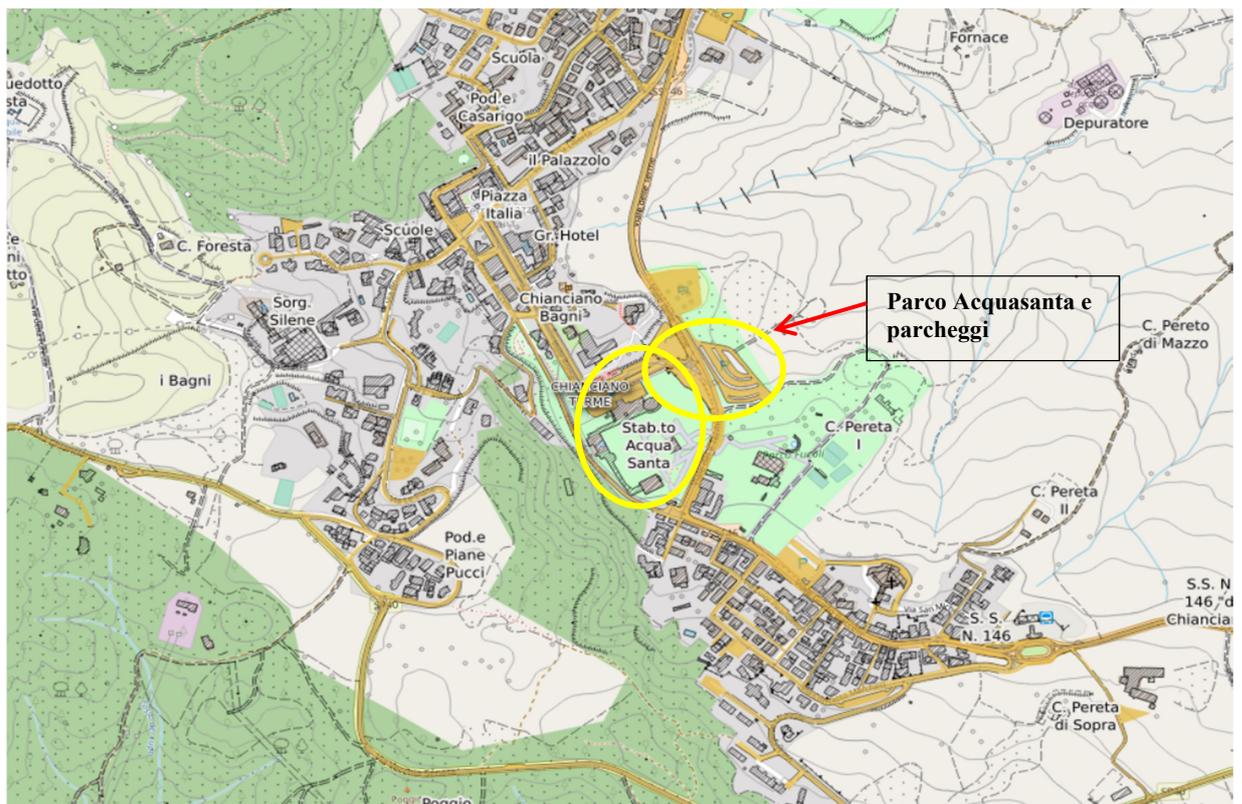




Scheda tecnica

Complesso immobiliare Parco Acquasanta in Chianciano Terme Piazza Martiri Perugini n. 1





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
- 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;

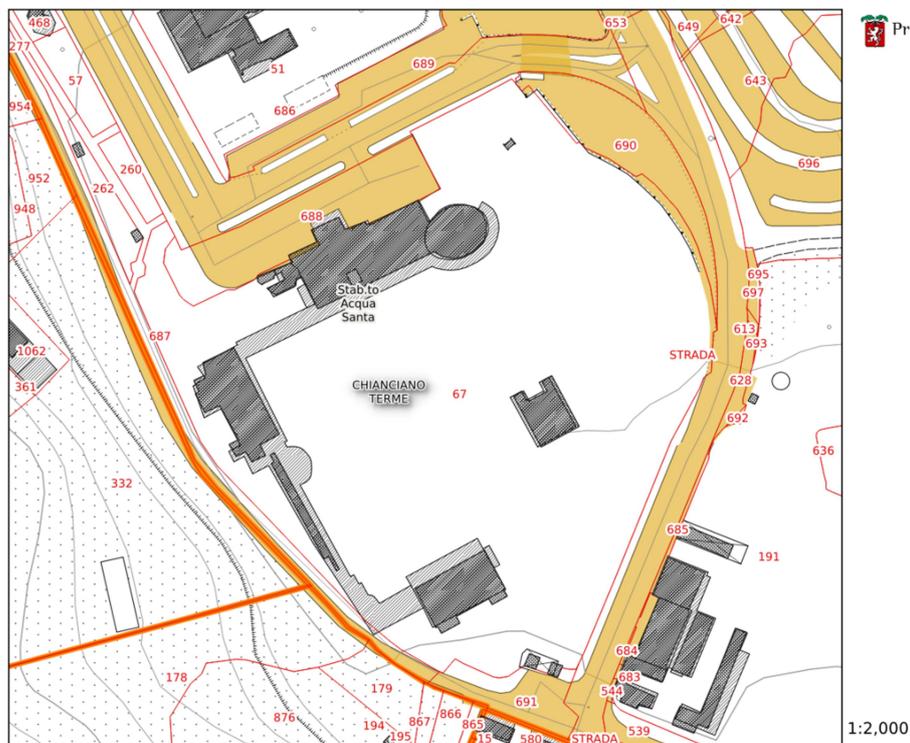
e. Fabbricati e locali delle opera di presa della sorgente Acqua Santa e della sorgente Acqua Santissima

f. Altri edifici di servizio:

biglietteria, negozi e vetrine espositive, numerosi bagni seminterrati, locali di servizio, magazzini;

g. Parcheggio di pertinenza.

Individuazione catastale





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

Consistenza catastale

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

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").



Parcheggio Parco Acquasanta – Piazza Martiri Perugini

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

Parcheggio adiacente al Parco Fucoli – Viale delle Terme

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.

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”*.

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



TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE S.P.A. in liquidazione

la prelazione sui beni venduti. In pendenza del termine di prelazione, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente ai sensi dell' art. 61