BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CASTELLO DI MONTEREGIO" DI PROPRIETA' DELLA AUSL TOSCANA SUD EST

INFORMAZIONI PRELIMINARI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 115 comma 1 della LRT 40/2005 e secondo l'articolo 65 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 si forniscono le seguenti informazioni.

Soggetto che presiede all'incanto:

L'asta pubblica è indetta dalla Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Sudest, con sede in Via Calamandrei 173 ad Arezzo in esito alla determinazione n. 2986 del 06/10/2025.

Oggetto dell'asta.

La AUSL TSE intende porre in vendita il seguente bene immobile di sua proprietà situato in Massa Marittima (GR), già appartenente alla USL n. 9 di Grosseto e, precedentemente, Ospedale Civile S. Andrea :

Lotto 1				**Dati catastali**				
Progr	**Denominazione**	**Comune**	**Indirizzo**	**Catasto**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Cat. - Cl.**
1	Castello di Monteregio (ex ospedale)	Massa Marittima (GR)	Piazza G. Matteotti	NCEU	144	80	1	F/2
						83		
			Piazza Becucci			80	2	D/7

Prezzo a base d'asta

€ 2.395.753,00 - (euro *duemilionitrecentonovantacinquesettecentocinquantatrevirgolazero*)

Descrizione

Si tratta di un complesso immobiliare ubicato all'interno della parte alta del centro storico di Massa Marittima, in una posizione panoramica di altissimo pregio che domina tutte le valli sottostanti la città. Nella sua originaria costruzione risale al XII secolo circa, e dal 1744 fino alla fine degli anni 90 è stato sede dell'Ospedale di San Andrea.

Esso si sviluppa intorno ad un ampio edificio a pianta pressoché trapezoidale, posto per tre piani fuori terra, realizzato in struttura prevalente di muratura in pietra, e delimitato da un cortile con cancello di ingresso inserito fra due pilastri, tale edificio ha una superficie di circa 5376 mq. ..

Fanno parte del complesso anche due edifici secondari staccati, dei quali quello collocato in adiacenza al fabbricato (p.lla 80 sub. 2) di circa 185 mq. , ospitava un tempo locali accessori, come la centrale termica, la cabina ENEL, la lavanderia ed altri magazzini, mentre l'altro - avente superficie di 110 mq. e posto lungo la strada, nella parte più bassa della corte, in passato è stato utilizzato come obitorio e, successivamente, come centro diurno di psichiatria.

Il fronte dell'edificio è composto secondo lo stile neoclassico, con porticato a piano terreno e terrazza superiore; dal porticato si accede ai locali del piano terra e ai piani superiori mediante il vano scala posto a ovest, rispetto all'ingresso, e la lunga scala lineare posta lungo l'asse centrale.

La superficie lorda totale è stata determinata in mq. 5.671,00 .

L'area esterna - piazza Beccucci - , avente una superficie di circa 2000 mq., è attualmente interessata da interventi riqualificazione ad opera dell'Amministrazione Comunale, con la realizzazione anche di un ascensore esterno, che consentirà – fra l'altro - di includere il complesso storico della Torre del Candeliere e del Cassero Senese nell'ambito del percorso di visita della mura.

Attualmente l'edificio necessita di importanti opere di manutenzione – ristrutturazione e soprattutto di opere di consolidamento statico conseguenti alla vetustà del complesso ed all'insufficiente programmazione di interventi di mantenimento di tutti gli elementi strutturali.

In generale tutte le strutture portanti orizzontali (solai interni e di copertura) dovranno essere staticamente verificate e soggette ad interventi di consolidamento.

L'immobile è stato recentemente sottoposto ad un intervento di messa in sicurezza finalizzato, soprattutto, a proteggere le aree circostanti dalla caduta di intonaci e porzioni del manto di copertura.

