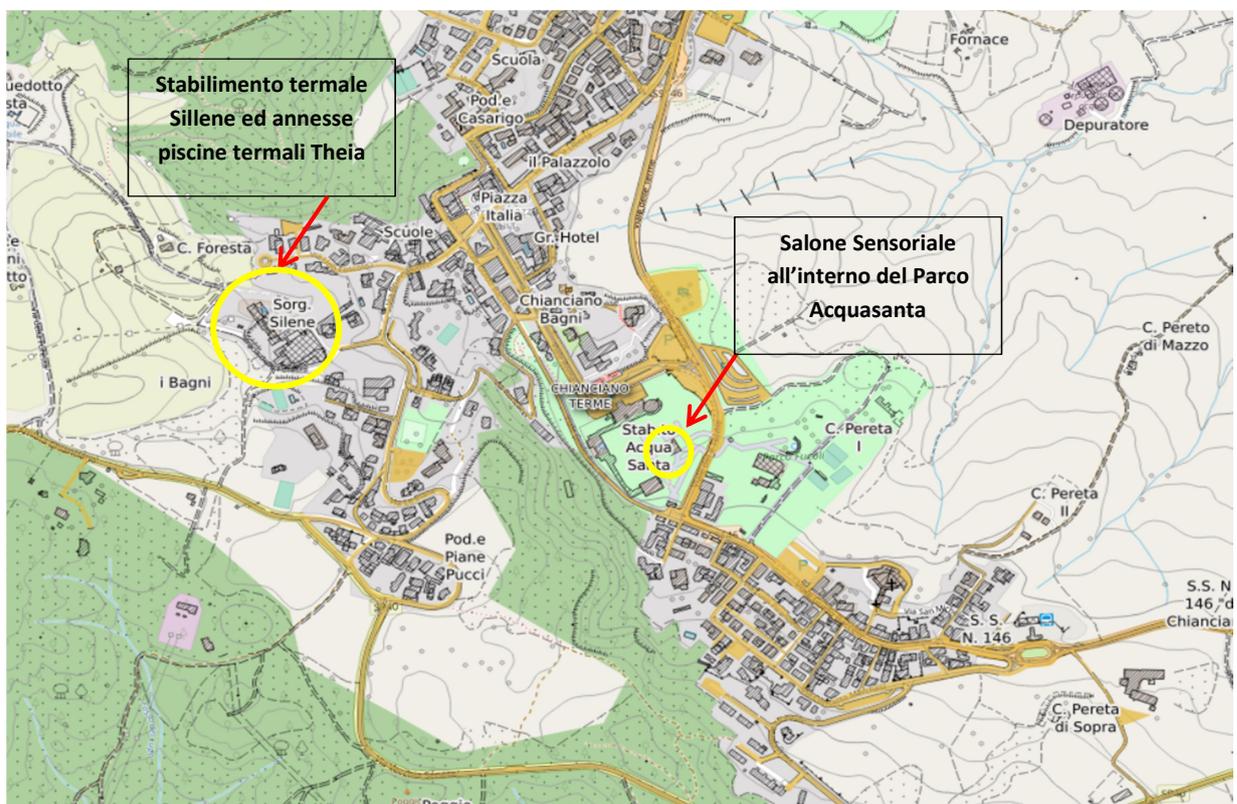


## ALLEGATO 5 SCHEDA TECNICA LOTTO 1

### Scheda tecnica

Immobilie Stabilimento termale Sillene – Piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene – Salone sensoriale nel Parco Acquasanta in Chianciano Terme



## . Lotto 1 Stabilimento termale Sillene

**Consistenza area fabbricati: 18.557 mq**

### Attuale destinazione ed utilizzo

Lo Stabilimento Sillene rappresenta l'altro grande stabilimento termale dopo quello del parco Acqua Santa. Situato nel contesto urbano in Piazza Marconi, seppure in posizione lievemente marginale, sorge tuttavia sopra Piazza Italia, punto di confluenza dei più importanti viali cittadini.

Dalla collina dove si erige lo stabilimento, già nota agli Etruschi da cui il nome, sgorga a 38,5°C l'Acqua termale Sillene che è utilizzata nella balneoterapia carbogassosa e nella preparazione del fango termale nonché per l'alimentazione delle annesse piscine termali Theia. L'Acqua Sillene è caratterizzata da un elevato contenuto di anidride carbonica libera.

L'Acqua Sillene è estratta attraverso tre pozzi situati due nel retro dello stabilimento ed uno nei pressi delle vasche esterne delle adiacenti piscine.

