

**- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -**

\* \* \* \* \*

**ELABORATO N.24 - TERME LA SALUTE**



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via della Salute,20

Proprietà: Terme di Montecatini spa

\* \* \*



\* \* \* \* \*

Indice dell'elaborato

1. <b>Descrizione dell'immobile.</b> . . . . .	Pag.2
2. <b>Confini.</b> . . . . .	Pag.8
3. <b>Dati catastali, corrispondenza catastale</b> . . . . .	Pag.8
4. <b>Proprietà e provenienza.</b> . . . . .	Pag.10
5. <b>Stato di occupazione</b> . . . . .	Pag.11
6. <b>Accertamenti ipotrascrizionali.</b> . . . . .	Pag.11
7. <b>Accertamenti urbanistici</b> . . . . .	Pag.15

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
5. Titolo di provenienza
6. Documentazione urbanistica
7. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
8. Concessione mineraria
9. Copia iscrizione ipotecaria e annotamento di erogazione

\* \* \* \* \*

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sul complesso immobiliare denominato "Terme La Salute", posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), via della Salute,20.

L'impianto originario dello stabilimento "La Salute" è stato edificato tra il 1918 e il 1921 su progetto dell'Ingegnere Architetto Ugo Giovannozzi di Firenze, integrato da successivi interventi nella sua attuale consistenza.

Esso comprende cinque corpi di fabbrica collegati tra loro da un caratteristico percorso porticato, il tutto circondato da un vasto parco dell'estensione di circa tre ettari; l'area, dalla forma irregolare, è disposta su due diversi livelli, tra loro collegati da una scalinata realizzata in tempi moderni. Il lotto è situato all'estremità est del parco termale cittadino ed è ricompreso tra la via della Salute, dove ha l'accesso principale, la via Diaz,

su cui è ubicato l'accesso storico, la via Vasco Peloni e la via Cristoforo Colombo su cui ha un ampio accesso carrabile al parco.

Edificio 1 - E' situato in corrispondenza dell'accesso principale al complesso, in testa alla via della Salute, e risulta composto da due volumi elevati del solo pianterreno posti lateralmente ad un ampio loggiato che costituisce l'ingresso allo stabilimento. L'edificio è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture con colonne ed archi a tutto sesto in muratura di mattoni faccia-vista, dotati di grandi cancellate in legno. I due volumi laterali ospitavano il primo la biglietteria, ubicato sulla sinistra dell'ingresso e formato da un unico ampio locale, e l'altro corpo di guardia e un ambulatorio, formato da due vani, un disimpegno ed un servizio igienico. Sul proprio fronte sud, all'esterno dell'area recintata, è corredato da un'ampia corte esclusiva.

Edificio 2 - Situato immediatamente dopo l'edificio d'ingresso, è costituito da un fabbricato a pianta quadrata elevato di due piani fuori terra, corredato lungo tutto il suo perimetro da un loggiato; al pianterreno comprende un corridoio perimetrale sui lati ovest, nord ed est, dal quale le "mesclatrici" servivano ai clienti attraverso le nove aperture presenti in facciata, le acque provenienti dalle vari sorgenti termali; nella parte centrale del pianterreno sono presenti un corridoio-disimpegno centrale, alcuni locali già adibiti a ufficio e magazzino ed il vano scale per l'accesso al piano superiore; il primo piano era per metà destinato al personale di servizio, con spogliatoi e servizi igienici uomo/donna, e per l'altra metà destinato a locali tecnici.

Edificio 3 - E' il corpo di fabbrica più antico. Costituisce la porzione termi-

nale est di un più ampio edificio, la cui restante porzione comprende un'antica cappella di altrui proprietà che affaccia sulla via Diaz. La porzione facente parte del complesso in esame è costituita da un piccolo volume elevato di un solo piano fuori terra, con un unico locale un tempo ospitante l'antica biglietteria; a questo si giunge infatti, tramite un breve percorso pedonale, dal più antico accesso posto sulla via Diaz.