Al fine di evitare fenomeni di vandalismo con accessi impropri, in anni recenti sono state tamponate molte delle aperture al piano terreno che quindi, al fine di una conformità urbanistico-edilizia, dovranno essere ripristinate.

Si precisa che è attualmente in corso l'aggiornamento catastale del complesso immobiliare, sia per quanto riguarda la mappa che per l'elaborato planimetrico e che, pertanto, le consistenze attualmente disponibili sono da considerarsi indicative.

E' in fase di definizione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, un frazionamento catastale riguardante il passaggio verso l'area di pubblica fruizione di proprietà comunale: in tale circostanza potranno essere iscritte servitù o cedute porzioni di fatto già interessate dall'installazione dell'ascensore esterno di uso pubblico e dal conseguente passaggio per l'accesso al Cassero Senese.

Il complesso immobiliare è libero e inutilizzato e si intende messo in vendita in unico lotto, a corpo, con tutti gli oneri e spese per eventuali sanatorie e ripristini delegabili all'acquirente.

Stato degli impianti:

Nell'edificio non è attualmente presente nessun tipo di impianto utilizzabile, né elettrico, né idro-termo-sanitario. Tutti i locali sono, allo stato, in disuso.

Vincoli e gravami:

Sulle particelle che costituiscono il cespite non risultano formalmente trascritte servitù , tuttavia sono di fatto presenti i passaggi per l'accesso al Cassero Senese e quello per l'accesso alla cabina Enel.

L'immobile si trova all'interno dell'area sottoposta al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004: "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" in quanto posto nel centro storico di Massa Marittima, che è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con dichiarazione del 24 novembre 1999.

In particolare, l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 490/99, in

quanto importante testimonianza della storia di Massa Marittima.
Nel 2001 è stata ottenuta l'autorizzazione all'alienazione del bene dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Toscana. L'autorizzazione, emessa in vigenza del D. Lgs. 29/10/1999 n. 490, successivamente abrogato dall'art. 184 del nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004, dovrà essere rinnovata al momento dell'alienazione prevista dal presente bando.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Massa Marittima (Piano Operativo adottato con Del. Del C.C. n. 9 del 06/04/2020 e successivamente approvato con Del. del C.C. n. 51 del 21/11/2022) disciplina la proprietà nel seguente modo:

- Disciplina: Aree coltivate del mosaico collinare;
- Territorio agricolo e forestale - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici;
  - pertinenziali in genere - comma 1 lett.b);
- Area archeologica, Categoria C – n°59 della Tav. 03A del R.U.;
- Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/23- Assente;
- Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 136 – (D.M. 24/11/1999 – G.U. 59 anno 2000

Conformità catastale:
A seguito delle verifiche urbanistico-edilizie effettuate, l'immobile risulta compravendibile, in quanto eventuali difformità, così come le possibili eliminazioni di manufatti posticci dei quali si dovesse ravvisare la presenza all'esterno nel corso delle attuali verifiche, possono essere gestite mediante procedura di accertamento di conformità catastale in sanatoria.

Parere della Soprintendenza:
L'intero complesso immobiliare è stato dichiarato di interesse storico come da comunicazione effettuata dall'Autorità competente con nota del 7/11/2000 prot. n. 22872.
Con successiva nota del 18/10/2001 prot. n. 21561 è stata rilasciata l'autorizzazione all'alienazione, con le seguenti prescrizioni:
…

1. "*I progetti di qualunque genere, che si intendono eseguire sull'unità immobiliare, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati da questa Soprintendenza, ai sensi del D.Lgs. n. 490/99.*
2. *L'unità immobiliare non dovrà essere destinata ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico-artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata da questa Soprintendenza.*
1. *Gli elementi decorativi e di arredo "immobili per destinazione" dovranno restare fissate nel luogo ove si trovano ed ogni eventuale spostamento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.*
2. *Il contratto di alienazione deve comprendere la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del su menzionato D.P.R. n., 283/2000".*

