COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Servizio LL.PP. - Patrimonio
E-mail: danilo.volpinisaracai@comune.chianciano-terme.si.it
PEC: comune.chiancianoterme@pec.consorzioterrecablate.it
Tel. 0578/652301 – Fax 0578/31607 - Via Solferino n. 3
53042 CHIANCIANO TERME (SI)

AVVISO PUBBLICO PER INVITO A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO DI UN IMMOBILE

Prot.n. 9258 del 23.06.2025

PREMESSO CHE:

la Giunta Comunale con deliberazione n. 142 del 03.06.2025, ha manifestato la necessità di prevedere un ampliamento/integrazione della Biblioteca Comunale da distinguere in sezioni anche con diversa localizzazione e, attesa l'indisponibilità di immobili pubblici idonei allo scopo, ha stabilito di avviare una indagine esplorativa del mercato immobiliare per acquisire manifestazioni di interesse a cedere, allo scrivente Comune di Chianciano Terme, un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente invito.
L'immobile dovrà comunque essere strutturato su un unico livello e localizzato nelle immediate vicinanze del Centro Storico, più precisamente vicino al nuovo plesso scolastico di V.le Dante, dove insistono altri luoghi della cultura già operativi e vi è in corso la ricostruzione del plesso scolastico.
Si precisa che l'Amministrazione Comunale è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà; eventuali offerte di immobili in locazione ovvero ad altro titolo non saranno prese in considerazione.
L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti ,qualora ritenga che fra questi nessuno di loro sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze.

Ha quindi dato mandato al Servizio Patrimonio affinché adottasse gli atti occorrenti alla individuazione dell'immobile.

il presente avviso è stato approvato con apposita determina del Responsabile del Servizio Patrimonio, che ha altresì stabilito in data **27.08.2025, alle ore 12:00, la scadenza per la presentazione delle relative domande di partecipazione**;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) Oggetto

Il Comune di Chianciano Terme intende procedere all'acquisto di un immobile da destinare ad attività istituzionali dell'Ente ed in particolare alla integrazione/ampliamento della Biblioteca comunale.
Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio n. 389 del 13.06.2025 è pertanto finalizzato alla formazione di un elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per

l'acquisto del su menzionato immobile – dotato della caratteristiche come di seguito meglio individuate - al fine di procedere alle successive attività negoziali. In subordine agli esiti della procedura in oggetto, infatti, e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, si valuterà – concluse positivamente le verifiche d'ufficio sulla congruità dei canoni di locazione/prezzi di cessione proposti – se ne riscontrino le condizioni procedere mediante trattativa privata.
La congruità sul canone di locazione/prezzo di cessione proposto avverrà secondo i parametri O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - nonché le "quotazioni di affitto e vendita" fornite dal sito del Borsino immobiliare e riferite alla zona di Chianciano Terme e, comunque, previo presentazione di un rapporto di valutazione immobiliare, a firma di un tecnico abilitato, da presentare a cura del proponente.
Si precisa sin d'ora che l'Ente è interessato unicamente all'acquisizione di un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali proposte di immobili da cedere (anche in uso) ad altro titolo, non saranno pertanto prese in considerazione, mentre è ammessa, come detto.
L'Ente si riserva altresì la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli proposti, qualora ritenga che nessuno sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze o il relativo canone/prezzo non risulti congruo; allo stesso modo l'Ente si riserva la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con gli interessati.

2) Caratteristiche dell'immobile
L'unità immobiliare oggetto di manifestazione di interesse dovrà avere le seguenti caratteristiche:

