



Comune di
San Gimignano



AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ACQUISIRE AL PATRIMONIO

DA ADIBIRE A MAGAZZINO/DEPOSITO DI BENI MOBILI DI VARIA NATURA

Premesse

Con delibera di GC n. 173 del 02/11/2023 veniva dato mandato al Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, *“di procedere a individuare, per un periodo di almeno due anni rinnovabili, uno o più immobili da condurre in locazione, di idonea metratura, con destinazione idonea al ricovero dei beni mobili di interesse diretto dell’Amministrazione comunale, posto in San Gimignano e dotato di caratteristiche di accessibilità, logistica e custodia, a supporto dei locali posti in Fugnano già destinati a magazzino comunale”* dando atto che suddetta temporaneità fosse *“finalizzata a porre in atto le attività tecnico amministrative necessarie al reperimento di nuovi spazi idonei di proprietà, complementari all’attuale magazzino in loc. Fugnano.”*;

Accertato che risulta in scadenza il contratto di locazione suddetto e che, in esecuzione alla suddetta delibera risulta necessario procedere a verificare la disponibilità di immobili da acquisire **a titolo di proprietà** nel Comune di San Gimignano, in loc. Fugnano, al fine di massimizzare la sinergia con il magazzino già di proprietà e gli immobili che ospitano le principali funzioni istituzionali dell’Ente;

Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, approvato con Determinazione del Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio n. 87 del 10/02/2025 è finalizzato alla formazione di un elenco di proposte ammissibili per l'acquisto del menzionato immobile (dotato delle caratteristiche come di seguito indicate), al fine di procedere alle successive attività negoziali. In subordine agli esiti della procedura in oggetto 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 ne riscontrino le condizioni per procedere mediante trattativa privata.



L'Ente potrà procedere alle attività negoziali anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Ente si riserva 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 alle aspettative dell'Ente; 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 a sua completa discrezione senza che il manifestante possa accampare diritto alcuno.

Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Art. 1

(Finalità)

1. Il Comune di San Gimignano ricerca, per l'acquisizione a patrimonio comunale un immobile da adibire a magazzino/deposito per lo stoccaggio di materiali e beni mobili a vario titolo detenuta, di varia natura e valore.

Art. 2

(Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'Ing. Valentina Perrone, nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, del Comune di San Gimignano.

Art. 3

(Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

1. Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza, nel territorio del Comune di San Gimignano, in loc. Fugnano. di un immobile idoneo per lo stoccaggio e il ricovero di materiali e beni mobili di varia natura e valore.

L'unità immobiliare oggetto di manifestazione di interesse dovrà avere le seguenti caratteristiche:

2. Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- singolo fabbricato isolato;
- insieme di fabbricati facenti parte di un unico complesso isolato purché con ingresso



autonomo;

3. L'immobile dovrà essere disponibile entro il 30/03/2026 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

1. Destinazione d'uso magazzino/deposito, artigianale.
2. Collocazione in area dotata di adeguata accessibilità con le principali vie di comunicazione.
3. Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
4. Superficie interna idonea allo stoccaggio sistematico e all'immagazzinamento di beni mobili e materiali di varia natura, pezzatura e valore. La consistenza in mq di superficie netta idonea all'espletamento di quanto sopra richiesto compresa fra 1000 e i 1500mq di superficie al netto delle murature perimetrali.
5. Area esterna idonea per l'ingresso e la manovra di mezzi di medio/grandi dimensioni, per eventuali operazioni di carico/scarico.
6. Certificazione o segnalazione certificata di agibilità.
7. Conformità alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche.
8. Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
9. Disponibilità dell'Attestazione di Prestazione energetica (APE)
10. In caso di edificio multipiano, presenza di montacarichi di dimensioni atte al trasporto di pallet e cose, anche con carrelli.
11. Stato di conservazione dell'immobile buono: integrità di strutture, tramezzature, infissi, copertura, pavimentazione (atta a sostenere i carichi previsti dalla tipologia di immobile e destinazione prevista dal presente avviso).
12. Assenza sull'immobile 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;