La suddetta nota del 2001, stante l'interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 490/99, confermava, secondo quanto disposto dall'art. 10 comma 6 e seguenti del D.P.R. n. 283/2000, la soggezione dell'immobile di cui si tratta a tutte le disposizioni

di tutela contenute nel Titolo I del D.Lgs. 490/99.
Quanto sopra, in vigenza del D. Lgs. 29/10/1999 n. 490, successivamente abrogato dall'art. 184 del nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004, che ha nuovamente ed integralmente disciplinato la materia. Si applica pertanto quanto previsto dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" attualmente vigente - D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004 - sia a proposito dell'autorizzazione all'alienazione del bene, sia relativamente all'eventuale esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero della Cultura, alla Regione o ad altri enti pubblici territoriali interessati.

APE :

La situazione relativa all'Attestato di Prestazione Energetica è la seguente:

Utilizzo	Dati catastali				note
	foglio	particella	sub	Cl./Categoria	
Edifici in disuso	144	80 graff. 83	1	F/2	Unità collabente
		80	2	D/7	Ex Cabina elettrica, centrale termica, lavanderia e magazzini. Tutti attualmente inutilizzati

Tutto il complesso immobiliare è in disuso: si tratta di edifici per la maggior parte dichiarati collabenti, di fatto inagibili, o la cui destinazione d'uso non prevede, comunque, l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 26/8/1993 n. 412.
Visto l'attuale stato di conservazione, è priva di senso qualsiasi distinzione fondata sulle precedenti funzioni dei locali, non solo per le unità classificate in Categoria F/2 ma anche per quella contrassegnata al Foglio 144, Particella 80, Subalterno 2, che al catasto risulta classificata nella Categoria D/7.
Per le motivazioni sopra esposte non è richiesto l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Individuazione:

Il Responsabile del Procedimento è individuato nel Direttore della U.O.C. Patrimonio Dott. Andrea Ghezzi Recapiti: 338/6867527 - 0578/713135 – e-mail: andrea.ghezzi@uslsudest.toscana.it.

Visite:

E' possibile effettuare visite ed ispezioni agli immobili, previo appuntamento, inviando il modulo di richiesta appositamente predisposto dall'ufficio competente e disponibile sul sito dell'Azienda Usl Toscana Sud Est, completato in ogni sua parte, inclusa l'indicazione dei recapiti ai quali essere contattati per concordare data e orario del sopralluogo
Per gli appuntamenti rivolgersi al geom. Davide Ciurli ai seguenti recapiti:

indirizzo mail:
davide.ciurli@uslsudest.toscana.it
tel. 0566909418-31 - cell. 3357785439
Per informazioni di carattere tecnico è possibile contattare la dott.ssa Beatrice Pianigiani ai seguenti recapiti:
indirizzo mail:
beatrice.pianigiani@uslsudest.toscana.it
tel. 0577 536078 – cell.3385709731
Per informazioni di carattere amministrativo è possibile contattare la dott.ssa Patrizia Siveri ai seguenti recapiti:
indirizzo mail:
patrizia.siveri@uslsudest.toscana.it
tel. 0564485565

CLAUSOLE SPECIALI

I beni vengono venduti a corpo e con la clausola libero al rogito.
L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'Azienda USL TSE, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita.
La AUSL si riserva il diritto di revocare l'aggiudicazione della presente gara, senza che l'istante possa richiedere alcun risarcimento del danno ed a fronte esclusivamente della restituzione del deposito cauzionale qualora già incassato. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo l'Azienda USL TSE, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

L'offerta dovrà essere rimessa in busta chiusa e siglata sui lembi di chiusura. La busta dovrà contenere un Plico A ed un Plico B : il Plico A conterrà la documentazione amministrativa; il Plico B l'offerta economica.
Sull'esterno della busta principale, devono essere indicati :

