Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.) Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Descrizione storica

Nel 1949 il Comune di Chianciano Terme adotta un nuovo piano regolatore. Nel contempo il Ministero delle Finanze finanzia il piano di sviluppo termale. Ha inizio così una fase di grandi investimenti che durerà fino al 1958.

Si decide dunque di ampliare le strutture del Parco Acquasanta con la demolizione delle costruzioni neoclassiche, soprattutto per fronteggiare il grande afflusso dei curandi. Il progetto dell'intero complesso è degli architetti Mario Marchi e Mario Loreti, mentre la realizzazione del salone delle feste è dovuta all'Ing. Pier Luigi Nervi.

Il Salone delle feste delle Terme di Chianciano, da allora denominato "Salone Nervi" è inaugurato nel settembre 1952, presente il Ministro delle Finanze Vanoni, alla cui volontà e al "non indifferente sforzo finanziario da parte dello Stato", come scrive il Direttore generale del Demanio, si deve l'adeguamento delle strutture termali. Il costo della ricostruzione del complesso termale dell'Acqua Santa è, infatti, di 270 milioni (Lettera del Direttore Generale del Demanio). La scheda progettuale redatta dallo stesso Nervi e datata 1952, conservata al Centro Archivi della Fondazione MAXXI non riporta il costo, lasciandolo in bianco, come da successivo allegato.

Da un raffronto con il materiale fotografico e dalla scheda descrittiva dello stesso ingegnere e conservati presso il Centro Archivi della Fondazione MAXXI è evidente che il salone delle feste dalla sua costruzione ad oggi non ha subito modifiche di alcun tipo né strutturali né sugli elementi decorativi né di altro genere. Lo stato di conservazione pertanto può essere ritenuto ottimo.

Inoltre, sempre da quanto emerge dal Centro Archivi della Fondazione MAXXI, il salone delle feste rappresenta l'unico esempio di architettura civile dell'Ing. Nervi nell'ambito delle strutture termali.

Da un raffronto con il materiale fotografico dello stesso ingegnere e conservato presso il Centro Archivi della Fondazione MAXXI è evidente che il Salone della Mescita si affianca al salone delle feste, come evidenziato nel materiale fotografico allegato. Inoltre, dalla sua costruzione ad oggi anche il Salone della Mescita non ha subito modifiche di alcun tipo né strutturali né sugli elementi decorativi né di altro genere. Lo stato di conservazione pertanto può essere ritenuto ottimo.

Il Piano Strutturale adottato dal Comune di Chianciano Terme - Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 09.12.2013 (ai sensi della L.R. 1/2005)- prevede il Salone Nervi e il complesso termale del Parco Acqua Santa fra le invariati strutturali - Beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale.

Il Piano Strutturale - Strutture termali di valore storico-culturale, infatti, "individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali; il Regolamento Urbanistico dovrà individuare azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto (in particolare le strutture di Pier Luigi Nervi e la Direzione Sanitaria di Luigi Piccinato), in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale".

Il relativo Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 10.12.2015, per le aree e le strutture termali promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

Motivazione

Trattasi di un'opera di architettura contemporanea, progettata nel 1952 dall'ing. Luigi Nervi (Sondrio, 21 giugno 1891 - Roma 9 gennaio 1979), uno dei maggiori artefici di architetture strutturali nel panorama internazionale del Novecento, che riveste interesse particolarmente importante a causa del suo riferimento con la storia dell'arte, della scienza e della tecnica costruttiva.

Il Funzionario f.to Arch. Mariella San Carlo, visto il Soprintendente f.to Arch. Anna Di Bene



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori**

Giorgia Muratori

Firenze, 6 GIU 2018

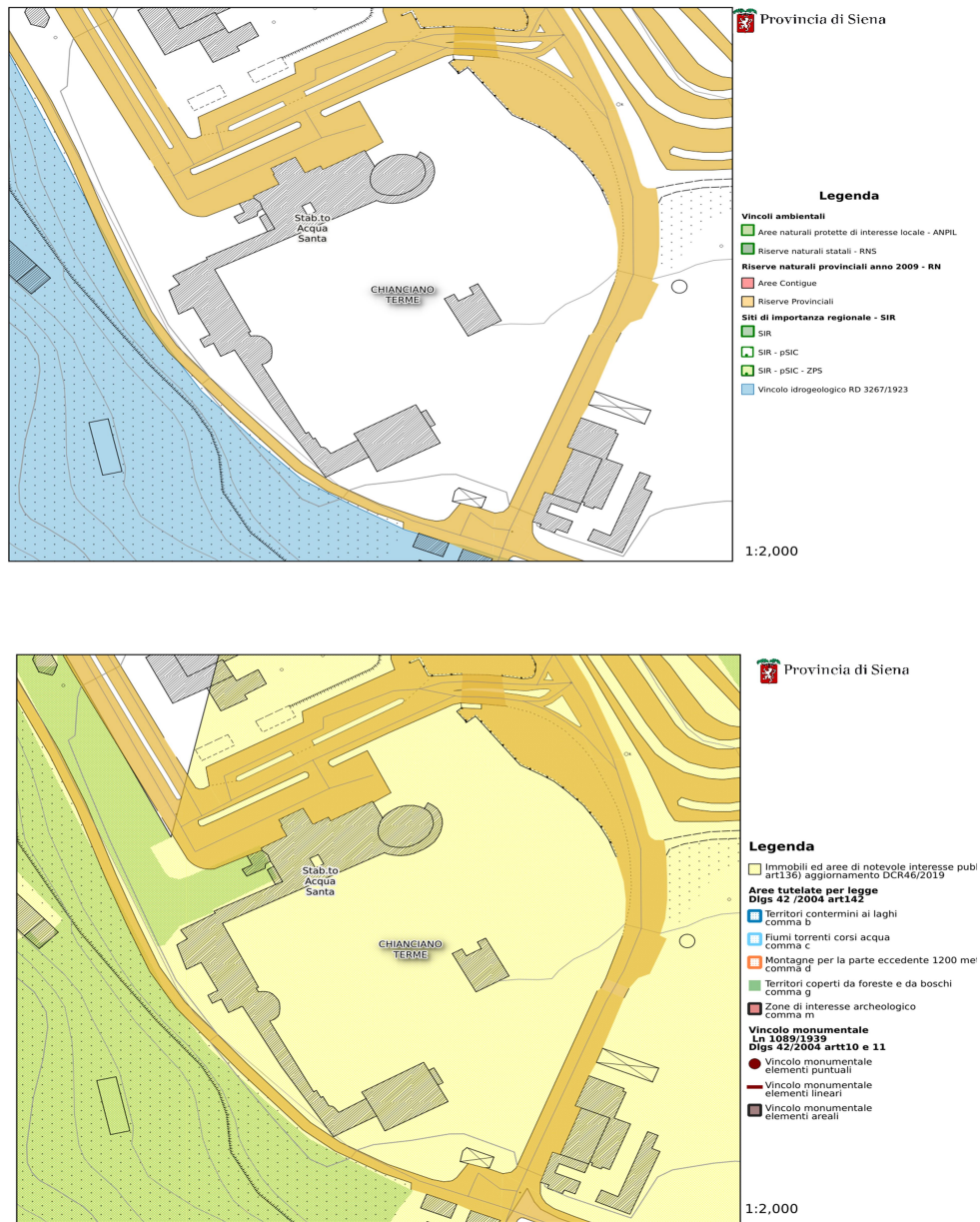
AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

17

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

7.3 Vincoli preordinati



AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

18

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.), Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Dite C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

7.4 Documentazione fotografica



Salone Nervi - Parco Acquasanta



Salone Nervi Parco Acquasanta - esterno

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



Salone Ottagonale - Parco Acquasanta



Bar a servizio del Salone Nervi e del Salone ortogonale

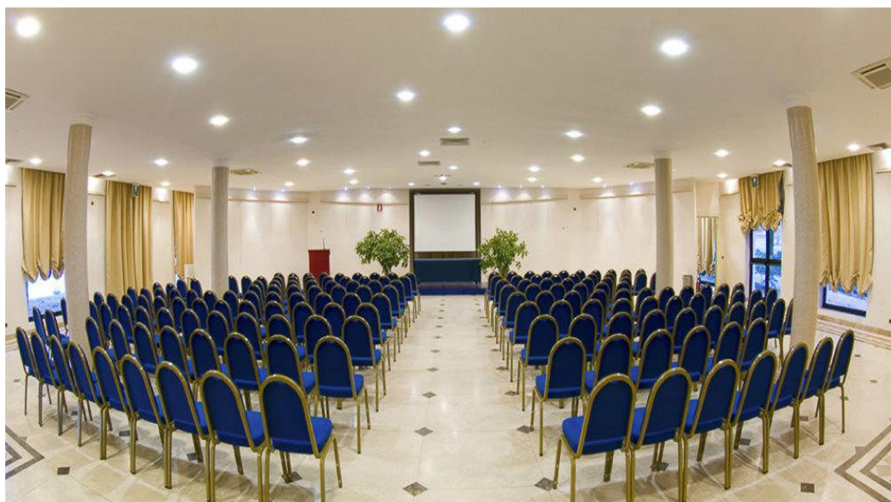
AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

20

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



Sala Fellini all'interno del Parco Acquasanta



Salone della Mescita - Parco Acquasanta

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



Negozi - Parco Acquasanta



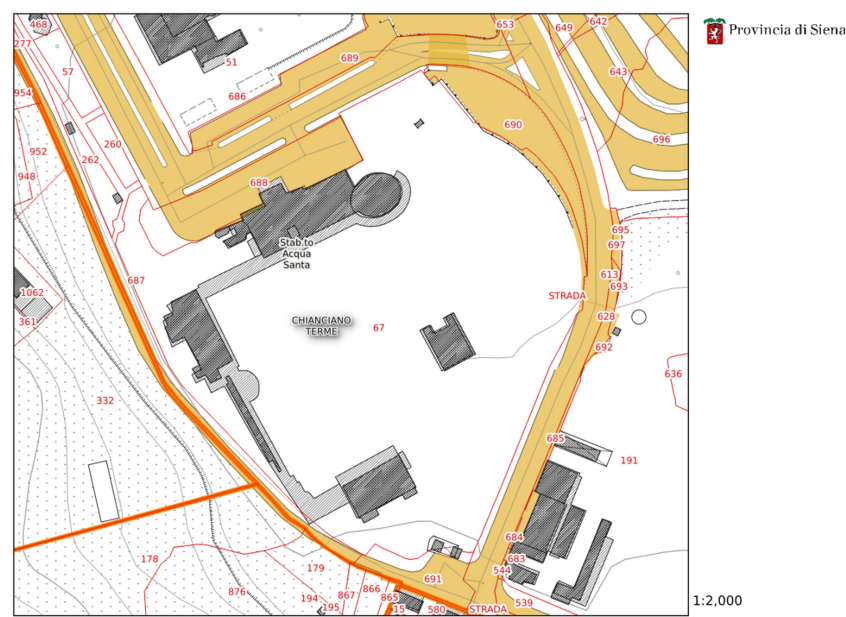
Tettoie biglietteria locali- Parco Acquasanta

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

7.5 Dati catastali



Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
NCEU	Chianciano Terme	19	67	1	D/7	*Euro 117.268,40
NCEU	Chianciano Terme	19	67	2	D/7	Euro 35.139,00
NCEU	Chianciano Terme	19	67	3	D/7	Euro 14.700,00

* graffato con particelle n. 51 sub. 1 191 sub. 6 e 262

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

7.6 Consistenza e planimetrie catastali

Area fabbricati	Destinazione d'uso	Consistenza mq
TER	VERDE P.LLA 67	39 000,00
FAB	SALONE FAB. E	2 145,00
FAB	ACCESSORI FAB. G	323,00
FAB	SALONE FAB. H	1 050,00
FAB	NEGOZ. FAB. I	160,00
FAB	SALA POLI. FAB. L	439,00
FAB	TETTOIE	1 482,00
FAB	INGRESSO FAB. N	36,00
FAB	BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F	1 358,00

7.7 Inquadramento urbanistico

Il Parco Acquasanta è compreso all'interno della Concessione mineraria per acqua termale "Compendio Termale Chianciano" di cui è titolare la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.. In particolare rientra nella zona di protezione e tutela igienico sanitaria (D.M. n. 2085 del 20.10.1980). Si rinvia a questo proposito quanto già esposto al paragrafo concernente l'inquadramento urbanistico generale.

