



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 136 del 02/07/2026

OGGETTO: "VIVI SAN GIMIGNANO" - LINEE DI INDIRIZZO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO E LO SVILUPPO DI POLITICHE DI SOSTEGNO ALLA RESIDENZA E ALL'IMPRENDITORIA LOCALE.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **due** del mese di **luglio** alle ore **09:30** presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dall'appello nominale risultano presenti:

MARRUCCI ANDREA	Sindaco	Presente
GUICCIARDINI NICCOLO'	Vice Sindaco	Presente
BARTALINI GIANNI	Assessore	Presente
MORBIS DANIELA	Assessore	Presente

Presiede il Sig. MARRUCCI ANDREA, Sindaco.

Ritenuto di procedere ad effettuare i lavori di propria competenza con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza.

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Dott. MARIO GAMBERUCCI, in qualità di Vice Segretario che, con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza, attesta la presenza del Sindaco, del Vicesindaco e degli Assessori Bartalini e Morbis presenti in sede.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: "VIVI SAN GIMIGNANO" - LINEE DI INDIRIZZO PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO E LO SVILUPPO DI POLITICHE DI SOSTEGNO ALLA RESIDENZA E ALL'IMPRENDITORIA LOCALE.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la disciplina di svolgimento delle sedute di giunta comunale in remoto, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19.04.2022, esecutiva;

Osservato e visto che:

- la Relazione conclusiva relativa alle attività svolte dalla Commissione istituzionale per il sostegno, la valorizzazione e la promozione delle aree interne della Toscana del Consiglio Regionale della Toscana è stata trasmessa ai comuni toscani il 30.7.2025. Allegato alla Relazione è presente lo studio commissionato a IRPET dal titolo "Le aree interne in Toscana. Caratteristiche attuali e opportunità di sviluppo" (2023), che rivela che le aree interne della Toscana hanno perso complessivamente 215.000 abitanti tra il 1951 e il 2023, con una diminuzione del 20% della popolazione iniziale, e che il rapporto tra popolazione pensionata e occupata si attesta a 59 pensionati ogni 100 occupati, a fronte di una media di 50 nei poli e nelle cinture urbane, evidenziando le criticità legate alla residenzialità, ai servizi essenziali e alla tenuta demografica di molti centri storici;
- il Rapporto IRPET "Turismo in Toscana 2024" segnala che nelle principali città d'arte e nei territori collinari a forte vocazione turistica (tra cui la Valdelsa e l'Etruria volterrana, dove ricade San Gimignano) le presenze turistiche sono cresciute di circa il +9% rispetto al 2023, trainate quasi esclusivamente dalla componente internazionale, mentre la domanda interna mostra segni di contrazione (-2,6% a Siena, -7,8% a Pisa), provocando uno squilibrio che accresce la dipendenza del sistema locale dal turismo estero e genera ulteriori pressioni sul mercato abitativo e commerciale;
- il medesimo rapporto evidenzia inoltre che le locazioni turistiche brevi hanno registrato un incremento eccezionale (+64,4% nelle non professionali e +39,1% nelle professionali nel 2024), con una quota di presenze già superiore al 10% sul totale regionale, configurando un fenomeno che in molte realtà toscane, e in particolare nei centri storici a forte attrattività, sottrae alloggi alla residenza ordinaria;
- il Rapporto Istat "L'Italia dei territori 2024", in cui si registra un calo demografico significativo nei centri storici delle città medie e piccole, in particolare nel Centro Italia, determinato dalla difficoltà di accesso a servizi abitativi e lavorativi, contribuisce ad una modificazione del tessuto sociale e una trasformazione dell'assetto anagrafico della popolazione residente;
- il Rapporto "Demografia d'impresa nei centri storici" di Confcommercio (2023) rileva tra il 2012 e il 2023, una riduzione delle imprese di commercio al dettaglio in sede fissa nei centri storici italiani, a fronte di un aumento delle attività di ristorazione, configurando un processo di omologazione commerciale funzionale quasi esclusivamente alla domanda turistica;
- il Rapporto Annuale 2024 dell'ISTAT evidenzia come l'episodio inflazionistico degli ultimi anni abbia determinato una riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, in particolare di quelle a reddito medio-basso, a causa di un'inadeguata crescita delle retribuzioni rispetto all'aumento dei prezzi, con conseguenti difficoltà nel sostenere i costi abitativi e di accesso ai servizi essenziali;
- il Bollettino Economico n. 1/2025 della Banca d'Italia, pur registrando una riduzione dell'inflazione rispetto all'anno precedente, sottolinea la persistenza di condizioni di