- indirizzo completo di e/mail e/o PEC a cui sarà inviata ogni comunicazione concernente la gara. La AUSL TSE non risponde di eventuali difformità tra questo indirizzo e quello indicato nella documentazione richiesta;
- La dizione : "A*sta pubblica per l'alienazione dell'immobile denominato "Castello di Monteregio" di proprietà della AUSL Toscana Sud Est situato nel territorio del comune di Massa Marittima (GR)*"

Plico A

Confezionamento:

Sull'esterno del "Plico A" deve essere riportata la dizione "Documentazione amministrativa".
Al suo interno dovranno essere collocati :

- **autodichiarazione,** datata e firmata dall'offerente come da modello allegato al presente bando;
- **documento di identità** in corso di validità. Il documento deve essere del soggetto che sottoscrive l'autodichiarazione.

Plico B.

Confezionamento:
Sull'esterno del "Plico B" deve essere riportata la dizione "Offerta".
Al suo interno dovranno essere posti :

- **offerta**
- **deposito cauzionale**

Offerta

L'offerta deve essere datata e firmata; la firma deve essere della stessa persona che sottoscrive i documenti e fornisce copia del documento di identità contenuti nel "Plico A";
L'offerta deve contenere i dati dell'offerente e il prezzo di acquisto offerto, scritto in cifre e in lettere; nonché eventuali documenti che attestino la capacità di agire in conto altrui da parte dell'offerente (vedi paragrafo "Partecipazione in conto altrui");
Il termine di validità dell'offerta è di 180 giorni dalla data di scadenza del termine della presentazione della stessa.
Si invitano gli interessati a porre particolare attenzione al fatto che :

- in caso di discordanza tra le due cifre offerte, la AUSL considererà valida quella più alta;
- saranno ammesse solamente offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
- il rialzo è libero;
- non saranno ammesse offerte condizionate o difformi da quanto prescritto.

Il deposito cauzionale.

All'interno del "Plico B" dovrà essere allegato uno speciale deposito cauzionale come da articolo 54 ultimo comma del R.D. 827/1924, costituito da assegno circolare non trasferibile, con validità di almeno 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta, intestato alla "Azienda USL Toscana Sud Est" avente importo corrispondente al 10% dell'importo a base di gara, arrotondato alla cifra di **€ 239.574,00 (*duecentotrentanovemilacinquecentosettantaquattro,zero*)**.
Non sono ammesse polizze assicurative o fidejussioni bancarie.

Cause di esclusione.

L'offerta non sarà considerata valida qualora non vengano presentati l'autodichiarazione o il documento di identità o l'offerta o il deposito cauzionale. Trova applicazione l'articolo 1471 del Codice Civile.
L'offerta potrebbe essere considerata non valida in caso di dichiarazioni incomplete o comunque che non permettano di comprendere la volontà dell'offerente.
In particolare, l'indicazione della mera percentuale di rialzo sul prezzo a base d'asta non comporterà l'esclusione dalla gara. Pur tuttavia, in questo caso, la AUSL non risponderà di eventuali errori nella determinazione del prezzo finale offerto da comparare. La presentazione di un'offerta contenente un ribasso rispetto al prezzo a base d'asta comporterà invece l'esclusione dalla gara.
Ulteriori cause di esclusione sono elencate al paragrafo "Termine di presentazione".

PARTECIPAZIONE IN CONTO ALTRUI

Qualora l'offerente partecipi alla gara per conto altrui, si applicheranno le seguenti norme.