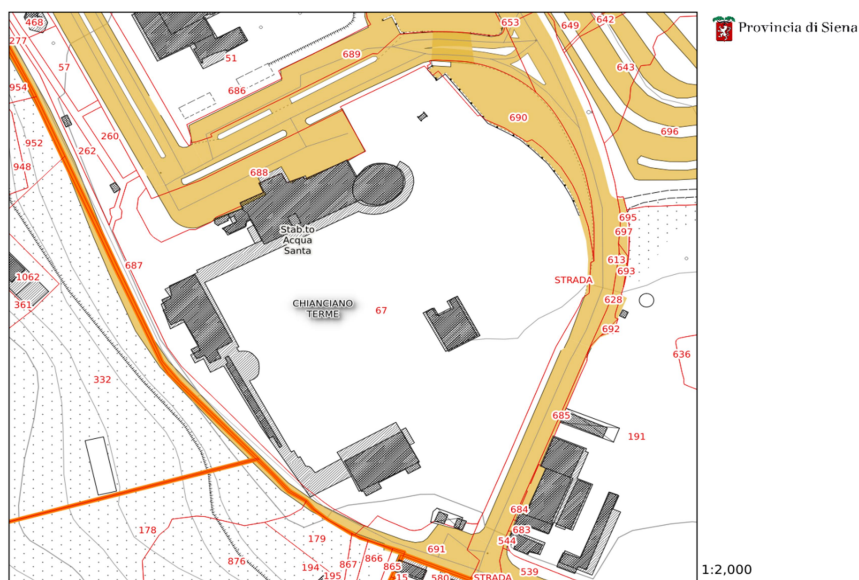
AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



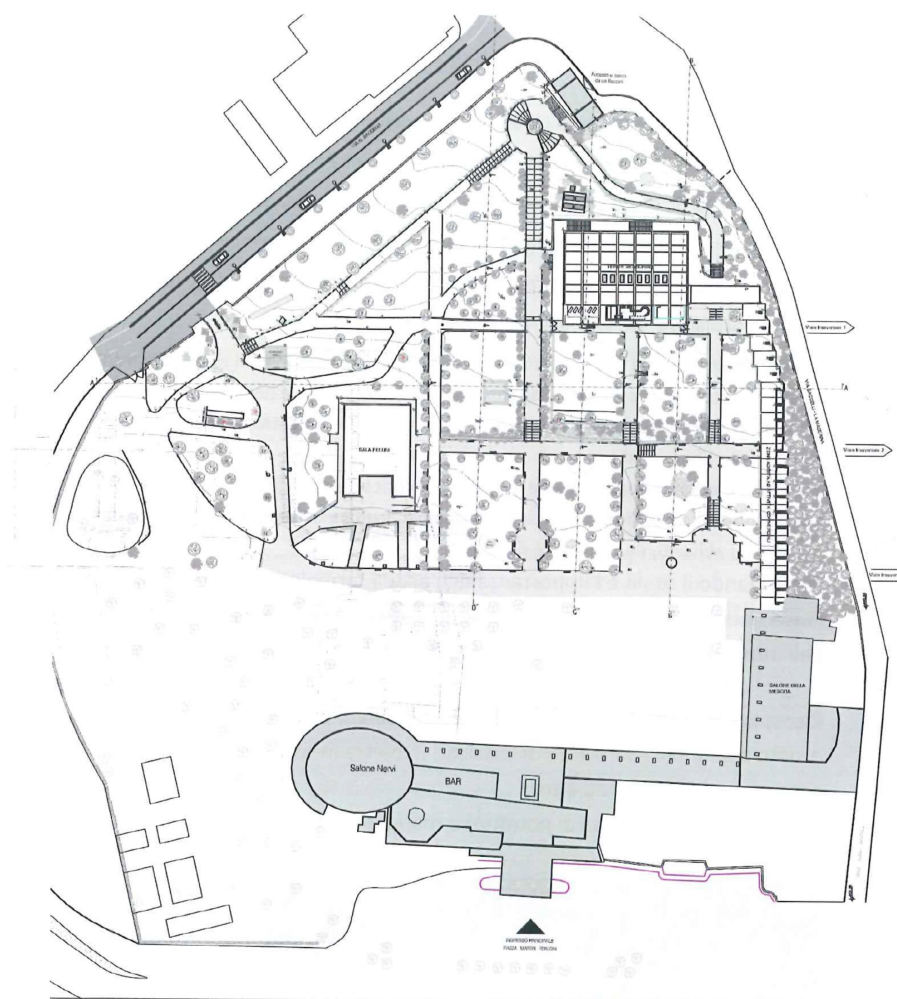
Figura Ortofoto Parco termale Acqua Santa



25

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024


Planimetria 1 - Rilievo planimetrico Parco Acqua Santa

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

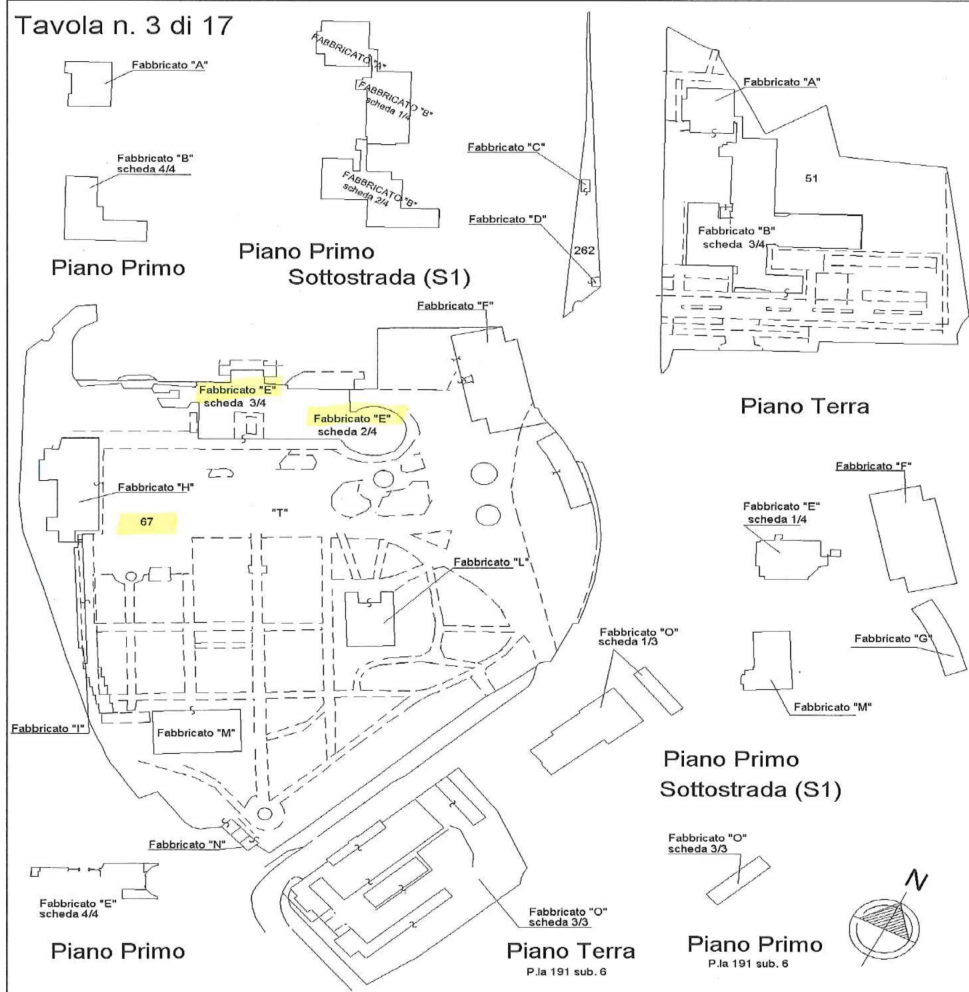
2024

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chianciano Terme	
Piazza Martiri Perugini _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mazzetti Gianluca
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 19	Prov. Siena
Particella: 51	N. 00953
Subalterno:	

Scheda n. 3 Scala 1:2000

Tavola n. 3 di 17



Planimetria 2 – Planimetria catastale generale Parco Acqua Santa

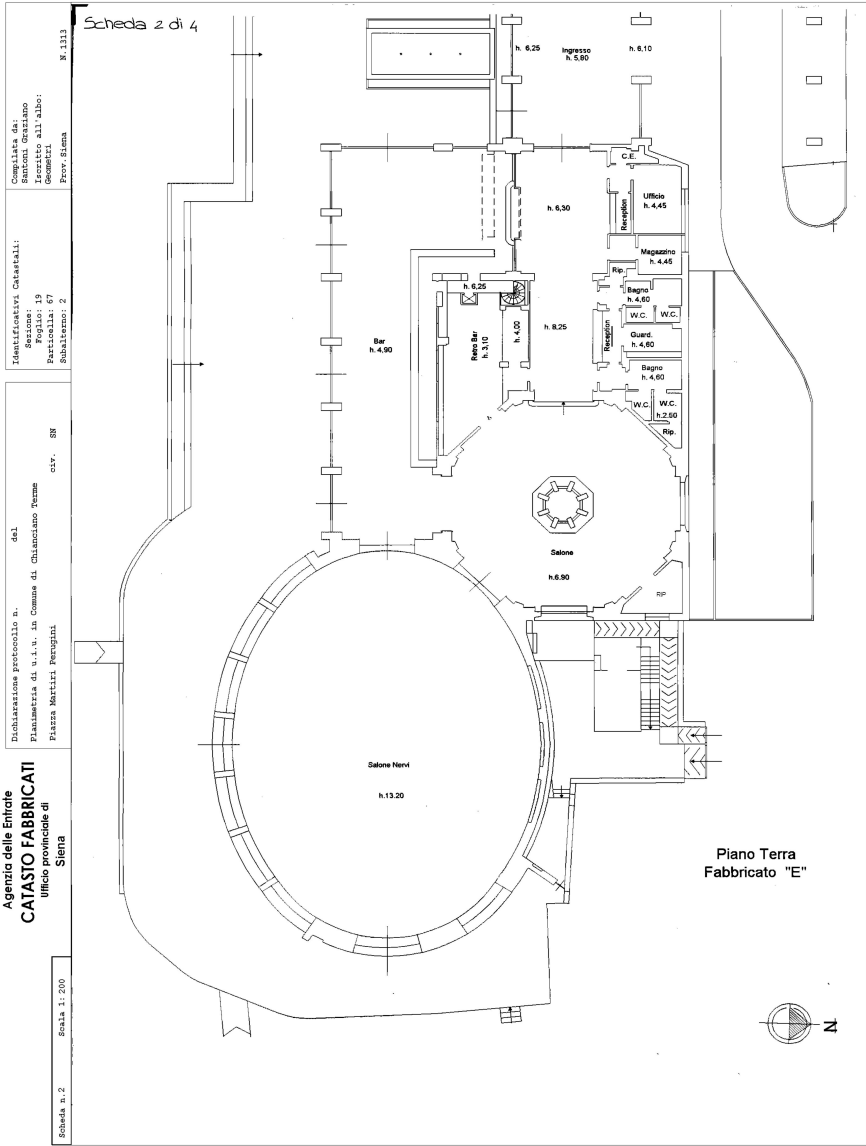
27

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024



Planimetria 3 - Planimetria catastale Salone Nervi, Salone Ottogonale, Bar, servizi e disimpegni (fabb. E)

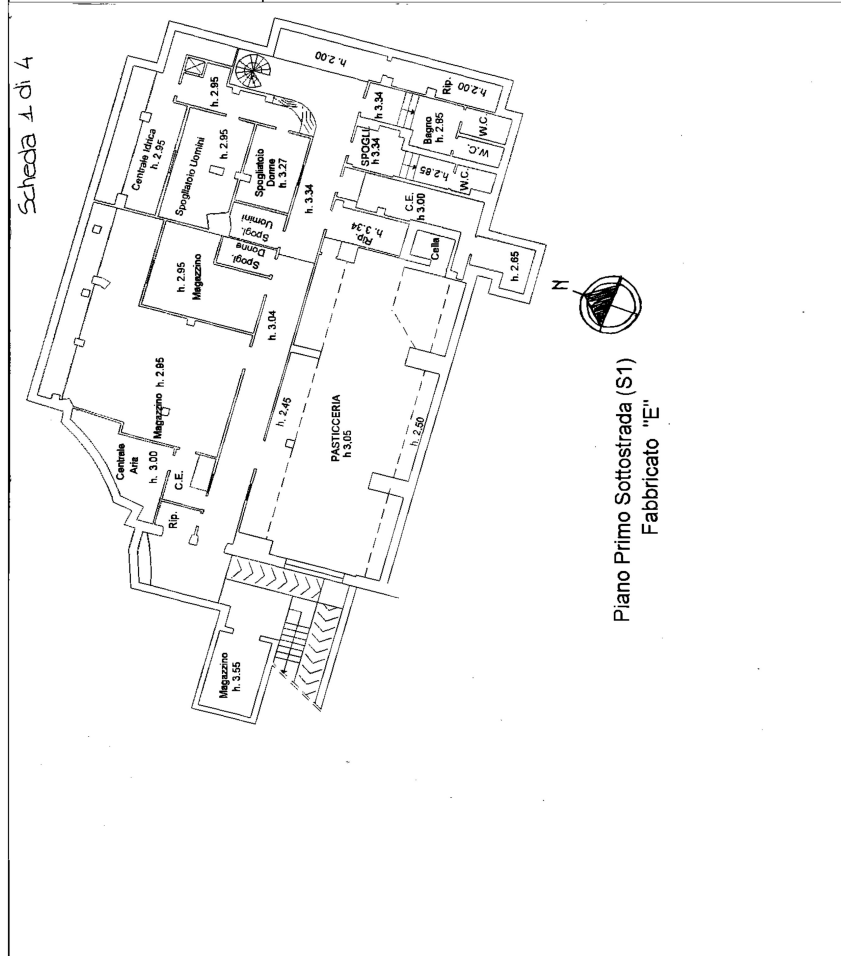
Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquisanta in Chianciano Terme

2024

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chianciano Terme	
Piazza Martiri Perugini _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione:	Santoni Graziano
Foglio: 19	Iscritto all'albo:
Particella: 67	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Siena
	N. 1313