Lo stabilimento (1974), ampia struttura in c.a., è suddiviso in due fondamentali corpi di fabbrica uniti da percorsi coperti in quota: la zona cd "Piastra" che si sviluppa su 3 piani dove vengono effettuate le fangature termali in appositi camerini e la zona cd "Torre" che si sviluppa, anch'essa, su 3 piani ove svolgono le altre prestazioni, come meglio sotto descritte.

La parte retrostante della zona Piastra ospita invece tutte le attività collaterali e di servizio al funzionamento dello stesso stabilimento quali magazzini, locali tecnici, lavanderia, servizi igienici.

L'area di pertinenza dello stabilimento, comprese le zone di parcheggio riservate agli addetti, risulta interamente delimitata da recinzioni.

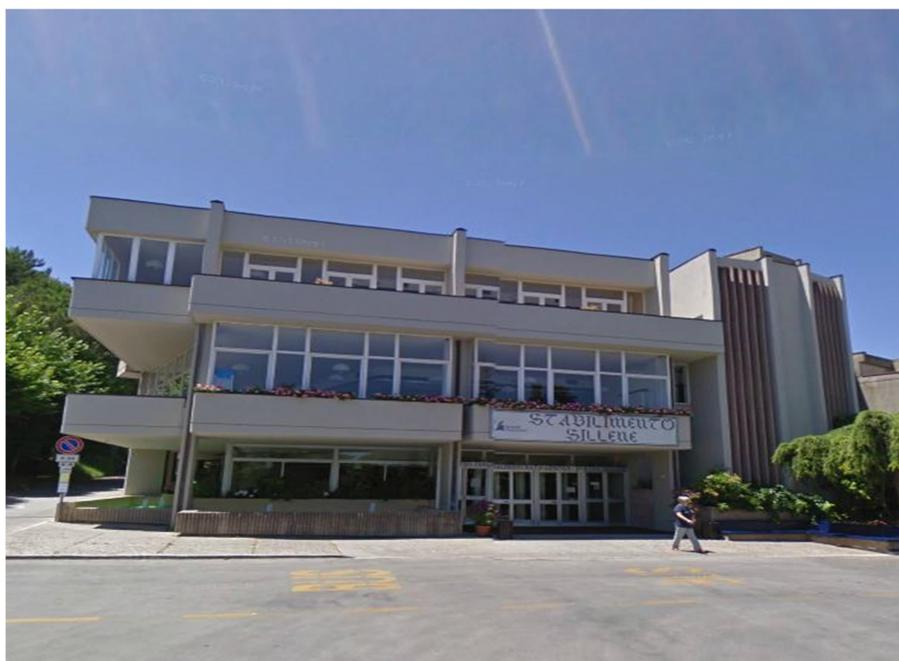
Lo stabilimento è dotato di 2 ingressi: quello principale in Piazza Marconi e quello secondaria lungo la Strada della Foresta, entrambi dedicati all'accesso degli utenti.

Lo stabilimento è, dunque, utilizzato attualmente per le seguenti attività anche in convenzione con il SSN:

fango-bagno terapie termali, idrocolon terapia, cure inalatorie, riabilitazione, massaggi, medicina estetica, medica dello sport, bagni per vasculopatie periferiche.

Inoltre è direttamente collegato (internamente) con le piscine termali Theia.

