



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 344 DEL 22/05/2026

Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

Unità Proponente: LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

**OGGETTO: PERMUTA DI UN TRATTO DELLA STRADA COMUNALE DI
PESCILLE CON IL NUOVO TRACCIATO - APPROVAZIONE
BOZZA ATTO**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale è stato nominato Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici, l'Ing. Valentina Perrone;

VISTE e RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 18/12/2025, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 30/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;
- la Deliberazione 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 ed eventuali successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTI gli artt. 151 comma 4, 183 e 191 D.Lgs. n. 267/2000 relativamente all'ordinamento finanziario e contabile, in particolare in merito all'assunzione e alla gestione di impegni di spesa;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 244 del 22/12/2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale:

- si dava mandato al Responsabile dei Lavori Pubblici di esaminare la proposta di modifica del tracciato della strada comunale di Pescille ai fini di verificarne la fattibilità tecnica la fattibilità tecnica e compiere tutti gli atti necessari al perfezionamento della procedura da assumere nelle dovute sedi;
- si stabiliva che sarebbero stati a carico della società richiedente tutte le spese inerenti la costruzione del nuovo tracciato stradale, le spese tecniche e le spese notarili per il perfezionamento degli atti di permuta;

Preso atto altresì che:

- con il Permesso di Costruire n. C/06/0036 del 10/08/2006 (p.e. 2006/0322) con il quale è stata autorizzata la realizzazione di un nuovo tracciato della strada comunale di Pescille da affiancare a quello già esistente per il miglioramento della viabilità a servizio della struttura ricettiva denominata Hotel Pescille, con le modalità indicate nel progetto redatto dal Geom. Lorenzo Ciampolini;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20/05/2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale:

- a) di accogliere la domanda presentata dai richiedenti, di modifica del tracciato della strada comunale di Pescille;
- b) di procedere alla modifica del tracciato di un tratto della strada comunale di Pescille in località Pescille, mediante il declassamento del tratto di strada, da strada comunale ad area privata e il classamento del nuovo tratto di strada, da area privata a strada comunale disponendo nel contempo:
 - c) la sdemanializzazione del terreno adibito a strada comunale;
 - d) la demanializzazione del terreno da adibire a nuova strada comunale;

- che al fine di individuare in maniera corretta sotto il profilo catastale i terreni oggetto di permuta, definiti a seguito di sopralluoghi congiunti tra i rappresentanti e i tecnici della società richiedente e del Comune di San Gimignano e raffigurati negli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. C/06/0036 del 10/08/2006 (p.e. 2006/0322), sono stati effettuati i frazionamenti della strada di Pescille e delle particelle interessate dalla realizzazione del nuovo tratto stradale, redatti dal Geom. Lorenzo Ciampolini;

RICHIAMATA integralmente la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale:

- si approvava la permuta senza conguaglio delle unità immobiliari che costituiscono la modifica del tracciato stradale in oggetto;

- si stabiliva il declassamento del vecchio tracciato, oggi ancora di proprietà comunale e conseguente classamento a comunale del nuovo tracciato, in coerenza peraltro agli atti già assunti in sede consiliare;
- si stabiliva di procedere alla rettifica dell'errore grafico riportato nella Tav. P02 del Piano Operativo vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 come da allegato, dando mandato al RUP di procedere ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 65/2014;
- si approvava la perizia di stima redatta dal Settore LLPP e Servizi per il Territorio, da cui si evince un valore delle aree in permuta di Euro 16.000,00 ciascuna;
- si dava atto, che le spese relative all'atto notarile di trasferimento delle proprietà sono a carico di Gigli s.r.l. e Castello di Pescille, ognuno per le rispettive quote, e pertanto provvederanno a trasmettere la bozza dell'atto di permuta per consentirne la dovuta approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- si dava atto che detta deliberazione costituiva variazione al DUP 2024/2026;
- si dava mandato, alla Giunta Comunale di approvare lo schema di Contratto di permuta immobiliare ed dal Dirigente del Servizio Patrimonio, di stipulare l'atto relativo alla permuta stessa.