Edificio 4 – E' situato subito ad est del corpo precedente, ed è costituito da un fabbricato elevato di due piani fuori terra; al pianterreno è formato da un unico ampio locale, già adibito a negozio delle Terme, mentre al primo piano, raggiungibile tramite scala esterna situata sul fronte ovest, è formato da tre locali a disposizione del personale e ad uso sgombero.

Edificio 5 – E' il più grande corpo di fabbrica dello stabilimento. Ampliato negli anni settanta ed ammodernato alla fine degli anni ottanta del secolo scorso, esso era per lo più destinato ad ospitare i servizi igienici dello stabilimento termale. L'edificio è elevato di due piani fuori terra (PT/1°) oltre a piano seminterrato, e risulta così composto: al piano seminterrato, complanare alla parte est del parco, da una zona bar-ristorazione, con ampio salone, retro-bar, ripostiglio, disimpegno e servizi igienici, dall'ala adibita a servizi igienici, oltre a disimpegni, locale tecnico e a vani scale e ascensore per il collegamento con i piani superiori; al pianterreno, complanare alla zona ovest del parco, da un ampio salone per il soggiorno ed il relax degli ospiti con affaccio sulla sottostante zona bar-ristorazione, dalla parte dedicata ai servizi igienici, oltre a ripostigli, disimpegni e i predetti vani scale ed ascensore; all'estremità nord dell'edificio è inoltre situata un'appendice a pianta semicircolare, accessibile solo dall'esterno,

contenente un unico grande ambiente già adibito a bar; al primo piano da altro ampio locale adibito al soggiorno con affaccio sui piani inferiori, e dalla porzione dedicata ai servizi igienici, oltre che dai predetti vani scale ed ascensore.

I cinque corpi di fabbrica suddetti sono tutti collegati tra loro per mezzo di un lungo percorso porticato, in parte perimetrale ai vari edifici, in parte perpendicolare agli stessi fino ad incontrarsi in un'ampia rotonda centrale, sempre porticata.

L'ampio parco, interamente recintato, è per lo più sistemato a verde e ricco di piante ed alberature di vario genere. La porzione che costituisce la corte centrale agli edifici, è interessata da una pavimentazione in elementi autobloccanti in cotto; altre zone sono pavimentate con sampietrini, in porfido o inghiaiate. Sono inoltre presenti varie scalinate a superare lungo i percorsi pedonali esistenti i più o meno dolci dislivelli presenti sull'area; tali percorsi oggi risultano in parte difficilmente leggibili a causa della scarsa manutenzione del parco e del disuso.

All'interno del lotto si trovano infine alcune sorgenti di proprietà della Regione Toscana.

Tutti i fabbricati hanno strutture portanti verticali in muratura mista, pietra e laterizio, ad eccezione del corpo più grande che ha strutture parte in c.a. e parte in muratura di laterizio; i solai sono parte in legno e laterizio, parte in longherine e latero c.a., parte in latero c.a.; le coperture, del tipo a padiglione per gli edifici 1 e 2, a capanna per gli edifici 4 e 5, sono tutte con struttura lignea (capriate, travi e travicelli), scempiato in laterizio (tavelle o mezzane) e manto di copertura in laterizio (marsigliesi e coppi e

tegoli); fanno eccezione l'edificio 3, che ha copertura piana con struttura in latero c.a. e longherine in ferro, e l'appendice nord dell'edificio 5, che ha copertura piana in latero c.a.. Il loggiato d'ingresso, posto al centro dell'edificio 1, ha soffitti costituiti da volte a croce in c.a., rifinite con intonaco a calce tinteggiato; tutti i portici di collegamento tra gli edifici, hanno struttura lignea (capriate, travi e travicelli in legno) e mezzane in cotto a vista, sorretti da colonne in muratura di laterizio faccia-vista.

Le murature, sia internamente che esternamente ai fabbricati, sono caratterizzati da una finitura con intonaco del tipo civile tinteggiato, interrotta da archi, trame verticali ed orizzontali in muratura di mattoni faccia-vista.