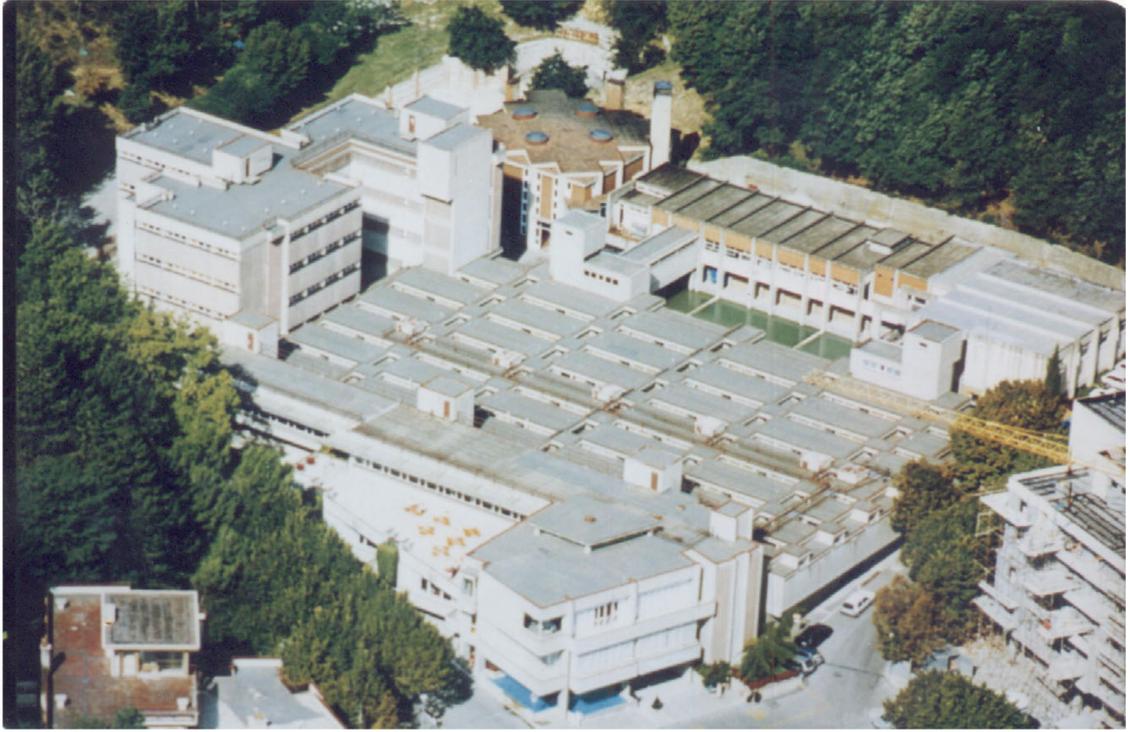
## 2 Documentazione fotografica



*Stabilimento Sillene ingresso principale in Piazza Marconi*

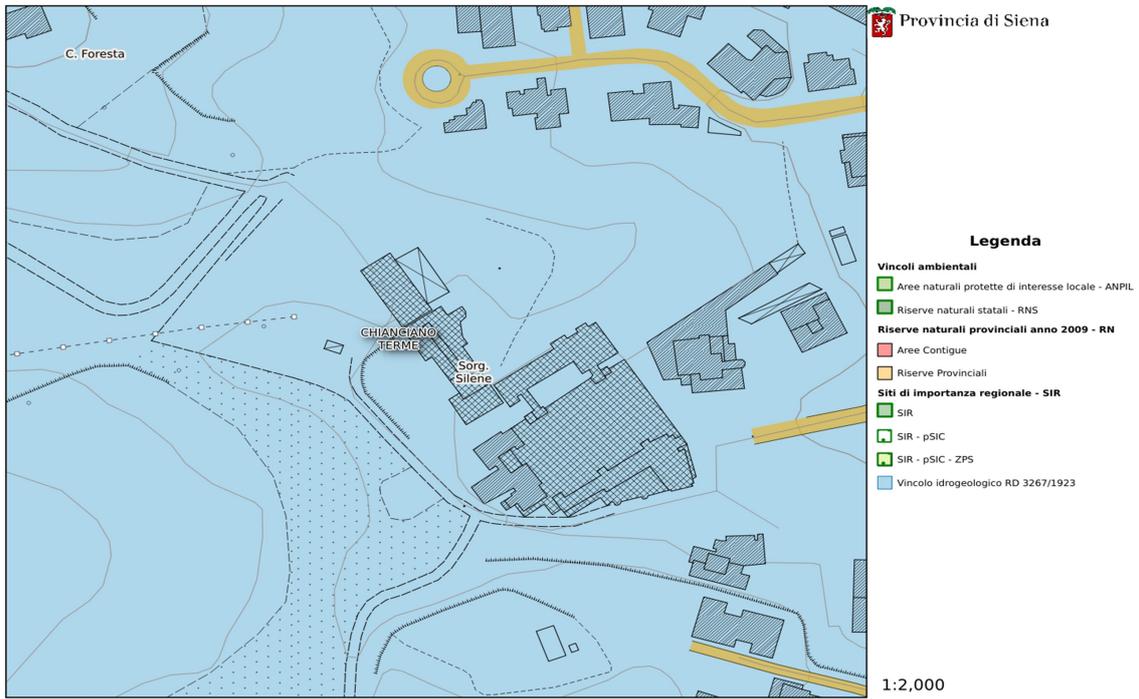


*Stabilimento Sillene lato Strada della Foresta*

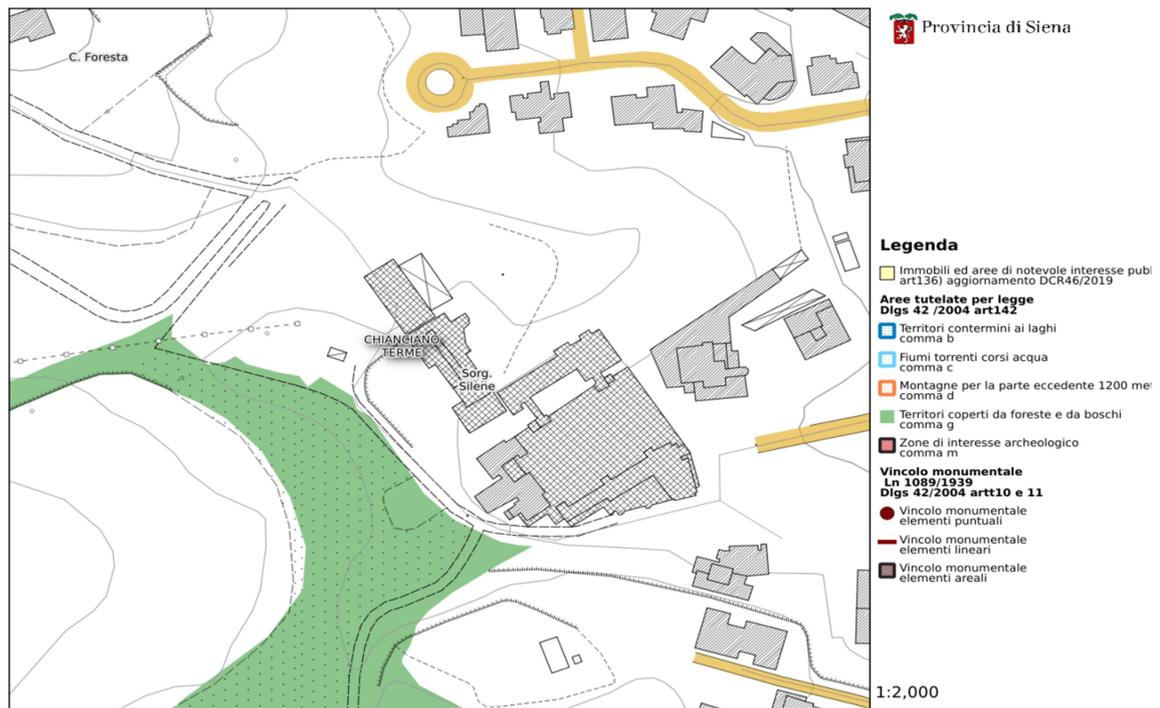


*Stabilimento Sillene*

