



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 11/03/2026

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **undici** del mese di **marzo** alle ore **15:00**, 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	Presente
TABANI SIMONE	Presente	LAVECCHIA ANTONIO	Assente
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: ACQUISTO IMMOBILE E ADIACENTE TERRENO IN LOC. FUGNANO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata integralmente, nelle premesse e nel disposto, la Deliberazione GC n. 173 del 02/11/2023 con cui si dava mandato al settore LLPP 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;*

Dato atto che suddetta temporaneità era *"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";*

Dato atto che con la suddetta deliberazione si dava mandato al Settore LLPP e Servizi per il territorio di *"procedere, in caso di accertata indisponibilità di beni idonei dello Stato, all'attivazione delle procedure tecnico amministrative finalizzate all'individuazione nel Comune di San Gimignano di uno o più immobili (circa 400 mq complessivi) da condurre in locazione passiva per almeno anni 2 quale ricovero temporaneo di beni mobili a vario titolo detenuti dal Comune, 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";*

Dato atto che, in esecuzione di suddetto provvedimento, con Determinazione Dirigenziale n. 748 del 30/11/2023 si provvedeva, previa pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva quale ricovero di beni mobili a vario titolo detenuti dal Comune di San Gimignano, ad approvare le risultanze del verbale della commissione da cui emergeva che nei termini era pervenuta una sola manifestazione di interesse, in cui il Sig. B.C., era disponibile alla locazione di una porzione di fabbricato di circa 220mq, ubicato in San Gimignano, via di Fugnano n.3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 86, particella 6 (prospiciente la detta via);

Dato atto che, in esito a suddetta determinazione, con contratto rep. n. 2489 del 30/11/2023 si stipulava con il Sig. B.C. contratto di locazione per anni 2 rinnovabile per ulteriori anni 2 per porzione dell'immobile;

Dato atto che, con nota prot. 24642/2025 il Sig. BC provvedeva a inviare formale disdetta del contratto che, tenendo conto del semestre di preavviso, avrebbe spostato al mese di gennaio la scadenza, dunque comunque con n. 2 mesi di proroga dei due anni previsti;

Vista la nostra nota prot. 24642 del del 02/12/2025 con cui questa Amministrazione chiedeva la possibilità di una proroga di un anno del contratto Rep. 2489/2023, al fine di consentire la più rapida individuazione di una soluzione alternativa;

Dato atto che, a seguito di accordo fra le parti, il contratto di affitto scade a aprile 2026;

Ricordato che la stipula del contratto di affitto rispondeva alla necessità di individuare la migliore soluzione temporanea era *"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" (deliberazione GC n. 173 del 02/11/2023);

Dato atto che la capienza utile necessaria alle necessità dell'Ente si stima essere di circa 1200 mq;

Accertato dunque che risulta in scadenza il contratto di locazione suddetto e che, in esecuzione alla suddetta deliberazione, con nota prot. 2122/2026 il Settore LLPP e Servizi per il territorio ha provveduto a rinnovare la richiesta all'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale Toscana Umbria circa la disponibilità di beni immobili di siffatte capienza e destinazione;

Dato atto che con nota prot. 2908/2026 l'Agenzia del Demanio comunicava che non vi sono, nel territorio del Comune di San Gimignano, immobili demaniali attualmente disponibili della dimensione indicata e da destinare all'uso richiesto;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 87 del 10/02/2026, con cui, nel prendere atto di quanto sopra, è stata avviata dal Settore LL.PP. e Servizi per il territorio un'indagine esplorativa del mercato, finalizzata alla formazione di un eventuale elenco di proposte ammissibili, al fine di procedere alle successive attività negoziali;

Dato atto che, nella scadenza prevista, è pervenuta unicamente la proposta di vendita del Sig. B.C. in atti prot. 4325 del 25/02/2026 relativa all'intero capannone posto in Via di Fugnano n.3, distinto al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 86, particella 6 (prospiciente la detta via), di cui, come detto, il Comune è già possesso di una parte, in forza del contratto di locazione rep. 2489 in scadenza;

