



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 95 DEL 23/04/2026

OGGETTO: IL TORRIONE LOCALI COMMERCIALI DI PROPRIETA COMUNALE VIA DI PORTA VECCHIA, N.23 : INDIRIZZI STRATEGICI PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE CON PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA (IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO N. 15, PARTICELLA N. 177 SUB. 1 E 2, E RELATIVE PERTINENZE ESTERNE) APPROVAZIONE SCHEMA DI BANDO, DISCIPLINARE, CONTRATTO E GRIGLIA DI VALUTAZIONE MULTI-CRITERIO.

L'anno **2026**, addì **23** del mese di **aprile** alle ore **11:00**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. PIERO PII.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente da remoto
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Assente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente da remoto
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Presente da remoto

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott. FABIO TOSCANO.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 8 – S.U.A.P. – SPORT E TURISMO

Anno: 2026

Numero: 936

OGGETTO:

IL TORRIONE LOCALI COMMERCIALI DI PROPRIETA COMUNALE VIA DI PORTA VECCHIA, N.23 : INDIRIZZI STRATEGICI PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE CON PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA (IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO N. 15, PARTICELLA N. 177 SUB. 1 E 2, E RELATIVE PERTINENZE ESTERNE) APPROVAZIONE SCHEMA DI BANDO, DISCIPLINARE, CONTRATTO E GRIGLIA DI VALUTAZIONE MULTI-CRITERIO.

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che tra gli obiettivi di mandato questa Amministrazione ha come priorità la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, nonché la necessaria rigenerazione, la riqualificazione o l'ammodernamento dello stesso;

TENUTO CONTO che il Comune di Colle di Val d'Elsa è proprietario di un fabbricato ad uso ricreativo commerciale di valore culturale, storico denominato "Il Torrione" sito in via Porta Vecchia, n. 23; identificato al catasto Urbano del Comune di Colle di Val d'Elsa al foglio n. 15, particella n. 177 sub. 1 e 2, e relative pertinenze esterne;

PREMESSO, altresì, che in data 19.06.2023 il Circolo Ricreativo e Culturale "il Torrione" – cf. 00631260528 – cedeva e trasferiva l'azienda commerciale Bar Pizzeria Ristorante "Il Torrione" corrente in Colle di Val d'Elsa Via Porta Vecchia n.23 alla S.B.S. S.r.l. con contratto registrato a Poggibonsi il 23.06.2023 – numero di registrazione n.1174, serie 1/T e repertoriato al n. 144.241 raccolta n. 25153 – azienda già condotta in locazione presso il medesimo fabbricato dalla stessa società S.B.S. S.r.l. in virtù di contratto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Maria Sannino in data 29.03.2008 Rep. 21.299/4.283 registrato a Poggibonsi il 31.03.2008 al n.871 serie 1/T; pertanto, in virtù del suddetto contratto di cessione d'azienda del 23.06.2023, la S.B.S. S.r.l. quale cessionaria è subentrata ex art. 36 L.392/1978 nella posizione contrattuale del conduttore originario e cedente Circolo Ricreativo Culturale "Il Torrione";

CONSIDERATO che sulla base di questo subingresso in ramo di azienda (ai sensi dell'art. 36 della Legge 392/1978 cessione d'azienda) l'attuale conduttore gode di una prelazione sul contratto di locazione dell'immobile commerciale (ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/1978 che prevede:”il locatore, qualora

intenda locare a terzi l'immobile alla scadenza, deve comunicare le offerte ricevute al conduttore uscente, il quale può esercitare la prelazione entro 30 giorni).

CONSIDERATO che, a far data dal 01.08.2025, in considerazione del subingresso in ramo di azienda si è passati da un conduttore/soggetto giuridico senza scopo di lucro con finalità sociali ad un conduttore/soggetto privato e, pertanto, si è reso necessario applicare la disciplina privatistica e di mercato, al contratto di locazione modificando anche il canone annuale della locazione ai valori ufficiali dell'agenzia del territorio con aggiornamento annuale nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie,;

RICHIAMATO il dispositivo della deliberazione n. 159 del 19/06/2025 nel quale si stabiliva, tra le altre cose, ha modificato il contratto di locazione portando la scadenza al 30/06/2026 e conseguentemente la previsione di una procedura ad evidenza pubblica per il nuovo affidamento, rendendo necessario adottare una procedura pubblicistica per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione, pur nel rispetto della disciplina privatistica a cui rimane sottoposta l'amministrazione e quindi adottando una procedura che salvaguarda il diritto di prelazione al conduttore attuale;

CONSIDERATO che al fine di garantire la trasparenza e la terzietà la procedura ad evidenza pubblica dovrà garantire in fase di gara l'informazione preventiva ai terzi partecipanti che la loro vittoria è "sub condicione", in quanto persiste il diritto di prelazione nei confronti del conduttore attuale e , quindi non violare il principio di buona fede e trasparenza a cui questa Amministrazione si vuole attenere con la massima scrupolosità,.