vulnerabilità per molte famiglie e imprese, soprattutto nei contesti urbani ad alta pressione turistica, dove il costo della vita risulta significativamente aumentato rispetto alla media nazionale;

- la relazione “Il turismo: motore economico da gestire con attenzione” tenuta dalla Dirigente di Area “Sistemi Locali, Cultura e Turismo” di IRPET, in occasione del convegno del 16/05/2025 tenutosi a Firenze dal titolo “Le città tra bellezza e turismo di massa: la regolazione sostenibile”, promosso da ALI (Autonomie Locali Italiane) con il patrocinio del Consiglio Regionale della Toscana e in collaborazione con la Fondazione Promo PA, in cui si analizzano gli impatti positivi, negativi, locali e sistemici dello sviluppo tourism-led, le linee di intervento raccomandate dalla letteratura economica e nella quale si avanzano alcuni esempi su come decentrare e destagionalizzare e, infine, sulle prime evidenze sull'efficacia di interventi regolatori.

Premesso che:

- il centro storico di San Gimignano, Patrimonio Mondiale dell'Umanità, iscritto nella lista UNESCO dal 1990, è un sito culturale e artistico di valore eccezionale, riconosciuto per la sua omogeneità architettonica e la sua originale disposizione urbana;
- esso costituisce una centralità simbolica di rilievo mondiale da tutelare attraverso il miglioramento dell'abitabilità e dell'accoglienza e l'innalzamento della consapevolezza per cittadini, esercenti e visitatori dell'appartenenza di tale territorio alla lista del patrimonio mondiale di unica ed eccezionale bellezza;

Preso atto che:

- il Comune di San Gimignano è, per la sua peculiarità storica, architettonica, culturale e paesaggistica, meta di un afflusso considerevole di turisti, il quale comporta importanti sfide all'Amministrazione in materia di gestione dei flussi e programmazione dei servizi e delle infrastrutture, di necessità di spazi pubblici e di servizi per la comunità ospitante, di contrasto all'omologazione commerciale e di tutela dei bisogni della popolazione residente per le necessità di vita quotidiana;
- la tendenza demografica negativa, comune a numerose realtà territoriali interne e periferiche, è visibile anche nel Comune di San Gimignano, dove la popolazione residente è scesa dai 7.892 del 2014 ai 7.512 abitanti del 2024, con una flessione complessiva di circa il 5%, mentre nel Centro Storico è passata dai 1.484 ai 1.275, con una perdita del 14% in dieci anni; tale riduzione, più accentuata nel Centro Storico rispetto al resto del territorio comunale, evidenzia un processo strutturale di progressivo spopolamento del nucleo urbano UNESCO, rispetto al quale l'Amministrazione manifesta la volontà di attivarsi, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla normativa vigente, al fine di favorire la permanenza e il reinsediamento dei nuclei familiari;
- l'inflazione che ha colpito il territorio nazionale negli ultimi anni ha prodotto un'erosione del potere d'acquisto delle famiglie, soprattutto dei ceti medi e bassi della popolazione, accentuando una dinamica pluriennale di aumento delle disparità economiche e delle disuguaglianze, e che, per quanto riguarda le imprese, l'incidenza del costo energetico e della componente import/export è cresciuta sensibilmente, mettendo a rischio la tenuta finanziaria dei loro bilanci;

Richiamata:

- la DCC n. 18 del 31/03/2015 rubricata “Modifica al Regolamento comunale “Disciplina comunale dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande”, con la quale il Consiglio Comunale adegua la normativa comunale allora vigente, ai principi di liberalizzazione e semplificazione delle attività economiche, in linea con la normativa statale ed europea e, al tempo stesso, conferma alcuni divieti ai fini della tutela del centro storico inserito nella lista Mondiale del Patrimonio UNESCO, tra i quali: il divieto di apertura di nuovi esercizi di somministrazione (anche per trasferimento di sede) nella Zona 1 del centro storico (Piazza Pecori, Piazza Duomo, Piazza Cisterna e Piazza delle Erbe) e il divieto di allestimento di

spazi esterni con sistema self-service nelle Zone 1, 2 e 3 del territorio comunale;

Tenuto conto che è volontà dell'Amministrazione comunale:

- affrontare le tendenze negative che, a livello nazionale e regionale, si riflettono sulle comunità locali, proponendo soluzioni che possano innescare processi di rilancio e che contribuiscano al miglioramento della qualità della vita delle persone e delle attività economiche locali;
- attuare delle politiche di sostegno dell'abitare nella sua accezione più ampia, quale strumento di rinnovamento sociale ed economico del tessuto locale, favorendo la residenza a lungo termine e gestendo il proliferare del fenomeno delle locazioni turistiche brevi;
- adottare una serie coordinata di misure, finalizzate a contrastare elementi e comportamenti che portano alla lesione di interessi generali quali il patrimonio culturale, la vivibilità, l'omologazione commerciale, il decoro urbano, la tutela dell'immagine e dell'identità storico-architettonica-culturale della città;
- studiare misure per la rigenerazione urbana del commercio e dei servizi di prossimità, volte a sostenere in modo strutturale le attività commerciali e i servizi di prossimità, contrastando i fenomeni di desertificazione e di omologazione commerciale, rafforzando il tessuto economico e sociale locale, garantendo la continuità dei servizi essenziali alla popolazione residente, valorizzando la rete degli esercizi di vicinato, i presidi multi-servizio e le forme di aggregazione tra imprese.

Visti:

- il Programma di mandato 2024-2029 presentato dal Sindaco di San Gimignano e approvato dal Consiglio Comunale di San Gimignano con Delibera n. 33 del 25/06/2024;
- la Delibera CC n. 61 del 18/12/2025, avente ad oggetto "Nota di Aggiornamento Documento Unico di programmazione (DUP) 2026-2028 e Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi Allegati. Approvazione.";
- la Delibera della Giunta Comunale n. 57 del 30/03/2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028;

Visti altresì:

- l'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, in virtù del quale "Con le deliberazioni previste dalla normativa in materia di riforma della disciplina relativa al settore del commercio, i comuni, sentito il soprintendente, individuano le aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico nelle quali vietare o sottoporre a condizioni particolari l'esercizio del commercio";
- l'articolo 31 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che consente alle regioni e agli enti locali di prevedere, senza discriminazioni tra gli operatori, aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali, quando vi sia la necessità di garantire la tutela, tra l'altro, dell'ambiente urbano e dei beni culturali;
- il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124 e in particolare l'articolo 1, comma 4, ove è stabilito che per le finalità indicate dall'articolo 52 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, d'intesa con la Regione e sentito il competente soprintendente del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, il Comune possa adottare deliberazioni volte a delimitare zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui possa essere vietato o subordinato

ad autorizzazione l'esercizio di attività economiche ritenute incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale;

- l'articolo 110 (Disposizioni speciali per le aree di particolare interesse del territorio comunale) della L.R. n. 62 del 23.11.2018 (Codice del Commercio), che al comma 1 prevede che il Comune possa individuare aree del proprio territorio nelle quali avviare percorsi innovativi di promozione e sostegno delle attività economiche e al comma 4, lett. a), individua, tra i possibili interventi, anche "programmi di qualificazione della rete commerciale e previsione di particolari limitazioni e prescrizioni cui sottoporre l'attività commerciale, attraverso l'individuazione di attività o merceologie incompatibili con le esigenze di tutela e con la natura delle aree";

Considerati:

- la legge regionale n. 11 del 4 febbraio 2025, (Valorizzazione della Toscana diffusa), pubblicata sul BURT n. 10, parte prima, del 10 febbraio 2025, che all'art. 1 comma 2 sostiene di rappresentare un nuovo concetto di sviluppo socio-economico-territoriale che "persegue l'obiettivo di favorire condizioni adeguate per offrire pari opportunità di accesso alle reti di collegamento materiale e immateriale, ai servizi socio-sanitari e assistenziali, allo studio e alla formazione, al lavoro, all'insediamento ed all'esercizio delle attività produttive nonché all'offerta culturale e ai servizi digitali";

- il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2021-2025, approvato con Risoluzione del Consiglio regionale n. 239 del 27 luglio 2023, come previsto dall'art. 1 comma 3 della L.R. n. 11 del 4 febbraio 2025, ha "identificato gli ambiti territoriali oggetto delle politiche e delle azioni della presente legge" con l'insieme di comuni che, per caratteristiche intrinseche (morfologia del territorio, ovvero montanità) o estrinseche (distanza, e dunque accessibilità, rispetto ai luoghi di concentrazione degli insediamenti, delle opportunità di lavoro e dei principali servizi alle persone e alle imprese), si trovano ad affrontare la sfida della perifericità dall'asse centrale che rischia di esacerbarne lo spopolamento e portare a veri e propri fenomeni di abbandono;

- il Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 61 come modificato dalla Legge Regionale 16 giugno 2026, n. 9), che disciplina il sistema organizzativo del turismo regionale, promuovendo uno sviluppo turistico sostenibile e integrato con le comunità locali, valorizzando l'identità culturale e territoriale, e prevedendo strumenti per la tutela e la valorizzazione dei centri storici come parte essenziale del patrimonio regionale, e in particolare l'art. 59, recante i "Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve", che consente ai comuni a più alta densità turistica, come San Gimignano, di individuare, con proprio regolamento, zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, esercitate anche in forma imprenditoriale;

- la presenza sul territorio, sin dal 2006, della Fondazione Territori Sociali Altavaldelsa (FTSA) come soggetto operante in Valdelsa per mandato congiunto dei Comuni cinque comuni della Valdelsa Senese, curando la gestione dei servizi sociali di zona con finalità di integrazione, tutela, sostegno alle fragilità e valorizzazione delle competenze di anziani, disabili, giovani, famiglie e minori. Fin dalle sue origini, la FTSA ha promosso collaborazioni con il mondo associativo, progettazioni innovative e risposte sociali differenziate, adattandosi alle mutate esigenze del territorio. Con la deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1613 del 23 dicembre 2024, è stato stabilito il regime di accreditamento delle Agenzie Sociali per la Casa, strumento che consente a pubbliche amministrazioni o organismi del Terzo Settore di promuovere e gestire un'offerta abitativa dedicata alle fasce deboli, in stretta sinergia con i Comuni, che mantengono le funzioni di indirizzo nelle politiche socio-abitative. Nell'ambito dell'assetto istituzionale territoriale,

assume particolare rilevanza la Società della Salute Alta Valdelsa (SdS Altavaldelsa), quale soggetto consortile che integra il governo delle politiche sociali, socio-sanitarie e territoriali dei Comuni aderenti e dell'Azienda sanitaria. In attuazione della Delibera della Giunta Esecutiva della SdS n. 22 del 08 agosto 2025, è previsto il rafforzamento della promozione di percorsi integrati nei campi delle politiche sociali e delle politiche abitative, affinché gli interventi abitativi si inseriscano in sistemi di presa in carico globale e coordinata dei bisogni, con logiche trasversali e multidimensionali. In tale quadro, la FTSA, candidandosi all'accreditamento come Agenzia Sociale per la Casa, assume un ruolo centrale non solo nella gestione dei servizi sociali "tradizionali", ma anche nella progettazione e attuazione delle politiche abitative in un contesto integrato;

Ritenuto, pertanto, opportuno:

- mettere in campo una strategia complessiva, denominata "Vivi San Gimignano", strutturata in singole ed autonome azioni tutte tra di loro coordinate ed aventi la duplice finalità, da un lato, di mitigare gli effetti del proliferare di attività ritenute non compatibili con la tutela del Centro Storico e la sua vivibilità, dall'altro di incentivare e favorire il diritto all'abitare, sia in Centro Storico che nei quartieri limitrofi tramite, ad esempio con l'acquisto di prima casa per giovani coppie, con il sostegno alle famiglie in affitto, e di sostenere l'apertura di attività economiche rispondenti non solo alla tutela del Centro Storico ma anche alle esigenze di vita quotidiana della popolazione residente, con particolare attenzione ai negozi di vicinato e all'artigianato, e, infine, di favorire più in generale l'accesso alla casa con interventi di social housing e/o Edilizia Residenziale Pubblica su tutto il territorio comunale;
- individuare uno o più strumenti di competenza dell'Ente locale che consentano l'adozione di misure finalizzate al contrasto degli elementi e comportamenti sopra riportati, attraverso un'azione articolata di limitazione, prescrizione e valorizzazione, individuando, ai sensi del Codice del Commercio regionale, eventualmente anche le attività o categorie merceologiche ritenute incompatibili con la tutela del Centro Storico quale Patrimonio dell'Umanità;

Reputato, altresì, opportuno:

- promuovere l'insediamento di nuove attività produttive, con particolare attenzione ai negozi di vicinato e di artigianato locale, nonché il rilancio di quelle esistenti, per quanto compatibili con la specificità del Centro Storico di San Gimignano secondo quanto sopra riportato, mediante le modalità ritenute di volta in volta più idonee e compatibili con la normativa vigente facendo leva, ad esempio, anche sulla regolamentazione ai fini della TARI e della concessione di occupazione di suolo pubblico;
- favorire l'insediamento di nuovi nuclei familiari, individuando le modalità d'intervento più opportune, nel rispetto delle normativa regionale e nazionale vigente;
- mitigare le criticità strutturali connesse alla classificazione del territorio comunale di San Gimignano come "Area Interna Intermedia", secondo la Mappatura Aree Interne 2020 approvata dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica e lo Sviluppo Sostenibile (CIPESS) il 15 febbraio 2022;

Richiamato:

- il combinato disposto dell'articolo 1, comma 4, del D.Lgs. 222/2016, dell'articolo 52, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, e dell'articolo 10 della Legge 137/2002;

Dato atto che, per perseguire gli obiettivi sopra richiamati:

- in riferimento all'adozione di uno strumento di competenza dell'Ente locale per la tutela e la valorizzazione del Centro Storico, la normativa prevede che il Comune di San Gimignano sottoscriva un'Intesa con la Regione Toscana, previa consultazione del competente Soprintendente del Ministero della Cultura e delle associazioni di categoria;
- in riferimento all'attivazione di ulteriori misure di sostegno a famiglie e imprese, si demanda al Dirigente competente l'elaborazione di un piano di interventi coerente con gli

indirizzi generali della presente deliberazione, da sottoporre successivamente all'approvazione della Giunta Comunale, da inquadrarsi nella citata e più complessiva strategia denominata "Vivi San Gimignano";

Vista:

- la Sentenza della Corte Costituzionale n. 186/2025, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 17/12/2025, n.51.

Dato atto che, con riferimento all'art. 49 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267, sulla presente proposta di deliberazione non è necessario acquisire il parere in ordine alla regolarità tecnica e/o contabile da parte dei responsabili dei servizi interessati trattandosi di mero atto di indirizzo;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di considerare integralmente richiamato e quale parte sostanziale del presente atto quanto esposto in narrativa;
2. di demandare ai responsabili competenti, in coerenza con quanto espresso in narrativa, l'elaborazione di un piano di intervento complessivo, denominato "Vivi San Gimignano", costituito da una pluralità di azioni distinte ma coordinate tra loro, volte allo sviluppo di politiche locali di sostegno alla dinamica insediativa, alla residenzialità, al tessuto economico, a tutela del centro storico, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con gli indirizzi generali contenuti nel presente atto, da sottoporre successivamente all'approvazione della Giunta comunale per le conseguenti determinazioni, anche in termini di supporto finanziario;
3. di rendere il presente atto, con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
MARRUCCI ANDREA

IL Vice Segretario
GAMBERUCCI MARIO