### 7.3 Vincoli preordinati



### Vincoli ambientali – Stabilimento Silene



### Vincoli paesaggistici – Stabilimento Silene

### 4 Dati catastali

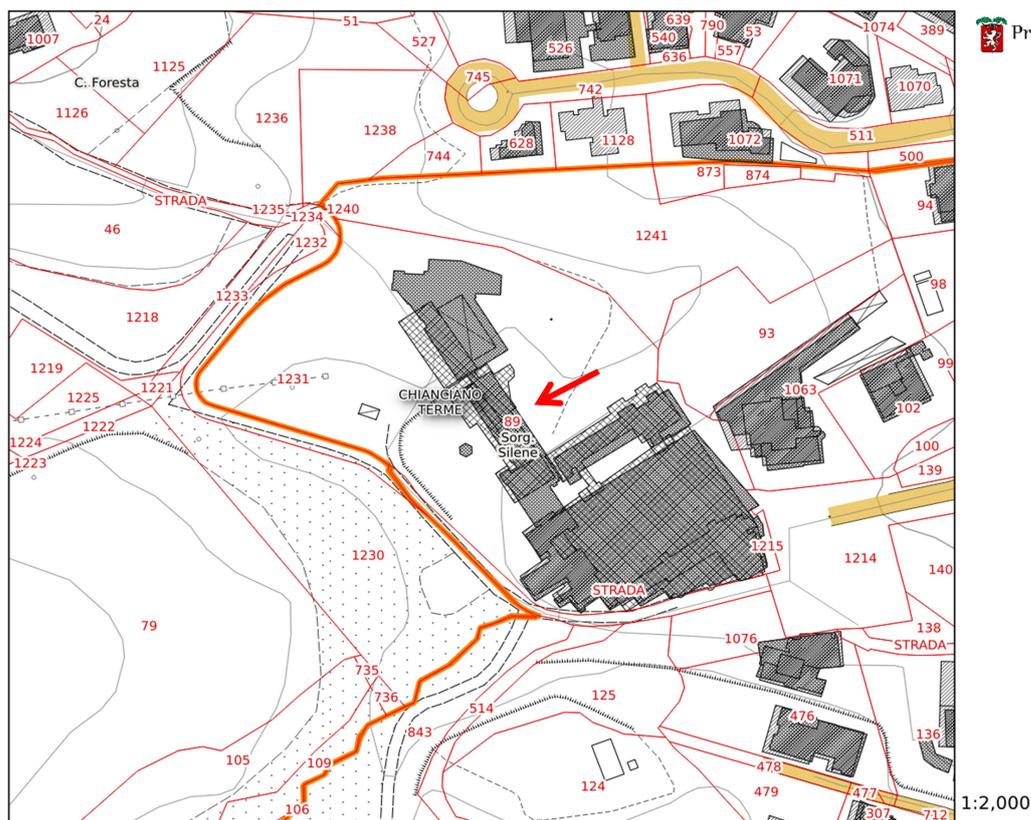


Figura 1

Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterni	Categoria	Rendita
NCEU	Chianciano Terme	18	89	9 e 10	D/7	Euro 172.313,12