Per conto di altra persona:

Il concorrente dovrà presentare la procura speciale autenticata in originale nonché una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà predisposta ai sensi del DPR 445/2000 attestante che nei confronti della persona rappresentata non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

Per conto di ditte individuali e per conto di società di fatto:

Il concorrente dovrà presentare la procura speciale autenticata in originale e la dichiarazione in carta libera, contenente le generalità della persona di cui ha la rappresentanza, nonché una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà predisposta ai sensi del DPR 445/2000, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

Per conto di persona giuridica:

Il concorrente dovrà produrre una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà predisposta ai sensi del DPR 445/2000, contenente le generalità della persona che ha la rappresentanza e una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquistare; nel caso di società commerciale sarà necessario produrre anche una dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà predisposta ai sensi del DPR 445/2000, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

Per persona da nominare:

In caso di aggiudicazione, l'indicazione della persona che ha realmente acquistato deve intervenire entro le ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello della apertura delle buste;

Per Enti Pubblici:

Il concorrente dovrà presentare copia autenticata del provvedimento che autorizza la sua partecipazione.

TERMINE DI PRESENTAZIONE

Le offerte dovranno essere trasmesse all'indirizzo

"Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Sudest – Sede Operativa di Grosseto – Via Belgio 15/19 - 58100 – GROSSETO - c.a. U.O.C. Patrimonio"

entro le ore 12.00 del giorno 03/12/2025

in busta chiusa, debitamente sigillata e siglata sui lembi di chiusura, utilizzando esclusivamente una delle seguenti modalità:

a) Consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo della AUSL Toscana Sudest – Sede di Grosseto, Via Belgio 15/19 – 58100 – GROSSETO che è aperto al pubblico nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30.

b) Spedizione tramite raccomandata con avviso di ritorno

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta stessa non dovesse giungere a destinazione in tempo utile o giungervi non correttamente sigillata.

Il termine deve considerarsi perentorio, pertanto offerte consegnate successivamente non saranno ammesse.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Informazioni preliminari:

Modalità di vendita.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Diritto di preferenza:

Sussiste diritto di preferenza, a parità di offerta, per gli enti locali e le altre pubbliche amministrazioni nel cui territorio insistono gli immobili posti in vendita, ai sensi dell'articolo 115.2 comma 6 della L.R.T. 40/2005. La preferenza per gli Enti Pubblici si realizza in sede di gara. Ciò implica la necessità di partecipazione alla gara stessa degli Enti interessati, che dovranno rimettere offerta valida.

Diritto di prelazione:

Non sussistono diritti di prelazione sugli immobili in argomento.

Ulteriori informazioni:

L'aggiudicazione avverrà in favore del partecipante che avrà rimesso il prezzo di acquisto più alto.

Il compratore è obbligato per effetto dell'offerta, mentre la AUSL TSE sarà vincolata solo dopo la deliberazione di ratifica delle risultanze del procedimento di gara.

La AUSL si riserva di modificare o revocare in tutto o in parte il presente avviso senza che gli interessati possano avere nulla a che pretendere.

Svolgimento della seduta:

La seduta durante la quale avverrà l'apertura delle buste contenenti le offerte è pubblica . Nel giorno e nell'ora che verranno comunicati in seguito, l"autorità che presiede l'asta :

- legge le condizioni contrattuali
- apre i plichi ricevuti e legge le offerte
- procede all'aggiudicazione secondo quanto indicato nel paragrafo intitolato "AGGIUDICAZIONE.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà in favore del partecipante che avrà offerto il prezzo di acquisto più alto.

La AUSL si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, così come quello di non aggiudicare anche in presenza di una o più offerte valide.

Offerte pari:

Nella eventualità in cui, in qualsiasi fase della procedura, vi siano offerte di pari valore, e non sia possibile risolvere altrimenti la situazione di parità, il presidente, dopo aver invitato gli offerenti interessati ad aumentare ulteriormente la propria offerta , dà atto della situazione e procede tramite sorteggio.

Conclusione della trattativa:
L' aggiudicazione avverrà al termine delle predette operazioni.

PERFEZIONAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE
L'aggiudicazione, in questa fase, si intende comunque effettuata in via provvisoria.
Ai sensi dell'art. 115.2 comma 3 della L.R.T. 40/2005 entro i tre giorni lavorativi successivi alla chiusura della seduta il concorrente risultato vincitore dovrà versare l'importo residuo della caparra del 10% dell'importo offerto, rispetto al deposito cauzionale già versato al momento di presentazione dell'offerta, comunque non superiore ad euro 500.000,00.
Ai sensi dell'art. 115.2 comma 4 della L.R.T. 40/2005, il potenziale aggiudicatario dovrà poi, entro i trenta giorni successivi alla seduta, procedere al versamento, tramite bonifico bancario, di un importo ulteriore pari al 20 per cento del prezzo di aggiudicazione, a titolo di ulteriore anticipazione del prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale come sopra prestato.
La AUSL provvederà ad effettuare le seguenti operazioni :

- incasso della cauzione presentata
- verifica del rispetto delle previsioni di cui alla delibera 732/2019, in materia di contrasto ai fenomeni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo
- acquisizione del certificato del casellario giudiziario c/o la Procura competente
- acquisizione della certificazione anti mafia c/o la Prefettura competente
- acquisizione di notizie c/o la Cancelleria del Tribunale Fallimentare competente

La trasformazione della aggiudicazione da "Provvisoria" a "Definitiva" sarà adeguatamente comunicata con nota raccomandata A/R o PEC.

TRATTAMENTO DEI DEPOSITI CAUZIONALI
I depositi dei concorrenti non vincitori:
Tutti i depositi cauzionali presentati da concorrenti non risultati aggiudicatari saranno rilasciati successivamente alla aggiudicazione definitiva.

Il deposito del concorrente risultato vincitore:
Il deposito cauzionale presentato dal concorrente risultato aggiudicatario sarà immediatamente trattenuto ed incassato dalla AUSL; l'offerente entro i tre giorni lavorativi successivi alla chiusura della seduta verserà l'importo residuo della caparra fino alla concorrenza del 10% dell'importo offerto (e comunque non oltre euro 500.000,00). Entro 30 giorni successivi alla seduta dovrà versare l'ulteriore somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione di cui al capitolo "PERFEZIONAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE".

Clausola particolare per la AUSL Tse:
In qualsiasi caso di eventuale revoca della procedura la AUSL TSE potrà essere chiamata solo a

restituire le somme incassate a titolo di deposito cauzionale e di ulteriore anticipazione del prezzo e non il doppio. In nessun caso la AUSL TSE potrà riconoscere interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

LA PROMESSA DI ACQUISTO

Con la partecipazione alla gara l'offerente promette i seguenti obblighi e si impegna ed eseguirli correttamente e secondo buona fede impegnandosi, in tal modo, a concludere positivamente la trattativa.

Le clausole:

Pagamento del prezzo

Il pagamento del prezzo dovrà intervenire entro la data del rogito; fatto salvo il diritto dell'acquirente di saldare prima il debito.

Regime fiscale:

Poiché la gestione di questi immobili non è un'attività commerciale, ma concretizza un mero sfruttamento degli immobili, la compravendita si trova fuori campo di applicazione IVA. Ogni sorta di imposta e tassazione secondo normativa vigente è a carico dell'acquirente.

Caparra penitenziale:

La cauzione depositata e l'ulteriore somma versate a titolo di anticipazione dall'offerente risultato aggiudicatario saranno considerate versata a titolo di caparra penitenziale e verranno considerate in conto prezzo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Diritto di recesso:

L'acquirente ha il diritto a recedere dalle trattative esercitabile fino alle ore 12.00 del giorno precedente la data di stipula del contratto, con applicazione dell'articolo precedente.

Data di stipula:

La stipula dell'atto notarile sarà fissata concordemente fra le parti.