VISTE altresì le comunicazioni del Ministero della Cultura in merito ai procedimenti di Accertamento preliminare ai fini dell'applicabilità ai terreni ceduti dal Comune (prot. Sabap 2059 del 26/01/2026 per la particella 388 del F. 113 e prot. Sabap 14122 del 13.05.2026 per la particella 61 del foglio 113) del procedimento di Verifica dell'Interesse Culturale, di cui all'art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., con cui si comunica che la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale stabilisce che sui terreni in questione non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., Parte Seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

ACCERTATA la volontà dell'Amministrazione Comunale alla permuta delle aree interessate alla modifica di tracciato della Strada di Pescille;

VISTA la bozza definita e redatta dal Dott. Alfredo Mandarini, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

RITENUTO di poter procedere alla stipula dell'atto per quanto sopra riportato;

VISTI:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la L.R. n. 65/2014;

- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii.;
- la L.R. Toscana 13 luglio 2007, n. 38 e ss.mm.ii.;

DETERMINA

- 1) di richiamare integralmente quanto in premessa riportato;
- 2) di approvare la bozza redatta dal Dott. Alfredo Mandarini, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
- 3) di provvedere inoltre alle eventuali pubblicazioni inerenti gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di cui al D.Lgs. 14.03.2013 n. 33;
- 4) che la sottoscritta ha la facoltà, in qualità di Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici alla sottoscrizione del rogito notarile in argomento, di apportare le opportune modifiche di carattere tecnico giuridico che si rendessero necessarie al momento della sua stipula, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

IL DIRIGENTE
PERRONE VALENTINA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Raccolta

REPUBLICA ITALIANA

del mese di

In San Gimignano,

domiciliato per la carica in San Gimignano, ove appresso, il
quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua
qualità di Responsabile Servizi per il Territorio, Settore
Lavori Pubblici, del "**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**", con sede in
San Gimignano, Piazza Duomo, codice fiscale 00102500527, e
quindi in nome e per conto dello stesso Comune, giusta
decreto del Sindaco numero

e in esecuzione della deliberazione

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il dì [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] domiciliato per la carica in San Gimignano
presso la sede sociale sotto indicata, il quale interviene al

presente atto oltre che in proprio quale conduttore ultranovennale come appresso precisato, anche nella sua qualità di socio amministratore e come tale legittimo rappresentante, con poteri di firma, della società **"CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C."** con sede in San Gimignano, Località Racciano - Pescille, capitale sociale di Euro 139.443,36 (centotrentanovemilaquattrocentoquarantatré e trentasei), iscritta al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena con il numero di codice fiscale e partita IVA 00368240529 e al R.E.A. con il numero SI-80302, a quanto appresso autorizzato dai vigenti patti sociali.

- **██████████** nato a **██████████** il **██** **██████** **██████** domiciliato per la carica in San Gimignano presso la sede sociale sotto indicata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legittimo rappresentante, con poteri di firma, della società **"GIGLI S.R.L."** con sede in San Gimignano, Via San Giovanni numero 91, capitale sociale di Euro 78.286,00 (settantottomiladuecentottantasei virgola zero zero), iscritta al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena con il numero di codice fiscale e Partita IVA 00047460522 e al R.E.A. con il numero SI-66306, a quanto appresso autorizzato dai vigenti patti sociali.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e

rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali,

PREMESSO

- che con Permesso a costruire numero C/06/0036 del 10 agosto 2006 (pratica edilizia numero 2006/0322) il COMUNE DI SAN GIMIGNANO autorizzò la realizzazione di un nuovo tracciato della Strada Comunale di Pescille al fine di migliorare la viabilità a servizio della struttura alberghiera HOTEL PESCILLE di proprietà della GIGLI S.R.L., su terreni di proprietà della GIGLI S.R.L. e della "CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C.";

- che tale nuovo tracciato prevedeva la sdemanializzazione di un tratto di detta strada da cedere alle società CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C. e GIGLI S.R.L. e quindi la demanializzazione di piccoli appezzamenti di terreno di proprietà delle dette società;

- che con Delibere del Consiglio Comunale numero 17 del 20 maggio 2008 e numero 72 del 28 novembre 2024, approvata a seguito di ulteriori verifiche e frazionamenti eseguiti tra gli anni 2021 e 2023, il COMUNE DI SAN GIMIGNANO ha approvato la sdemanializzazione delle particelle 61 e 388 del foglio 113 e la demanializzazione, a seguito dell'acquisto, delle particelle 142, 153 e 154 (di proprietà della società GIGLI S.R.L.), 136, 139, 145, 147, 149 e 151 (di proprietà della società CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C.) del foglio 112 del Catasto Terreni di San Gimignano.