\*graffato particella con particella 1076

## 7.5 Consistenza e planimetrie catastali

Area fabbricati	Destinazione d'uso	Consistenza mq
1	LOC IMPIANTI	2 816,00
2	MAGAZZINI	252,00
3	LOC REPARTI STUDI	842,00
4	LOC REPARTI ATTESA	4 061,00
5	LOC REPARTI C.T.	424,00
6	VASCA FANGAIA	225,00
7	TETTOIA	93,00

8	LOC REPARTO BAR	1 231,00
9	LAVANDERIA	800,00
10	LOC REPARTI 2	588,00
11	LOC REPARTI 3	588,00
12	PIAZZA E VERDE	6 637,00

### Stato manutentivo

Gli immobili in oggetto da un punto di vista manutentivo possiamo affermare e confermare essere ad un livello complessivamente mediocre-sufficiente.

Gli elementi che costituiscono la struttura per lo più in cemento armato, necessitano di importanti adeguamenti e miglioramenti per la prevenzione sismica oltre alla necessità di essere adeguati da un punto di vista antincendio e soprattutto migliorati da un punto di vista energetico. Le parti impiantistiche soprattutto nei locali posti al piano interrato, terra, primo e secondo necessitano di importanti manutenzioni straordinarie oserei suggerire di completa sostituzione. Inoltre c'è da sottolineare per l'immobile denominato Sillene, il non utilizzo dell'immobile per la sua destinazione attuale ciò determinerà un grosso impegno economico per la sua trasformazione, demolizione e/o ristrutturazione.

### 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 *“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”*.

### Piscine termali Theia annesse allo stabilimento Sillene

#### Attuale destinazione ed utilizzo

<b>Consistenza area fabbricati: 13.317 mq</b>
---

Il complesso delle piscine termali Theia annesse allo Stabilimento Sillene tramite un collegamento interno fra le due strutture sono situate nella parte posteriore dello stabilimento in Strada della Foresta e si affacciano sulle colline che degradano verso la Val d'Orcia e verso la Val di Chiana.

Le Piscine Termali Theia, alimentate dalla sorgente Sillene, hanno temperatura compresa tra i 33 ed i 36 gradi, 5 piscine esterne e 4 interne tutte collegate per una superficie totale di 700 metri quadrati.

Piscine termali interne ed esterne: per una superficie di circa 700 mq di 7 vasche termali anche con percorso kneipp; Le vasche sono alimentate da acqua termale solfato bicarbonato calcica alla temperatura di 39°C, a ricambio continuo. La temperatura dell'acqua in vasca è compresa tra 33 e 36°C.

Area bambini con vasca interna e vasca esterna termale, servizi a misura di bimbo e due esperienze termali per i più piccoli, dai sei ai dodici anni, “La Grotta secca” e la “Grotta

umida” che avvicinano i bambini all’ambiente termale con temperature adatte a loro e suggestivi vapori.

Centro benessere con sauna finlandese, caratteristica doccia fredda con secchio, area relax con chaises longues, docce emozionali, rasul e il bagno turco.

Bar – ristorante al piano vasche.

Il tutto circondato da ampio parco.

Parcheggio pertinenziale

Aperte nel 2013, area bambini inaugurata 2017.