Clausola penale:

Per ogni giorno di ritardo nella stipula del contratto successivo alla data di stipula, sarà addebitata all'acquirente una penale del 3,5% del residuo prezzo di vendita fino al 30° giorno successivo alla data concordata per la stipula dell'atto; trascorso inutilmente anche questo termine, la promessa di acquisto si intenderà risolta per recesso del promittente, con conseguente perdita della caparra penitenziale, applicazione della penale e rivalsa su di esso di tutte le successive spese sostenute da AUSL per la rinnovazione della gara.

Designazione del notaio:

Il notaio viene designato dall'acquirente e comunicato alla AUSL entro 15 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Mandato a verificare.

L'acquirente si impegna a dare mandato scritto al notaio per la verifica della libertà dell'immobile da ogni ipoteca, peso o altro diritto reale comunicando contestualmente ad AUSL gli estremi dell'incarico.

Accollo delle spese:

Tutte le spese inerenti l'acquisto, ivi comprese le spese notarili e quelle di registrazione e trascrizione, sono a completo carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 62 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Condizioni di vendita:

La AUSL vende l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova con le eventuali servitù attive e passive.

Esonero di responsabilità:

Il promittente acquirente esonera espressamente la AUSL da ogni responsabilità e, contestualmente, rinuncia ad agire per il risarcimento dei danni, nelle seguenti ipotesi :

- qualora l'eventuale aggiudicazione possa essere revocata o sospesa a seguito di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria
- qualora le procedure per la valutazione da parte della Soprintendenza e quelle riepilogate al paragrafo "Clausole speciali" non si concludano entro il termine indicato oppure si concludano in maniera negativa
- qualora l'eventuale aggiudicazione cessi di essere remunerativa per l'acquirente
- qualora le comunicazioni inerenti la gara non abbiano raggiunto gli offerenti purché correttamente inviate all'indirizzo dagli stessi indicato
- qualora l'eventuale aggiudicazione debba essere revocata a seguito di eventi eccezionali ed imprevedibili.

RISERVE A FAVORE DELLA AUSL

La AUSL sarà vincolata solo dopo la deliberazione di ratifica delle risultanze del procedimento di gara.

La AUSL si riserva di modificare o revocare in tutto o in parte il presente avviso senza che gli interessati possano avere nulla a che pretendere.

Informativa ai sensi dell'art. 13 Regolamento (UE) 2016/679 "Regolamento Generale sulla Protezione dei dati" (RGPD)

I dati sono trattati da parte dell'azienda usl toscana sud est nell'ambito delle sedi operative di Siena, Arezzo e Grosseto nel rispetto del regolamento ue 2016/679 e del d.lgs. n.196/2003 per finalità di rilevante interesse pubblico, in particolare per l'espletamento delle attività relative alla procedura di gara per l'alienazione dell'immobile oggetto del presente bando.

Scopo, finalità e base giuridica del trattamento dei dati personali.

I dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura di gara. Il consenso dell'interessato, di cui agli artt. 6 comma 1 lettera a) e 9 comma 2 lettera a) del RGPD, non rappresenta base giuridica necessaria per la liceità del trattamento. Le basi giuridiche del trattamento sono da individuarsi nell'art. 6 paragrafo 1 lett. e) e per le

"categorie particolari di dati" eventualmente conferiti dal partecipante nell'art. 9 paragrafo lett. g) del RGPD.
Il conferimento dei dati personali da parte dei partecipanti è obbligatorio ai fini della valutazione e verifica dei requisiti di partecipazione.
Il trattamento avviene in modo lecito, corretto e trasparente, limitato a quanto necessario rispetto alle finalità e si svolge con modalità anche informatizzate. I dati possono essere comunicati a terzi unicamente per l'adempimento di disposizioni di legge o di regolamento, e sono conservati in una forma che consente l'identificazione dei partecipanti in conformità ai tempi di conservazione indicati nel documento di riferimento aziendale denominato Prontuario di scarto.