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------



AOOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Planimetria 4 – Planimetria catastale locali pasticceria, magazzino e di servizio sottostanti bar e Salone Nervi(fabb. E)

29

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.) Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

2024

[illegible]

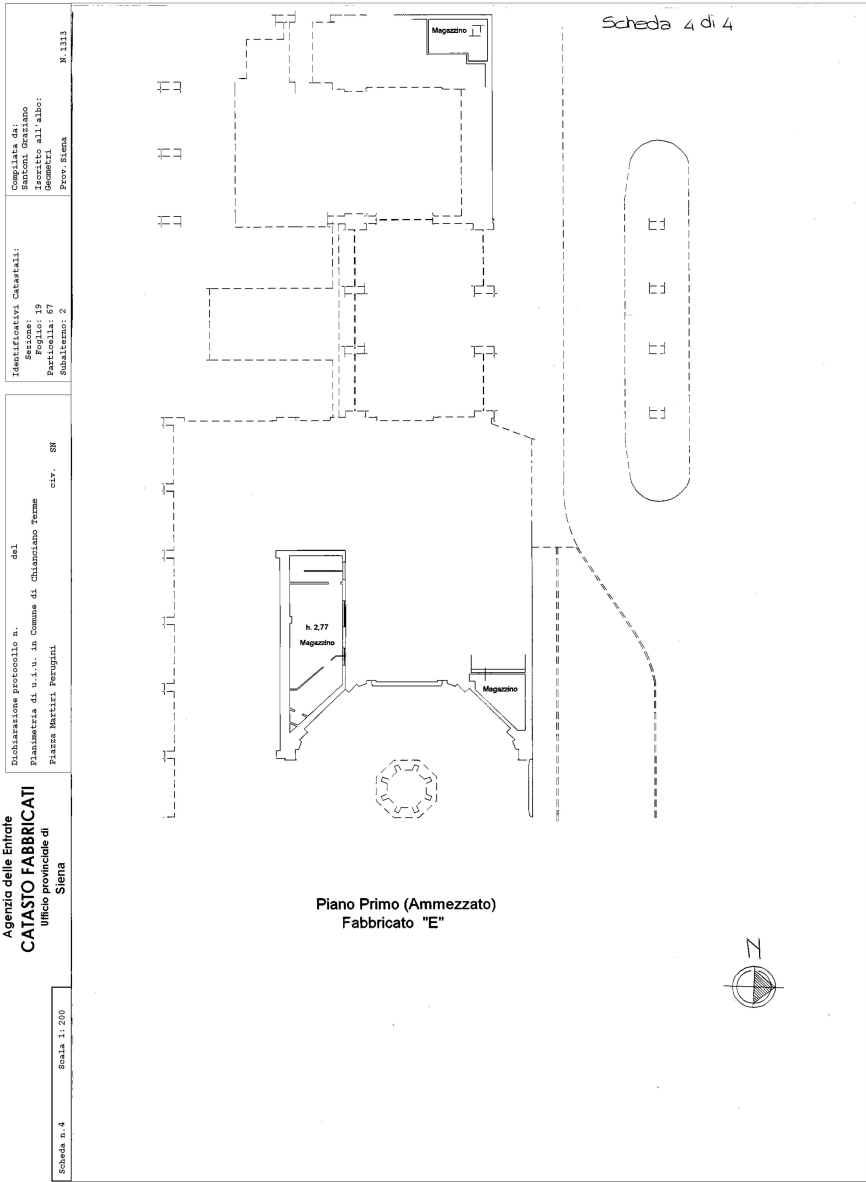
30

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.), Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16 - i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.I.A.A. n. 49960

AOOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

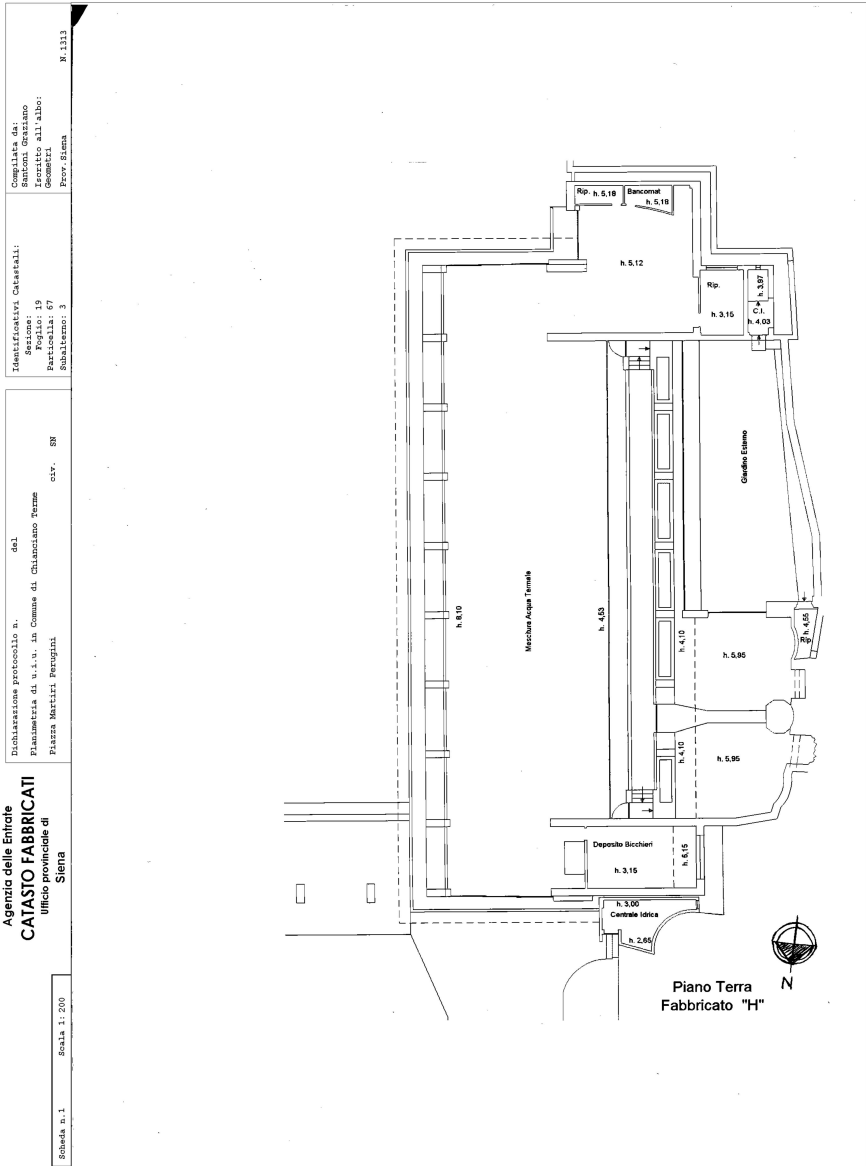
2024



Planimetria 6 – Piano ammezzato fabbricato salone Nervi (fabb. E)

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

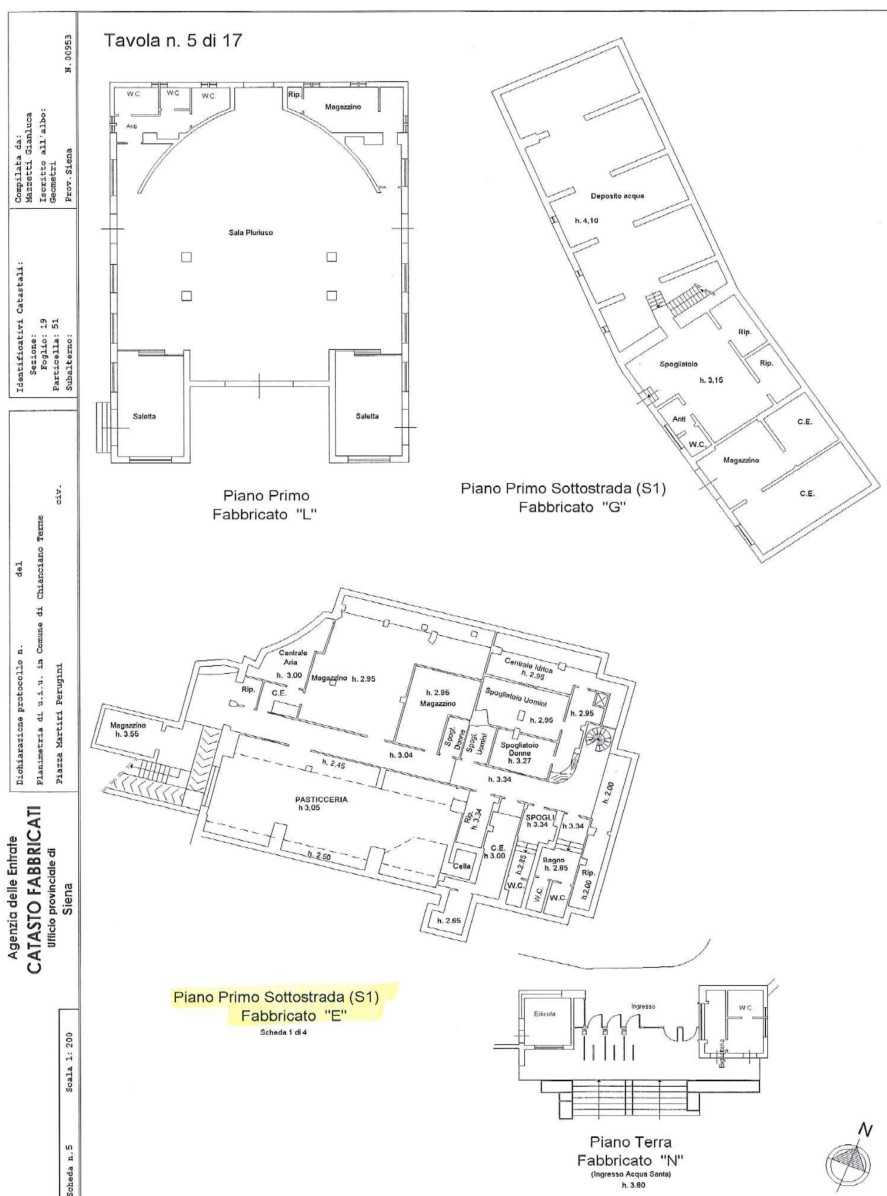
2024



Planimetria 7 – Salone della Mescita e sorgente Acqua Santa (fabb. H)

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

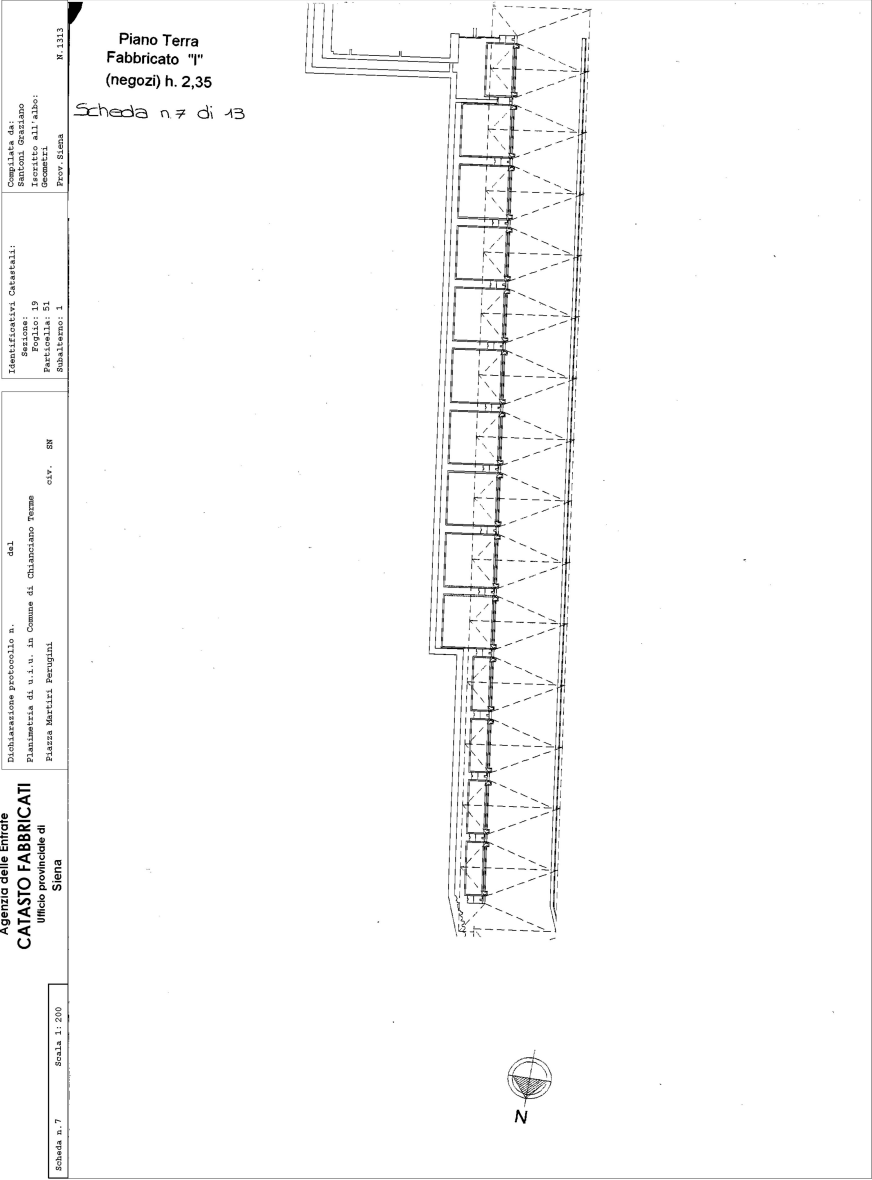


AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Planimetria 8 Sala Fellini (fabbr. L) – Ingresso Largo Origo (fabbr. N), magazzini (fabbr. G)

