



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

AVVISO ASTA PUBBLICA

PER ALIENAZIONE DI SEDIME DI TRACCIATO STRADALE SE21

(tratto compreso e reso inutilizzabile da frana, tratto integro e tratto che da decenni ha perso qualsiasi connotato di strada)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO - LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20/11/2025 recante “Sdemanializzazione di tracciato stradale di proprietà comunale e convalida della relativa classificazione a patrimonio disponibile”, nonché il vigente Documento Unico di Programmazione Semplificato (DUPS) 2026-2028, contenente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;

Vista la pubblicazione della sopra richiamata delibera, sul BURT, parte seconda, n. 49 del 03/12/2025 e la pubblicazione all’Albo Pretorio on line dal 24/11/2025 al 31/01/2026 (affissione n. 1193/2025);

Visto l’invio della deliberazione per doverosa notizia all’amministrazione Provinciale di Siena, prot. n. 8221 del 25/11/2025;

Dato atto che il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per la Toscana – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, con le seguenti note:

1. Prot. 8468 34.0701/1.248, acquisita al protocollo di questa Amministrazione al n. 6197 del 09/08/2017, ha comunicato che per quanto concerne l’immobile denominato “*Ex strada vicinale S21 – Antica Mensano-Radicondoli*” distinto in Catasto al Foglio 108 e al foglio 109 *non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all’articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii*”;
2. prot. n. 6405-P del 16 giugno 2025, acclarata al protocollo dell’Ente in data 19 giugno 2025 al n. 4360, ha comunicato che per quanto concerne l’immobile denominato “*Ex strada vicinale S21 – Antica Mensano-Radicondoli*” distinto in Catasto al Foglio 108, particelle nn. 70, 96, 78, 99, 87, 97, 90, 93, 118, 117 e 116, e al Foglio 109, particelle nn. 178, 156, 164, 162, 167, 158 e 169, “*non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all’articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii*”;

in esecuzione alla propria Determinazione n. 229 del 01/04/2026

RENDE NOTO

Che il giorno **28 aprile 2026**, alle ore 9,30, presso la sede del Comune di Casole d'Elsa, in piazza P.Luchetti, n. 1, avrà luogo **l’asta pubblica mediante unico lotto**, per la vendita al miglior offerente, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nel presente avviso, del sedime stradale SE21.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione ufficiale: COMUNE DI CASOLE D’ELSA (SI)

Indirizzo: Piazza P.Luchetti, n. 1 – 53031 CASOLE D’ELSA (SI)

Responsabile del Procedimento : Geom. Stefania Moschi

Informazioni: Settore Tecnico – Lavori Pubblici tel. 0577 949752/30 – email: moschi_s@casole.it

Sito Internet: <https://www.comune.casoleelsa.si.it/>



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

2. DESCRIZIONE DEL BENE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA DELL'IMMOBILE e PREZZO A BASE D'ASTA

Il sedime stradale indicato come SE 21 risulta per il tratto iniziale dalla S.P. 28 attualmente inagibile a causa di un dissesto franoso e il tratto finale identificato solo in cartografia in quanto da tempo scomparso e occupato dal bosco o da coltivazioni, di particolare valore paesaggistico e ambientale che l'antica vicinale (un tempo Mensano / Radicondoli) presenta sia per la varietà botanica di specie locali, ai lati della strada, sia per il vecchio filare di cipressi;

I beni oggetto di alienazione di proprietà di questa amministrazione, sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa come di seguito:

Fg. N. 109,

- p.lla 178, Relitto stradale mq. 500
- p.lla 156, Relitto stradale mq. 29
- p.lla 164, Seminativo, cl. 4°, mq. 1.645, R.D. € 2,12, R.A. € 2,55
- p.lla 162, Seminativo, cl. 5°, mq. 900, R.D. € 0,65, R.A. € 0,88
- p.lla 167, Pascolo, cl. 2°, mq. 20, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
- p.lla 158, Seminativo, cl. 3°, mq. 792, R.D. € 1,84, R.A. € 1,84
- p.lla 169, Pasc. Cesp., cl. 1°, mq. 304, R.D. € 0,08, R.A. € 0,03