Modalità di raccolta dei dati e loro trattamento.
Il conferimento dei dati è necessario ai fini del compimento delle attività connesse a tali finalità e l'eventuale rifiuto di fornire i dati impedisce la trattazione della procedura. Saranno raccolti ed organizzati dati personali e di curriculum; gli stessi potranno essere estratti, selezionati, elaborati e conservati; saranno effettuati controlli sulle dichiarazioni effettuate anche attraverso acquisizioni di dichiarazioni da parte di altre Pubbliche Amministrazioni. Saranno pubblicati sul sito aziendale i dati necessari, se previsti, in materia di "Amministrazione Trasparente".
Tutte queste operazioni possono essere effettuate sia su base informatica che cartacea.
Il trattamento dei dati personali dell'interessato verrà espletato sia mediante supporti cartacei che con l'utilizzo di strumenti elettronici, con le cautele e le misure di sicurezza previste dalla vigente normativa.
I dati sono trattati in via ordinaria dagli incaricati appartenenti alla UOC Patrimonio e di tutto il Dipartimento Tecnico se necessario.

Diffusione e conservazione dei dati.
Nell'ambito delle attività finalizzate alla conclusione della procedura di gara, i dati potranno essere comunicati a

- altre Pubbliche Amministrazioni (per finalità pubbliche, ad esempio per il controllo delle auto-dichiarazioni);
- altre altre strutture aziendali ed ai loro incaricati in relazione alle rispettive finalità pubbliche perseguite (ad esempio in caso di contenzioso)

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. f) del Regolamento UE, si informa che tutti i dati raccolti non saranno trasferiti a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale né al di fuori della Unione Europea.

Esercizio dei diritti da parte dell'interessato
L'interessato ha diritto di:

- ottenere in qualsiasi momento informazioni sull'utilizzo dei dati che lo riguardano;
- accedere ai dati personali che lo riguardano;
- chiederne la rettifica o l'integrazione;
- chiedere, in alcune ipotesi previste dalla normativa, la limitazione del trattamento;
- opporsi al trattamento dei dati personali che lo riguardano;

Per esercitare i diritti sopra citati, l'interessato può inviare richiesta al Responsabile per la protezione dei dati personali, i cui dati di contatto sono più sotto riportati, scaricando l'apposito modello dal sito istituzionale www.uslsudest.toscana.it, "Privacy/Privacy in Azienda/Documentazione Aziendale/Modello esercizio diritti in materia di protezione dei dati personali".
L'interessato ha, altresì, diritto di presentare reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Titolare e personale autorizzato al trattamento dei dati
Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda Usl Toscana sud est.
I soggetti interni preposti al trattamento nell'ambito delle attività di competenza sono i Direttori di macrostruttura, di struttura complessa e di struttura semplice.
Sul sito web aziendale è pubblicato l'elenco nominativo dei preposti al trattamento dati (cfr: http://www.uslsudest.toscana.it/index.php/privacy/privacy-in-azienda/modello-organizzativo-data-protection-privacy-in-azienda).
I restanti soggetti che, a vario titolo, intervengono nei processi di cura e nei processi gestionali e tecnico-amministrativi di supporto all'erogazione delle prestazioni, sono autorizzati al trattamento per lo specifico ambito di competenza e adeguatamente istruiti in tal senso.

Dati di contatto
Titolare del trattamento dei dati: Azienda Usl Toscana sud est, con sede legale in via Calamandrei, 173, 52100, Arezzo; il suo Rappresentante Legale è il: Direttore Generale pro tempore, tel.0575 254102.
PEC *ausltoscanasudest@postacert.toscana.it.*
Responsabile per la protezione dei dati personali : tel.0575 254156, e-mail: *privacy@uslsudest.toscana.it*
Autorità di controllo: Garante per la protezione dei dati personali, www.garanteprivacy.it, e-mail garante@gpdp.it.

Il Direttore
UOC Patrimonio
dott. Andrea Ghezzi

GHEZZI
ANDREA
REGIONE
TOSCANA
05.11.2025
12:49:55
GMT+01:00