



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

(GROSSETO) – C.A.P. 58033 - via G. Marconi, 9 - Tel. (0564) 965.451

PEC: comune.casteldelpiano@postacert.toscana.it

www.comune.casteldelpiano.gr.it

UFFICIO TECNICO

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI
UBICATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI CASTEL DEL PIANO DA ACQUISTARE E
DESTINARE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI E/O OSPITALITÀ DIFFUSA

IL COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

in esecuzione della Deliberazione di G.C. n. 152 del 21/10/2025 e della Determinazione Dirigenziale n. 178 del 30/10/2025 di approvazione del presente avviso

RENDE NOTO CHE

intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di immobili da acquistare e destinare ad attività artigianali e/o commerciali e/o ospitalità diffusa, ubicati nel centro storico di Castel del Piano.

Il presente avviso, quale indagine preliminare esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di un primo elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per l'acquisto dei su menzionati immobili – dotati delle 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 prezzi di cessione proposti – se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione degli immobili da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

La congruità sul prezzo di cessione proposto avverrà secondo i parimenti O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa sin d'ora che l'Ente è interessato unicamente all'acquisizione di immobili a titolo di piena proprietà.

Eventuali proposte di immobili da cedere (anche in uso) ad altro titolo, non saranno pertanto prese in considerazione.

L'elenco delle proposte ammissibili costituirà elemento di conoscenza fondamentale per l'istituzione e qualificazione di nuovi servizi pubblici e/o di un nuovo programma di incremento del patrimonio comunale da destinare a finalità pubbliche rispetto alle quali, in sede di istruttoria, saranno verificate le compatibilità delle proposte pervenute.

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 prezzo non risulti congruo o non

sia reperito un efficace finanziamento pubblico o privato sia dell'acquisto che dell'eventuale adeguamento ai bisogni pubblici; 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.

ART. 1

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E REQUISITI TIPOLOGICI

L'immobile dovrà essere ubicato in Castel del Piano, centro storico, e precisamente in una delle seguenti vie e/o piazze:

- Via la Piana;
- Via della Penna;
- Piazza dell'Arcipretura;

L'immobile dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- superficie, non accessoria, minima di 20 mq
- altezza dei locali di minimo 2,40 m
- Avere accesso diretto dalla pubblica via e/o piazza
- essere libero da persone o cose al momento della eventuale cessione;
- assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie (anche derivanti da sequestro o pignoramento), nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori.

Gli immobili saranno poi oggetto di una valutazione tecnica da parte del Comune al fine di verificarne la regolarità urbanistica, la destinazione d'uso e la conformità ai requisiti richiesti ed alle finalità perseguite.

ART. 2

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

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

1. 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, la detenzione del bene (per esempio per averlo ceduto in locazione o comodato oppure concesso in uso), deve impegnarsi a riacquisirlo entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto compravendita; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato;

2. siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli artt. 94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023

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

ART. 3

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 Castel del Piano, di immobili da destinare all'apertura di attività artigianali e/o commerciali e/o ospitalità diffusa nel centro storico, facendo pervenire domanda di adesione entro il termine perentorio delle ore **23:59 del giorno 30/11/2025**.

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo allegato " All. 1) Modello manifestazione di interesse " al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, meglio specificata all'art. 4 – 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 da 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.casteldelpiano@postacert.toscana.it
- oppure mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, all'ufficio Protocollo al seguente indirizzo:

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
VIA MARCONI N. 9
58033 CASTEL DEL PIANO (GR)

La manifestazione di interesse dovrà essere inviata – nelle modalità sopra comunicate – all'attenzione dell'Ufficio Tecnico e dovrà contenere oltre all'indicazione del mittente, il relativo numero telefonico ed indirizzo e-mail.

Se inviata via pec dovrà avere ad oggetto la seguente dicitura **“INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO DI IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI E/O OSPITALITA' DIFFUSA”**.

Se presentata a mano in plico sigillato dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO DI IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI E/O OSPITALITA' DIFFUSA, BUSTA DA NON APRIRE”**.

L'invio dell'istanza rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità del Comune di Castel del Piano 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 esclusivamente finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati all'alienazione in favore del Comune di Castel del Piano, di

propri immobili dotati delle caratteristiche di cui all'art. 1, al fine dell'eventuale avvio delle occorrenti procedure pubbliche per il loro definitivo acquisto al patrimonio comunale.

ART. 4

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse.

La manifestazione di interesse, da compilare secondo il modulo allegato "ALL.1" al presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, dovrà obbligatoriamente contenere, quanto segue:

a) una relazione generale descrittiva dell'immobile, che ne indichi:

- 1) l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, secondo quanto indicato all'art. 1 del presente avviso;
- 2) una descrizione relativa alla struttura esterna dell'edificio, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo;
- 3) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;

b) una documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno);

c) copia del titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.) ai sensi di quanto indicato all'art. 2 punto n.1) del presente avviso;

d) correnti visure e planimetrie catastali;

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;

e) copia del titolo edilizio da cui emerge 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 locazione o compravendita;

f) certificato di agibilità dell'immobile (ove in possesso);

g) attestato di prestazione energetica dell'immobile (ove in possesso).

Il Comune di Castel del Piano 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.

ART. 5

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Una volta scaduto il termine di presentazione delle istanze, ove l'Amministrazione comunale ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti – anche sviluppando studi di pianificazione degli spazi –, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare gli immobili, tra quelli proposti, che siano maggiormente idonei a soddisfarne le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato) e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.

In subordine agli esiti delle attività su menzionate, si valuterà pertanto se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione degli immobili da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più proponenti, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli oggetto di manifestazione di interesse, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste. Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998.

Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comportano per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Castel del Piano, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Amministrazione comunale, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

ART. 6

RICHIESTA DI INFORMAZIONI E NOTIZIE SULL'AVVISO/INDAGINE DI MERCATO EVENTUALI

Informazioni in merito possono essere richieste esclusivamente mediante posta elettronica all'indirizzo:

Ing. Francesco Firmati e-mail: f.firmati@comune.casteldelpiano.gr.it – tel. 0564/965441

Geom. Michele Mercurio e-mail: m.mercurio@comune.casteldelpiano.gr.it – tel. 0564/965469

ART. 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 Castel del Piano fornisce le seguenti informazioni agli utenti in merito all'utilizzo dei dati personali:- il Comune di Castel del Piano, 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 accesso 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 5bis 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 sopracitate. 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 o tramite posta elettronica all'indirizzo comune.casteldelpiano@postacert.toscana.it. Ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, inoltre, l'interessato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi il citato Regolamento.

- Dati di contatto del Titolare del trattamento e del Responsabile della Protezione dei dati (DPO): Titolare del trattamento è il Comune di Castel del Piano, con sede in Via Marconi n. 25, Telefono 0564/965451, PEC comune.casteldelpiano@postecert.toscana.it.

Castel del Piano, 31/10/2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Ing. Francesco Firmati