Tutto ciò premesso e approvato,
convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO - PERMUTA

A) Il COMUNE DI SAN GIMIGNANO, come sopra rappresentato, cede e trasferisce a titolo di permuta alla società GIGLI S.R.L. che, come sopra rappresentata allo stesso titolo accetta e acquista, la quota di proprietà indivisa pari a 15/64 (quindici sessantaquattresimi) di:

appezzamento di terreno in Comune di San Gimignano, Località Pescille, avente la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano, in ditta esattamente intestata e corrispondente alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, nel foglio 113, particelle 61 e 388, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 419 (quattrocentodiciannove), senza reddito.

CONFINI: strada comunale da due lati; CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C.; salvo se altri.

Il valore del bene dato in permuta - stante la natura del bene - è di euro 100,00 (cento virgola zero zero).

B) Vicendevolmente la società GIGLI S.R.L., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo di permuta al COMUNE DI SAN GIMIGNANO che, come sopra rappresentato, allo stesso titolo accetta e acquista, la piena proprietà di:

appezzamento di terreno in Comune di San Gimignano,

Località Pescille, avente la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano, in ditta esattamente intestata e corrispondente alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, nel foglio 112, particelle 142, 153 e 154, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 165 (centosessantacinque), senza reddito.

CONFINI: residua proprietà cedente da oltre tre lati; salvo se altri.

Il valore del bene dato in permuta - stante la natura del bene - è di euro 100,00 (cento virgola zero zero).

SECONDO - PERMUTA

A) IL COMUNE DI SAN GIMIGNANO, come sopra rappresentato, cede e trasferisce a titolo di permuta alla società CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C. che, come sopra rappresentata allo stesso titolo accetta e acquista, la quota di proprietà indivisa pari a 49/64 (quarantanove sessantaquattresimi) di:

appezzamento di terreno in Comune di San Gimignano, Località Pescille, avente la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano, in ditta esattamente intestata e corrispondente alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, nel foglio 113, particelle 61 e 388, della superficie catastale complessiva di metri

quadrati 419 (quattrocentodiciannove), senza reddito.

CONFINI: strada comunale da due lati; CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C.; salvo se altri.

Il valore del bene dato in permuta - stante la natura del bene - è di euro 200,00 (duecento virgola zero zero).

B) Vicendevolmente la società CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo di permuta al COMUNE DI SAN GIMIGNANO che, come sopra rappresentato, allo stesso titolo accetta e acquista, la piena proprietà di:

appezzamento di terreno in Comune di San Gimignano, Località Pescille, avente la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica in appresso allegato, censito al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano, in ditta esattamente intestata e corrispondente alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, nel foglio 112, particelle 136, 139, 145, 147, 149 e 151 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 528 (cinquecentoventotto), redditi dominicale di euro 3,94 e agrario di euro 2,86.

CONFINI: residua proprietà cedente da oltre tre lati; salvo se altri.

Il valore del bene dato in permuta - stante la natura del bene - è di euro 200,00 (duecento virgola zero zero).

TERZO - PARTI COMUNI ALLE CONVENZIONI

Per ciascuna convenzione, constatato che Essendo il valore

dei beni permutati è uguale, non si procede a conguagli di sorta.

Le parti pertanto, in proprio e come sopra rappresentate, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'articolo 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 numero 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 numero 248, dichiarano:

- a) che alcun pagamento è stato effettuato per le odierne convenzioni, trattandosi di permuta senza conguaglio;
- b) di NON essersi avvalsi di mediatori per la stipulazione del presente contratto.

Quanto oggetto di permuta meglio risulta evidenziato nell'estratto di mappa con velature di colore "blu" - beni conseguiti dal COMUNE DI SAN GIMIGNANO - e "rosso" - beni conseguito dalle società CASTELLO DI PESCIFFE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C. e GIGLI S.R.L. - che, previo attento esame, firmato dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", omessane la lettura delle parti scritte per espressa e concorde volontà dei comparenti.