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

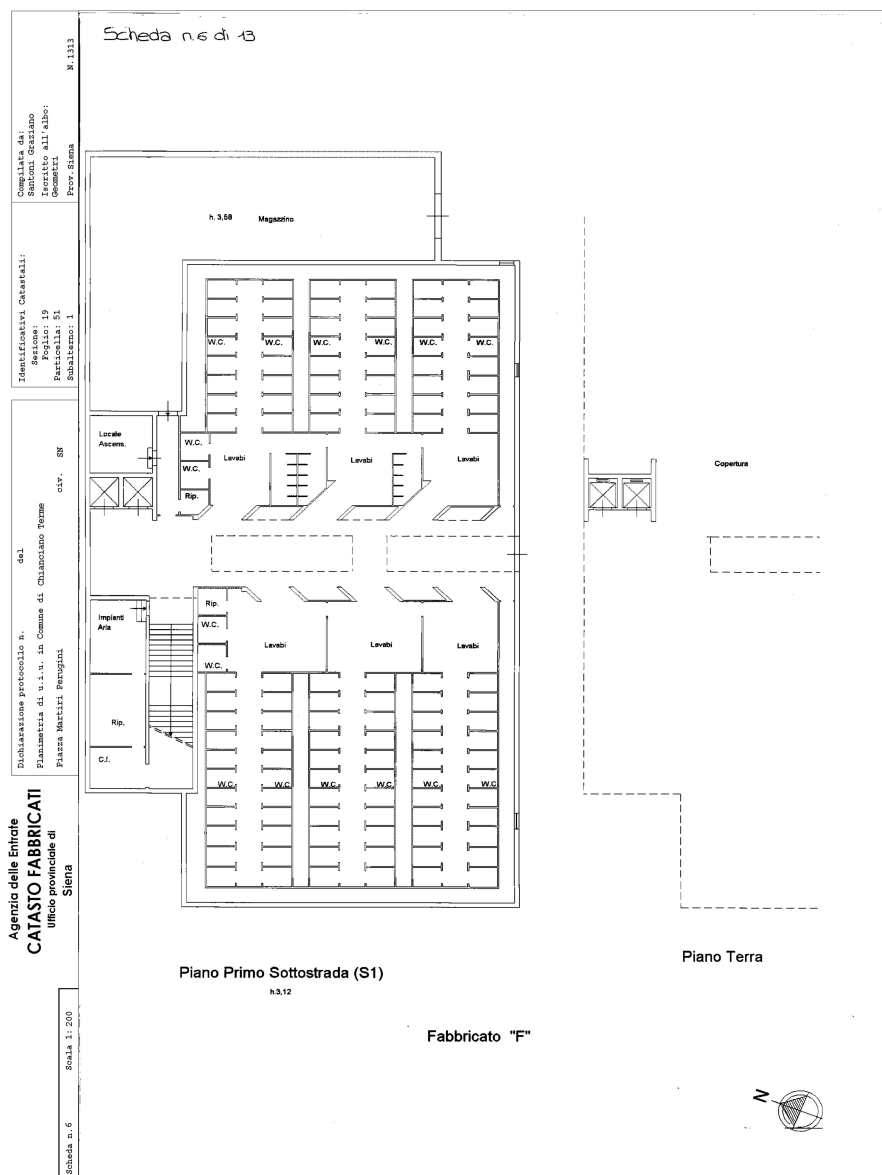
2024



Planimetria 9 – Negozi e vetrine espositive (Fabb. I)

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



Planimetria 10 –Bagni e servizi sotto strada (fabb. F)

35

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Dite C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

7.8 Stato manutentivo

Gli immobili afferenti al Parco dell'Acquasanta, da un punto di vista manutentivo possiamo affermare e confermare essere ad un livello complessivamente sufficiente-discreto.

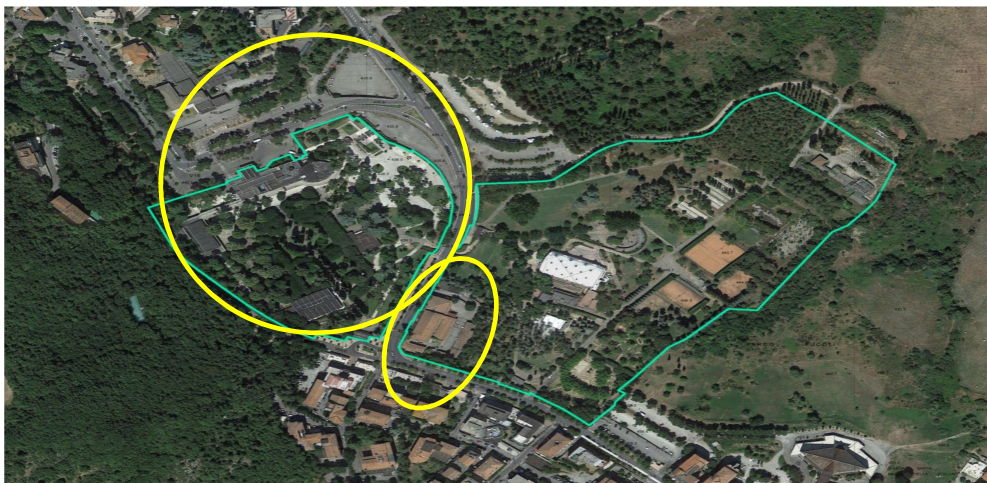
Gli elementi che costituiscono le costruzioni da un punto di vista strutturale, necessitano di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, volti all'adeguamento e miglioramento sismico.

Gli stessi investimenti realizzati, sono oramai ammortizzati da un punto di vista economico finanziario ma soprattutto, sono arrivati alla fine di vita nominale di esercizio in funzione delle grosse sollecitazioni e tempi di funzionamento.

In particolare si evidenzia che per il Salone Nervi, il Salone ortogonale e l'area bar in accordo ad EUROCODICI e D.M. 17/01/2018, è stata effettuata la verifica della resistenza al fuoco, in merito alla capacità portante "R" degli elementi strutturali in cemento armato ed acciaio esistenti, sottoposti ad incendio ("verifica a caldo").

7.9 Strumenti urbanistici

Il vigente Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme (ai sensi della L.R. 65/2014) prevede nella scheda norma come interventi ammessi *"l'ampliamento e la riqualificazione del complesso delle terme sensoriali nel Parco Acquasanta"*.



Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali	
U.T.O.E.	Scheda Norma Comparto B.1- Acqua Santa e Parco Fucoli
Estratto cartografico del P.O.	

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

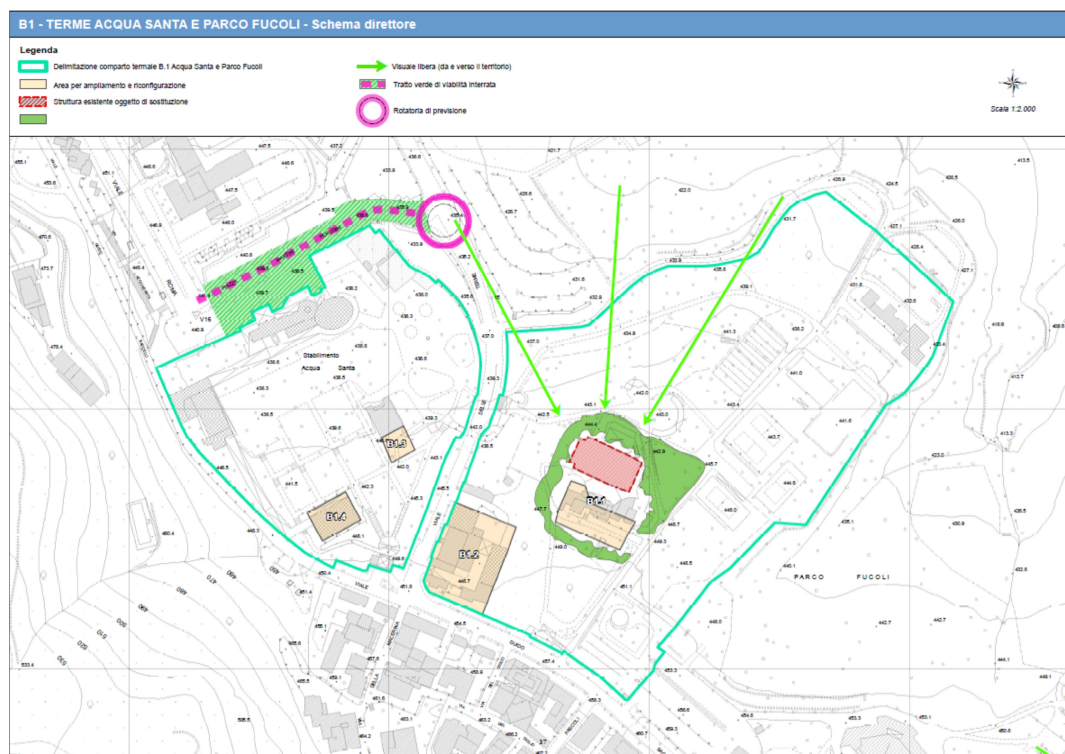
Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Interventi ammessi	Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione delle strutture esistenti nel Parco Fucoli; demolizione e sostituzione Palamontepaschi. Ampliamento e riqualificazione del complesso delle terme sensoriali nel Parco dell'Acquasanta. Per le strutture di interesse storico architettonico (Progetto Nervi e ampliamenti successivi) valgono le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali. L'AC potrà programmare la riqualificazione funzionale degli spazi prospicienti l'ingresso delle Terme, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale del tratto di porzioni di viabilità, con relativi parcheggi sotterranei.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Parchi e giardini pubblici (Art.11, co.4.2.2, lett.b)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n.7 – Terme Acquasanta e Parco Fucoli (Art.11, co.4.2.2, lett.c.)
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	121.223 mq Sup. cop. esistente: 52420 mq Volume esistente: 60310 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	<u>Parco Fucoli-attività convegnistica e di servizio</u> Primo Stralcio - Edificio polifunzionale per eventi e congressuale in sostituzione dell'attuale edificio bar e servizi igienici: SUL 1400 mq; altezza massima 7 m Secondo stralcio - Sostituzione Palamontepaschi: SUL 2.200 mq corrispondente a 12.100 mc <u>Ampliamento Terme Sensoriali e Sala Fellini:</u> 1200 mq Altezze non superiori agli edifici esistenti oggetto di ampliamento. <u>Stabilimento per imbottigliamento:</u> ristrutturazione/sostituzione edilizia per adeguamento funzionale con possibilità di ampliamento non superiore al 20% della SUL esistente.

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024


AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

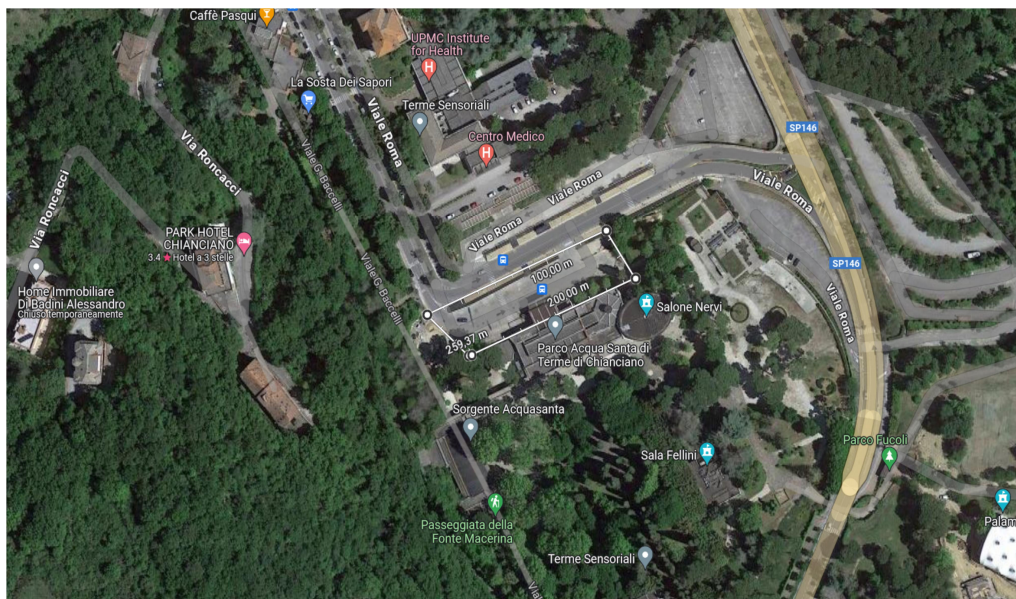
2024

8. Parcheggio Parco Acquasanta – Piazza Martiri Perugini

Consistenza: 10.016 mq

Si evidenzia come di pertinenza al Parco Acquasanta esistano le seguenti zone adibite a parcheggio:

1. Le due zone adibite a parcheggio inserite sulla Piazza Martiri Perugini, comprese tra le aiuole spartitraffico della SP 146 e l'ingresso principale del Parco Acquasanta sia quelle delimitanti i parcheggi con la scalinata di accesso alla Direzione sanitaria;
2. Le due zone a parcheggio situate l'una di fronte all'altra, tra il muro di confine posto a valle del Parco Acquasanta e Viale delle Terme e l'altra tra lo svincolo di Viale delle Terme con Piazza Martiri Perugini. Entrambe le zone sono tra loro collegate da un sottopassaggio.
3. Si stima che tali zone possano accogliere circa 400 posti auto



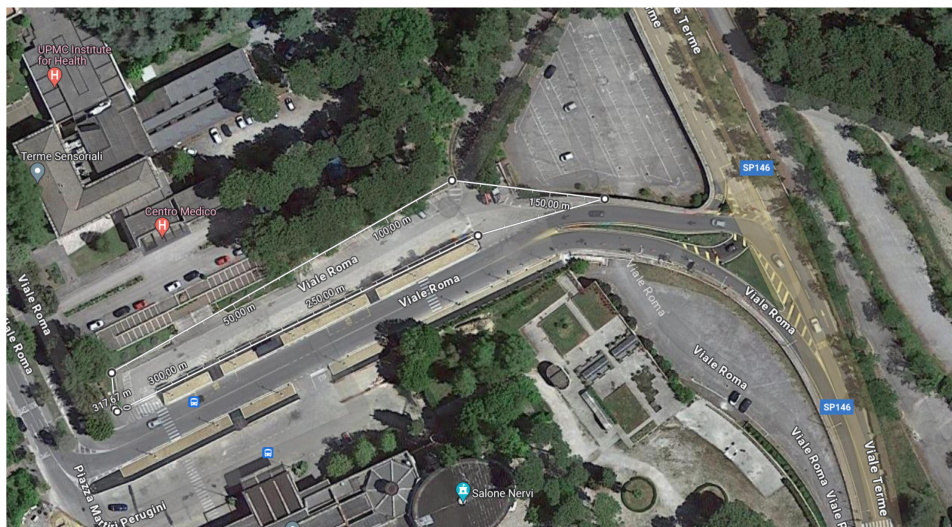
1. Parcheggio pertinenza Parco Acquasanta Superficie totale: 2.828,64 m²

40

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

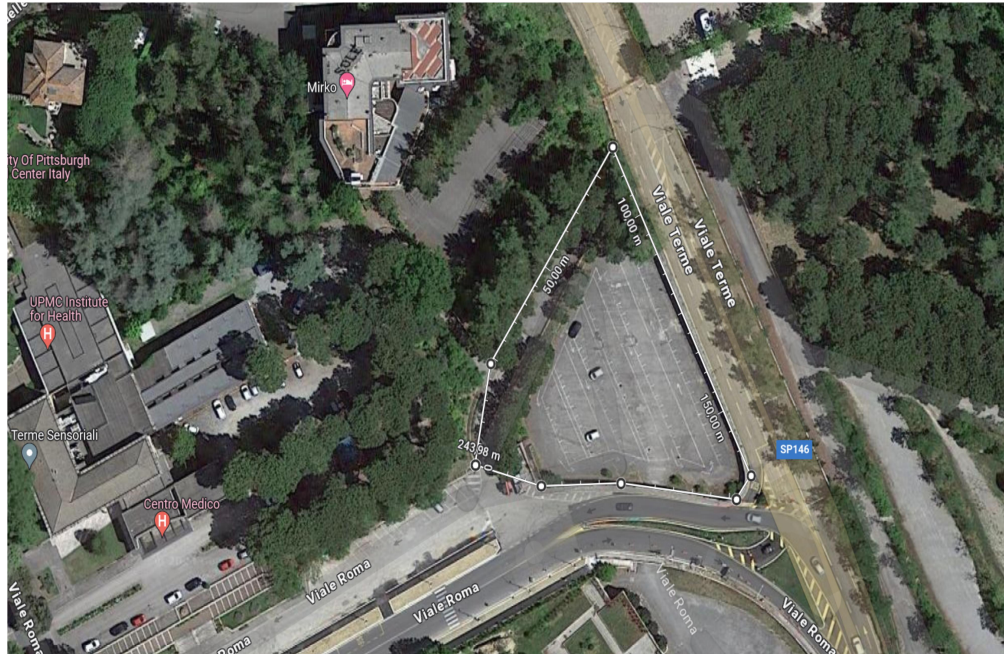
2024



2. Parcheggio pertinenza Parco Acquasanta Superficie totale: 1.838,49 m²

AAOOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

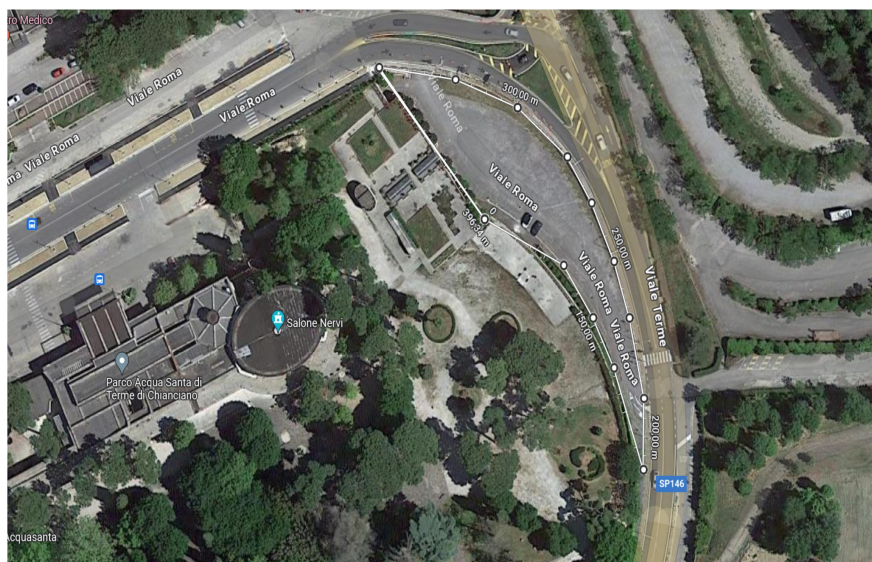
Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024


3. Parcheggio pertinenza Parco Acquasanta Superficie totale: 3.255,73m²

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024


4. Parcheggio pertinenza Parco Acquasanta Superficie totale: 2.093,37 m²

8.1 Vincoli preordinati



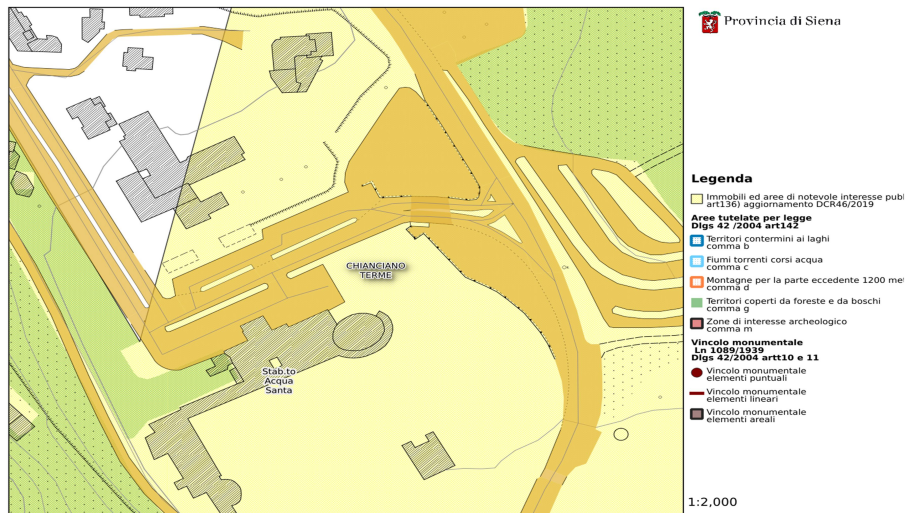
43

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

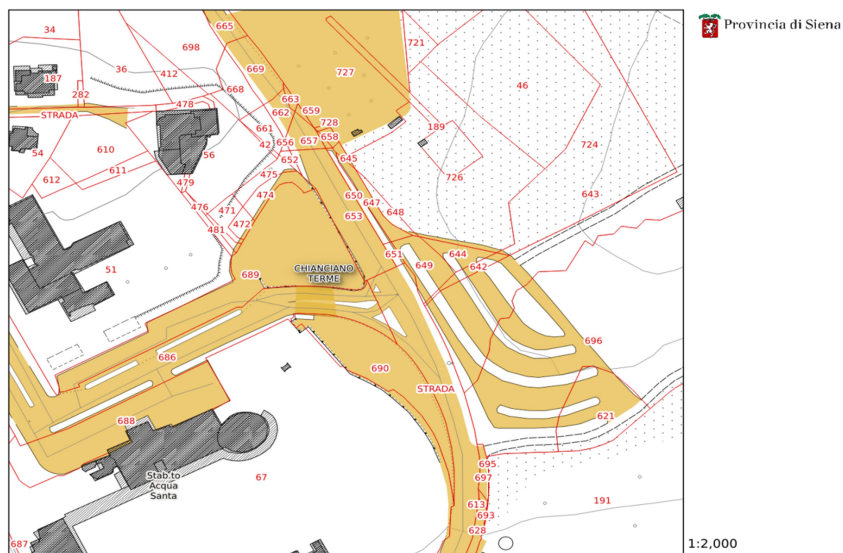
2024

Vincoli ambientali



Vincoli paesaggistici

8.2 Dati catastali



44

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Dai classamento	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreni	Chianciano Terme	19	688	Relitto stradale	00 29 45		
Terreni	Chianciano Terme	19	689	Relitto stradale	00 45 65		
Terreni	Chianciano Terme	19	690	Relitto stradale	00 21 95		

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

9. Parcheggio adiacente al Parco Fucoli – Viale delle Terme

Consistenza: 10.774 mq

Si evidenzia come di pertinenza al Parco Fucoli ed a valle del Viale delle Terme sono stati realizzati parcheggi a servizi del parco stesso per un totale complessivo di 10.774 mq. L'area è stata concessa in comodato d'uso decennale nel 2022 al Comune di Chianciano Terme.



AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Parcheggio pertinenza Parco Fucoli Superficie totale: 10.774,36 m²

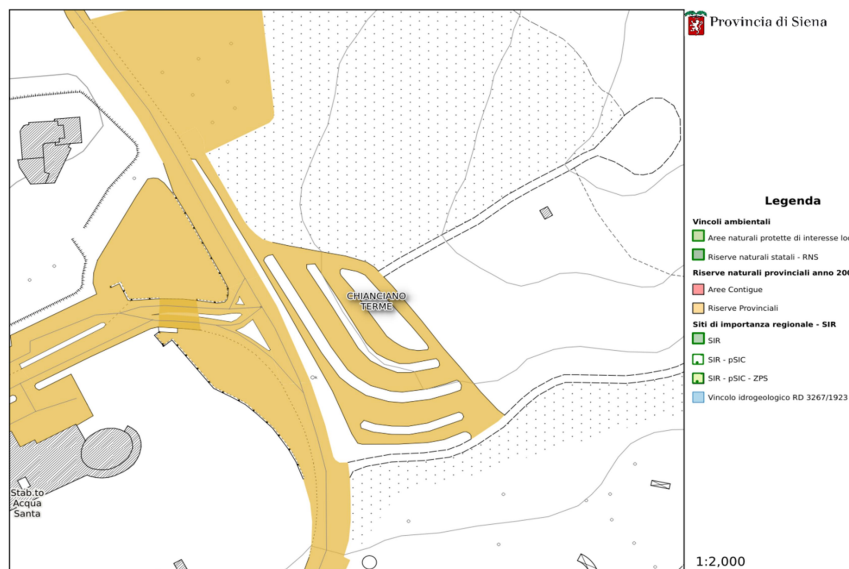
9.1 Vincoli preordinati

46

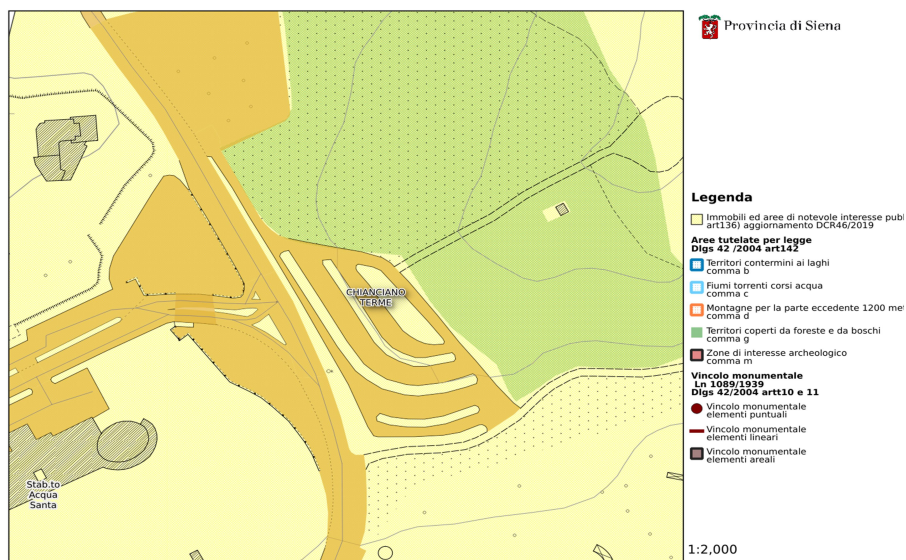
Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



