



## **COMUNE DI SAN GIMIGNANO**

Provincia di Siena

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 574 DEL 15/09/2026**

Settore: SETTORE SERVIZI ALLA CULTURA E ALLA PERSONA

Unità Proponente: BANDI GARE E CONTRATTI

**OGGETTO: CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN VIA SAN MATTEO N.20 – APPROVAZIONE**

#### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Visto il decreto del Sindaco n. 25 del 26/07/2024 con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona;

Viste:

- 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 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;

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.;

Dato atto che:

- in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024, della deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 17/04/2025, e della determinazione

dirigenziale n. 289 del 20/04/2025, in data 24/04/2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune un primo avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile in oggetto, andato deserto;

- in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 03/07/2025 con la quale veniva rilevata la necessità di individuare misure idonee ad incentivare e favorire la possibilità di fruizione pubblica dell'immobile in oggetto e veniva ravvisata tale opportunità nell'applicazione di una riduzione del 30% del canone di concessione annuo posto a base d'asta, e della determinazione dirigenziale n. 550 del 05/09/2025, in data 05/09/2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune un secondo avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile in oggetto, andato anch'esso deserto;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2026 con la quale è stata approvata 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, e, in base alla ravvisata necessità di individuare ulteriori misure idonee ad incentivare e favorire la possibilità di fruizione pubblica dell'immobile in oggetto, è stato disposto di approvare:

- la 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, rideterminandolo in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili);
- un sensibile ampliamento delle potenziali destinazioni d'uso del suddetto locale rispetto a quelle precedentemente previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2024, rideterminandole come segue:
  - 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;

Vista la determinazione dirigenziale n. 86 del 09/02/2026, con la quale si è provveduto:

- ad avviare una 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;

- ad approvare lo schema di avviso e lo schema di contratto relativi alla suddetta procedura;

Dato atto che:

- in data 10/02/2026 è stato pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito Internet del Comune un avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile in oggetto, secondo il quale:
  - le domande di partecipazione potranno essere presentate entro il termine fissato per le ore 12:00 del giorno 13 aprile 2026;
  - risulterà aggiudicatario il concorrente che abbia presentato il maggior rialzo percentuale sul canone annuo posto a base d'asta;
- con determinazione dirigenziale n. 92 del 12/02/2026 si è provveduto alla rettifica del mero errore materiale riscontrato nell'indicazione del termine entro il quale i soggetti interessati hanno la facoltà di chiedere di poter effettuare un sopralluogo;
- con determinazione dirigenziale n. 242 del 10/04/2026 si è provveduto, non risultando al momento pervenuta alcuna domanda di partecipazione, a prorogare il termine per la presentazione delle domande di partecipazione fino alle ore 12:00 del giorno 13 luglio 2026;

Dato atto che il RUP, come risulta dal verbale del 21/07/2026, relativo alle fasi di apertura delle domande di partecipazione e delle offerte ricevute, allegato A) al presente atto:

- ha dato atto che, entro il termine assegnato (ore 12:00 del giorno 13/07/2026), risulta pervenuta, con nota prot. n. 10730 del 21/05/2026, n. 1 domanda di partecipazione da parte del seguente soggetto:
  - Cecca s.r.l. - C.F. e P.IVA 02543830505;
- ha effettuato l'apertura e il controllo della regolarità della domanda di partecipazione presentata dal suddetto soggetto, dando atto che la stessa risulta regolare e, pertanto, l'offerta presentata dallo stesso soggetto risulta ammessa;
- ha dato atto che, tra le destinazioni d'uso consentite, il suddetto soggetto dichiara che l'immobile sarà utilizzato per le attività di produzione e vendita di articoli di artigianato e attività di commercio non alimentare al dettaglio di abbigliamento;
- ha effettuato la verifica dell'offerta economica, dando atto che è stato presentato un rialzo del 30,00 % sul canone annuo posto a base d'asta;
- all'esito delle suddette operazioni, ha provveduto a redigere la seguente graduatoria:
  1. Cecca s.r.l. - C.F. e P.IVA 02543830505;

Dato atto che il suddetto soggetto, Cecca s.r.l., con sede legale in Vicopisano (PI), Via Enrico Fermi n. 6, C.F. e P.IVA 02543830505, risulta in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 dell'avviso pubblico per la concessione in uso a terzi dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via San Matteo n. 20;

Ritenuto pertanto di concedere in uso l'immobile di proprietà comunale ubicato in Via San Matteo n. 20 all'impresa Cecca s.r.l., con sede legale in Vicopisano (PI), Via Enrico Fermi n. 6, C.F. e P.IVA 02543830505, per la durata di 6 anni, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, ad un canone di concessione annuo pari ad € 24.167,76 oltre IVA di legge (pari ad € 2.013,98 mensili oltre IVA di legge), derivante dall'applicazione, al canone annuo posto a base d'asta, della percentuale di rialzo del 30% presentata dall'impresa aggiudicataria;

Dato atto che il suddetto soggetto, tra le destinazioni d'uso consentite, dichiara che l'immobile sarà utilizzato per le attività di produzione e vendita di articoli di artigianato e attività di commercio non alimentare al dettaglio di abbigliamento;

#### DETERMINA

1. di approvare la premesse suesposte quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di concedere in uso l'immobile di proprietà comunale ubicato in Via San Matteo n. 20 all'impresa Cecca s.r.l., con sede legale in Vicopisano (PI), Via Enrico Fermi n. 6, C.F. e P.IVA 02543830505, per la durata di 6 anni, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, ad un canone di concessione annuo pari ad € 24.167,76 oltre IVA di legge (pari ad € 2.013,98 mensili oltre IVA di legge), derivante dall'applicazione, al canone annuo posto a base d'asta, della percentuale di rialzo del 30% presentata dall'impresa aggiudicataria;
3. di dare atto che il suddetto soggetto, tra le destinazioni d'uso consentite, dichiara che l'immobile sarà utilizzato per le attività di produzione e vendita di articoli di artigianato e attività di commercio non alimentare al dettaglio di abbigliamento;
4. di dare atto che la concessione sarà disciplinata da apposita convenzione sottoscritta dalle parti, il cui schema è stato approvato con determinazione n. 86 del 09/02/2026;
5. 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.

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