



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 557 DEL 01/09/2026

Settore:

Unità Proponente: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

**OGGETTO: PROROGA CONCESSIONE BOTTEGA DEL SALE.
APPROVAZIONE BOZZA ATTO E ACCERTAMENTO DI SPESA.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile del Settore LLPP e Servizi per il Territorio;

PREMESSO CHE

- 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:

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;

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 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 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 uno;

DATO ATTO CHE

- il Comune di San Gimignano ha avviato ha avviato una procedura per la concessione pluriennale del bene immobile in oggetto;

- nelle more di tale procedura, in conformità con il contratto stipulato, l'Amministrazione intende procedere al rinnovo di un ulteriore anno della concessione in essere agli stessi patti e condizioni del vigente contratto, fermo restando quanto previsto dall'art. 3, comma 3, del contratto medesimo: *"Il contratto si intenderà risolto di diritto alla data della conclusione mediante aggiudicazione della procedura di evidenza pubblica, anche prima della naturale scadenza"*.

RITENUTO dunque necessario

- procedere a accertare a titolo di canone di concessione per ulteriori anni uno la somma di 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 al capitolo 586/0;

- approvare la bozza di contratto di rinnovo, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

VISTA 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;

VISTA 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;

VISTA 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 e 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;

DETERMINA

1. di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;

2. di procedere al rinnovo di un'ulteriore anno uno (1) del contratto rep. 2614/2025 avente ad oggetto la concessione in uso dell'immobile denominato "Bottega del Sale", di proprietà del Comune, ubicato in Piazza Duomo al nc. 13 nelle more della conclusione del procedimento per la concessione pluriennale dell'immobile stesso;

3. di dare atto il rinnovo avviene agli stessi patti e condizioni del vigente contratto, fermo restando quanto previsto dall'art. 3, comma 3, del contratto medesimo: *"Il contratto si intenderà risolto di diritto alla data della conclusione mediante aggiudicazione della procedura di evidenza pubblica, anche prima della naturale scadenza"*.

4. di accertare a titolo di canone di concessione per ulteriori anni uno la somma di Euro 20.193,86 annuali, oltre IVA di legge (per complessivi € 24.636,51), 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 al capitolo 586/0;

5. di approvare la bozza i contratto di rinnovo, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

6.di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000, che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

7.di dare atto che, ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con i nuovi vincoli di finanza pubblica.

IL DIRIGENTE

PERRONE VALENTINA

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