



## COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

### AREA TECNICA

Via Sobborgo Garibaldi n. 1 - 53040 Rapolano Terme (SI) - tel. 0577 723254- fax 0577 723299  
e mail c.casini@comune.rapolanoterme.si.it

#### BANDO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA MAZZINI PORTA NOVA QUARTA ISTANZA

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

In conformità alle vigenti disposizioni in materia di alienazione del patrimonio pubblico, vista:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2012 con la quale si approva il Regolamento comunale per la disciplina delle procedure di alienazione di beni immobili comunali;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 17/10/2023 con la quale si adottava la ricognizione beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali - piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2024 - art. 58, l. 133/2008;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 27/12/2022 con la quale si approvava la ricognizione beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali - piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2024 - art. 58, l. 133/2008;  
nella quale è inserita anche la vendita dei seguenti immobili:

#### LOTTI

LOTTO	Descrizione del bene	Ubicazione	Dati catastali	Consistenza	Prezzo a base d'asta (euro)
1	Autorimessa seminterrata	Via Mazzini Porta Nova	Foglio 55 par.IIa 1320 sub14 cat C/6 classe 2	mq. 24,00 R.C. € 76,85	25.000,00
2	Autorimessa seminterrata	Via Mazzini Porta Nova	Foglio 55 par.IIa 1320 sub15 cat C/6 classe 2	mq. 38,00 R.C. € 121,68	35.000,00

Vista la propria determinazione Area Tecnica n. 378 del 22/10/2024 andata deserta come da verbale del 20/12/2024 a firma del rup e testimoni;

VISTA la modifica al regolamento comunale per la disciplina delle procedure di alienazione di beni immobili comunali approvato con delibera consiliare n. 8 del 16 febbraio 2012, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 24/02/2025 che prevede la riduzione fino al 25% dell'importo originario in caso di asta deserta;

VISTA la delibera della Giunta Comunale n. 25 del 11 marzo 2025 di approvazione della Relazione Tecnica di necessità e valutazione redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme nella quale vengono descritte le due unità oggetto di alienazione ed il relativo prezzo come segue:

- **Lotto 1** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 14 di mq 24,00 al prezzo iniziale di € 25.000,00 si ritiene congruo applicare il deprezzamento del 20% e quindi con valore commerciale pari a € **20.000,00 (diconsi euro ventimila/00)**;
- **Lotto 2** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 15 di mq 38,00 al prezzo iniziale di € 35.000,00 si ritiene congruo applicare il deprezzamento del 20% e quindi con valore commerciale pari a € **28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00)**;

Visto la Determina Area Tecnica n. 110 del 17/3/2025 a contrarre per la seconda istanza e pubblicazione in data 26/03/2025 relata n. 360 andata deserta;

Vista la delibera di Giunta n°15 del 27/01/2026 di approvazione del nuovo bando (III°) con ulteriore deprezzamento al 22% del prezzo iniziale come segue:

- **Lotto 1** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 14 di mq 24,00 al prezzo iniziale di € 25.000,00 applicando il deprezzamento del 22% e quindi con valore commerciale pari a € **19.500,00 (diconsi euro diciannovemilacinquecento/00)**;
- **Lotto 2** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 15 di mq 38,00 al prezzo iniziale di € 35.000,00 applicando il deprezzamento del 22% e quindi con valore commerciale pari a € **27.300,00 (diconsi euro ventisettemilatrecento/00)**;
- Visto la Determina Area Tecnica n. 17 del 02/02/2026 a contrarre per la terza istanza e pubblicazione e scadenza per le offerte per il giorno 09/03/2026 andata deserta;

VISTA la delibera della Giunta Comunale n. 80 del 24/06/2026 di approvazione della Relazione Tecnica di necessità e valutazione redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme nella quale vengono descritte le due unità oggetto di alienazione ed il relativo prezzo come segue:

- **Lotto 1** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 14 di mq 24,00 al prezzo unitario di € 500,00 e valore commerciale pari a € **12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00)**;
- **Lotto 2** Autorimessa PS1 Loc. Porta Nova Via Mazzini distinta al CF al Foglio 55 part.IIa 1320 sub 15 di mq 38,00 al prezzo unitario di € 480,00 (considerando che parte del locale è sottoscala) e valore commerciale pari a € **18.240,00 (diconsi euro diciottomiladuecentoquaranta/00)**;