Le pavimentazioni interne agli edifici, variano dalla graniglia, alla ceramica, al linoleum per gli edifici 1, 2 e 4; al cotto, al gres porcellanato, al travertino per l'edificio 5. Quelle esterne sono costituite da gres, clinker, autobloccanti in cotto, sampietrini, porfido.

I servizi igienici presenti negli edifici hanno pavimenti e rivestimenti in gres o ceramica.

Gli infissi esterni sono parte in legno e vetro, parte in alluminio verniciato e vetro, quelli interni sono parte in legno, parte in alluminio verniciato e vetro.

In tutti gli edifici, ad eccezione del n°3, sono installati gli impianti idrico, elettrico, telefonico, TV, di riscaldamento e/o climatizzazione e per l'edificio 5 di ascensore. Il sottoscritto precisa che al momento dei sopralluoghi non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, in quanto le utenze risultavano staccate.

Il complesso immobiliare descritto si trova in cattive condizioni di manu-

tenzione e conservazione, in particolare per quanto riguarda gli edifici 2, 3 e 4, che necessitano di interventi di risanamento e ammodernamento delle finiture e degli impianti; l'edificio 5, che è stato radicalmente ristrutturato nel 1989, presenta anch'esso uno stato di generale degrado, dettato principalmente dal disuso e dalla scarsa manutenzione: copiose infiltrazioni dalla copertura (con lucernari privi di infisso), pavimenti dissestati e saltati a causa di probabili assestamenti strutturali; oltre alle problematiche legate alla scarsa manutenzione, da segnalare che al momento del sopralluogo (come si evince dalla documentazione fotografica) lo stabilimento era "invaso" da materiali di vario genere, in minima derivante dalla precedente attività termale, ma per lo più costituito da addobbi, pannelli e arredi allestiti dall'ultimo utilizzatore.

Il complesso non risulta allo stato agibile e necessita di importanti opere di restauro e ammodernamento al fine di essere nuovamente utilizzato.

Le altezze interne dei vari fabbricati sono le seguenti: ml.3.45 circa per l'edificio 1 ed il pianterreno degli edifici 2 e 4; ml.2.40 ca. per il primo piano degli edifici 2 e 4; l'edificio 5 ha altezze utili di ml.3.50 ca. per il piano seminterrato, ml.2.70 ca. per il pianterreno e ml.3.20 ca. per il primo piano.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: mq.55 circa per l'edificio 1, mq.75 ca. per il relativo loggiato; mq.165 ca. per il pianterreno dell'edificio 2, mq.87 ca. per la parte di primo piano destinata a spogliatoi e servizi, mq.77 circa per la parte del primo piano che ospita locali tecnici; mq.16 circa per l'edificio 3; mq.64 circa per il piano dell'edificio 4. L'edificio 5 ha le seguenti superfici coperte: mq.1.050 ca. per il piano se-

minterrato, mq.1.020 circa per il pianterreno e mq.920 circa per il primo piano. I portici perimetrali e di collegamento tra edifici hanno una superficie coperta complessiva di mq.1.063 circa.

La superficie catastale dell'area pertinenziale scoperta, detratta l'area di sedime dell'edificato, è di mq.28.809.

L'intero edificato (mappali 143, 341 e 338), come più avanti precisato nel dettaglio al paragrafo "Accertamenti ipotrascrizionali", è stato dichiarato di notevole pregio ed interesse architettonico con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

<><><>

**- CONFINI -**

Confinano: a sud, via della Salute, propr. [REDACTED] ad est, fosso del Salserino, via Cristoforo Colombo; a nord, via Vasco Peloni, propr. [REDACTED]

[REDACTED] ad ovest, via Armando Diaz, altra propr. Terme di Montecatini spa (Palazzina Presidenziale), propr. Istituto [REDACTED]

[REDACTED]; s.s.a..

