

	REP.	
	COMUNE DI SAN GIMIGNANO	
	(Provincia di Siena)	
	ATTO DI RINNOVO DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO	
	DELL’IMMOBILE DENOMINATO “BOTTEGA DEL SALE”, DI	
	PROPRIETA’ COMUNALE, UBICATO IN PIAZZA DEL DUOMO AL	
	NC. 13	

	L’anno 2026 (duemilaventisei) il giorno 1° (primo) del mese di settembre, in	
	San Gimignano, nella Casa Comunale posta in Piazza Duomo, n. 2	
	DA UNA PARTE l’Ing. Valentina PERRONE , nata a Empoli (FI) il	
	21/12/1980, in qualità di Dirigente Settore Servizi per il Territorio e Lavori	
	Pubblici, C.F. e P.IVA 00102500527, in nome e per conto del Comune	
	medesimo, che rappresenta ai sensi e per gli effetti dell’articolo 107, comma	
	3, lett. c) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, e del Decreto del Sindaco n. 12 del	
	27/06/2024, di seguito indicato brevemente “Comune”;	
	E DALL’ALTRA il Sig. Duccio NACCI, nato a	
	il , C.F. , il quale interviene	
	in questo atto nella sua qualità di legale rappresentate e pertanto in nome e	
	per conto dell’operatore economico Impresa Individuale NACCI Duccio con	
	insegna “La Bottega del Sale di Nacci Duccio”, con sede legale in San	
	Gimignano (SI), Piazza Duomo n. 13, C.F. e P.IVA	
	00943570523, di seguito indicato brevemente “Concessionario”;	
	I Comparenti, cittadini italiani	
	PREMETTONO	
	1	

	- che il Comune di San Gimignano è proprietario di un locale ubicato in Piazza del Duomo n. 13 identificato al N.E.C.U. al Foglio 156, part. 899, sub. 1; Categoria C/1, di superficie di mq 12, facente parte del proprio demanio;	
	- che il suddetto immobile risulta inserito nell'unità minima di intervento "UMI E", del Piano Particolareggiato per il Centro Storico, c.d. Piano Quaroni, ad oggi vigente, la cui destinazione d'uso è mista "attività sociali e culturali" e che l'unica ed ultima destinazione d'uso che si ravvisa per la singola unità immobiliare è di tipo "commerciale", destinazione descritta come già esistente nella norma del piano suddetto (allegato A, VPRG 10) alla data di approvazione (id est 8.11.1985);	
	- che la destinazione d'uso prevista per l'immobile è di tipo commerciale, compatibilmente con la destinazione d'uso ammessa per l'intera U.M.I.;	
	- che l'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs 490/1999;	
	- che con deliberazione C.C. n. 9 del 27.02.2025, esecutiva, veniva stabilito, tra l'altro, che:	
	<i>1. il bene, inserito in un contesto storico artistico di altissimo pregio, possa essere soggetto a una concessione in uso a terzi, rispondendo all'interesse generale di incremento della fruizione pubblica nonché di valorizzazione dell'immobile stesso, garantendone così lo stato di conservazione;</i>	
	<i>2. di rimandare a successivo e separato atto le modalità di dettaglio della disciplina della concessione in uso a terzi dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del</i>	

Comune di San Gimignano al fol. 156, part. 899, sub. 1, da realizzare comunque tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso di suddetto immobile previa acquisizione dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo l'autorizzazione alla concessione in uso del suddetto immobile, ai sensi degli articoli 106, comma 2-bis, e 57-bis del D.Lgs. 42/2004;

3. di dare facoltà alla Giunta Comunale, nelle more dell'attivazione delle procedure di cui sopra, di porre in essere iniziative che, fin da subito e nel rispetto dell'attuale utilizzo del bene e delle esigenze pubbliche connesse alla fruibilità collettiva del bene siano finalizzate di metterne a frutto le potenzialità, anche tramite concessione temporanea con obbligo di rilascio;