Visto la Determina Area Tecnica n. 271 del 25.06.2026 a contrarre per la quarta istanza pubblicazione in data 25.06.2026;

**rende noto**

che il giorno **20.08.2026** alle ore 10.00 presso la sede di questo Comune in Via Subborgo Garibaldi, n.c. 1 - Sala Consiliare (salvo proroghe), avrà luogo l'apertura delle buste pervenute per la vendita del seguente lotto:

- **Lotto 1:** Autorimessa seminterrata in Via Mazzini Porta Nova Foglio 55, particella 1320 sub 14 mq 24 VALORE **12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00);**
- **Lotto 2:** Autorimessa seminterrata in Via Mazzini Porta Nova Foglio 55, particella 1320 sub 15 mq 38 VALORE € **18.240,00 (diconsi euro diciottomiladuecentoquaranta/00).**

La destinazione urbanistica degli immobili è autorimessa di pertinenza di abitazione (Legge 122/1989) realizzati in conformità al progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 09 marzo 2004, agibilità depositata in data 25/07/2005 prot. 10953.

#### **1. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

1. Non sono ammesse offerte in riduzione rispetto a quello posto a base di gara.
2. Se non verranno presentate offerte, la gara sarà dichiarata deserta.
3. L'immobile sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.
4. Per il singolo lotto dovrà essere presentata una sola offerta.
5. Il Comune si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione della gara sulla base dell'esercizio di autotutela.

#### **2. VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA GARA**

1. La presa visione dell'immobile posto in vendita può essere effettuata previo appuntamento con il personale dell'Area Tecnica (tel. 0577 723254- email stefano.palmieri@comune.rapolanoterme.si.it).

#### **3. CAUZIONE**

1. L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo posto a base d'asta e specificatamente pari ad **euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00) per il Lotto 1 ed euro 1.824,00 (diconsi euro milleottocentoventiquattro/00) per il Lotto n. 2.** La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario ed è infruttifera quindi non saranno dovuti interessi da parte del Comune di Rapolano Terme.
2. Tale cauzione a garanzia dovrà essere costituita secondo le seguenti modalità:
  - bonifico bancario presso la Tesoreria comunale di seguito indicata: **(IBAN IT68H0707571980006000743237 BIC ICRAITRRTV0 BANCA BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP. FILIALE RAPOLANO TERME)** con causale: deposito cauzionale gara d'asta immobile comunale.
3. Per l'aggiudicatario l'importo versato varrà come acconto del corrispettivo all'atto della stipula del contratto, mentre per gli altri concorrenti la restituzione avverrà successivamente alla aggiudicazione definitiva.
4. Nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, nei termini e nelle modalità comunicate, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

#### **4. CONDIZIONI DI VENDITA - VINCOLI**

1. Il presente bando d'asta è libero con partecipazione **riservata a residenti del Comune di Rapolano Terme**.

2. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni annesso e pertinenza, diritto o ragione, servitù attive o passive, anche non apparenti e discontinue, con garanzia di piena libertà da ipoteche, al prezzo offerto.

3. La compravendita è regolata dallo schema di contratto allegato al presente bando.

4. Si dichiara la rispondenza catastale degli immobili.

5. Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione.

6. Ogni atto stipulato in violazione di quanto precede è nullo.

## **5. MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Gli interessati all'acquisto dell'immobile dovranno presentare **offerta entro le ore 13.00 del giorno 3.08.2026;**

2. Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare alla gara congiuntamente, i modelli dovranno essere redatti e sottoscritti, a pena di esclusione, da tutti i partecipanti aventi diritto e dovrà essere dichiarata l'eventuale quota di acquisto dell'immobile espressa in percentuale, in caso contrario l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

3. Il plico dell'offerta dovrà essere indirizzato al Comune di Rapolano Terme – Via Sobborgo Garibaldi n. 1, 53040 Rapolano Terme (SI) e dovrà pervenire (a mano o tramite servizio postale), pena l'esclusione dalla gara, esclusivamente all'Ufficio Protocollo di questo Comune entro e non oltre il termine previsto.