Vincoli ambientali



Vincoli paesaggistici

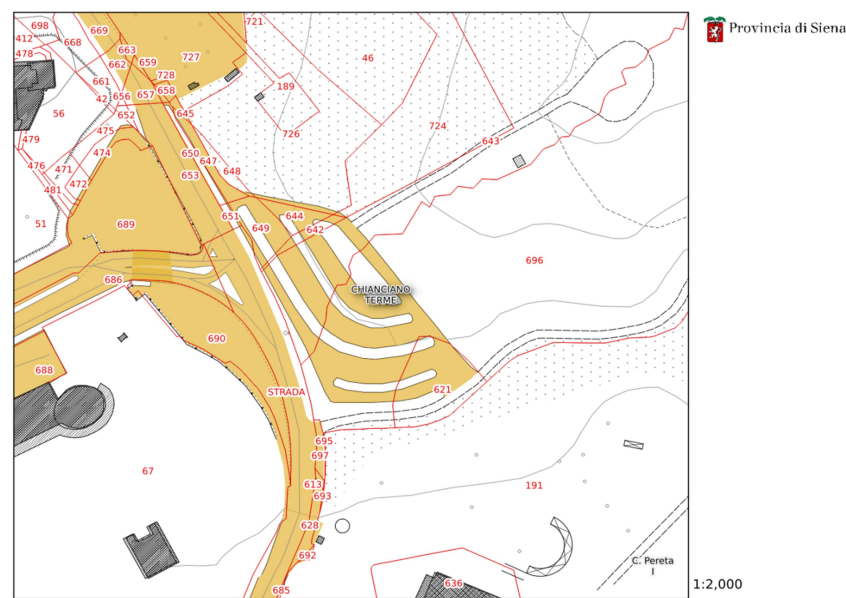
47

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Dite C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

9.2 Dati catastali



Particelle catastali di riferimento

Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Dai classamento	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
					ha are ca		
Terreni	Chianciano Terme	19	621	Seminativo arborato	00 16 95	Euro 1,05	Euro 1,14
Terreni	Chianciano Terme	19	642	Seminativo	00 02 08	Euro 26,50	Euro 39,74
Terreni	Chianciano Terme	19	643	Seminativo	04 27 52	Euro 0,23	Euro 0,42

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

Terreni	Chianciano Terme	19	644	Uliveto vigneto	00 03 23	Euro 0,23	Euro 0,42
Terreni	Chianciano Terme	19	649	Seminativo	00 06 0	Euro 0,81	Euro 0,98
Terreni	Chianciano Terme	19	651	Seminativo	00 00 72	Euro 0,89	Euro 0,11
Terreni	Chianciano Terme	19	696	Seminativo	04 36 72	Euro 27,07	Euro 40,60

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

10. Valutazione

Per la stima economica commerciale del bene si è provveduto, seppur con grande difficoltà, alla valutazione con il metodo del confronto tenendo conto dello stato manutentivo del bene, della vita nominale degli investimenti effettuati soprattutto sulla parte impiantistica già arrivata al suo ciclo di durata, alla necessità dell'adeguamento alla normativa antincendio, sismica ed energetica, con il seguente schema riepilogativo:

VALORI IMMOBILIARI STRUTTURA ACQUA SANTA

Area fabbricati rif. Fgl 19 part. 67	Destinazione d'uso	Consistenza mq	2024 valori unitari €/mq	2024 Valori Complessivi €
1 TER	VERDE P.LLA 67 sub. 1	39.000	€ 6,00	€ 234.000,00
2 FAB	SALONE FAB. E (part. 67 sub. 2)	2.145	€ 650,00	€ 1.394.250,00
3 FAB	ACCESSORI FAB. G (part. 67 sub. 1)	323	€ 180,00	€ 58.140,00
4 FAB	SALONE FAB. H (part. 67 sub. 3)	1.050	€ 430,00	€ 451.500,00
5 FAB	NEGOZ. FAB. I (part. 67 sub. 1)	160	€ 275,00	€ 44.000,00
6 FAB	SALA POLI. FAB. L (part. 67 sub. 1)	439	€ 510,00	€ 223.890,00
7 FAB	TETTOIE (part. 67 sub. 1)	1.482	€ 60,00	€ 88.920,00
8 FAB	INGRESSO FAB. N (part. 67 sub. 1)	36	€ 180,00	€ 6.480,00
9 FAB	BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F (part. 67 sub. 1)	1.358	€ 210,00	€ 285.180,00
DI CUI: FABBRICATI				€ 2.52.360,00
DI CUI: AREE A VERDE				€ 234.000,00
TOTALE		48.691		€ 2.786.360,00

VALORI IMMOBILIARI PARCHEGGI PERTINENZA PARCO ACQUASANTA

Area parcheggio rif. Fgl 19	Destinazione d'uso	Consistenza mq	Valori unitaria €/mq	2024 Valori Complessivi €
1	Parcheggio prospiciente ingresso principale Parco Acquasanta - Piazza Martiri Perugini	2.829	€ 19,00	€ 53.744
2	Parcheggio a fronte ingresso principale Parco Acquasanta Piazza Martiri Perugini	1.838	€ 19,00	€ 34.931

50

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

3	Parceggio sottopiano strada lato Viale delle Terme Ponte Ribussolaia collegato con parceggio lato Parco Acquasanta magazzini e con ingresso da lato Piazza Martiri Perugini	3.256	€ 19,00	€ 61.859
4	Parceggio lato Viale delle Terme lato Parco Acquasanta magazzini e con ingressi da lato Piazza Martiri Perugini (sottopasso) e lato Viale delle Terme fronte Parco Fucoli	2.093	€ 19,00	€ 39.774
TOTALE		10.016		€ 190.308,37

VALORI IMMOBILIARI PARCHEGGI PERTINENZA PARCO FUCOLI

Area parceggio	Destinazione d'uso	Consistenza mq	Valori unitaria €/mq	2024 Valori Complessivi €
1	Parceggio laterale ingresso principale Parco Fucoli - ingresso Viale delle Terme	10.774	€ 19,00	€ 204.713
TOTALE		10.774		€ 204.713

TOTALE PARCHEGGI

€ 395.021

TOTALE COMPLESSIVO PARCO ACQUASANTA+PARCHEGGI

58.707
€ 3.181.381

11. Conclusioni ed indicazioni

Per il calcolo del valore dei parcheggi, è stato fatto riferimento alla centralità della zona e alla pertinenza funzionale al Parco Acquasanta (e connesse attività termali, ricreative, congressuali) e del Parco Fucoli (e connesse attività sportive, ricreative, congressuali). È stato considerato inoltre che rispetto ai attuali valori di mercato per espropri per terreni destinati alla realizzazione di parcheggi si tratta di un immobile già urbanizzato ed in buono stato manutentivo.

51

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta
in Chianciano Terme

2024

Alla luce delle considerazioni in premessa, dei valori commerciali importanti viste le notevoli dimensioni dell'intero complesso immobiliare, della sua specifica destinazione dei beni soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, possiamo stimare il seguente:

Valore totale commerciale € **3.181.381**

Chianciano Terme, lì 7 febbraio 2024

Ing. Alessandro Valtriani



ALLEGATI:

Documentazione catastale:

mappe catasto parcheggi Parco Acquasanta e Parco Fucoli

Nota di trascrizione a favore del Ministero part. 67 sub. 2 e 3 (Salone Nervi e Salone della Mescita)

52

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024



Ufficio Provinciale di SIENA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Ispezione ipotecaria

Data 07/02/2024 Ora 09:27:11

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 36583 del 07/02/2024

Inizio ispezione 07/02/2024 09:26:19

Richiedente GLLMSM per conto di 00423030584

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2793

Registro particolare n. 2035

Presentazione n. 1 del 17/07/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 06/06/2018

Numero di repertorio 86/2018

Pubblico ufficiale SEGRETARIO COREPACU MIBACT TOSCANA Codice fiscale 940 909 20482

Sede FIRENZE (FI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 404 COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C608 - CHIANCIANO TERME (SI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 67	Subalterno 2	
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza -		

Immobile n. 2

Comune	C608 - CHIANCIANO TERME (SI)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 67	Subalterno 3	
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza -		

53

Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione - Società a partecipazione pubblica (Regione Toscana, Comune di Chianciano Terme e Finanziaria Senese di Sviluppo S.p.A.). Largo Siena, 3 Int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI) tel. 0578 64233 - fax. 0578 64694 - e-mail: info@termechiancianoimmobiliare.it pec: termechiancianoimmobiliare@pec.it - www.termechiancianoimmobiliare.it Capitale Sociale € 17.602.845,16.- i.v. Partita IVA 00823660527 - Codice Fiscale e Iscrizione Registro Imprese n. 00423030584 Registro Ditte C.C.I.A.A. n. 49960

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.

Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme

2024

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di SIENA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Ispezione ipotecaria
Data 07/02/2024 Ora 09:27:11

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali

n. T136583 del 07/02/2024

Inizio Ispezione 07/02/2024 09:26:19

Richiedente GLLMSM per conto di 00423030584

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2793

Registro particolare n. 2035

Presentazione n. 1 del 17/07/2018

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**
Denominazione o ragione sociale **MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO**
Sede **ROMA (RM)**
Codice fiscale **80188210589**
Relativamente all'unità immobiliare n. **1** Per il diritto di **PROPRIETÀ'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**
Denominazione o ragione sociale **TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.p.A.**
Sede **CHIANCIANO TERME (SI)**
Codice fiscale **00423030584**
Relativamente all'unità immobiliare n. **1** Per il diritto di **PROPRIETÀ'**
Per la quota di **1/1**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DECRETO N. 86/2018 EMESSO IN DATA 06.06.2018 AI SENSI DELL'ART. 10 COM MA 3 LETT. D) DEL D.LGS. 22/01/2004 N. 42 E SS.MM.II. CON DICHIARAZIONI E DI INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE; IMMOBILE SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO D. LGS. 42/2004 E SS. MM.II.

AOGRT / AD Prot. 0041365 Data 27/01/2025 ore 13:51 Classifica L.050.



COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Lavori Pubblici e
Patrimonio

Pec: comune.chianciano-terme@pec.consortioterrecablate.it
Tel. 0578652300-301-321-304-308
Mail: servizitecnici@comune.chianciano-terme.si.it

Chianciano Terme 25.01.2025

OGGETTO: Stima immobili Parco Acquasanta – ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ

La società Terme di Chianciano Immobiliare ha trasmesso al Comune di Chianciano Terme la stima redatta e sottoscritta dall'Ing. Alessandro Valtriani datata 05 Febbraio 2024 riguardante i beni interessati da una potenziale vendita e riguardante immobili del Parco Acqua Santa.

In data 9 Febbraio 2024 con prot. n. 2019 il Comune di Chianciano Terme, a firma del Sindaco protempore, ha formalizzato alla soc. Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. la manifestazione d'interesse all'acquisto del Parco Acquasanta, dei parcheggi di pertinenza e quelli in adiacenza al parco Fucoli con esclusione delle Terme Sensoriali.

La presente **relazione di congruità** è redatta dal sottoscritto Ing. Danilo Volpini Saraca in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Chianciano Terme, giusta nomina con decreto sindacale n. 20 del 31.12.2024

La presente **relazione di congruità** viene redatta al fine di ottemperare al comma 4 dell'art. 9 della Legge regionale 24 dicembre 2024, n. 59 "**Disposizioni di carattere finanziario. Collegato alla legge di stabilità per l'anno 2025**", con la quale tra altri provvedimenti autorizza a concedere un *contributo straordinario al Comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente*.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili facenti parte del Parco Acquasanta, oggetto di stima, sono individuati al Catasto Civile Urbano al Foglio 19 p.lla 67 come di seguito riportato:

1. TERRENI_ VERDE sub 5, ex sub. 1;
2. FABBRICATI SALONE FAB. E (part. 67 sub. 2);
3. FABBRICATI ACCESSORI FAB. G (part. 67 sub 5, ex sub. 1);
4. FABBRICATI SALONE FAB. H (part. 67 sub. 3);
5. FABBRICATI NEGOZ. FAB. I (part. 67 sub 5, ex sub. 1);
6. FABBRICATI SALA POLI. FAB. L (part. 67 sub 5, ex sub. 1);
7. FABBRICATI TETTOIE (part. 67 sub 5, ex sub. 1);
8. FABBRICATI INGRESSO FAB. N (part. 67 sub 5, ex sub. 1);
9. FABBRICATI BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F (part. 67 sub. 1);

- Parcheggio prospiciente ingresso principale Parco Acquasanta – Piazza Martiri Perugini p.lla 686;
- Parcheggio a fronte ingresso principale Parco Acquasanta Piazza Martiri Perugini p.lla 688;
- Parcheggio sottopiano strada lato Viale delle Terme Ponte Ribussolaia collegato con parcheggio lato Parco Acquasanta magazzini e con ingresso da lato Piazza Martiri Perugini p.lla 689;
- Parcheggio lato Viale delle Terme lato Parco Acquasanta magazzini e con ingressi da lato Piazza Martiri Perugini (sottopasso) e lato Viale delle Terme fronte Parco Fucoli p.lla p.lla 690;
- Parcheggio laterale ingresso principale Parco Fucoli - ingresso Viale delle Terme p.lle 621,642,643,644,649,651,696.