## 8.2 Vincoli preordinati





**Legenda**

 Immobili ed aree di notevole interesse pubi art136) aggiornamento DCR46/2019

**Aree tutelate per legge Digs 42 /2004 art142**

 Territori contermini ai laghi comma b

 Fiumi torrenti corsi acqua comma c

 Montagne per la parte eccedente 1200 me comma d

 Territori coperti da foreste e da boschi comma g

 Zone di interesse archeologico comma m

**Vincolo monumentale Ln 1089/1939 Digs 42/2004 artt10 e 11**

 Vincolo monumentale elementi puntuali

 Vincolo monumentale elementi lineari

 Vincolo monumentale elementi areali

1:1,000

### 8.3 Documentazione fotografica



*Stabilimento Sillene e Piscine Termali Theia*



*Piscine Termali Theia esterno*

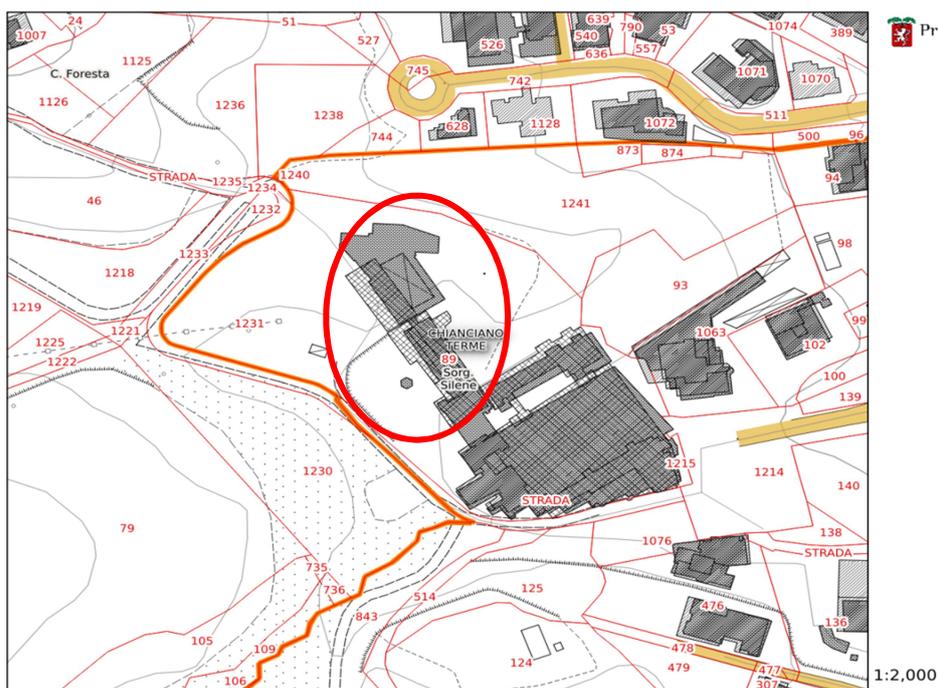


*Piscine Termali Theia interno*



*Piscine Termali Theia interno*

#### **8.4 Dati catastali**



Provincia di Siena

Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
NCEU	Chianciano Terme	18	1076	8	D/7	Euro 172.313,12

\*graffato particella 89 sub. 9 e 10

### Consistenza catastale

Area fabbricati	Destinazione d'uso	Consistenza mq
H	RESEDE	7 638,00
C	NUOVA HALL	462,00
D	SPOGLIATOI	667,00
D1	LOCALI TECNICI	687,00
D2	CENTRO BENESSERE	590,00
D3	PISCINE SCOPERTE	107,00
E	PISCINA COPERTA	632,00
F	BAR RISTORO	624,00
F1	LOCALI TECNICI	881,00
G	PISCINE SCOPERTE	1 029,00

### Stato manutentivo

Il complesso delle piscine termali Theia da un punto di vista manutentivo possiamo affermare e confermare essere ad un livello complessivamente discreto-buono, sia per quanto riguarda gli elementi strutturali che le parti impiantistiche visti gli importanti investimenti sostenuti negli ultimi 5/10 anni. Serviranno controlli specifici sui sistemi di filtrazione, di pompaggio e sulle linee di distribuzione.