4. Costituiscono ulteriori requisiti valutabili, i seguenti:

- ubicazione in prossimità del Centro Operativo Comunale posto in loc. Fugnano;
- vicinanza alla viabilità principale;
- assenza di vincoli di carattere storico-artistico, architettonico o ambientale;
- migliore stato di conservazione dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
- presenza di accessi secondari all'edificio e all'area esterna;
- compartimentazione antincendio;



- predisposizione e/o presenza di sistemi di controllo accessi;
- presenza di sistemi moderni antintrusione a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio;
- adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto, antintrusione e videosorveglianza;
- maggiori dimensioni dell'area esterna;
- eventuali servizi e/o elementi con adeguato rapporto qualità/prezzo ai fini di una valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 4

(Requisiti dei partecipanti)

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.
- 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.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art.5

Modalità e termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse (Contenuto della domanda di partecipazione)

In esecuzione degli atti citati in premessa, si invita a manifestare interesse all'alienazione in favore del Comune di San Gimignano, di un immobile da destinare alla su indicata attività istituzionale dell'Ente, facendo pervenire domanda di adesione alla c.a. del Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, entro il termine perentorio delle **ore 13:00 del giorno 25/02/2026**. Il Comune si riserva di prorogare i termini di scadenza del bando.

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 all'art. 6), 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.sangimignano@postacert.toscana.it, oppure mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di San Gimignano, Ufficio Protocollo, Piazzale Martiri di Montemaggio, 4 (Ex Consorzio), 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) indicando obbligatoriamente come oggetto: “AVVISO PUBBLICO PER INVITO A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISTO DI UN IMMOBILE”.

L'invio della proposta rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità del Comune di San Gimignano 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 finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati alla alienazione in favore del Comune di San Gimignano, di propri immobili dotati delle caratteristiche di cui agli artt. 2-3, da destinare alle finalità istituzionali come in premessa indicato.

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, previa



Deliberazione del Consiglio Comunale e stanziamento di bilancio delle risorse necessarie. La proposta di Deliberazione al Consiglio Comunale sarà comunque subordinata alla verifica di tutte le caratteristiche compreso il prezzo di offerta.

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 1, includendo:

- a) una relazione generale descrittiva dell'immobile, a firma di un tecnico abilitato, comprese le relative aree pertinenziali, riferita alla sussistenza dei requisiti indicati agli artt. 2 e 3 del presente avviso;
- b) una documentazione fotografica a colori dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);
- c) offerta di vendita
- d) copia del titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione, ecc...) ai sensi di quanto indicato nell'art.4 lett. a) del presente avviso;
- e) copia documenti di riconoscimento e codici fiscali, in corso di validità, di tutti i firmatari della manifestazione di interesse.

Il Comune di San Gimignano 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.

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nella domanda di partecipazione per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art.6 Pubblicità

Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale <https://www.comune.sangimignano.si.it>.



Art. 7 Mancato acquisto

La presente procedura ed i suoi esiti non vincolano in alcun modo il Comune di Sarteano, 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.

Art. 8

(Trattamento dei dati personali)

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

In particolare si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali:

Finalità del trattamento dei dati

I dati forniti dai concorrenti vengono raccolti e trattati dall'Amministrazione per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge ai fini della partecipazione alla gara e, in particolare, ai fini della verifica delle capacità amministrative e tecnico-economiche di tali soggetti, nonché ai fini dell'aggiudicazione, in adempimento di precisi obblighi di legge derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica.

I dati forniti dal concorrente aggiudicatario vengono acquisiti dall'Amministrazione ai fini della stipula del Contratto e per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi.

Tutti i dati acquisiti dall'Amministrazione potranno essere trattati anche per fini di studio e statistici nel rispetto e delle norme previste dal Regolamento UE.

Base giuridica e natura del conferimento dei dati

Il Concorrente è tenuto a fornire i dati all'Amministrazione, in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica. Il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'Amministrazione potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alla gara o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'impossibilità di stipulare il contratto.