<><><>

**- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **22**, dai mappali graffiati **341, 143, 403 e 338 sub.1**, zona censuaria 1, categoria D/4, rendita catastale € 37.321,00.- (per gran parte dell'edificato e del parco annesso) e dal mappale **338 sub.2**, zona censuaria 1, categoria C/1 di 6<sup>^</sup>, mq.50, superficie catastale mq.63, rendita catastale € 1.102,64.- (che identifica l'ex negozio delle Terme).

La residua porzione di parco è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **22**, dai mappali: **120** quale "seminativo arborato di 2<sup>^</sup>" di mq.1.040, reddito dominicale € 6,18.- e reddito agrario € 5,64.-, **1875** quale "ente urbano" di mq.250.

La parte di complesso immobiliare censita al Catasto Fabbricati, è altresì rappresentata al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa **22**, dai mappali **403** quale "ente urbano" di mq.26.677, **338** quale "ente urbano" di mq.320, **341** quale "ente urbano" di mq.1.311 e **143** quale "ente urbano" di mq.1.700.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- il mappale **403** è derivato dalla fusione dello stesso mappale **403** con porzione dei mappali **147**, **149**, **148**, **408** e **41**;
- il mappale **1875** è derivato da porzione del mappale **403**, a seguito del Topo di Frazionamento depositato presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data **10.05.2013** protoc.PT0035643, in atti da pari data.

Relativamente all'unità immobiliare rappresentata dai mappali graffiati **341**, **143**, **403** e **338 sub.1**, il sottoscritto evidenzia che l'ultima planimetria in atti (denuncia di variazione dell'11.10.1991 protoc.62274/C), allegata in copia, riporta un'incongruenza. Infatti la stessa rappresenta tra i mappali dell'unità anche il **150** che risulta censito al Catasto Terreni ed è peraltro ricompreso nel complesso "Aree Parco Pubblico" (ved. elaborato peritale n°20). Inoltre in detta unità non sono ricomprese le due porzioni di parco rappresentate dai mappali **120** e **1875**.

Per regolarizzare quanto sopra dovrà pertanto essere svolta la seguente

attività:

- o verificare l'esistenza di un Tipo Mappale, non riscontrato dal sottoscritto, con cui il mappale 150 veniva passato ad "ente urbano" e chiederne eventualmente lo sfogo all'Ufficio;
- o verificare l'avvenuto classamento della denuncia di variazione prot.62274/C dell'11.10.1991, non rinvenuta presso l'Ufficio, e chiederne lo sfogo;
- o predisporre e depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, un Tipo Mappale e successiva denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegate nuove planimetrie catastali rispondenti fedelmente allo stato dei luoghi, con cui unire all'unità immobiliare dello stabilimento le due porzioni di parco rappresentate dai mappali 120 e 1875, e staccare dalla stessa la parte rappresentata dal mappale 150 (creando nel caso un'area urbana).

Per tali incombenzi è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e spese tecniche, pari ad € 7.000,00.- circa.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", documentazione fotografica all."4").

<><><>

**- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è intestato alla società "TERME DI MONTECATINI SPA" con sede in Montecatini Terme - c.f.00466670585 - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti mediante in parte per atto di costituzione di società ricevuto dal Not. Sergio Lupi di Roma in data 29.05.1961, rep.18297, racc.1154, trascritto

a Pescia il 24.10.1962 al n°525/1851 reg.part., in parte per acquisto dalla società "Nuove Terme ed Acque Minerali spa" con sede in Roma mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.Franco Galiani di Roma in data 16.02.1972, rep.27478, racc.8977, trascritto a Pescia il 19.02.1972 al n°341 reg.part. (mappale 148) ed in parte per acquisto dalle Sig.re

vendita ricevuto dal Not.Antonio Noto di Montecatini Terme in data 06.12.1989, rep.89611, racc.5685, trascritto a Pescia il 15.12.1989 al n°2986 reg.part. (mappale 120).

(Ved. copia titoli di provenienza all."5").

<><><>

**- STATO DI OCCUPAZIONE -**

Il complesso immobiliare "La Salute" non risulta interessato da contratti di locazione in essere. Lo stesso è pertanto nella piena disponibilità della società proprietaria.

