



DETERMINA N. 1189 DEL 29/10/2026

Area 5 - Governo del Territorio

SUAP - Sviluppo Economico, Beni e Attività culturali

|          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oggetto: | PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO, PER LA DURATA DI ANNI DIECI, DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "ANTICO SPEDALE DEL BIGALLO" - DETERMINAZIONE APPROVAZIONE AVVISO E DOCUMENTAZIONE PROCEDURA |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Il Dirigente Di Area

VISTO il Decreto Sindacale n. 88 del 01/08/2024 con il quale viene attribuita la direzione dell'Area 5 - Governo del Territorio

VISTE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 153 del 23.12.2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione "DUP" 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 154 del 23.12.2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 16.01.2026 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 30/03/2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.AO.) 2026-2028;

DATO ATTO che il Comune di Bagno a Ripoli è proprietario del complesso denominato "Antico Spedale del Bigallo" sito in Bagno a Ripoli, al Foglio 33 con i seguenti identificativi: Mappali 103 Sub 1, 2 e 3; Mappali 104 Sub 1, 2 e 3; Mappale 106, categoria catastale E9;

VISTO che si tratta di immobile strumentale per natura ai sensi del D.P.R. 633/1972 e che, considerata tale qualificazione, il regime fiscale ai fini IVA segue le regole stabilite dall'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972 per la locazione di beni immobili strumentali;

CONSIDERATO che la "Concessione in gestione del complesso denominato "Antico Spedale del Bigallo", attualmente in corso, sta per giungere a naturale scadenza prevista per il 31/12/2026;

DATO ATTO che sono previsti alcuni lavori di manutenzione straordinaria sulla struttura la cui conclusione è prevista il mese di marzo, salvo fisiologici ritardi non preventivabili ex ante che potrebbero posticipare la consegna dell'immobile prevista per il giorno 01/04/2027;

CONSIDERATO che l'Amministrazione intende procedere ad individuare tramite procedura ad evidenza pubblica un operatore economico interessato all'assegnazione in concessione



amministrativa d'uso, per la durata di anni dieci, dell'immobile sopra identificato;

VISTO il "Regolamento per la concessione in uso di spazi, locali e immobili di proprietà comunale" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 22/04/2009 e ss.mm.ii;

RICHIAMATA la Comunicazione di indirizzo della Giunta Comunale n. 176 del 24 settembre 2026;

PRESO ATTO che in data 16/10/2026 è stata sottoposta, con comunicazione inviata a mezzo pec Prot. n. 44437, Richiesta di Autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 106 comma 2 bis D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato e che in data 27/10/2026 è stata ricevuta formale autorizzazione Prot. n. 0045786;

RICHIAMATA la Comunicazione della Giunta Comunale n. 187 del 15 ottobre 2026 con la quale veniva espresso parere favorevole rispetto alla bozza degli atti definitivi trasmessi in ordine agli interessi perseguiti dall'amministrazione comunale;

DATO ATTO, inoltre, che la procedura si articolerà mediante valutazione comparativa svolta da commissione appositamente nominata sulla base del miglior rapporto tra qualità del progetto gestionale ed elemento economico espresso in rialzo rispetto al canone concessorio stimato;

DATO ATTO che il canone annuo considerato ai fini dell'offerta economica in rialzo è determinato in Euro 52.500,00;

DATO ATTO che per attivare la procedura in oggetto e procedere alla pubblicazione tramite i canali previsti dall'art. 21 dell'Avviso occorre provvedere ad approvare la seguente documentazione, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- Avviso;
- Disciplinare;
- Relazione Generale;
- Relazione Funzionale
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica relativa all'immobile;
- Schema di atto di concessione;
- Modello 1 Domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Modello 2 - Offerta economica;
- Allegato A Criteri valutazione;
- Allegato B\_Informativa-Affidamenti-lavori-servizi-ing.-arch;
- Allegato C\_Codice di Comportamento Bagno a Ripoli;
- Allegato D\_Protocollo stazione appaltante - sindacati;
- Allegato E\_Calcolo superfici\_20.10.2026



DATO ATTO che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 4 della L. 241/1990 è il sottoscritto Arch. Antonino Gandolfo, giusto decreto di nomina sindacale n. 88 del 01/08/2024 con il quale è stata affidata la direzione dell'Area 5 - Gestione del Territorio;

VISTO il D. Lgs. 267/2000;

VISTO il D. Lgs. 33/2013;

VISTO il D. Lgs. 118/2011;

VISTO il D.P.R. 633/1972

VISTO il vigente Regolamento per la concessione in uso di spazi, locali e immobili di proprietà comunale;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;

RICHIAMATI i principi di cui al D. Lgs. 36/2023;

### **DETERMINA**

per le motivazioni di cui in premessa:

1) di procedere alla pubblicazione di una procedura ad evidenza pubblica volta all'individuazione del soggetto al quale attribuire la "Concessione amministrativa d'uso, per la durata di anni dieci, dell'immobile comunale denominato "Antico Spedale del Bigallo";

2) di prendere atto che tale concessione verrà affidata previa valutazione comparativa, svolta da commissione appositamente nominata sulla base del miglior rapporto tra qualità del progetto gestionale ed elemento economico espresso in rialzo rispetto al canone concessorio stimato;

3) di prendere atto che il canone annuo considerato ai fini dell'offerta economica in rialzo è determinato in Euro 52.500,00;

4) di approvare, in allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione :

- Avviso;
- Disciplinare;
- Relazione Generale;
- Relazione Funzionale
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica relativa all'immobile;
- Schema di atto di concessione;
- Modello 1 Domanda di partecipazione e dichiarazioni;



- Modello 2 - Offerta economica;
- Allegato A Criteri valutazione;
- Allegato. B\_Informativa-Affidamenti-lavori-servizi-ing.-arch;
- Allegato C\_Codice di Comportamento Bagno a Ripoli;
- Allegato D\_Protocollo stazione appaltante - sindacati;
- Allegato E\_Calcolo superfici\_20.10.2026

5) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ai sensi dell'art. 4 della L. 241/1990 è il sottoscritto Arch. Antonino Gandolfo, giusto decreto di nomina sindacale n. 88 del 01/08/2024 con il quale è stata affidata la direzione dell'Area 5 - Gestione del Territorio;

6) di provvedere alla pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati sul sito internet dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente, nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 33/2013 e dal D. Lgs. 36/2023 e nella sezione Novità del sito dell'amministrazione nonché nel BURT Regione Toscana;

7) di dare atto che l'esito dell'affidamento in oggetto verrà reso noto a norma di legge;

8) di stabilire che il relativo contratto verrà stipulato secondo quanto previsto all'art. 19 del Regolamento per la concessione in uso di spazi, locali e immobili di proprietà comunale.

Il Dirigente di Area

f.to ANTONINO GANDOLFO

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*