



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 27/01/2026

Oggetto: CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN VIA SAN MATTEO N. 20 - APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventisette** del mese di **gennaio** alle ore **18:00**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. VITI SILVIO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	LUCII LINDA	Presente
VITI SILVIO	Presente	TESTI ELEONORA	Presente
MUGNAINI DONELLA	Presente	BERTELLI BRUNELLO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MARRUCCI MYRIAM	Presente
TORTELLI VALENTINA	Assente	TINACCI EMANUELA	Assente
TABANI SIMONE	Assente	LAVECCHIA ANTONIO	Presente
MORGANTI STEFANIA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', Morbis Daniela, Lingua Valeria.

Oggetto: CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN VIA SAN MATTEO N. 20 - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che l'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, appartiene al patrimonio comunale indisponibile;

Premesso che il Comune di San Gimignano intende procedere alla concessione in uso a terzi del suddetto locale;

Dato atto che la concessione in uso dell'immobile nasce dall'esigenza del rispetto del contesto storico artistico nel quale il bene stesso risulta inserito e mira, in risposta alle esigenze della collettività, ad incrementarne la fruizione pubblica, nonché all'interesse generale di valorizzazione dell'immobile stesso, promuovendone il riuso dopo alcuni anni di inutilizzo e garantendone così lo stato di conservazione;

Considerato che, pur non risultando alcuna dichiarazione di interesse culturale per l'immobile in oggetto, quest'ultimo, trattandosi di un immobile di proprietà del Comune e la cui realizzazione risale a più di 70 anni, risulta vincolato de jure e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004;

Dato atto che l'immobile risulta inserito in un'unità strutturale minima di intervento (U.M.I.) la cui destinazione d'uso è mista, residenza, uffici e commercio, e l'unica ed ultima destinazione d'uso che si ravvisa per il singolo immobile è di tipo commerciale, e pertanto compatibile con la destinazione d'uso ammessa nell'intera U.M.I.;

Dato atto che:

- in data 29/03/2023, prot. n. 7130/2023, 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, ai sensi degli articoli 106, comma 2-bis, e 57-bis del D.Lgs. 42/2004;
- in data 28/07/2023, prot. n. 16898, il Comune di San Gimignano ha trasmesso alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo le integrazioni da quest'ultima richieste;
- in data 09/02/2024, prot. n. 1692/2024, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo ha autorizzato la concessione dell'immobile in oggetto per anni 6, rinnovabili, con le seguenti prescrizioni: "l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo";

Premesso che l'utilizzo del bene avverrà previa disciplina delle relative modalità da parte dell'Ente che garantiscano, nel corso di tutta la durata dell'utilizzo, il pieno rispetto delle peculiarità e del rilievo storico, artistico e culturale dell'immobile;

Rilevato 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.;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024 con la quale è

stato disposto di:

- procedere alla concessione in uso a terzi del suddetto locale solo ed esclusivamente per l'esercizio delle attività di seguito indicate:
 - attività di produzione e vendita di articoli di artigianato;
 - attività editoriali (con esclusione di attività tipografica);
 - attività di produzione cinematografica, video, programmi televisivi e musicali;
 - attività di servizi di informazione e di servizi informatici;
 - attività di servizi finanziari e assicurativi;
 - attività immobiliari;
 - attività legali e di contabilità;
 - attività di direzione aziendale e consulenza gestionale;
 - attività di ricerca scientifica e sviluppo;
 - attività di pubblicità e ricerche di mercato;
 - studi medici, di architettura e ingegneria ed altri studi professionali;
 - agenzie di viaggio;
 - attività di ricerca, selezione e fornitura di personale;
 - servizi di vigilanza e investigazione;
 - attività di istruzione, formazione e supporto all'istruzione;
 - attività artistiche e culturali;
 - attività di organizzazione di volontariato e associative;
 - sedi legali di imprese;
 - servizio di deposito bagagli;
- approvare la concessione in uso a terzi dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, da realizzare tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso del suddetto immobile per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 17/04/2025 con la quale è stato disposto di:

- approvare la concessione in uso a terzi dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, da realizzare tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso del suddetto immobile per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, concedendo l'immobile al soggetto che presenti il maggior rialzo percentuale sul canone annuo posto a base d'asta;
- procedere alla concessione in uso a terzi del suddetto locale solo ed esclusivamente per l'esercizio delle attività indicate nella sopra citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024;
- approvare il canone di concessione annuo posto a base d'asta determinato sulla base della relazione tecnica di stima in atti presso l'Ufficio Bandi Gare e Contratti ed adeguato annualmente 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, e pertanto, aggiornato al 2025, pari ad € 26.557,99 (pari ad € 2.213,17 mensili);

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 289 del 20/04/2025 con la quale si è provveduto:

- a dare avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso, al soggetto che presenti il maggior rialzo percentuale sul canone annuo posto a base d'asta, dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso dell'immobile suddetto;
- a dare atto che il suddetto avviso sarà pubblicato per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune;

- ad approvare il relativo schema di avviso ed il relativo schema di contratto;

Dato atto che:

- in data 24/04/2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune l'avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via San Matteo n.20;
- entro il termine previsto dal suddetto avviso (ore 10:00 del giorno 26 maggio 2025) per concorrere alla procedura ad evidenza pubblica in oggetto, non risultavano pervenute offerte;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 03/07/2025 con la quale, rilevata la necessità di individuare misure idonee ad incentivare e favorire la possibilità di fruizione pubblica dell'immobile in oggetto e ravvisata tale opportunità nell'applicazione di una riduzione del 30% del canone di concessione annuo posto a base d'asta, è stato disposto di:

- approvare una riduzione del 30% del canone di concessione annuo posto a base d'asta, precedentemente determinato sulla base della relazione tecnica di stima in atti presso l'Ufficio Bandi Gare e Contratti ed adeguato annualmente 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;
- rideterminare il canone di concessione annuo posto a base d'asta in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili);

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 550 del 05/09/2025 con la quale si è provveduto:

- a dare avvio alla procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso, al soggetto che presenti il maggior rialzo percentuale sul canone annuo posto a base d'asta, dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso dell'immobile suddetto;
- a dare atto che il suddetto avviso sarà pubblicato per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune;
- ad approvare il relativo schema di avviso ed il relativo schema di contratto;

Dato atto che:

- in data 05/09/2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune l'avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via San Matteo n.20;
- entro il termine previsto dal suddetto avviso (ore 13:00 del giorno 31 ottobre 2025) per concorrere alla procedura ad evidenza pubblica in oggetto, non risultano pervenute offerte;

Rilevata la necessità di individuare ulteriori misure idonee ad incentivare e favorire la possibilità di fruizione pubblica dell'immobile in oggetto;

Ravvisata tale opportunità:

- nella previsione di un sensibile ampliamento delle potenziali destinazioni d'uso del suddetto locale rispetto a quelle precedentemente previste dalla richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024;
- nella riduzione del 30%, viste anche le caratteristiche del bene, del canone di concessione annuo inizialmente posto a base d'asta, determinato sulla base della relazione tecnica di stima in atti presso l'Ufficio Bandi Gare e Contratti ed adeguato annualmente 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;

Considerato che, in osservanza di quanto finora espresso, questa Amministrazione intende procedere alla concessione in uso a terzi dell'immobile in oggetto:

- oltre che per l'esercizio delle attività individuate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024 e sopraindicate, anche per l'esercizio delle attività di commercio al dettaglio non alimentare di seguito specificate:

- Computer, periferiche, software;
 - Apparecchi per telecomunicazione;
 - Elettrodomestici;
 - Tessuti;
 - Filati e merceria;
 - Tende e tendaggi;
 - Abbigliamento;
 - Pellicce;
 - Cappelli;
 - Calzature e articoli in pelli;
 - Mobili;
 - Ferramenta, vernici vetro;
 - Tappeti e rivestimenti per pavimenti;
 - Articoli di illuminazione;
 - Articoli igienico-sanitari;
 - Articoli per il giardinaggio;
 - Libri;
 - Cartoleria;
 - Articoli medicali e ortopedici;
 - Articoli ottici e fotografici;
 - Articoli sportivi;
 - Gioiellerie e orologi;
 - Fiori e piante;
 - Articoli per animali;
 - Arredamento usato;
 - Antiquariato;
 - Collezionismo;
 - Materiale da campeggio;
 - Negozi di arte;
 - Articoli religiosi;
 - Bomboniere e articoli da regalo;
- rideterminando il canone di concessione annuo posto a base d'asta in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili);