E' opportuno inoltre precisare che come sopra detto, nel parco sono presenti alcune sorgenti di acqua termale intestate alla Regione Toscana. Ciò comporta una servitù di passo per l'eventuale accesso alle sorgenti da parte della proprietà (Regione Toscana) o del gestore della concessione idrica (al momento la stessa Terme di Montecatini spa).

<><><>

**- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al

**27.10.2022**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive gravanti i  
beni sopra descritti:

IPOTECHE

r.p. **64**, r.g. 329 = **26.01.2009** = **Vari Istituti Bancari** = **€ 56.600.000,00.-**

Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico ricevuto dal Not. Beretta An-  
guissola Alessandro di Montecatini Terme in data 30.12.2008, rep. 15772,  
racc. 6901, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore dei seguenti Istituti Bancari: **Banca Nazionale del Lavoro spa, Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca Per Le Imprese spa, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni, Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo spa, Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, Credito Cooperativo Valdinese società cooperativa**, contro la società "Terme di Montecatini spa", per € 33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava i beni sopra descritti ed altri immobili di proprietà della società suddetta.

La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:

annotazione del **06.05.2009** reg. part. **414**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg. part. **463**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.05.2009** reg. part. **464**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.07.2009** reg. part. **657**, per erogazione parziale;

annotazione del **04.08.2009** reg. part. **687**, per erogazione parziale;

annotazione del **10.09.2009** reg. part. **810**, per erogazione parziale;

annotazione del **07.12.2009** reg. part. **1084**, per erogazione parziale;

annotazione del **11.12.2009** reg. part. **1091**, per erogazione parziale;

annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;

annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;

annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;

annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;

annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;

annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo **all."10"**).

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

Da segnalare le seguenti trascrizioni:

r.p.**1614**, r.g.2570 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro il Comune di Montecatini Terme. Con il citato decreto l'intero edificato del complesso "la Salute" (mappali 143, 341 e 338), assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgsi 490 del 29.10.1999.

r.p.**1615**, r.g.2571 = **20.05.2002** = Atto amministrativo, costituzione

vincoli legali, in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emesso in data 14.03.2001, rep.15453, a favore del Ministero per i

Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, contro la Regione Toscana.

Con il citato decreto l'intero edificato del complesso "la Salute" (mappali 143, 341 e 338), assieme ad altri beni di proprietà della società "Terme di

Montecatini spa", è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 490 del 29.10.1999.

E' opportuno segnalare che il decreto suddetto non è stato trascritto contro la società "Terme di Montecatini spa", che all'epoca dell'emissione, della

notifica e della trascrizione dello stesso era già unica titolare dell'immobile sopra descritto.

(Ved. copia Decreto **all."7"**).

r.p.**1081**, r.g.1535 = **20.04.2012** = Atto amministrativo, concessione mineraria, ricevuto dal Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Mon-

tecatini Terme in data 29.03.2012, rep.4987, a favore del Comune di Montecatini Terme, contro la società "Terme di Montecatini spa". Con de-

creto dirigenziale della Regione Toscana n.1260 del 17.3.2006 è stata trasferita ed intestata la concessione mineraria relativa al "Bacino idrolo-

gico di Montecatini" alla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a.. Con successivo decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 6356 del

30/12/2008 è stata disposta l'intestazione della concessione mineraria relativa al "Bacino idrologico di Montecatini", alla società Terme di Monteca-

tini s.p.a., trasferendo alla società suddetta, insieme alla concessione tutti gli oneri ed adempimenti da essa derivanti, già previsti a carico della socie-