Fg. N. 108,

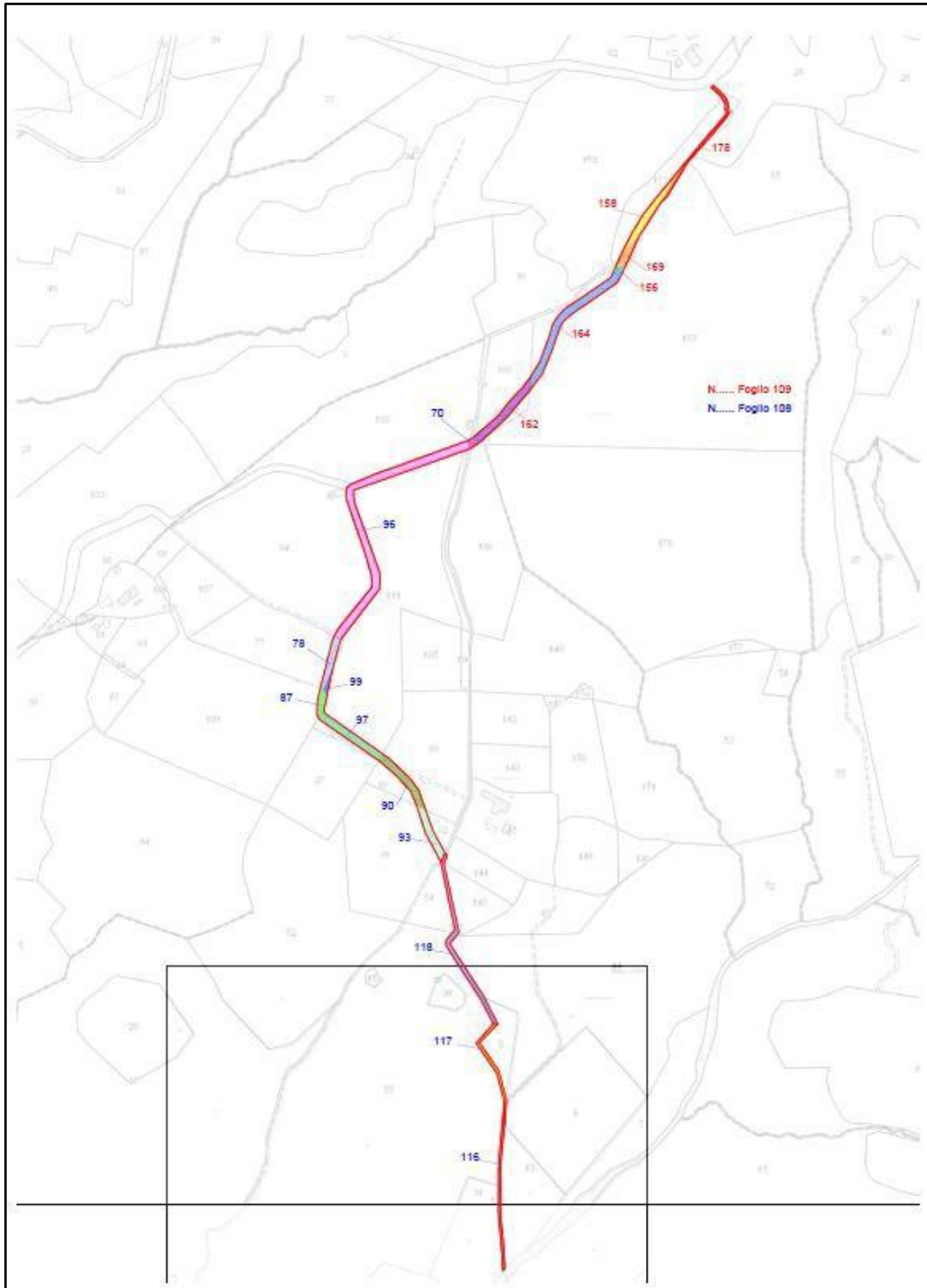
- p.lla 70, Relitto stradale mq. 35
- p.lla 96, Seminativo, cl. 3°, mq. 3279, R.D. € 7,62, R.A. € 7,62
- p.lla 78, Seminativo, cl. 3°, mq. 534, R.D. € 1,24, R.A. € 1,24
- p.lla 99, Seminativo, cl. 3°, mq. 69, R.D. € 0,16, R.A. € 0,16
- p.lla 87, Seminativo, cl. 4°, mq. 270, R.D. € 0,35, R.A. € 0,42
- p.lla 97, Seminativo, cl. 3°, mq. 830, R.D. € 1,93, R.A. € 1,93
- p.lla 90, Uliv. Vign., cl. 3°, mq. 740, R.D. € 1,34, R.A. € 1,53
- p.lla 93, Seminativo, cl. 4°, mq. 620, R.D. € 0,80, R.A. € 0,96
- p.lla 118, Relitto stradale mq. 864
- p.lla 117, Relitto stradale mq. 649
- p.lla 116, Relitto stradale mq. 255