- che in data 29/04/2025, prot. n. 9641/2025, il Comune di San Gimignano ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo l'autorizzazione alla concessione in uso del suddetto immobile, con relativi accessori e pertinenze ivi compresi i gradoni esterni, all'attuale locatario, per il tempo strettamente necessario all'elaborazione di una più strutturata disciplina concessoria e all'esperimento di una procedura a evidenza pubblica ai sensi degli articoli 106, comma 2-bis, e 57-bis del D.Lgs. 42/2004;

- che in data 08/05/2025, prot. n. 10422/2025, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo in data ha autorizzato sensi dell'art. 106, comma 2-bis, del "Codice", l'uso individuale del suddetto bene culturale con le seguenti prescrizioni:

	1. Il concessionario dovrà utilizzare l'immobile esclusivamente per l'effettuazione delle attività indicate;	
	2. qualsiasi intervento sull'immobile, deve essere autorizzato formalmente dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.L.vo 42/04;	
	- che la Giunta Comunale, in esecuzione della Deliberazione CC n. 9 del 27/02/2025, con Deliberazione n. 133 del 24/06/2025, ha provveduto ad approvare la concessione in uso temporanea, a favore dell'attuale locatario, dell'immobile de quo per per la durata di anni uno (1) prorogabile di un'ulteriore anno uno (1) e ha stabilito il relativo canone di concessione annuo;	
	- che, con determinazione dirigenziale n. 453 del 11/07/2025, è stato approvato lo schema del contratto ed è stata disposta la concessione uso dell'immobile denominato "Bottega del sale", posto in Piazza del Duomo al nc. 13 e censito al NCEU Foglio 156, map. 899, sub 1, con relativi accessori e pertinenze a favore della Impresa Individuale NACCI Duccio con insegna "La Bottega del Sale di Nacci Duccio", con sede legale in San Gimignano (SI), Piazza Duomo n. 13, C.F. NCCDCC67D07H875E e P.IVA 00943570523;	
	- che in data 8 agosto 2025 le parti hanno sottoscritto la scrittura privata – REP. 2614 avente ad oggetto la concessione in uso dell'immobile denominato "Bottega del Sale", di proprietà del Comune, ubicato in Piazza Duomo al nc. 13;	
	- che il predetto contratto, all'art. 3 Durata – prevede la decorrenza dello stesso dal 1° settembre 2025 per un anno, con la possibilità di rinnovo per ulteriori anni 1 (uno);	

- che con determinazione n. *** del **** il Comune, ha espresso la volontà
di procedere al rinnovo del rapporto per motivi di pubblico interesse;

TUTTO CIO' PREMESSO

I predetti Signori contraenti, previa ratifica e conferma della narrativa che
precede, che dichiarano parte integrante e sostanziale del presente contratto,
convengono e stipulano quanto appresso.

Art.1 – Oggetto: il Comune, come sopra legalmente rappresentato, concede
in uso al Concessionario, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si
trova, un locale ubicato in Piazza del Duomo n. 13 identificato al N.E.C.U. al
Foglio 156, part. 899, sub. 1; Categoria C/1, di superficie di mq 12
comprensivo di accessori e pertinenze, come rappresentato nella planimetria
allegata al presente contratto;

L'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del
D.Lgs 490/1999 e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela di cui alla Parte
II del D.Lgs. 42/2004. Qualsiasi intervento da eseguire all'interno
dell'immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune e dovrà
essere preventivamente acquisita l'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.
Lgs. n. 42/2004.

Art.2 – Destinazione d’uso: il locale oggetto del presente contratto è
destinato ad attività commerciale, compatibilmente con la destinazione d’uso
ammessa per l’intera U.M.I.;

L'immobile viene concesso ed accettato per tale specifico ed esclusivo uso, e
specificamente per l'esercizio dell'attività di atelier fotografico con vendita
di fotografie.