tà Terme di Montecatini Immobiliare. La legge regionale Toscana n. 38 del 27 luglio 2004 ha trasferito alle amministrazioni comunali le funzioni di gestione delle acque minerali, di sorgente e termali. La richiamata L.R. ed il suo regolamento di attuazione n. 11/r del 24.3.2009 sono entrati in vigore in data 31.3.2009. L'articolo 48 "norme transitorie" - comma 1 - della legge regionale Toscana n.38 del 2004 prevede che le concessioni "in atto alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 49 sono suscettibili di conferma previa stipulazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 5, della convenzione con il comune competente". a seguito di deliberazione consiliare n. 10 del 09/03/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata sottoscritta in data 27/03/2012 la convenzione disciplinante i rapporti tra il comune di Montecatini Terme, concedente, e la società Terme di Montecatini spa; in data 29 marzo 2012 è stata adottata la determinazione dirigenziale n. 367 con la quale stata rilasciata la concessione mineraria alla società Terme di Montecatini spa, alla quale è allegata la convenzione sopra indicata. La concessione interessa un'area di ettari 114. La concessione ha durata 25 anni a decorrere dalla data del rilascio.

Né sul titolo né sulla nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

**- ACCERTAMENTI URBANISTICI -**

L'area su cui insiste lo stabilimento Tettuccio, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C. n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FTe - Attrezzature termali

esistenti" di cui all'art.106 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed è ricompresa nella perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di cui all'art.108 delle predette N.T.A.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico (D.lgs.42/2004) e a vincolo idrogeologico.

I fabbricati sono evidenziati tra gli edifici di particolare pregio storico-architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.. Come si evince dalla relativa scheda (n°2593-2594-2595-2913-2914-5852-5853), agli stessi è stata assegnata la classe di valore "A", con la sola eccezione del portico centrale di collegamento tra gli edifici il quale è stato evidenziato sulla predetta tavola con il colore giallo corrispondente alla classe di valore "B".

L'intero edificato è stato inoltre dichiarato bene di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n°490, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14.03.2001 rep.15453.

Il nucleo originario dello stabilimento risale, come detto, al secondo decennio del 1900, quindi ben antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, sono state inoltre riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°1402 del 15.10.1971 (P.E.1402/1971) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per ampliamento dello stabilimento La Salute;
- Licenza Edilizia n°2246 del 27.02.01974 (P.E.2246/1974) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la costruzione di una scala esterna alla stabilimento La Salute;

- *Autorizzazione a titolo precario n°5061 del 19.04.1982 (P.E. n°5061/1982) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la chiusura parziale del loggiato antistante il bar dello stabilimento La Salute;*
- *Concessione Edilizia n°6593 del 03.03.1986 (P.E.6593/1986) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per ampliamento del parco La Salute;*
- *Concessione Edilizia n°7477 del 07.07.1988 (P.E.7477/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per la costruzione di cisterna interrata per deposito idrico allo stabilimento La Salute;*
- *Concessione Edilizia n°7606 del 22.11.1988 (P.E.7606/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per riorganizzazione funzionale dello stabilimento La Salute;*
- *Concessione Edilizia n°8457 del 18.01.1991 (P.E.8457/1990) in variante alla n°7606/1988;*
- *Permesso di Abitabilità/Agibilità n°3278 del 08.09.1992 (p.e.3278/1991) rilasciato dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", relativo alla C.E. n°7606/1190 ed alla C.E. in variante n°8457/1991;*
- *Autorizzazione Edilizia n°3363 del 30.04.1994 (P.E.3363/1994) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini spa", per opere di sistemazione esterne;*
- *Autorizzazione Edilizia n°487 del 18.06.1988 (P.E.487/1988) rilasciata dal Comune di Montecatini Terme alla società "Terme di Montecatini*

spa", per opere di straordinaria manutenzione alla copertura di alcuni edifici;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Montecatini Terme in data 26.02.1996 al n°4667 di protocollo (P.E. n°424/1996) per la realizzazione di una recinzione.

Dal raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie e sulle planimetrie catastali, non sono emerse difformità sostanziali.

Si segnala la presenza all'interno del parco di un gazebo in legno, già utilizzato come negozio. Tale manufatto, non essendo autorizzato, dovrà essere rimosso e smaltito. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo di € 3.000,00.-.