a) ubicazione nel territorio del Comune di Chianciano Terme, nella zona relativa al viale Dante, quindi immobile ubicato in V.le Dante, Via risorgimento, Via della Pace, Via Campo la Pace, Via U. Landi, Via 1 Maggio;
b) collocazione in area dotata di buon grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle linee di trasporto pubblico urbano, vicinanza di parcheggi (entro i 300 m) almeno n. 1 – 2 parcheggi nelle adiacenze dell'immobile da potersi destinare a posto riservato diversamente abili;
c) collocazione in area dotata di buon grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle linee di trasporto pubblico urbano,
d) corrispondere ad un intero fabbricato, dotato di autonomia funzionale o, in alternativa situato all'interno di un condominio, ma con ingresso indipendente,
e) requisiti minimi:
   superficie lorda immobile ricercato da un minimo di mq 300, di cui ad uso ufficio/biblioteca da un minimo di mq 300 (oltre ad eventuali vani accessori), fino ad un massimo di mq 420 (compresi vani accessori);
f) destinazione d'uso direzionale conformità urbanistica e categoria catastale (cat. A/10 o D/5) compatibili con le stesse; nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa – o, pur con destinazione direzionale, categoria catastale con essa non compatibile;
g) il bene deve essere garantito a livello strutturale da un Certificato d' Idoneità Statica, debitamente sottoscritto da un ingegnere strutturista regolarmente abilitato all'esercizio della libera professione, a cura del soggetto proponente l'immobile;
h) l'immobile deve essere in possesso di impianti tecnologici a norma, funzionanti e dotati di dichiarazioni di conformità (art.7 DM 34/2008); di tutti i previsti titoli edilizi ed urbanistici, di attestato di agibilità oltre che immediatamente accessibile ed utilizzabile, salvo gli adattamenti minimi che si rendano necessari per l'uso che in concreto ne verrà

fatto. Non possono pertanto, essere proposti immobili bisognevoli di ingenti interventi di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento per poter rispettare i requisiti richiesti;

i) l'ambiente dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica,
j) assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di acquisto, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori;
k) il valore offerto dovrà essere supportato da un adeguato rapporto di valutazione immobiliare, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione, che dovrà comunque determinare un valore inferiore agli attuali parametri O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché le "quotazioni di affitto e vendita" fornite dal sito del Borsino immobiliare e riferite alla zona di Chianciano Terme,
l) nel caso di unità immobiliare interna ad un condominio, l'immobile dovrà essere dotato di attestazione dell'amministratore di condominio relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, e delle eventuali liti in corso (art.1130 C.C.).
m) prezzo richiesto pari o inferiore ai valori desunti dai valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio per il Comune di Chianciano Terme, con il tetto massimo di € 270.000,00;

3) Requisiti soggettivi dei proponenti

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile oggetto di manifestazione di interesse/proposta, a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso. Qualora il soggetto interessato non abbia il possesso del bene, deve impegnarsi a riacquisirlo entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di acquisto; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato l'atto di trasferimento;
b) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n.36/2023.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

4) Modalità e termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse

In esecuzione degli atti citati in premessa, si invita a manifestare interesse all'alienazione in favore del Comune di Chianciano Terme, di un immobile da destinare alla su indicata attività istituzionale dell'Ente, facendo pervenire domanda di adesione alla c.a. del Responsabile del Servizio Patrimonio, entro il **termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 27.08.2025**.

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo allegato "A" al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, di seguito meglio individuata al punto 5 –, deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile proposto. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi. La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso accompagnata dalla copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente.

Le istanze in parola dovranno essere trasmesse via pec all'indirizzo istituzionale dell'Ente:

comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it

oppure mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Chianciano Terme, Ufficio Protocollo, via Solferino n.3, che provvederà a registrare le proposte in arrivo e a consegnarle al Servizio competente.
La manifestazione di interesse dovrà essere inviata – nelle modalità sopra comunicate – all'attenzione del Responsabile del Patrimonio ed indicando obbligatoriamente quale oggetto: "Manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Chianciano Terme di un immobile ad uso biblioteca".
L'invio della proposta rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità del Comune di Chianciano Terme ove, per qualsiasi motivo, la medesima non pervenga entro il termine indicato nel presente avviso. Pertanto, per la ricevibilità della manifestazione di interesse fa fede la data e l'orario di ricezione del plico all'indirizzo sopra indicato.

Si avverte, sin da ora, che oltre detto termine non resta valida alcun'altra manifestazione di interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva alla offerta precedente.
Il presente avviso è in ogni caso finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati alla alienazione in favore del Comune di Chianciano Terme, di propri immobili dotati delle caratteristiche di cui al punto 2, da destinare a sede istituzionale dell'Ente (Biblioteca). **In caso di individuazione di una proposta confacente alle necessità del Comune secondo i parametri sopra citati, tale procedura è da intendersi propedeutica ed esaustiva al fine di contrarre l'acquisto in maniera diretta con la proprietà del bene in oggetto. L'acquisto sarà subordinato, alla verifica di tutte le caratteristiche compreso il prezzo di offerta ed allo stanziamento di bilancio necessario.**

5) Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse
La domanda di adesione, da compilare secondo il modulo allegato "A" al presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, dovrà obbligatoriamente contenere, quanto segue:

a) una **relazione generale descrittiva dell'immobile**, a firma di un tecnico abilitato, comprese le relative aree pertinenziali, che ne indichi: I) l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, secondo quanto indicato al punto 2, lett. a), b), c) e d) del presente avviso; II) una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo; III) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile,
b) una **documentazione fotografica a colori dello stato attuale** dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali),
c) **rapporto di valutazione immobiliare** a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione, che dovrà comunque determinare un valore inferiore agli attuali parametri O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché le "quotazioni di affitto e vendita" fornite dal sito del Borsino immobiliare e riferite alla zona di Chianciano Terme;
d) **offerta** di vendita che dovrà essere pari o inferiore alla valutazione di cui sopra
e) copia del **titolo di proprietà** che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione, ecc…) ai sensi di quanto indicato nel punto n.3, lett. a) del presente avviso,
f) correnti **visure e planimetrie catastali** con indicazione della **destinazione d'uso** e della **classificazione catastale**, dell'immobile, secondo quanto indicato al punto 2, lett. e) del presente avviso; si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di

fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali prima della stipula del contratto di compravendita,

g) copia del **titolo edilizio** da cui emerga la destinazione urbanistica dell'immobile ed in virtù dei quali lo stesso è stato realizzato ed eventualmente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di procedere all'ottenimento delle relative sanatorie prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita. L'eventuale contratto sarà condizionato sospensivamente all'ottenimento, a cura e spese del proponente, delle necessarie conformità edilizie e catastali entro il termine comunicato dall'Amministrazione. In difetto, il Comune non procederà all'acquisto senza alcun obbligo risarcitorio.
h) **dichiarazione di conformità edilizia-urbanistica e catastale**, a firma di un tecnico abilitato,
i) **certificato di agibilità** dell'immobile, ai sensi del punto n.2, lett. f) del presente avviso,
j) **attestato di prestazione energetica** (APE) dell'immobile,
k) **certificato di idoneità statica** dell'intero fabbricato**,**
l) copia delle **dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici**, come previsto dall'art.7 del DM 37/2008,
m) nel caso di unità immobiliare interna ad un condominio, **attestazione** dell'amministratore di condominio **relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, e delle eventuali liti in corso** (art.1130 C.C.),
n) **dichiarazione** di accettazione del pagamento in un'unica soluzione prima della stipula del contratto, precisando di essere consapevole che la presente manifestazione non impegna in alcun modo il Comune di Chianciano Terme,
o) copia **documenti di riconoscimento e codici fiscali**, in corso di validità, di tutti i firmatari della manifestazione di interesse.

Il Comune di Chianciano Terme si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Inoltre, dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

6) Richiesta di informazioni e notizie sull'avviso/indagine di mercato

Eventuali informazioni in merito possono essere richieste esclusivamente mediante posta elettronica all'indirizzo: lavoripubblici@comune.chianciano-terme.si.it.
Ai fini del presente avviso ed ai sensi della L. 241/1990 il Responsabile del Procedimento è l'ing. Danilo Volpini Saraca tel. 0578 652301.

7) Mancato acquisto

La presente procedura ed i suoi esiti non vincolano in alcun modo il Comune di Chianciano Terme, il quale si riserva di non dare seguito all'acquisto dell'immobile proposto.
Il proponente la cui offerta sarà ritenuta idonea alle finalità esposte ma per qualsiasi motivo il Comune non procederà all'acquisto dell'immobile proposto non potrà richiedere alcun indennizzo o rimborso spesa a qualsiasi titolo.

8) Informativa sulla privacy ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679