Quanto sopra è pervenuto alle parti come segue:

* al COMUNE DI SAN GIMIGNANO:

foglio 113 particelle 61 e 388 per giusti e legittimi titoli

ben anteriori al ventennio;

* alla società GIGLI S.R.L.:

foglio 112 particelle 142, 153 e 154 per atto di compravendita a rogito Notaio D'Errico del 27 maggio 1975, registrato a Pistoia il 6 giugno 1975 al numero 1448 e trascritto il 17 giugno 1975 al numero 1772 registro particolare; successiva regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo a rogito Notaio Tranchida già di San Gimignano del 17 dicembre 1984, numero 2509 repertorio, registrato a Poggibonsi il 20 dicembre 1984 al numero 2202 volume 117 e trascritto il giorno 11 gennaio 1985 al numero 132 registro particolare; mutamento di denominazione sociale a mio rogito in data 14 dicembre 2017, numero 51464/26250 repertorio, trascritto il 5 gennaio 2018 al numero 98 registro particolare con nota in rettifica del 12 gennaio 2018 al numero 260 registro particolare; infine per atto di trasformazione societaria a rogito Notaio Dinolfo di Poggibonsi del 19 dicembre 2023, numero 144904/25473 repertorio, trascritto il 27 dicembre 2023 al numero 8805 registro particolare;

* alla società CASTELLO DI PESCILLE DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C.:

foglio 112 particelle 136, 139, 145, 147, 159 e 151 per atto di conferimento in società a rogito Notaio Tranchida già di San Gimignano del 17 dicembre 1984, numero 2511 repertorio,

registrato a Poggibonsi il 20 dicembre 1984 al numero 2203 volume 117 e trascritto il giorno 11 gennaio 1985 al numero 133 registro particolare e successivo atto di mutamento di denominazione sociale a mio rogito in data 16 marzo 2018, numero 51772/26458 repertorio, registrato a Siena il 9 aprile 2018 al numero 1987 serie 1T e trascritto il 10 aprile 2018 al numero 2249 registro particolare.

Le cessioni sono fatte e accettate a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, affissi e infissi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinenze, parti in comune come per legge, consuetudine e destinazione, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni oggi si trovano, ben noti alle parti permutanti.

Le parti cedenti garantiscono, ciascuna per quanto di spettanza, la buona e assoluta proprietà dei terreni ceduti e la loro libertà da pesi, vincoli, privilegi d'ogni natura, diritti di prelazione a terzi spettanti e ipoteche e offrono ogni più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestia.

In particolare il COMUNE DI SAN GIMIGNANO dichiara che sui beni dallo stesso ente ceduti non sussistono gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., Parte Seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo così come risultante da

comunicazioni del Ministero della Cultura in data 26 gennaio 2026 numero 2059 protocollo (particella 388) e 13 maggio 2026 numero 14122 protocollo (particella 61).

In ottemperanza al D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, le parti cedenti consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto, rilasciato dal funzionario incaricato del Comune di San Gimignano in data

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti.

Le parti cedenti dichiarano altresì che dalla data di rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativamente ai terreni oggetto del presente contratto.

Il Dirigente dell'Ufficio del Territorio è dispensato dall'iscrivere ipoteche legali con esonero da ogni sua personale responsabilità.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società CASTELLO DI PESCILO DI GIGLI FRANCESCO SAVERIO & C. S.N.C. e GIGLI S.R.L.

* * * * *

Non essendoci alcun conguaglio, non si rende applicabile la

normativa di cui all'articolo 1 comma 63 lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n.147, così come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124.

* * * * *

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 numero 196 e del nuovo Regolamento UE 2016/679 sulla Protezione dei Dati Personali GDPR (General Data Protection Regulation), i comparenti autorizzano me Notaio al "trattamento dei dati personali" contenuti nel presente contratto e nella sua documentazione preparatoria.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto in massima parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte minima a mano da me Notaio in tre fogli di cui sono occupate undici pagine fin qui, è stato da me Notaio letto ai Signori comparenti, i quali, da me interpellati, riconosciutolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono, alle ore