4. Rimane ad esclusivo rischio del mittente ogni possibile disagio dovuto a mancato o ritardo recapito (compreso il disagio postale).

5. Il plico dell'offerta dovrà pervenire inderogabilmente entro il termine di cui sopra (**ore 13 del 3.08.2026**) e contenere n. 2 buste:

- **BUSTA N. 1** – riportante esternamente le generalità, l'indirizzo, l'oggetto della gara e la dicitura "documentazione amministrativa". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere la documentazione amministrativa;

- **BUSTA N. 2** - riportante esternamente le generalità, l'indirizzo, l'oggetto della gara e la dicitura "offerta economica". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere l'offerta economica.

6. Entrambe le buste dovranno essere contenute in un unico plico idoneamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura e, all'esterno del plico, dovrà essere riportata oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI TERRENO COMUNALE - LOTTO 1" o "ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI TERRENO COMUNALE - LOTTO 2".

### ***BUSTA N. 1 - Documentazione Amministrativa***

Contenente:

1) La domanda di acquisizione e contestuale dichiarazione, su modelli allegati (allegato 1A per persone fisiche o 1B per imprese o enti di qualsiasi tipo) debitamente sottoscritto, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento personale dei soggetti firmatari/o della stessa, in corso di validità nella quale dovranno essere indicati esattamente, i dati del soggetto acquirente.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da parte di imprese (individuali o in forma societaria) o enti di qualsiasi tipo, deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza (con eventuale procura, se ricorre il caso);

- 2) La documentazione originale relativa alla costituzione della cauzione;
- 3) Se a concorrere sia ente privato diverso dalle società occorre presentare anche una copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e, se non risulti dall'atto costitutivo, copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti. Se a concorrere sia ente pubblico è richiesta altresì copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione del legale rappresentante dell'Ente a partecipare all'asta.

Si rammenta inoltre l'obbligo di allegare, ove occorra per attestare il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente all'oggetto sottoscrittore dell'offerta, la procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata in originale o copia autenticata.

### **BUSTA N. 2 – Offerta Economica**

Contenente:

- 1) L'offerta economica, **in marca da bollo**, su modello allegato (allegato 2A per persone fisiche o 2B per imprese o enti di qualsiasi tipo), che consisterà in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il/i concorrente/i dovrà/dovranno indicare l'importo in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che non dovrà essere in diminuzione rispetto a quello indicato a base d'asta.

L'offerta economica deve essere espressa sia in lettere che in cifre. In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale offerta non dovrà presentare correzioni che non siano state espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

### **6. CAUSE DI ESCLUSIONE**

1. SI AVVERTE CHE SI DARÀ LUOGO ALL'ESCLUSIONE DELLA GARA DI TUTTI QUEI CONCORRENTI CHE NON ABBIANO FATTO PERVENIRE IL Plico DELL'OFFERTA NEL LUOGO E NEI TERMINI SOPRA INDICATI OVVERO PER COLORO I QUALI MANCHI O RISULTI INCOMPLETA O IRREGOLARE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.
2. Non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, a meno che non vengano espressamente confermate e sottoscritte.
3. Non saranno ammesse alla gara le offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base d'asta con le modalità indicate nel presente bando.
4. Non è ammessa la presentazione di offerte per conto terzi o per persone da nominare o per procura.
5. La mancanza di sigillatura, nonché la firma dei lembi di chiusura delle buste, comporterà l'esclusione dalla gara qualora non sia garantita la segretezza e la provenienza dell'offerta.

### **7. APERTURA DELLE BUSTE**

1. L'apertura delle buste sarà effettuata il giorno **20.08.2026** alle ore 10.00 presso la Sede Municipale – Sala Consiliare, da parte di una commissione di gara (salvo proroghe).
2. In caso di offerte uguali si procede all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.5.24 n. 827.
3. Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nessuno dei presenti aderisca all'invito della commissione di formulare un'offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.
4. Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste gli offerenti o propri delegati.