CONSIDERATO e ritenuto che:

Il patrimonio immobiliare comunale deve essere gestito secondo criteri di economicità, efficacia e redditività, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 267/2000;

l'immobile dispone delle idoneità ed abilitazioni per essere dato già così nel suo stato di fatto in locazione;

VISTI E RICHIAMATI:

- Il D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice Contratti Pubblici) per i principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 (Risultato, Fiducia, Accesso al Mercato);
- Il D.P.R. 296/2005 circa la gestione dei beni demaniali e patrimoniali dello Stato, applicabile per analogia;
- Il D.Lgs. 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- Legge 392/1978

CONSIDERATO che:

È necessario bilanciare la massimizzazione della rendita finanziaria con la funzione sociale e rigenerativa dell'attività commerciale nel tessuto urbano;

Il canone a base d'asta è stato determinato sulla base dei dati ufficiali indicati dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare di Siena in relazione alla superficie commerciale e all'interno della forbice di riferimento dei valori forniti dall'Agenzia dell'Entrate per i fondi commerciali in centro storico di Colle di Val

d'Elsa (sito <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>, che alla data di aprile 2026 in relazione alla qualità ed al pregio della zona di riferimento risultano da un minimo di € 2.5 mq/mensile ad un massimo di € 3,7 mq/mensile), nel suo valore medio che tiene conto del valore di mercato locativo attualizzato e dei costi di manutenzione ordinaria a carico del locatario;

VISTO che sulla presente proposta è stato espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 – Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, così come modificato dall'art. 3 co. 2 lettera b del D.L. n. 174/2012, convertito con modificazioni nella Legge 213/2012, il parere favorevole del Responsabile dell'Area 8 "Suap, Cultura istruzione" nonché il parere favorevole del Responsabile Area 5 Servizio Economico Finanziario e Patrimonio, in ordine alla regolarità contabile;

VISTO pertanto come, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, sul presente atto sia stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

OSSERVATO il giusto procedimento ex legge 7 agosto 1990, n. 267;

A voti unanimi favorevoli, resi nei modi di legge

DELIBERA

di richiamare interamente le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante della presente;

1. **di esprimere indirizzo** affinché il Responsabile del Servizio 8 attivi ed approvi le procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del conduttore dei locali commerciali di proprietà di questa Amministrazione denominato "Il Torrione", sito in via Porta Vecchia, n. 23; fabbricato ad uso ricreativo commerciale di valore culturale identificato al catasto Urbano del Comune di Colle di Val d'Elsa al foglio n. 15, particella n. 177 sub. 1 e 2, e relative pertinenze esterne, nel rispetto dei seguenti criteri oltre alle prescrizioni delle vigenti disposizioni normative:

l'aggiudicazione dovrà avvenire con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione e relativamente ai concorrenti questi dovranno dimostrare:

A. Esperienza professionale maturata - Max punti 30/100;

B. Piano d'Impresa - Max punti 40/100;

C. Offerta economica (rialzo sul canone posto a base d'asta) - Max Punti 30/100.

D. Il canone a base d'asta sarà determinato sulla base dei dati ufficiali indicati dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare di Siena in relazione alla superficie commerciale e all'interno della forbice di riferimento dei valori forniti dall'Agenzia dell'Entrate per i fondi commerciali in centro storico di Colle di Val d'Elsa, alla data di aprile 2026 in relazione alla qualità ed al pregio della zona di riferimento, nel suo valore medio che tiene conto del valore di mercato locativo attualizzato e dei costi di manutenzione ordinaria a carico del locatario;

E. garantire il diritto di prelazione nei confronti del conduttore attuale previsto per legge e di darne informazione tale da garantire il principio di buona fede e di trasparenza a favore dei terzi partecipanti, in modo che sia chiaro che la loro vittoria è "sub condicione", cioè la facoltà concessa all'attuale conduttore di esercitare il diritto di prelazione nei 30 giorni successivi alla notifica di aggiudicazione e dell'esito della gara adottando l'offerta ritenuta migliore e attuandola nei confronti dell'amministrazione

2. Di demandare al responsabile del Servizio 8 anche tutti gli adempimenti necessari a dare attuazione alla procedura ad evidenza pubblica così come sopra caratterizzata

Dichiarare la delibera immediatamente eseguibile per le ragioni d'urgenza legate alla valorizzazione del patrimonio ed evitare occupazioni abusive.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Dott. PIERO PII

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. FABIO TOSCANO