Natura dei dati trattati

I dati oggetto di trattamento per le finalità sopra specificate, sono della seguente natura: i) dati personali comuni (per esempio anagrafici e di contatto); ii) dati relativi a condanne penali e a reati ("giudiziari") di cui all'articolo 10 Regolamento UE, al solo scopo di



valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla normativa vigente ai fini della partecipazione alla gara e dell'aggiudicazione. Non vengono, invece, richiesti i dati rientranti nelle "categorie particolari di dati personali" ("sensibili") di cui all'articolo 9 Regolamento UE.

Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza necessarie e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, cartacei, informatici e telematici idonei a trattare i dati nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Regolamento UE.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere:

- trattati dal personale dell'Amministrazione che cura il procedimento di acquisizione delle manifestazioni di interesse, di verifica, di redazione e stipula del Contratto, dal personale di altri uffici della medesima che svolgono attività inerenti, nonché dagli uffici che si occupano di attività per fini di studio e statistici;
- comunicati a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all'Amministrazione in ordine al procedimento di acquisizione delle manifestazioni di interesse, di verifica, di redazione e stipula del Contratto o, anche per l'eventuale tutela in giudizio, o per studi di settore o fini statistici;
- comunicati ad eventuali soggetti esterni, facenti parte delle Commissioni di aggiudicazione e/o di collaudo che verranno di volta in volta costituite;
- comunicati ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Oltre a quanto sopra, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (articolo 1, comma 16, lettera b, e comma 32 legge n. 190/12; articolo 35 decreto legislativo n. 33/12; nonché articolo 29, decreto legislativo n. 50/16), il concorrente/contraente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito internet www.comune.sangimignano.si.it.

I dati potrebbero essere trasferiti ad un'organizzazione internazionale, in adempimento di obblighi di legge; in tal caso il trasferimento avverrà nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento UE.

Periodo di conservazione dei dati



Il periodo di conservazione dei dati è di 10 anni dalla conclusione dell'esecuzione del Contratto, in ragione delle potenziali azioni legali esercitabili. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici nel rispetto degli articoli 89 del Regolamento UE.

Diritti del concorrente/interessato

Per “interessato” si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dal concorrente all'Amministrazione.

All'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui agli articoli da 15 a 23 del Regolamento UE. In particolare, l'interessato ha: i) il diritto di ottenere, in qualunque momento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano; ii) il diritto di accesso ai propri dati personali per conoscere: la finalità del trattamento, la categoria di dati trattati, i destinatari o le categorie di destinatari cui i dati sono o saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi o i criteri utilizzati per determinare tale periodo; iii) il diritto di chiedere - e nel caso ottenere - la rettifica e, ove possibile, la cancellazione o la limitazione del trattamento, nonché di opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento; iv) il diritto alla portabilità dei dati che sarà applicabile nei limiti di cui all'articolo 20 del Regolamento UE.

Se in caso di esercizio del diritto di accesso e dei diritti connessi, la risposta all'istanza non perverrà nei termini di legge e/o non sarà ritenuta soddisfacente dall'interessato, quest'ultimo potrà far valere i propri diritti innanzi all'autorità giudiziaria o rivolgendosi al Garante per la protezione dei dati personali mediante apposito reclamo, ricorso o segnalazione.

Titolare del trattamento e responsabile della protezione dei dati

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di San Gimignano.

Responsabile del trattamento dei dati: l'Ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio del Comune di San Gimignano.

Responsabile esterno del trattamento dei dati: è il Gestore del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana.

Responsabile della protezione dei dati personali (DPO) è: Studio Corsinovi Mammana – Avv. Flavio Corsinovi, Email: rpd@consorzioiterrecablate.it.

Consenso al trattamento dei dati personali

Acquisite le sopra riportate informazioni, con la presentazione dell'offerta e/o la sottoscrizione del Contratto, il legale rappresentante pro tempore del Concorrente/aggiudicatario prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano. Il concorrente si



Comune di
San Gimignano



impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche (Interessati) di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

Art. 9

(Altre informazioni)

1. I soggetti interessati potranno inviare quesiti ai seguenti indirizzi mail:
lavoripubblici@comune.sangimignano.si.it

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER L
TERRITORIO**

Ing. Valentina Perrone