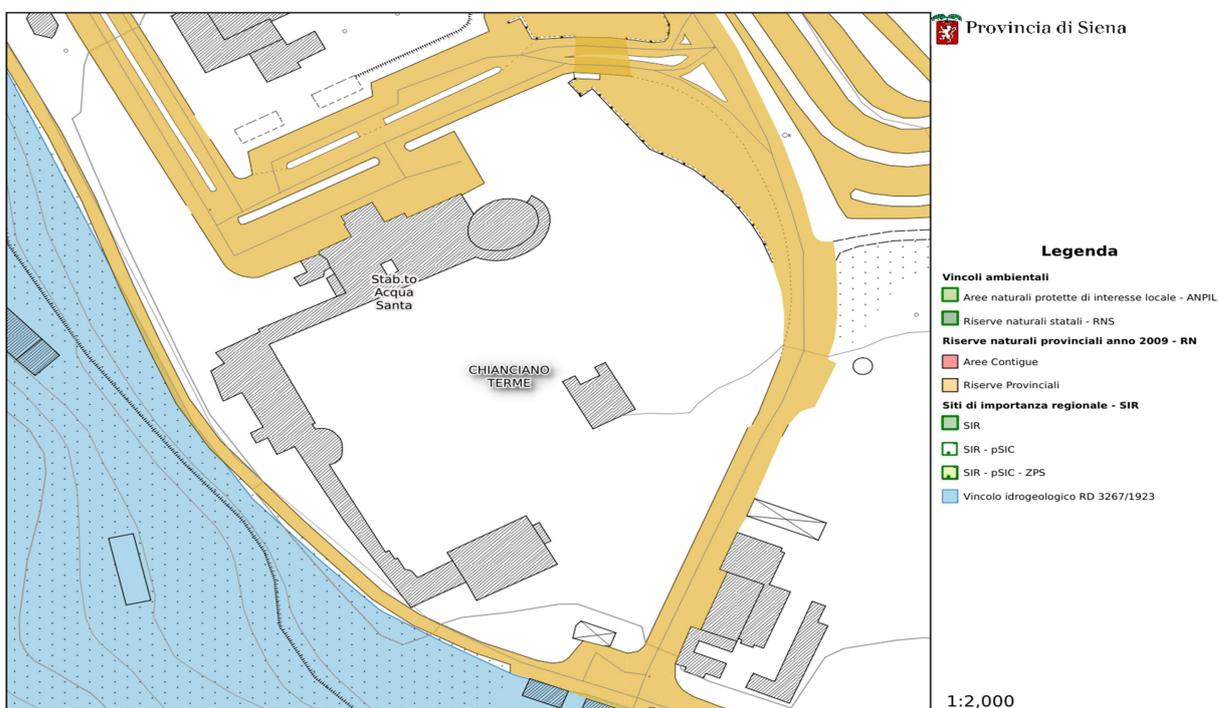
### Strumenti urbanistici

Il vigente Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme (ai sensi della L.R. 65/2014) prevede nella scheda norma come interventi ammessi di dimensionamento 300 mq di ampliamento delle piscine

#### Salone Sensoriale (realizzato 2007)

per percorso Benessere: vasche con idromassaggi, una di acqua salina, la piramide energetica, il melmarium, l'ice crash, due saune, il bagno turco, le docce emozionali, la fonte dell'Acqua Santa, l'aromaterapia, la cromoterapia, la musicoterapia, il percorso Kneipp e la stanza del silenzio interiore, un giardino esterno e una sala relax. Al piano superiore del salone sensoriale, nel Centro Benessere è possibile intraprendere programmi specifici per il dimagrimento, il recupero dell'elasticità e tonicità cutanea e per un effetto anti-age;

### 6.3 Vincoli preordinati





Provincia di Siena

**Legenda**

Immobili ed aree di notevole interesse pubbl art136) aggiornamento DCR46/2019

**Are tutelate per legge Digs 42 /2004 art142**

- Territori contermini ai laghi comma b
- Fiumi torrenti corsi acqua comma c
- Montagne per la parte eccedente 1200 me' comma d
- Territori coperti da foreste e da boschi comma g

Zone di interesse archeologico comma m

**Vincolo monumentale Ln 1089/1939 Digs 42/2004 artt10 e 11**

- Vincolo monumentale elementi puntuali
- Vincolo monumentale elementi lineari
- Vincolo monumentale elementi areali