L'importo complessivo della stima ammonta ad € 3.181.381,00 come articolato nell'allegata TAB. "A" (è presente un lieve discostamento)

Il Parco dell'Acqua Santa rappresenta il maggiore stabilimento termale della città cui ne deve la sua fama e la sua conseguente espansione anche urbanistica con la realizzazione del principale asse viario – Viale Baccelli – Piazza Martiri Perugini – Viale Roma – Piazza Italia.

Da questo si sono poi sviluppate nel XX secolo le connesse attività ricettive commerciali e di servizio.

L'acqua dello Stabilimento Termale è utilizzata per la cura idropinica grazie alla presenza della sorgente omonima classificata come bicarbonato solfato-calcica che affiora da una grotta rocciosa sovrastata da una collina e poi indirizzata in "cannelle" per la mescita.

All'interno dello stesso è presente anche l'opera di presa della sorgente termale Acqua Santissima, utilizzata poi presso lo stabilimento termale Sillene.

Si tratta, dunque, di una consistente area verde inserita in un contesto urbano principale, completamente recintata, ove sono presenti alberature d'alto fusto, percorsi e aiuole nel verde, inoltre è asservita da ampi e comodi parcheggi collegati con la principale via Baccelli e Via delle Terme. Tra il 1915 e il 1929 vennero realizzate le prime strutture e successivamente negli anni 50 furono effettuati gli interventi che portarono alla realizzazione delle strutture attuali.

Nel 2007 un fabbricato pre - esistente venne trasformato nell'attuale Salone sensoriale, che non è oggetto di vendita.

Il parco presenta due ingressi: uno principale in Piazza Martiri Perugini con annesso ampio parcheggio di pertinenza ed un altro in Largo Iris Origo in modo da raccordare le principali zone dove insistono le strutture ricettive e commerciali.

All'ingresso principale del parco sono collocati, sui bordi di una fontana, due simbolici pavoni in bronzo del XVIII secolo.

Il Parco dell'Acquasanta presenta al suo interno, pertanto, le seguenti strutture:

- a. Salone della Mescita progettato nel 1952 dall'Ing. Nervi (Bene tutelato dal Ministero dei Beni Culturali Decreto numero 86/2018) per cura idropinica patologie fegato, vie biliari e apparato digerente;
- b. Salone Sensoriale (realizzato 2007) che non forma oggetto di CESSIONE e non fa parte della stima economica;
- c. Salone Nervi o Salone delle Feste progettato nel 1952 dall'Ing. Nervi (Bene tutelato dal Ministero dei Beni Culturali Decreto numero 86/2018) per eventi fino a 350 posti collegato al bar ed al Salone Ottagonale;
- d. Sala Fellini per incontri ed esposizioni fino a 200 posti;
- e. Fabbricati e locali delle opere di presa della sorgente Acqua Santa e della sorgente Acqua Santissima;
- f. Altri edifici di servizio: biglietteria, negozi e vetrine espositive, numerosi bagni seminterrati, locali di servizio, magazzini.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Toscana con Decreto n. 86/2018 ha dichiarato il bene denominato "Salone Nervi e Salone della Mescita al Parco Acqua Santa delle Terme di Chianciano" di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett d) del D.Lgs. 42/2004.

Quindi per i soli beni oggetto di vincolo, ossia Salone Nervi e Salone della Mescita, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in caso di vendita a titolo oneroso. La procedura prevede la comunicazione alla Soprintendenza di vendita di cui all'art. 63 del d.lgs. n. 42/2004. Entro 60 giorni dalla denuncia di vendita, lo Stato può esercitare la prelazione sui beni venduti. In pendenza del termine di prelazione, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente ai sensi dell' art.61.

Dell'elenco degli immobili sopra citati vanno pertanto distinti e posti in particolare rilievo il Salone Nervi ed il Salone della Mescita dell'Acquasanta poiché rappresentano un monumento all'architettura moderna e universalmente conosciuti e facenti parte della straordinaria produzione delle opere progettate dall'Ing. Arch. Pier Luigi Nervi produzione che abbraccia il periodo a partire dagli anni '20 fino alla fine degli anni '60.

Il Salone Nervi

La costruzione del Salone Nervi risale alla metà del 1900 (1952), il salone Nervi è posto all'interno del Parco Termale dell'Acquasanta dei primi del 900, l'opera si inserisce insieme ad altri padiglioni nell'articolato corpo di fabbrica dell'ingresso scandito da pilastri a doppia altezza raccordando i diversi volumi con un'ampia pensilina esterna a sbalzo. Ad un estremo emerge un cilindro ellittico con il tamburo della grande sala destinata allo spettacolo ed al ballo elegantemente allestita e oltre a questo scopo è temporaneamente utilizzata anche come sale incontri per congressi.

Di forma ellittica con le pareti ed affacciate verso l'esterno completamente vetrate integrandosi con gli spazi di svago e relazione esterni, l'opera trova naturalmente nella leggerezza della copertura la straordinaria impronta "nerviana".

La soluzione adottata per essa trova forma nella struttura a vista formata da elementi prefabbricati in ferro cemento collegati da nervature gettate in opera sottolineando come nell'anello periferico le nervature risultano prive di elementi di collegamento lasciando

filtrare la luce naturale che proviene dalla vetrata perimetrale situata di sopra del piano di imposta della cupola.

Un'esperienza anche questa che si inserisce nella preziosa produzione di sperimentazioni effettuate dall'Ing. Arch. Pier Luigi Nervi con il palazzo dell'esposizione di Torino.

L'altezza dell'edificio è di metri 12,20 larghezza 20,50 e lunghezza metri 26,50 consistenza mq 2.145 come da dati catastali.

L'ingresso al salone è preceduto da un bar di notevoli dimensioni ed a servizio dello stesso di altezza metri quadri metri 4,90 alla stessa stregua un salone ortogonale di cospicue dimensioni pari a metri 8,90 di altezza.

Salone della mescita dell'Acqua Santa

Il salone della mescita dell'Acqua Santa è posto sempre all'interno dell'omonimo parco termale. Il salone è dunque parte dell'articolato corpo di fabbrica come sopradetto. L'ampia pensilina esterna raccorda gli altri volumi quali appunto il cilindro ellittico del salone Nervi con il salone della mescita. Tale opera è caratterizzata, nella facciata principale completamente vetrata, da elementi per fabbricati in ferro cemento da nervature gettate in opera di cifra nerviana. L'edificio raggiunge la altezza massima di 8,10 m mentre la consistenza di 1.050 m² come da dati catastali.

Come si evince dalla relazione di stima lo stato manutentivo è nel complesso sufficientemente discreto, ma dal punto di vista strutturale si rappresenta la necessità di effettuare alcuni interventi di adeguamento e miglioramento sismico.

CONSIDERAZIONI SULLA STIMA

La stima è stata elaborata con il metodo del confronto tenendo conto dello stato manutentivo del bene, della vita nominale degli investimenti effettuati soprattutto sulla parte impiantistica già arrivata a suo ciclo di durata, alla necessità dell'adeguamento alla normativa antincendio, sismica ed energetica.

Per i parcheggi si è fatto riferimento alla centralità della zona ed alla pertinenza funzionale del parco Acquasanta e del parco Fucoli (connesse alle varie attività sportive, ricreative e congressuali) considerando i valori di mercato per espropri per terreni destinati alla realizzazione di parcheggi, tenendo conto che le aree sono già urbanizzate ed in buono stato manutentivo.

Lo scopo della stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene. Nel caso in esame lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili descritti. Valore di mercato che determina il prezzo di vendita attuale degli immobili sul mercato aperto, determinato in base all'offerta e alla domanda, e pertanto esso rappresenta ciò che un acquirente potrebbe essere disposto a pagare e un venditore potrebbe accettare per la vendita dell'immobile in un determinato momento e in condizioni di mercato normali.

Il valore di mercato di un immobile è influenzato da una serie di elementi, tra cui:

- La posizione geografica, infatti è notevole la differenza di attrattività tra città e città anche poste nella stessa Regione, paesi e paesi anche posti nella stessa Provincia;
- La zona dell'immobile, è uno dei fattori più significativi nel determinare il suo valore di mercato. Proprietà situate in aree attraenti, con servizi, infrastrutture e buone prospettive di crescita, tendono ad avere un valore superiore;
- Lo stato di conservazione e le caratteristiche dell'immobile, come la sua età, la qualità delle finiture e la manutenzione generale, hanno un impatto sul valore di mercato;
- L'equilibrio tra l'offerta di immobili sul mercato e la domanda da parte degli acquirenti influisce sul prezzo finale di un immobile;
- Le tendenze del mercato immobiliare, l'andamento dell'economia e del mercato immobiliare possono causare variazioni notevoli nei prezzi delle proprietà.

L'analisi dei fattori sopra esposti, in relazione ai beni oggetto di stima è abbastanza complessa e deve tenere conto di accurate valutazioni e conoscenza di dati che la presente attestazione di congruità non si prefigge di confutare, mentre invece si pone l'obiettivo di verificare che il valore attribuito agli immobili sia **coerente e giustificato** rispetto al mercato ed alle caratteristiche specifiche del bene in oggetto.

ASPETTO METODOLOGICO DI VERIFICA

I beni oggetto di stima sono immobili, terreni e parcheggi, la parte di maggior valore e quella che può avere maggiore aleatorietà è rappresentata dagli immobili di pregio e pertinenze, pertanto l'analisi si incentra principalmente su questa fattispecie.

Non disponendo dei dati origine della valutazione tecnico estimativa si è proceduto ad effettuare il confronto con:

- il valore indicato dalle **Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** offerti dalla Agenzia delle Entrate;
- il valore indicato dalle **Quotazioni immobiliari** offerte dalla Agenzia delle Entrate.

Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Sono stati presi a riferimento i valori dichiarati nella zona riferimento OMI relativi alle unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7 i dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati negli ultimi 5 anni. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Dall'archivio della "Pubblicità immobiliare" ogni unità immobiliare urbana contenuta in una nota di trascrizione di un atto di compravendita che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà è, attraverso il proprio identificativo catastale, incrociata negli archivi del Catasto acquisendo le informazioni censuarie (categoria, consistenza/superficie catastale), negli archivi OMI acquisendo le informazioni sulla zona OMI di ubicazione e negli archivi del Registro acquisendo le informazioni

relative al corrispettivo dichiarato nella transazione.

Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi)

Relativamente alla zona urbana termale sono stati rinvenuti n. 13 atti di trasferimento d'immobili del settore terziario, per complessivi € 704.724,00, di cui solo in n. 8 è indicata la consistenza in mq. I valori unitari €/mq che si desumono sono abbastanza eterogenei da un minimo di €/mq 258,62 ad un max di €/mq 1.021,28. Tale dato è coerente con il fatto che nella zona indicata pur essendo di principale importanza, vi sono immobili dalle condizioni e qualità molto diverse.

Dei dati disponibili sono stati scartati i valori molto bassi poiché denotano un indice di scarsa qualità del bene (in raffronto alla superficie) il valore medio che si ottiene è di **€/mq 644,12**, si ritiene che questo valore riferito ad immobili del settore terziario non sia adeguatamente rappresentativo dei beni d'interesse alla presente valutazione poiché di maggior pregio architettonico non comune nella nell'area urbana di riferimento.

Quotazioni immobiliari

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune (zona OMI), un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

I valori indicati dalle Quotazioni immobiliari offerte dalla Agenzia delle Entrate relativa al comune di Chianciano Terme, zona sub-urbana termale turistica a destinazione terziaria / commerciale, ha dato un range da €/mq 800 a €/mq 1.100, si è effettuata una valutazione con il valore minimo con i seguenti correttivi: è stato applicato un coefficiente che tiene conto della dell'uso, con il valore di €/mq 950,00 intermedio (tra 800 e 1.100) per i due edifici di maggior pregio, il Salone Nervi e la sala Mescita, tale valore rappresenta valore minimo in ottimo stato di conservazione; a tale valore si è sottratto il valore della manutenzione che si ipotizza sia necessaria per rendere il bene meglio appetibile e in "ottimo stato di conservazione" al fine di individuare il valore di vendita.

Come si evince dalla tabella allegata TAB. "B"

Inoltre si è effettuato il confronto con il valore massimo per la stessa tipologia applicando gli stesi criteri e gli stessi importi unitari di costo della manutenzione ordinaria e straordinaria per ricondurre il bene al valore dello stato ottimale di conservazione.

Come si evince dalla tabella allegata TAB. "C"

Gli importi complessivi ottenuti sono confrontati nella tabella TAB. "D" dove si evidenziano gli scostamenti delle stime applicando i valori estremi, rispetto ai valori complessivi di stima.

È evidente che il valore di stima, oggetto di valutazione di congruità, si discosta di poco dai valori unitari minimi applicati, tenendo conto dello stato dei beni della incertezza dovuta alla mancanza di progetti di manutenzione che computino la spesa per gli interventi necessari al fine di rendere i beni nella loro condizione ottimale, si ritiene che tali valori siano i più rappresentativi del valore dei beni.