come indicato nell' estratto di mappa
per una superficie complessiva pari a mq. 12.335.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena



Prezzo a base d'asta stabilito a corpo in €. 117.000,00 (centodiciassettemila/00), di cui alla Valutazione di stima del Settore Tecnico Lavori Pubblici del 1 aprile 2026.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

3. INTERVENTI DA REALIZZARE e IMPEGNI

Per il tratto iniziale della ex SE21, è necessario prevedere il ripristino con la garanzia della sicurezza della circolazione oltre a rendere agibile un percorso che riproponga lo storico collegamento Mensano-Radicondoli, al fine di mantenere la memoria territoriale;

Sulla viabilità ex SE21 dovrà essere garantita una servitù prediale di passaggio per l'utilità di tutti i fondi latitanti, nel tratto compreso dall'innesto sulla S.P. n. 28 ai punti di accesso alle proprietà attualmente esistenti. Sul percorso vicinale Mensano – Radicondoli dovrà essere garantita, una servitù personale di passaggio a favore della collettività limitatamente al transito ciclo – pedonale.

4. DESCRIZIONE URBANISTICA

Il sedime del tratto stradale SE 21 è compreso:

nel **Piano Operativo comunale** approvato con deliberazione consiliare n. 60 del 20 novembre 2025, nel *Territorio Rurale, Sistema territoriale delle Colline Agricole – E3 - Sottosistema Territoriale di Mensano art. 47 delle N.T.A.*

4 PROVENIENZA

Le porzioni del sedime stradale individuate al Catasto Terreni al

- Fg. N. 109 p.lle n. 164, 162 e 167;
- Fg. N. 108, p.lle n. 96, 78, 99, 87, 97, 90 e 93

sono state acquisite con atto di permuta a rogito notaio Francesco Steidl, rep. N. 78112 sottoscritto in data 4 febbraio 2019, raccolta n. 24.495, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze, il 08/02/2019 al n. 4231 serie IT;

Le porzioni del sedime stradale individuate al Catasto Terreni al

- Fg. N. 109, p.lle 178, 156 relitti stradali (ex partita strade)
- Fg. N. 108, p.lle 116, 117 e 118 e 70 relitti stradali (ex partita strade)

5. CONFINI

L'unità immobiliare in questione confina con proprietà Castello di Casole s.p.a e Società Agricola Alma Ceres srl.

6. TERMINI DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati all'acquisto del sedime stradale sopra descritto, dovranno far pervenire domanda di partecipazione alla gara pubblica con relativa offerta, a mezzo raccomandata postale A/R al Comune di Casole d'Elsa – Ufficio Protocollo – Piazza P.Luchetti, n. 1 – 53031 CASOLE D'ELSA (SI) o direttamente al Servizio Protocollo comunale entro le **ore 13,00** del **24 aprile 2026**, pena l'esclusione.

7. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in conformità al modello allegato (allegato 1 *persone fisiche* e allegato 2 *persone giuridiche*), debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica e su di essa dovrà essere apposta una marca da bollo da €. 16,00, attestante l'inesistenza dei motivi di esclusione in ordine alle incompatibilità previste dalle vigenti disposizioni e alla mancata idoneità giuridica e morale a contrarre con la pubblica amministrazione

Essa dovrà contenere:

- 1) Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- 2) Per le persone giuridiche o enti: la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese o equivalente in paesi UE, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e le giustificazioni dei poteri di firma;
- 3) In tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o in copia conforme;

Tale dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/00 e s.m. e i., attesta che i fatti, stati e qualità descritti corrispondono a verità e l'offerente dichiara:

- Di essere pienamente capace a contrarre con la pubblica amministrazione per inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;
- Di non essere in stato di interdizione, inabilitazione o fallimento o di non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- (Per le sole società commerciali o cooperative) di essere iscritto al registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e agricoltura e di avere legali rappresentanti nei confronti dei quali non pende alcuna procedura di fallimento o di liquidazione;
- Di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
- Di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del bando, anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
- Di non essere debitore nei confronti del Comune di Casole d'Elsa a qualsiasi titolo;
- Di impegnarsi a firmare il contratto di compravendita con spese di stipula e trasferimento interamente a proprio carico ed a versare prima dell'atto della stipula, in un'unica soluzione, l'importo residuo (importo totale meno cauzione).

Qualora le offerte vengano presentate a nome di più soggetti, le citate dichiarazioni, a pena di esclusione, dovranno essere presentate e sottoscritte da ogni soggetto di cui si unirà copia fotostatica di un documento di identità valido; tutti i soggetti di conseguenza saranno solidalmente obbligati.

8. ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione pena l'esclusione:

- Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario della domanda;
- Procura Speciale, nel caso di intervento di un procuratore speciale;
- A pena di irricevibilità dell'offerta, con la domanda dovrà essere presentata cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un importo pari a pari al 2% del valore a base di gara indicato nel bando, da prestarsi in uno dei seguenti modi:
 - Fideiussione bancaria o assicurativa, o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993; la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente comunale. Tale cauzione dovrà avere validità per 180 gg. dalla data di presentazione dell'offerta.
 - Versamento tramite il sito web del Comune di Casole d'Elsa alla sezione Servizi PagoPA https://cittadino.plugandpay.it/C_B984

Per i pagamenti spontanei scorrere la pagina e cliccare su "**Accedi all'area pubblica**"

Selezionare la scheda "**Pagamenti senza avviso**" e poi "**Vai ai servizi**"



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Cliccare su "**Pagamenti spontanei**" per visualizzare l'elenco dei pagamenti disponibili e selezionare "**Oblazioni a favore dell'ente**"

riportando nella causale la dicitura "**cauzione provvisoria sedime stradale SE21**".

Non è ammesso costituire cauzione provvisoria mediante assegno circolare o in un altro modo diverso dai precedenti sopra indicati. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata non fruttifera di interessi, verrà svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La **domanda di partecipazione** ed i **relativi allegati** dovranno essere contenuti in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare all'esterno oltre alle generalità dell'offerente la seguente dicitura: “

OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL SEDIME STRADALE SE 21 di proprietà del Comune di Casole d'Elsa.

GARA PUBBLICA INDETTA CON DET. N. 229 del 01/04/2026.

All'interno dello stesso plico dovrà essere inserita una **busta sigillata** contenente l'offerta, controfirmata sui lembi di chiusura riportante all'esterno la dicitura "**Offerta Economica**".

L'offerta economica, debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, dovrà essere formulata in conformità al modello "Offerta economica"(Allegato 3), e su di essa dovrà essere apposta una marca da bollo da €. 16,00, a pena di non ammissione, in cui dovranno essere indicati:

- 1) Generalità dell'offerente;
- 2) Importo offerto, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza prevarrà quello più favorevole per il Comune);
- 3) Indirizzo, numero di telefono, indirizzo e-mail e indirizzo PEC ai fini delle comunicazioni relative alla procedura di cui trattasi;

L'offerta economica dovrà essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta riportato nel presente bando di gara.

9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:

La vendita è effettuata previo esperimento di gara pubblica con il metodo delle offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo base indicato con esclusione automatica delle offerte in ribasso rispetto alla base d'asta, con le modalità di cui all'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23.05.1924.