1:2,000

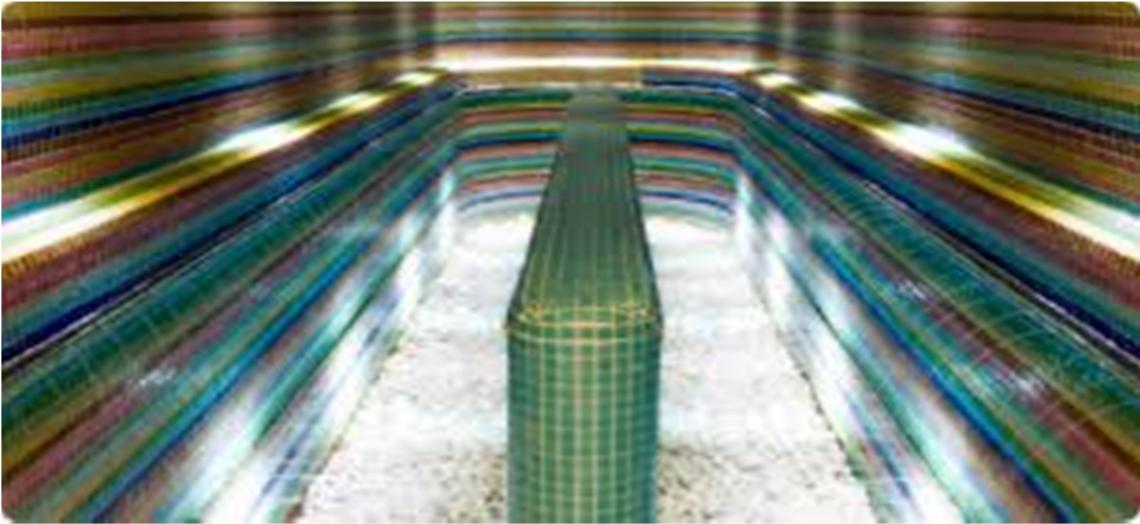
### 6.4 Documentazione fotografica



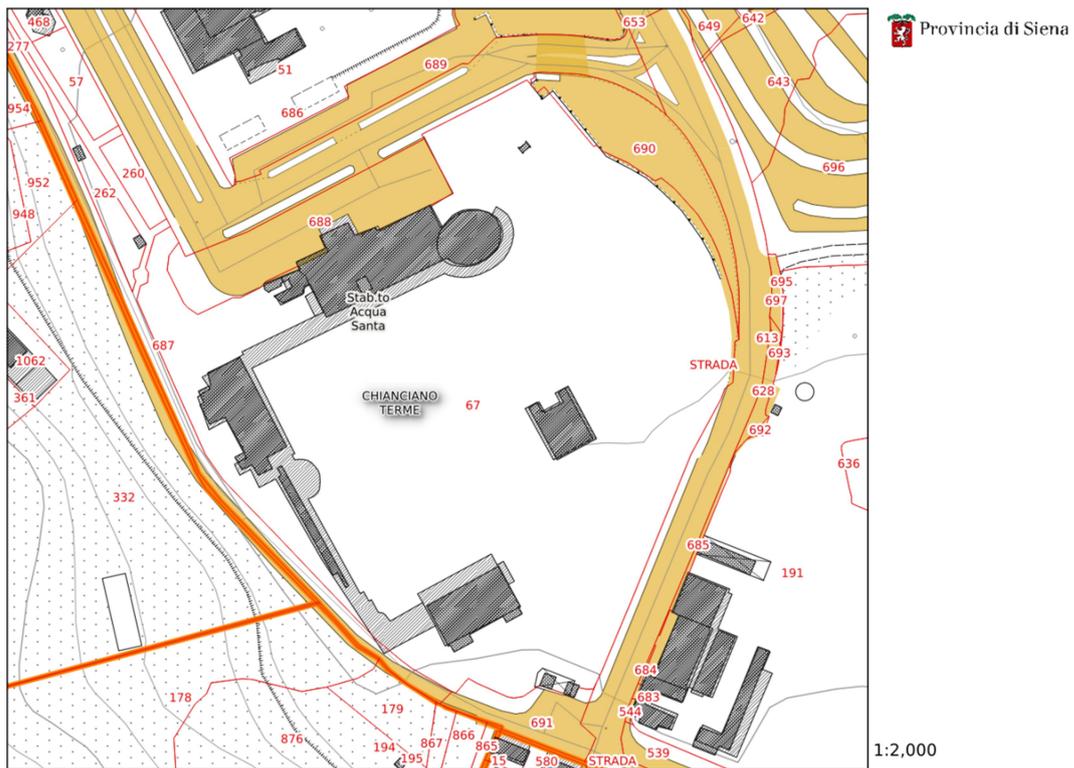
*Salone sensoriale all'interno del Parco Acqua santa vasca esterna*



*Salone sensoriale all'interno del Parco Acqua Santa vasca interna*



**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

## 6.6 Consistenza e planimetrie catastali

Area fabbricati	Destinazione d'uso	Consistenza mq
TER	VERDE P.LLA 67	39 000,00
TER	RESEDE PARTIC. 262	699,00
FAB	SERBATORIO FAB. C-D	55,00
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	TERME SENSORIALI	1 944,00
FAB	TETTOIE	1 482,00
FAB	INGRESSO	36,00
FAB	BAGNI MAG. LOC. TEC.	1 358,00

## Stato manutentivo

Gli immobili afferenti a questo Lotto 1, 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. Le parti costituenti l'impiantistica, soprattutto nei locali dello stabilimento denominato "Salone sensoriale", necessitano di importanti manutenzioni straordinarie se non alla completa sostituzione, in quanto sono giunti a fine ciclo della loro vita nominale seppur realizzati una quindicina di anni fa dalla società di Gestione "Terme di Chianciano".

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. Trattasi di impiantistica particolare non tanto per la complessità costruttiva ma principalmente per le caratteristiche del fluido "acqua termale" con il quale sono utilizzati.

Per quest'ultimo immobile occorrono importanti investimenti di riqualificazione impiantistica/risparmio energetico.

## 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"*.