<><><>

**- CONSIDERAZIONI E STIMA -**

Il complesso immobiliare delle "Terme La Salute" è situato all'estremità orientale del parco termale di Montecatini Terme, subito ad est dello stabilimento "Tettuccio" da quale è separato dalla via Armando Diaz.

Tra gli stabilimenti termali è senz'altro quello con caratteristiche più "rustiche", per la sua architettura più povera, per la tipologia di materiali impiegati nella realizzazione e soprattutto nella finitura degli edifici.

Come molti altri immobili facenti parte del compendio termale, si trova in carenti condizioni manutentive e di conservazione, e necessita di importanti opere di manutenzione e ammodernamento per finiture ed impianti.

Interessante l'affaccio su tre distinte viabilità.

Il vigente strumento urbanistico comunale, prevede per la sottozona "FTE

*- Attrezzature termali", destinazioni e funzioni connesse al completamento ed a supporto dell'offerta termale; da rimarcare altresì la previsione dettata dall'art.108 del predetto R.U.C., relativo al "Piano di riqualificazione 8" (PR8) (ved. documentazione urbanistica all."6").*

*Per la stima del compendio immobiliare in esame, data la sua particolarità per destinazione d'uso e caratteristiche, non risulta possibile procedere con il sistema comparativo (o approccio del mercato) per la totale assenza di dati comparabili, né utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario vista l'indisponibilità di validi e certi dati tecnico-economici. Il sottoscritto ritiene pertanto opportuno procedere alla sua stima utilizzando il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, che viene appunto di norma impiegato per la valutazione di quella tipologia di beni immobili che non sono abitualmente oggetto di scambio sul mercato immobiliare locale e di cui pertanto non vi è contezza di recenti atti di compravendita e quindi di valori noti da poter impiegare come comparabili, né di dati reddituali certi (canoni di affitto) da poter impiegare per procedere ad una stima con il sistema della capitalizzazione diretta.*

*I costi di ricostruzione unitari impiegati per le varie tipologie edilizie (€/mq. di superficie coperta) sono i costi unitari medi che alla data odierna dovrebbero essere sostenuti per la costruzione dei vari volumi presenti nello stabilimento, considerate le particolari caratteristiche costruttive, di pregio architettonico e di finitura degli stessi; i predetti costi unitari sono stati abbattuti con coefficienti correttivi per considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'edificato nonché il suo stato manutentivo e di conservazione.*

Nell'attribuzione dei citati parametri è stato inoltre tenuto conto della presenza del vincolo esistente sulla parte storica dell'edificio, derivante dal sopra citato decreto di interesse particolarmente importante emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché delle conseguenti possibili agevolazioni economiche per l'ammissibilità degli interventi di restauro ai contributi statali ai sensi dell'art.35, comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n°42.

Al valore così stimato viene inoltre aggiunto il valore dell'area pertinenziale scoperta.

La valutazione sotto espressa è da considerarsi al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare, come sopra indicati nel dettaglio ai paragrafi "Dati catastali e corrispondenza catastale" e "Accertamenti urbanistici".

Nei valori di seguito attribuiti non devono intendersi ricompresi i valori di eventuali opere d'arte, mobilio ed arredi storici.

*Edificio 1 (Ingresso, biglietterie, ambulatorio, corpo di guardia)*

- piano terra	mq.	55 x €/mq.	900,00.- = €	49.500,00.-
- loggiato	mq.	75 x €/mq.	350,00.- = €	26.250,00.-

*Edificio 2 (Mescita acque e locali di servizio)*

- piano terra	mq.	165 x €/mq.	600,00.- = €	99.000,00.-
- P1° (spogliatoi)	mq.	87 x €/mq.	350,00.- = €	30.450,00.-
- P1° (locali tecnici)	mq.	77 x €/mq.	150,00.- = €	11.550,00.-

*Edificio 3 (antica biglietteria)*

- piano terra	mq.	16 x €/mq.	300,00.- = €	4.800,00.-
---------------	-----	------------	--------------	------------

*Edificio 4 (Ex negozio terme e locali accessori)*

