



**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO A TERZI
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN VIA SAN MATTEO N.20**

In attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2026 e della Determinazione Dirigenziale n. 86 del 09/02/2026, il Comune di San Gimignano intende procedere, tramite procedura ad evidenza pubblica previa pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti interessati, alla concessione in uso a terzi dell'immobile, di proprietà comunale, ubicato nel Comune di San Gimignano (SI), Via San Matteo n. 20, identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO

L'immobile oggetto del presente avviso, appartenente al patrimonio comunale indisponibile, evidenziato nella planimetria All. 1 al presente avviso, è ubicato in Via San Matteo n. 20, al piano terra di un edificio del centro storico con accesso diretto alla pubblica via, è identificato al N.E.C.U. Foglio 156 – Particella 257 – Subalterno 1, Categoria C/1, ed ha una superficie di mq 18. Lo stesso si trova a poche decine di metri da Piazza del Duomo, lungo una delle due vie principali che percorrono il centro storico lungo l'asse nord-sud. Lo stato manutentivo dell'immobile è complessivamente buono e non si apprezzano significative condizioni di degrado che non possano ricondursi al normale uso dell'immobile.

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; 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.

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.

Trattandosi di un immobile di proprietà del Comune 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.

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; pertanto, eventuali prescrizioni e condizioni contenute nella predetta autorizzazione saranno riportate nell'atto di concessione.

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*”.

In osservanza di quanto finora espresso, ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2026, questa Amministrazione intende procedere alla concessione in uso a terzi del suddetto locale solo ed esclusivamente per l'esercizio delle attività di seguito indicate:

- 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.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione in uso avrà la durata di 6 anni, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni. La possibilità del rinnovo del contratto è una mera facoltà per il Comune e non costituisce alcun diritto in capo al concessionario. In ogni caso è escluso il tacito rinnovo.



3. CANONE DI CONCESSIONE

Sulla base della relazione tecnica di stima in atti presso l’Ufficio Bandi Gare e Contratti, è stato determinato il canone di concessione, 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. In attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2026 il canone di concessione annuo posto a base d’asta risulta determinato in € 18.590,59 (pari ad € 1.549,21 mensili).

L’importo del canone di concessione contrattuale sarà determinato in base alla percentuale di rialzo offerta, sul canone di concessione posto a base d’asta, nell’offerta economica presentata dal miglior offerente, oltre IVA nella misura di legge; tale canone sarà annualmente aggiornato in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento del canone annuo avrà luogo in 12 rate mensili anticipate di pari importo.

4. RAPPORTO CONTRATTUALE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il rapporto che verrà ad instaurarsi tra il Comune di San Gimignano e il Concessionario sarà disciplinato dal presente avviso pubblico e dal contratto di concessione in uso che verrà stipulato.

Sono a carico del concessionario:

- il pagamento del canone di concessione secondo le modalità e le scadenze previste dal contratto;
- l’attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;
- la manutenzione ordinaria nonché gli oneri di qualsiasi natura, gravanti sull’immobile; qualsiasi intervento da eseguire all’interno dell’immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune e, se necessario, trattandosi di bene vincolato, dovrà essere rilasciata l’autorizzazione di cui all’art. 21, comma 4, del D. Lgs. n. 42/2004;
- tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto.

L’immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova. È obbligo del Concessionario riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d’uso.

Il Concessionario si assume ogni responsabilità derivante dalla gestione e conduzione dell’immobile e dall’attività in esso esercitata, sotto il profilo giuridico, amministrativo, economico, igienico sanitario ed organizzativo. Il Concessionario è responsabile nei confronti dell’Amministrazione e dei terzi, dei danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti ed indiretti, causati a cose o persone e connessi alla gestione dell’immobile oggetto di concessione.

Il Concessionario deve stipulare con una primaria compagnia d’assicurazione e mantenere in vigore, a proprie spese e per tutta la durata del contratto, suoi rinnovi o proroghe, un’adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- A) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di San Gimignano) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all’attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l’estensione a:
- organizzazione di manifestazioni culturali o altre;
 - danni a cose in consegna e/o custodia;
 - danni a cose di terzi da incendio;
 - danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino, a qualsiasi titolo, all’attività svolta nell’immobile oggetto della concessione;
 - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone, anche non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all’attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.



- B) **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro e € 1.000.000,00 per persona.

Resta convenuto tra le parti che il costo di eventuali danni a terzi non indennizzati o non indennizzabili ai sensi del contratto di assicurazione, compreso l'eventuale costo di scoperti o franchigie, resterà a carico del Concessionario che se ne assume integralmente l'onere economico.

Ai fini della stipula del suddetto contratto, a garanzia degli obblighi assunti, il Concessionario dovrà versare, tramite bonifico bancario, fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, un deposito cauzionale il cui importo è pari a tre mensilità del canone offerto.

Al termine della concessione l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà del Comune di San Gimignano tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente.

5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Possono presentare domanda di partecipazione le imprese, società e ditte individuali in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, ed avere come oggetto nel proprio statuto l'esercizio delle attività previste per il locale oggetto di concessione;
- possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010 concernente i requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali;
- insussistenza di provvedimenti giudiziari interdittivi disposti ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di ditta individuale, a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone indicate dall'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011;
- non trovarsi in alcuna delle situazioni che determinino l'impossibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione previste dalla normativa vigente;
- insussistenza di debiti nei confronti del Comune di San Gimignano salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come persona singola.

6. MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura hanno la facoltà di chiedere di poter effettuare un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, inviandone richiesta, entro e non oltre il giorno 10/10/2025, all'indirizzo gare@comune.sangimignano.si.it. Coloro che parteciperanno alla procedura senza aver esercitato la facoltà di effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto della concessione, si intendono comunque essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile stesso, con rinuncia a presentare qualsiasi contestazione avente come presupposto il difetto di informazione in ordine allo stato dell'immobile.

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario **inviare all'indirizzo PEC del Comune di San Gimignano** comune.sangimignano@postacert.toscana.it, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 aprile 2026**:



A) Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione, redatta secondo il modulo All. 2 al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e dovrà contenere i seguenti elementi:

- denominazione, natura giuridica, sede legale, C.F. e P.IVA, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC, nonché generalità del legale rappresentante in carica del concorrente;
- destinazione, tra quelle consentite, per la quale si intende utilizzare l'immobile in caso di affidamento;
- dichiarazioni, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, con le quali si attestino tra l'altro:
 - di non trovarsi in alcuna delle situazioni che determinino impossibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, previste dalla normativa vigente;
 - il possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010 concernente i requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali;
 - l'insussistenza di provvedimenti giudiziari interdittivi disposti ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011;
 - l'insussistenza di debiti nei confronti del Comune di San Gimignano salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale;
 - l'assunzione, in caso di stipula del contratto, di ogni responsabilità derivante dalla gestione e conduzione dell'immobile e dall'attività in esso esercitata, sotto il profilo giuridico, amministrativo, economico, igienico sanitario ed organizzativo e di ogni responsabilità nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi, dei danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti ed indiretti, causati a cose o persone e connessi alla gestione dell'immobile oggetto di concessione;
 - la dichiarazione di impegno a produrre, in caso di stipula del contratto, tramite bonifico bancario, fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, un deposito cauzionale il cui importo è pari a tre mensilità del canone offerto, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti come concessionario d'uso dell'immobile;
 - la dichiarazione di impegno, in caso di stipula del contratto, a stipulare con una primaria compagnia d'assicurazione e mantenere in vigore, a proprie spese e per tutta la durata del contratto, suoi rinnovi o proroghe, la polizza assicurativa di cui al precedente punto 4;
 - dichiarazione di presa visione e accettazione integrale del contenuto dell'avviso pubblico e dello schema di contratto;
 - dichiarazione di conoscere i locali e di accettarne la consegna nello stato in cui si trovano.

B) Offerta economica

L'offerta economica, redatta secondo il modulo All. 3 al presente avviso, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e dovrà indicare la percentuale di rialzo offerta rispetto al canone di concessione annuo posto a base d'asta.

7. APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI, AGGIUDICAZIONE

Le domande, presentate entro il termine perentorio previsto dal presente avviso, saranno ammesse alla procedura.

Le fasi di apertura delle domande di partecipazione e delle offerte ricevute si svolgeranno in seduta pubblica; la data sarà comunicata ai partecipanti tramite pubblicazione sul sito internet dell'Ente.

Il Responsabile del procedimento, eventualmente assistito da un dipendente del settore competente con funzioni di segretario verbalizzante, procederà all'apertura e al controllo della regolarità delle domande di partecipazione e deciderà l'ammissione delle offerte. Successivamente provvederà ad aprire le offerte economiche e a verificarne il contenuto, dando lettura delle stesse.

Il Responsabile del procedimento provvederà a compilare la graduatoria sulla base del maggior rialzo offerto rispetto al canone posto a base d'asta. Risulterà aggiudicatario il concorrente che abbia presentato il maggior rialzo. Qualora più soggetti abbiano presentato la stessa percentuale di rialzo, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio.

Delle operazioni sopra descritte verrà redatto un verbale sottoscritto dal Responsabile del Procedimento.



6. CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000.

In caso di dichiarazioni non veritieri il soggetto offerente sarà escluso dalla gara e decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle suddette dichiarazioni, come previsto dall'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000, mentre, in caso di dichiarazioni mendaci o di falsità in atti, al dichiarante saranno applicate le sanzioni penali come previsto dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

7. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del suddetto contratto, il Concessionario dovrà:

- a garanzia degli obblighi assunti, versare, tramite bonifico bancario, fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, un deposito cauzionale il cui importo è pari a tre mensilità del canone offerto;
- stipulare con una primaria compagnia d'assicurazione la polizza assicurativa di cui al precedente punto 4; tale polizza dovrà essere mantenuta in vigore a proprie spese e per tutta la durata del contratto, suoi rinnovi o proroghe.

8. RECESSO, REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario può recedere con preavviso di almeno sei mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

Il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene) senza diritto per il Concessionario di indennizzo alcuno e con preavviso di minimo 1 mese.

Il contratto può essere oggetto di risoluzione per inadempienze rispetto a quanto previsto nel contratto stesso e per perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività. In questi casi sorge il diritto per l'Ente di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

E' vietata la sub concessione e la cessione della concessione stessa.

9. CONDIZIONI SPECIALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere alla concessione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Valerio Bartoloni, Dirigente del Settore Servizi alla Cultura e alla Persona del Comune di San Gimignano.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni di carattere amministrativo: gare@comune.sangimignano.si.it

11. TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 979/2016 si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati dal Comune di San Gimignano, quale titolare, esclusivamente per la procedura di cui al presente avviso, nel rispetto dei limiti e delle modalità disposte dal Regolamento europeo. L'informativa completa è disponibile sul sito del Comune www.comune.sangimignano.si.it.



Comune di
San Gimignano



10. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso pubblico:

- Planimetria (All. 1);
- Modulo per domanda di partecipazione (All. 2);
- Modulo per offerta economica (All. 3).

San Gimignano, 10/02/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Dott. Valerio Bartoloni

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