In osservanza di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento U.E. 2016/679, il Comune di Chianciano Terme fornisce le seguenti informazioni agli utenti in merito all'utilizzo dei dati personali:
- il Comune di Chianciano Terme, in qualità di Titolare del trattamento, anche ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in materia protezione dei dati personali (di seguito Regolamento o GDPR), informa che nell'ambito delle proprie attività istituzionali e nell'erogazione dei propri servizi potrà trattare alcuni dati personali che la riguardano. Le operazioni di trattamento saranno eseguite nel rispetto dei principi di necessità, pertinenza, liceità, correttezza e trasparenza prescritti dal GDPR, e sulla base di quanto previsto dalle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali), utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici e telematici e adottando le misure tecniche e organizzative necessarie a garantire un livello di sicurezza adeguato.
- Tipologie di dati personali trattati:
potranno essere oggetto di trattamento tutte le informazioni di volta in volta necessarie all'erogazione del servizio o comunque al perseguimento della specifica finalità, compresi, quando previsto dalla specifica normativa di settore, i dati classificati come "particolari" dall'art. 9 del GDPR e informazioni relative a condanne e penali e reati o a connesse misure di sicurezza di cui all'art. 10 GDPR.
- Finalità del trattamento
Le attività di trattamento saranno finalizzate a: - erogare i servizi richiesti dagli interessati; - svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza; - eseguire i compiti e le attività demandate dalla normativa vigente; - verificare le dichiarazioni sostitutive prestate degli interessati nell'ambito dei procedimenti; - contrarre e dare esecuzione ai contratti di cui l'Amministrazione è parte;
- Base giuridica
Tali trattamenti sono necessari per l'esecuzione dei compiti di interesse pubblico o l'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Comune, all'adempimento di obblighi legali al quale è soggetto il Titolare nonché all'esecuzione dei contratti di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (art. 6, lett. b), c) ed e) del Reg. UE 679/2016). Il trattamento di dati particolari è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base delle normative vigenti, nei casi e nei modi previsti dagli articoli 2-sexies e 2-septies del D.Lgs.196/2003 (Codice privacy). Il trattamento dei dati relative a condanne e penali e reati è attuato sulla base delle specifiche disposizioni di legge e in base ai principi stabiliti dall'art. 2-opties del D.Lgs.196/2003.
- Conferimento
Il conferimento dei dati richiesti è necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra ed il loro mancato, parziale o inesatto conferimento potrà avere, come conseguenza, l'impossibilità di dare seguito alle richieste degli interessati, l'impossibilità di proseguire o concludere i procedimenti attivati dagli interessati, l'impossibilità di erogare i servizi richiesti o l'impossibilità di sottoscrivere o dare esecuzione ai contratti di cui gli interessati siano parte.
- Tempi di conservazione
I dati personali forniti verranno trattati per il lasso di tempo strettamente necessario all'istruzione dello specifico procedimento, all'erogazione del servizio e all'esecuzione del contratto. Esaurite le finalità per cui sono trattati, saranno conservati nel rispetto delle norme vigenti sulla conservazione della documentazione amministrativa.
- Destinatari dei dati personali
I dati saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto l'autorità e la responsabilità del titolare. Potranno essere trattati, per lo svolgimento delle funzioni affidate, anche da soggetti, pubblici e privati, che svolgono attività per conto del Comune sulla

base di un contratto o di una convenzione. Tali soggetti sono designati quali Responsabile del trattamento a norma dell'art. 28 del GDPR; e il trattamento dei dati personali è regolato da uno specifico accordo in materia. Alcuni dati possono essere comunicati a Pubbliche Amministrazioni o a gestori di pubblico servizio per l'esecuzione dei procedimenti di propria competenza istituzionale; a soggetti pubblici e Autorità di controllo quando previsto dalla normativa vigente. Alcuni dati potranno essere comunicati a soggetti privati nell'ambito delle richieste di acceso ai documenti amministrativi con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990.
Alcune informazioni potranno essere diffuse tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR, dal Codice Privacy e dalle norme di settore, o nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito Web dell'Amministrazione, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5 bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33.
I dati personali potranno essere trattati, inoltre, da soggetti terzi che forniscono servizi strumentali, tra cui servizi di comunicazione, posta elettronica, recapito della corrispondenza, servizi tecnici informatici e altri fornitori di servizi inerenti alle finalità sopraccitate. A tali soggetti saranno comunicati solo i dati strettamente necessari per l'espletamento delle relative funzioni
- Diritti dell'interessato
Relativamente ai dati medesimi l'interessato può esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dal CAPO III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, questi ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento, di opporsi in tutto od in parte all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciutigli dalla disciplina applicabile. Tali diritti possono essere esercitati presentando apposita istanza presso l'URP dell'Amministrazione, scrivendo a mezzo posta al Titolare del trattamento è il Comune di Chianciano Terme ed il Responsabile della protezione dei dati è lo Studio Legale Associato Corsinovi-Mammana che si avvale dell'avvocato Flavio Corsinovi
Email: rpd@consorzioterrecablate.it
PEC: rpd@pec.consorzioterrecablate.it
Per maggiori informazioni consultare il link:
https://www.comune.chianciano-terme.siena.it/home/info/privacy-policy.html

Il Responsabile del Servizio
(F.to ing. Danilo Volpini Saraca)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.)