Il concessionario dichiara di essere in possesso di tutte le licenze e

	Art.4 – Canone di concessione in uso: il canone di concessione viene	
	provvisoriamente confermato in Euro 20.193,86 annuali, oltre IVA di legge,	
	comprensivo della concessione in uso dei gradoni antistanti, salvo	
	adeguamento in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT	
	dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati	
	verificatisi nell'anno precedente, che comporterà la rideterminazione del	
	canone di concessione dal momento della comunicazione inviata dal Comune	
	e da versarsi con le modalità già pattuite. Restano a carico del Concessionario	
	tutte le spese di gestione e le utenze	

	Art.5 – Modalità di pagamento: il canone di concessione dovrà essere	
	corrisposto in 12 rate mensili anticipate di pari importo, che dovranno essere	
	versate entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese.	

	In caso di mancato pagamento del canone, il Comune potrà avvalersi del	
	disposto dell'articolo 1453 del Codice Civile (Risolubilità del contratto per	
	inadempimento), senza bisogno di diffida o di costituzione in mora, salva	
	escussione della garanzia; la concessione decadrà di diritto e scatterà	
	l'obbligo di sgombero dell'immobile oggetto di concessione in uso.	

	Art.6 – Consegna e riconsegna dei locali: la consegna dell’immobile	
	avviene in concomitanza con la sottoscrizione del presente contratto.	

	L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova ed è obbligo del	
	Concessionario riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stato in cui lo	
	ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.	

	In caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il	
	Concessionario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per	

abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto,
in virtù del rapporto negoziale scaduto. E' fatto altresì salvo il potere di
procedere in via di autotutela esecutiva, con l'assistenza della forza pubblica,
al rilascio coattivo dell'immobile.

Art.7 – Allestimento dell’immobile: l’immobile oggetto di concessione in
uso viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; la
dotazione delle attrezzature e degli elementi accessori, degli arredi e di
quanto altro necessario per lo svolgimento dell'attività del Concessionario
all’interno del locale è posta ad esclusivo carico del Concessionario stesso.

Nell'allestimento del locale, il Concessionario assicurerà l'osservanza delle
migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola
d'arte, nel pieno rispetto di tutte le condizioni e clausole espresse nel presente
contratto, nelle disposizioni di legge e regolamentari vigenti, relativamente
alla qualità ed alle caratteristiche tecniche e di sicurezza di tutte le opere
facenti parte dell'allestimento medesimo.

Art.8 – Obblighi del Concessionario: il Concessionario si impegna a
mantenere l’immobile oggetto di concessione in uso in perfetto stato d’uso e
si obbliga a custodire, utilizzare e conservare lo stesso con la diligenza e cura
del buon padre di famiglia, unicamente per le finalità che hanno determinato
la concessione in uso e secondo le modalità indicate nel presente contratto.

Sono a carico del Concessionario:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • il pagamento del canone di concessione secondo le modalità e le scadenze previste dal presente contratto; | |
| <ul style="list-style-type: none"> • l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili; | |

	personali, il Comune informa che i dati relativi al Concessionario saranno trattati, nel rispetto dei principi e con le modalità indicate in detto Regolamento, esclusivamente nella procedura in oggetto e saranno resi pubblici ai fini degli adempimenti degli obblighi di trasparenza comunicati agli enti preposti al controllo. “Responsabile” del suddetto trattamento è il Dott. Valerio Bartoloni, Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona del Comune di San Gimignano. L’informativa completa in materia di riservatezza e trattamento dei dati è reperibile sul sito internet del Comune.	
	Art.15 – Definizione delle controversie: è esclusa la competenza arbitrale e le eventuali controversie derivanti dalla presente concessione verranno demandate alla conoscenza dell’Autorità giurisdizionale competente.	
	Art.16 – Elezione del domicilio: per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente la concessione in uso ed eventuali contestazioni ad essa relative, il Concessionario elegge domicilio presso il Comune di San Gimignano, P.zza Duomo n. 2. Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate tramite posta elettronica certificata o in altre modalità aventi medesimo valore giuridico. Ogni eventuale variazione in merito dovrà essere comunicata e opportunamente concordata tra le parti.	
	Art. 17 - Rinvio al contratto originario: Per tutto quanto non espressamente previsto e modificato dal presente atto, restano pienamente valide, efficaci e vincolanti tutte le clausole, i patti e le condizioni stabiliti nel contratto originario, che qui si intendono integralmente richiamati e confermati.	