Dato atto che la suddetta unica candidatura è pervenuta nei modi e nei termini previsti dall'avviso e che l'immobile è confacente alle necessità dell'Amministrazione, in ragione di collocazione strategica e sinergica rispetto all'attuale sede del Settore Manutenzioni, capienza e disponibilità, giacché in parte già nel pieno possesso dell'Amministrazione;

Dato atto altresì che l'importo offerto dall'attuale proprietario ammonta a Euro 670.000,00 oltre Iva nella misura dovuta, importo valutato congruo, stante anche l'indisponibilità di immobili nell'area con le suddette caratteristiche, come risulta da apposita perizia di stima allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", che così testualmente recita:

- trattasi di fabbricato in muratura composto da corpi di fabbrica di forma rettangolare sfalsati, con copertura a capanna, a destinazione d'uso industriale/artigianale, in Via di Fugnano, 3 [...]attualmente distinto al Catasto Fabbricati Fog. 86 Part.1a 6 sub. 1 graffato al sub. 2 resede", di superficie di circa 1350 mq;

- L'immobile si articola su un unico piano ed è stato realizzato in tempi diversi, la parte più vecchia è un edificio con struttura portante in muratura e struttura in acciaio (pilastri e capriate) con paramenti esterni in blocchi di argilla, la parte realizzata in ampliamento ha struttura in c.a.p. sia pilastri che travi e tamponamento sempre in precompresso, gli infissi sono in ferro e vetro.

- il più probabile valore di mercato è pari a Euro 676.000,00;

Ricordato altresì che è in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale il parcheggio in loc. Fugnano e che risulta prevista una destinazione a parcheggio pubblico anche dell'area attualmente occupata dal Centro di raccolta rifiuti, nella più ampia ottica di potenziare, nei pressi della Nuova Circonvallazione, il sistema degli approdi;

Accertato che il Sig. B.C. si è reso disponibile con la medesima manifestazione di interesse a cedere all'Amministrazione Comunale anche la striscia di terreno, di dimensioni circa 1800 mq, posta fra il parcheggio in corso di realizzazione e l'immobile di proprietà;

Ritenuto che questa disponibilità alla cessione mediante compravendita costituisca per l'Amministrazione Comunale un'opportunità importante, che consenta l'immediata ricucitura dell'area posta fra l'immobile e l'attuale centro di raccolta anche in un'ottica di ampliamento del futuro parcheggio a monte, previa modifica della destinazione urbanistica in base alle normative di legge;

Accertato che per la suddetta particella di terreno (destinazione seminativo arborato) è stato concordato dalle parti un importo di Euro 6.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta, importo congruo come da perizia di stima allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";

Dato atto che, con nota prot. 4480 del 27/02/2026 il proprietario ha accettato l'offerta di Euro 6.000,00 per la porzione di terreno di cui sopra;

Dato atto che l'operazione nel suo complesso non necessita alcun frazionamento e che complessivamente determina un onere finanziario di Euro 676.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta e oltre spese di registrazione e trascrizione, a carico dell'Amministrazione Comunale;

Dato atto infine che il proprietario, in ragione dell'immediata disponibilità dell'immobile richiesta dal Comune di San Gimignano ha richiesto nella candidatura un tempo congruo (12 o 18 mesi) per lo svuotamento dello stesso dal materiale di proprietà;

Ritenuto di poter acconsentire alla richiesta, stabilendo che nel contratto di compravendita sia consentito quanto sopra per una sola porzione dell'immobile valutata idonea agli scopi nel breve termine dall'Ufficio Manutenzioni e dall'Ufficio Lavori Pubblici, per un tempo massimo di 12 mesi prorogabile al massimo per ulteriori 6 mesi, dando mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio e al Segretario generale, ciascuna per le rispettive competenze, di dare adeguata disciplina nel contratto, a garanzia dell'Ente;

Ritenuto che nel complesso l'operazione di cui al presente provvedimento risulti oltremodo utile e opportuna, in quanto:

- l'Amministrazione è a oggi locataria di una parte dell'immobile, le cui caratteristiche tipologiche (dimensioni, collocazione, recente recupero della copertura e rinnovata agibilità dei locali) e la strategicità della collocazione lo rende particolarmente idoneo a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione;
- l'acquisizione dell'immobile evita all'Ente la necessità di effettuare il trasloco delle attrezzature attualmente ivi allocate in forza del contratto di locazione in scadenza;
- la porzione di terreno posta fra suddetto immobile e il parcheggio pubblico in corso di realizzazione su area di proprietà del Comune, costituisce una ricucitura fondamentale su via di Fugnano per le proprietà dell'Ente, oltre a determinare, nel breve termine, la possibilità, previa variante allo strumento urbanistico vigente, di ampliare il parcheggio in corso di realizzazione;
- l'operazione costituisce un ulteriore tassello al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione del patrimonio esistente, da attuarsi mediante interventi di riqualificazione e incremento dei servizi pubblici;

Dato atto altresì che nell'attuale quadro normativo, è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di

acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98/2011, i cui effetti a decorrere dal 2020, sono cessati;

Ritenuto dunque opportuno di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzata agli atti di compravendita dell'immobile e della porzione di terreno attigua di cui trattasi, al fine di non dover ulteriormente prorogare il contratto di locazione e consentire al più rapida immissione in possesso nell'altra porzione di fabbricato;

Dato atto che l'importo di Euro 676.000,00 oltre oneri fiscali di legge nella misura dovuta e oltre spese di registrazione e trascrizione trova la necessaria copertura finanziaria nel BP 2026;

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:

Il Consigliere Brunello Bertelli non partecipa alla votazione;

Presenti n. 10;

Votanti n. 10;

Favorevoli n. 8; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Tabani; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 0;

Astenuti n. 2; (Marrucci M.; Tinacci;)

DELIBERA

1. Di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. Di procedere, per quanto in premessa motivato, all'acquisto del fabbricato in muratura di superficie di circa 1350 mq, a destinazione d'uso industriale/artigianale, in Via di Fugnano, 3 [...] attualmente distinto al Catasto Fabbricati Fog. 86 Part.Ia 6 sub. 1 graffato al sub. 2 resede", composto da corpi di fabbrica di forma rettangolare sfalsati, con copertura a capanna, articolato su un unico piano e già occupato per circa 200mq da parte dell'Amministrazione Comunale giusto contratto di locazione Rep. 2489/2023 per l'importo offerto di Euro 670.000,00, prezzo congruo come da relazione tecnica, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
3. Di procedere altresì, per quanto in premessa motivato, all'acquisizione del terreno identificato al foglio di mappa n. 86 particella 1367, di superficie circa 1800 mq per l'importo di Euro 6.000,00, prezzo congruo in base alla relazione tecnica di stima, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
4. Di acconsentire alla richiesta del proprietario, in ragione dell'immediata disponibilità dell'immobile richiesta dal Comune di San Gimignano, di disporre di un tempo congruo per lo svuotamento dello stesso dal materiale di proprietà;
5. Di stabilire che nel contratto di compravendita sia consentito quanto al precedente punto per una sola porzione dell'immobile valutata idonea dall'Ufficio Manutenzioni

- e dall'Ufficio Lavori Pubblici e per un tempo massimo di 12 mesi prorogabile al massimo per ulteriori 6 mesi, dando mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio e al Segretario Generale, ciascuna per le rispettive competenze, di dare adeguata disciplina nel contratto, a garanzia dell'Ente;
6. Di dare atto che nell'attuale quadro normativo, è venuto meno, con riferimento agli acquisiti immobiliari degli enti territoriali, l'obbligo di attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio previsto dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98/2011, i cui effetti a decorrere dal 2020, sono cessati;
 7. di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di attivare per le proprietà immobiliari di cui trattasi, tutte le procedure tecniche finalizzata agli atti di compravendita dell'area di cui trattasi, al fine di non dover ulteriormente prorogare il contratto di locazione;
 8. Di dare atto che l'importo trova la necessaria copertura finanziaria nel BP 2026;

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. 8; (Marrucci A.; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Tabani; Morganti; Lucii; Testi)

Contrari n. 0;

Astenuti n. 2; (Marrucci M.; Tinacci;)

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'imminente scadenza del contratto di locazione.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

VITI SILVIO

Il Segretario

COPPOLA ELEONORA