Ritenuto pertanto opportuno approvare la concessione in uso a terzi dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, da realizzare tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso del suddetto immobile per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, ponendo a base d'asta il canone di concessione annuo rideterminato in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili);

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile competente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile dei servizi finanziari per la regolarità contabile;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 7; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 2; (Lavecchia; Marrucci M.)

DELIBERA

1. di approvare la concessione in uso a terzi dell'immobile ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, da realizzare tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati alla concessione in uso del suddetto immobile per la durata di anni 6, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni;

2. di approvare la riduzione del 30%, viste anche le caratteristiche del bene, del canone di concessione annuo determinato sulla base della relazione tecnica di stima in atti presso l'Ufficio Bandi Gare e Contratti ed adeguato annualmente 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, rideterminando il canone di concessione annuo posto a base d'asta in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili);

3. di procedere alla concessione in uso a terzi del locale di cui al punto 1) solo ed esclusivamente per l'esercizio delle attività qui sotto indicate:

- attività di produzione e vendita di articoli di artigianato;
- attività editoriali (con esclusione di attività tipografica);
- attività di produzione cinematografica, video, programmi televisivi e musicali;
- attività di servizi di informazione e di servizi informatici;
- attività di servizi finanziari e assicurativi;
- attività immobiliari;
- attività legali e di contabilità;
- attività di direzione aziendale e consulenza gestionale;
- attività di ricerca scientifica e sviluppo;
- attività di pubblicità e ricerche di mercato;
- studi medici, di architettura e ingegneria ed altri studi professionali;
- agenzie di viaggio;
- attività di ricerca, selezione e fornitura di personale;
- servizi di vigilanza e investigazione;
- attività di istruzione, formazione e supporto all'istruzione;
- attività artistiche e culturali;
- attività di organizzazione di volontariato e associative;
- sedi legali di imprese;
- servizio di deposito bagagli;
- attività di commercio non alimentare al dettaglio di seguito indicate:
 - Computer, periferiche, software;
 - Apparecchi per telecomunicazione;
 - Elettrodomestici;
 - Tessuti;
 - Filati e merceria;
 - Tende e tendaggi;
 - Abbigliamento;
 - Pellicce;
 - Cappelli;
 - Calzature e articoli in pelli;
 - Mobili;
 - Ferramenta, vernici vetro;
 - Tappeti e rivestimenti per pavimenti;
 - Articoli di illuminazione;

- Articoli igienico-sanitari;
- Articoli per il giardinaggio;
- Libri;
- Cartoleria;
- Articoli medicali e ortopedici;
- Articoli ottici e fotografici;
- Articoli sportivi;
- Gioiellerie e orologi;
- Fiori e piante;
- Articoli per animali;
- Arredamento usato;
- Antiquariato;
- Collezionismo;
- Materiale da campeggio;
- Negozi di arte;
- Articoli religiosi;
- Bomboniere e articoli da regalo;

3. di trasmettere il presente atto al Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona affinché provveda all'adozione di tutti gli atti e provvedimenti gestionali necessari all'attuazione di quanto deliberato con il presente atto;

4. di dare atto che, nel caso in cui il bando andasse nuovamente deserto, la Giunta Comunale e i responsabili di servizio avranno la facoltà di valutare l'ipotesi di una riduzione del canone di concessione posto a base d'asta o di altre eventuali modifiche al bando da sottoporre al Consiglio Comunale;

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 7; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 2; (Lavecchia; Marrucci M.)

Astenuti n. 1; (Bertelli)

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

VITI SILVIO

Il Segretario

COPPOLA ELEONORA