CONCLUSIONI

I beni oggetto di stima fanno parte di un patrimonio immobiliare che, nel territorio comunale e dei comuni limitrofi, non trova eguali. I principali edifici Sala Nervi e Salone della Mescita rappresentano un unicum, pertanto tali beni fanno parte del patrimonio architettonico italiano che va conservato, preservato e valorizzato.

Per tali beni il valore non dovrebbe essere comparato con alcuna tipologia "comune" e ordinaria perché il mero valore economico decontestualizzato dal valore storico e architettonico, fa emergere solo le potenziali finalità economiche di sfruttamento.

Dall'analisi effettuata risulta che, con tutte le cautele ed i correttivi del caso, la Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta redatta e sottoscritta dall'Ing. Alessandro Valtriani datata 05 Febbraio 2024 determinata in complessivi € 3.181.370,00 è da considerarsi idonea per gli scopi richiesti nell'ambito della ordinaria alea estimativa e pertanto risulta **congrua**.

Chianciano Terme 25.01.2025

Il Responsabile del Servizio
Ing. Danilo Volpini Saraca

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i (CAD).

Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.

TAB. "A"	Valutazione tecnica estimativa del Parco Acquasanta del 05/02/2024		
	Consistenza mq	Valore di stima	Totale
Foglio n. 19 cat. D7/a			
AREE A VERDE P.LLA 67 sub 5, ex sub. 1	39.000	6	234.000,00 €
SALONE FAB. E (part. 67 sub. 2)	2.145	650	1.394.250,00 €
ACCESSORI FAB. G (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	323	180	58.140,00 €
SALONE FAB. H (part. 67 sub. 3)	1.050	430	451.500,00 €
NEGOZ. FAB. I (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	160	275	44.000,00 €
SALA POLI. FAB. L (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	439	510	223.890,00 €
TETTOIE (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.482	60	88.920,00 €
INGRESSO FAB. N (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	36	180	6.480,00 €
BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.358	210	285.180,00 €
			2.786.360,00 €
Parcheggi	20790	19	395.010,00 €
			3.181.370,00 €

TAB. "A"		TAB. "B"						
Foglio n. 19 cat. D7/a	Consistenza mq	Quotazioni imm.ri valore minimo €/mq	% della quotazione che tiene conto della destinazione	Quotazione ridotta in funzione della destinazione €/mq	Valore di stima in ottimo stato di conservazione	Costo unitario di manutenzione €/mq	Costo di manutenzione	Valore di stima netto
AREE A VERDE P.LLA 67 sub 5, ex sub. 1	39.000	6	100%	6	234.000,00 €	2	78.000,00 €	156.000,00 €
SALONE FAB. E (part. 67 sub. 2)	2.145	950	(*) 100%	950	2.037.750,00 €	285	611.325,00 €	1.426.425,00 €
ACCESSORI FAB. G (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	323	800	20%	160	51.680,00 €	40	12.920,00 €	38.760,00 €
SALONE FAB. H (part. 67 sub. 3)	1.050	950	(*) 100%	950	997.500,00 €	285	299.250,00 €	698.250,00 €
NEGOZ. FAB. I (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	160	800	80%	640	102.400,00 €	320	51.200,00 €	51.200,00 €
SALA POLI. FAB. L (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	439	800	100%	800	351.200,00 €	240	105.360,00 €	245.840,00 €
TETTOIE (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.482	800	8%	64	94.848,00 €	32	47.424,00 €	47.424,00 €
INGRESSO FAB. N (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	36	800	100%	800	28.800,00 €	200	7.200,00 €	21.600,00 €
BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.358	800	30%	240	325.920,00 €	50	67.900,00 €	258.020,00 €
					4.224.098,00 €		1.280.579,00 €	2.943.519,00 €
Parcheggi	20790	19			395.010,00 €	6	124.740,00 €	270.270,00 €
		(*) Di particolare pregio architettonico			4.619.108,00 €		1.405.319,00 €	3.213.789,00 €

TAB. "A"		TAB. "C"					
Foglio n. 19 cat. D7/a	Consistenza mq	Quotazioni imm.ri valore massimo €/mq	Quotazione ridotta in funzione della destinazione €/mq	Valore di stima in ottimo stato di conservazione	Costo unitario di manutenzione €/mq	Costo di manutenzione	Valore di stima netto
AREE A VERDE P.LLA 67 sub 5, ex sub. 1	39.000	6	6	234.000,00 €	2	78.000,00 €	156.000,00 €
SALONE FAB. E (part. 67 sub. 2)	2.145	1100	1100	2.359.500,00 €	285	611.325,00 €	1.748.175,00 €
ACCESSORI FAB. G (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	323	1100	220	71.060,00 €	40	12.920,00 €	58.140,00 €
SALONE FAB. H (part. 67 sub. 3)	1.050	1100	1100	1.155.000,00 €	285	299.250,00 €	855.750,00 €
NEGOZ. FAB. I (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	160	1100	880	140.800,00 €	320	51.200,00 €	89.600,00 €
SALA POLI. FAB. L (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	439	1100	1100	482.900,00 €	240	105.360,00 €	377.540,00 €
TETTOIE (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.482	1100	88	130.416,00 €	32	47.424,00 €	82.992,00 €
INGRESSO FAB. N (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	36	1100	1100	39.600,00 €	200	7.200,00 €	32.400,00 €
BAGNI MAG. LOC. TEC. FAB. F (part. 67 sub. 5 ex sub. 1)	1.358	1100	330	448.140,00 €	50	67.900,00 €	380.240,00 €
				5.061.416,00 €		1.280.579,00 €	3.780.837,00 €
Parcheggi	20790	19		395.010,00 €	6	124.740,00 €	270.270,00 €
				5.456.426,00 €		1.405.319,00 €	4.051.107,00 €

TAB "D"		Scostamento del valore stimato dal valore massimo e minimo
Valore Massimo	4.051.107,00 €	-869.737,00 €
Valore minimo	3.213.789,00 €	-32.419,00 €



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(PROVINCIA DI SIENA)

La Sindaca

Pec: comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it

Tel. 05786521 -201-301-300

Mail: grazia.torelli@comune.chianciano-terme.si.it

Inviata via PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

Prot. n. 1342

Alla Regione Toscana
Direzione attività produttive
Settore "Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico"

regionetoscana@postacert.toscana.it

OGGETTO: Legge regionale 24 dicembre 2024, n. 59 Disposizioni di carattere finanziario. Collegato alla legge di stabilità per l'anno 2025. Art. 9 Contributo straordinario al Comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente – Specifica su impiego risorse

In riferimento alla Legge regionale in oggetto e ad integrazione della documentazione inviata in data 25.01.2025 con ns. prot. 1243, con la presente, al fine definire i contenuti dell'accordo di programma tra Enti previsto al comma 2 dell'art.9 della LR, comprensivo delle modalità di erogazione e di rendicontazione del contributo, si rappresenta il PROSPETTO GENERALE D'IMPIEGO DELLE RISORSE allegato alla presente.

Con l'occasione si porgono i migliori saluti

Chianciano Terme 28.01.2025

La Sindaca
Grazia Torelli

All. 1c.s.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i (CAD).

Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia
Tel. +39.0578.6521 – Fax. +39.0578.31607

E-mail: sindaco@comune.chianciano-terme.si.it
Pec: comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
www.comune.chianciano-terme.siena.it

AOGR7 / AD Prot. 0054041 Data 29/01/2025 ore 10:00 Classifica L.050.

Legge regionale 24 dicembre 2024, n. 59 Disposizioni di carattere finanziario. Collegato alla legge di stabilità per l'anno 2025. Art. 9 Contributo straordinario al Comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico mediante la rigenerazione urbana di spazi pubblici e la conversione del patrimonio edilizio esistente	
PROSPETTO GENERALE D'IMPIEGO DELLE RISORSE	
Spese di acquisto Parco Acquasanta	
Stima immobili imp. netto (IVA esente)	3.181.381,00 €
Tot. parziale	3.181.381,00 €
Spese notarili, preventivo per atto di compravendita degli immobili in elenco per il prezzo in tabella, sottoposto a condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza dei Beni culturali. (comprensivo di IVA e spese)	17.785,92 €
Spese registrazione successive allo svincolo da parte della Soprintendenza (Atto di avveramento di condizione)	134.396,06 €
Tot. parziale (spese di voltura e registro)	152.181,98 €
Totale parziale acquisto immobili	3.333.562,98 €
Affidamento incarico tecnico per la redazione di un Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana funzionale agli obiettivi di sviluppo sostenibile e di rilancio turistico della città di Chianciano Terme. Con l'obiettivo di predisporre un Progetto urbano che proponga una visione di sviluppo per il futuro di Chianciano Terme come destinazione di alto profilo nel segmento turistico MICE (Meeting, Incentives, Conferences and Exhibitions) rispetto alla quale gli asset territoriali delle Terme ed il patrimonio immobiliare alberghiero – dismesso, sottoutilizzato, dequalificato - diventino i protagonisti di una strategia integrata di rigenerazione fisica, attrazione di investimenti, nuovi modelli di gestione, partecipazione dei cittadini e delle imprese, funzionale allo sviluppo economico della città. Il Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana si esplicherà in un complesso di elaborati tecnici comprendenti; a) un documento di visione e di strategie di breve, medio e lungo periodo, trapiantato all'obiettivo di rilanciare e valorizzare il brand turistico di Chianciano Terme; b) un masterplan riferito ad un vasto ambito urbano comprendente anche il Parco Fucoli e le strutture e gli immobili del Parco Acquasanta che rappresenti l'insieme delle trasformazioni urbane auspiccate; c) uno studio di fattibilità comprendente il cronoprogramma degli interventi pubblici da realizzare (di breve, medio, lungo periodo); le strategie di attrazione d'investimenti pubblici e privati, le modalità gestionali, gli indicatori per il monitoraggio dell'evoluzione della città. Importo IVA compresa	100.000,00 €
Attuazione del piano di rigenerazione	466.437,02 €
Totale generale	3.900.000,00 €

AOGRT / AD Prot. 0054041 Data 29/01/2025 ore 10:00 Classifica L.050.

MODALITÀ TECNICHE PER L'INVIO DEGLI ATTI DESTINATI ALLA PUBBLICAZIONE

Con l'entrata in vigore dal 1 gennaio 2008 della L.R. n. 23 del 23 aprile 2007 "Nuovo ordinamento del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e norme per la pubblicazione degli atti. Modifiche alla legge regionale 20 gennaio 1995, n. 9 (Disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di accesso agli atti)", cambiano le tariffe e le modalità per l'invio degli atti destinati alla pubblicazione sul B.U.R.T.

Tutti gli Enti inserzionisti devono inviare i loro atti per la pubblicazione sul B.U.R.T. in formato esclusivamente digitale. Le modalità tecniche per l'invio elettronico degli atti destinati alla pubblicazione sono state stabilite con Decreto Dirigenziale n. 5615 del 12 novembre 2007. **L'invio elettronico avviene mediante interoperabilità dei sistemi di protocollo informatici (DPR 445/2000 artt. 14 e 55) nell'ambito della infrastruttura di Cooperazione Applicativa Regionale Toscana. Le richieste di pubblicazione firmate digitalmente (D.Lgs. 82/2005) devono obbligatoriamente contenere nell'oggetto ESCLUSIVAMENTE la dicitura "PUBBLICAZIONE BURT", hanno come allegato digitale l'atto di cui è richiesta la pubblicazione. Per gli enti ancora non dotati del protocollo elettronico, per i soggetti privati e le imprese la trasmissione elettronica deve avvenire esclusivamente tramite posta certificata (PEC) all'indirizzo regionetoscana@postacert.toscana.it**

Il materiale da pubblicare deve pervenire all'Ufficio del B.U.R.T. entro il mercoledì per poter essere pubblicato il mercoledì della settimana successiva.

Il costo della pubblicazione è a carico della Regione.

La pubblicazione degli atti di enti locali, altri enti pubblici o soggetti privati obbligatoria per previsione di legge o di regolamento è effettuata senza oneri per l'ente o il soggetto interessato.

I testi da pubblicare, trasmessi unitamente alla istanza di pubblicazione, devono possedere i seguenti requisiti formali:

SPECIFICHE TECNICHE PER L'INVIO DEGLI ATTI AL B.U.R.T

I documenti che dovranno pervenire ai fini della pubblicazione sul B.U.R.T. devono seguire i seguenti parametri

FORMATO

A4

Verticale

Times new roman

Corpo **10**

Interlinea esatta **13 pt**

Margini **3 cm** per lato

Il CONTENUTO del documento deve essere poi così composto

NOME ENTE

TIPOLOGIA ATTO (DELIBERAZIONE-DECRETO-DETERMINAZIONE-ORDINANZA- AVVISO ...)

NUMERO ATTO e DATA (se presenti)

OGGETTO dell'atto

TESTO dell'atto

FIRMA dell'atto in fondo allo stesso

NON DEVONO essere inseriti numeri di pagina e nessun tipo di pièdipagina

Per il documento che contiene allegato/allegati, è preferibile che gli stessi siano inseriti nello stesso file del documento in ordine progressivo (allegato 1, allegato 2...). In alternativa potranno essere inseriti in singoli file nominati con riferimento all'atto (<nomefile_atto>_Allegato1.pdf, <nomefile_atto>_Allegato2.pdf, " , ecc.)

ALLEGATI: FORMATO PAGINA A4 girato in verticale - MARGINI 3cm PER LATO

IL FILE FINALE (testo+allegati) deve essere redatto in **formato PDF/A**