### **8. AGGIUDICAZIONE DELLA GARA**

1. L'aggiudicazione della gara avrà luogo mediante determina del Responsabile dell'Area Tecnica con la quale sarà approvato il verbale di gara e la relativa graduatoria. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

2. L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto qualora in sede di controllo dei requisiti oggetto di autocertificazione si dovesse evincere la falsità o la non rispondenza di quanto dichiarato e le dichiarazioni false saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.
3. Contro il suddetto provvedimento è ammesso ricorso in via amministrativa nei termini di legge.
4. In tal caso, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di aggiudicare l'immobile al soggetto inserito in graduatoria immediatamente seguente e in posizione utile, previa verifica del mantenimento dei requisiti necessari alla partecipazione alla gara.
5. L'Amministrazione potrà fino alla stipula dell'atto, per esigenze d'interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, e con restituzione entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.

## **9. MODALITA' DI PAGAMENTO E OBBLIGHI CONTRATTUALI**

1. In seguito alla pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione e della relativa graduatoria, l'aggiudicatario sarà invitato dal Comune a predisporre tutta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita e a comunicare il nominativo del notaio scelto per il rogito.
2. Il pagamento del corrispettivo d'acquisto avviene a scelta dell'offerente da indicare in sede di offerta, come segue:
  - in unica soluzione, almeno cinque giorni prima della stipula dell'atto di compravendita.
3. Il deposito cauzionale prodotto dall'aggiudicatario sarà incassato a titolo di acconto sul prezzo offerto, il pagamento del residuo importo, mediante versamento presso la Tesoreria comunale di seguito indicata: **(IBAN IT68H0707571980000000743237 BIC ICRAITRRTV0 BANCA BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP. FILIALE RAPOLANO TERME)**.
4. Oltre al corrispettivo per la cessione dell'immobile offerto in sede di gara, sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, comprese quelle di competenza dell'Ufficiale rogante e quelle per la trascrizione, la registrazione e la voltura catastale.
5. La stipula del rogito notarile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo lo slittamento dei termini precedentemente indicati per cause non imputabili all'Ente cedente.

## **10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

1. Il trattamento dei dati personali, il cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter partecipare alla procedura di gara, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, nell'ambito delle finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione ed a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Rapolano Terme, il responsabile dei dati personali è l'Ing. Sauro Malentacchi, responsabile dell'Area Tecnica.

I dati personali saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, possono essere comunicati al personale interno della stazione appaltante coinvolto nel procedimento, ai concorrenti ed ad ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della Legge 241/1990.

Circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati, si fa rinvio agli artt. 7, 8, 9 e 10 del D.Lgs n. 196 del 30/06/2003 e ss.mm.ii.

## 11. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è Geom. Claudio Casini.

Per eventuali chiarimenti, per visionare gli atti, ed effettuare i sopralluoghi presso l'immobile, gli acquirenti potranno comunque rivolgersi presso gli uffici dell'Area Tecnica siti in Via Sobborgo Garibaldi n. 1. (tel. 0577 723254 - email stefano.palmieri@comune.rapolanoterme.si.it).

Il presente bando viene pubblicato integralmente all'albo on line del Comune di Rapolano Terme per gg. **30 (trenta)** e sul sito web dell'Ente [www.comune.rapolanoterme.si.it](http://www.comune.rapolanoterme.si.it) (art. 4 del Regolamento di alienazione).

Nel sito sono inseriti i seguenti documenti:

- Bando di gara (1);
- Convenzione 2005 (2);
- Planimetria catastale Lotto 1 e lotto 2 (3);
- Moduli istanza ammissione/dichiarazione (4.1-4.2);
- Moduli offerta (5.1-5.2);
- Dichiarazione insussistenza di cause di esclusione (6)

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso d'asta, si richiamano le norme vigenti in materia e le disposizioni del Regolamento comunale per la disciplina delle procedure di alienazione di beni immobili comunali (deliberazione consiliare n. 8 del 16 febbraio 2012).

*Rapolano Terme, lì 30.06.2026*

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
Geom. Claudio Casini