L'apertura dei plichi si svolgerà in seduta pubblica il giorno 28/04/2026 alle ore 9,30 presso la sede del Comune di Casole d'Elsa, Piazza P. Luchetti, n. 1.

Il tracciato stradale verrà aggiudicato, a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto.

Nel caso che due o più concorrenti risultassero migliori offerenti secondo le vigenti disposizioni, si procederà, a richiedere, in sede di aggiudicazione, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore o uguale al prezzo base fissato nel bando di gara.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

L'ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestatato, salvo comunque il diritto di maggior danno.

10. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del Responsabile del Procedimento, effettuate le verifiche ritenute necessarie.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo di acconto sul prezzo offerto, il pagamento del residuo importo dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita con l'Ente, mediante :

- Versamento tramite il sito web del Comune di Casole d'Elsa alla sezione Servizi PagoPA https://cittadino.plugandpay.it/C_B984

Per i pagamenti spontanei scorrere la pagina e cliccare su "**Accedi all'area pubblica**"

Selezionare la scheda "**Pagamenti senza avviso**" e poi "**Vai ai servizi**"

Cliccare su "**Pagamenti spontanei**" per visualizzare l'elenco dei pagamenti disponibili e selezionare "**Oblazioni a favore dell'ente**"

Il Contratto di compravendita verrà stipulato entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese correlate all'intera procedura e all'atto di trasferimento, comprese spese (pubblicazione estratto avviso) ed imposte comunque dovute ai sensi di legge, sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà presentare, secondo le modalità ed entro il termine stabilito dal Responsabile nella comunicazione di aggiudicazione definitiva, la documentazione necessaria alla stipulazione del contratto ivi compresi, ove ritenuti necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale e alla regolarità urbanistica del bene, i quali sono a suo completo carico.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto di compravendita per causa dipendente dall'aggiudicatario, il comune di Casole d'Elsa oltre alla ritenzione della cauzione potrà richiedere l'eventuale risarcimento dei danni.

11. AVVERTENZE

I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda di ammissione, pena l'esclusione.

La mancata o la irregolare presentazione della domanda di partecipazione e/o documentazione richiesta dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dalla gara.

Il recapito del plico contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara pubblica, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

Le offerte presentate sono vincolanti per un periodo di 180 giorni.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Il sedime stradale sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione d'uso in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all'Amministrazione e pertanto il presente bando non impegna la stessa.

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità e di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.

Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data a causa di impedimenti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

12. TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati, dal Comune di Casole d'Elsa, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Casole d'Elsa nella persona del Sindaco pro tempore, Andrea Pieragnoli

Responsabile del trattamento è il Responsabile del Settore Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio, Geom. Stefania Moschi.

Responsabile per la Protezione Dati è la Società Esseti S.r.l. nella persona dell'avvocato Flavio Corsinovi.

13. DOCUMENTI DI GARA

I documenti di gara (bando e relativi allegati) sono disponibili sul sito internet del Comune di Casole d'Elsa al seguente indirizzo : <https://www.comune.casoleelsa.si.it/it/page/162675> e presso il Settore Tecnico Lavori Pubblici e Patrimonio

14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Stefania Moschi, tel. 0577 949752/30, e-mail: moschi_s@casole.it

Il presente bando è pubblicato in forma integrale sul sito del Comune, all'Albo on-line del Comune di Casole d'Elsa . Ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. b), del regolamento comunale per la vendita dei beni immobili, poiché il valore a base d'asta (euro 117.000,00) è compreso tra euro 50.001,00 e euro 250.000,00, il presente avviso è pubblicato anche per estratto su un quotidiano a diffusione locale.

Allegati al presente avviso d'asta:

- Allegato 1 – domanda di partecipazione alla gara pubblica per alienazione sedime di tracciato stradale (per le persone fisiche)
- Allegato 2 - domanda di partecipazione alla gara pubblica per alienazione sedime di tracciato stradale (per le persone giuridiche)
- Allegato 3 – modulo offerta

Casole d'Elsa, 9 aprile 2026

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TECNICO LAVORI PUBBLICI**
Geom. Stefania Moschi