

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo

ALLEGATO B – DISCIPLINARE DI GARA

alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico (Allegato A)

OGGETTO: Affidamento in concessione della gestione del piano terra e porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (SI), ai sensi dell'Avviso pubblico (Allegato A) approvato con la presente determinazione.

Art. 1 – Modalità di presentazione della domanda

La domanda, corredata della documentazione di cui al successivo art. 2, dovrà pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo comune.collevaldelsa@postecert.it entro il termine di cui all'art. 8 dell'Avviso pubblico (Allegato A), con oggetto: "Domanda di partecipazione – Concessione piano terra Ostello Cartiera La Buca".

Art. 2 – Contenuto della domanda

La PEC dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti firmati digitalmente dal titolare o legale rappresentante:

A) Documentazione amministrativa

- Modello di domanda di partecipazione (Allegato A1), con le dichiarazioni sostitutive sui requisiti generali (assenza di cause di esclusione ex artt. 94-98 D.Lgs. 36/2023) e sui requisiti di idoneità professionale ex L.R. Toscana 61/2024;
- Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) o, in alternativa per gli affidamenti sotto soglia, dichiarazioni sostitutive equivalenti;
- Verbale di sopralluogo (Allegato A2), sottoscritto dal referente tecnico comunale;
- Certificato di iscrizione alla CCIAA, ovvero – per gli Enti del Terzo Settore privi di iscrizione camerale – iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) e copia dello statuto, da cui risulti l'ammissibilità dell'attività ricettiva ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 117/2017;
- Dichiarazione di accettazione degli indirizzi strategici del progetto HCR di cui all'art. 6 dell'Avviso (Allegato A).

B) Offerta tecnica

Relazione tecnico-gestionale, redatta secondo la griglia di valutazione di cui al successivo art. 3, in busta/file distinto e non recante alcun riferimento economico, a pena di esclusione.

C) Offerta economica

Modulo offerta economica (Allegato A3), in file distinto, contenente il canone annuo offerto in aumento rispetto alla base d'asta di € 100,00/anno IVA inclusa di cui all'art. 4-bis dell'Avviso (Allegato A). Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto alla base d'asta né offerte condizionate.

Art. 3 – Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

La Relazione tecnico-gestionale, redatta in non più di 15 pagine (formato A4, carattere leggibile), è valutata secondo la seguente griglia, per un massimo di 75 punti su 100:

Capitolo 1 – Piano di gestione dell'ostello (max 30 punti)

- organizzazione dei servizi minimi di cui all'art. 2 del Capitolato speciale (Allegato D) (orari, personale, reperibilità H24, sistema di prenotazione);
- periodo di apertura annuale e continuità del servizio, con premialità per l'apertura oltre i 9 mesi minimi;
- organigramma, qualifiche e piano di formazione del personale;
- proposta di servizi aggiuntivi coerenti con il target di turismo lento e pellegrinaggio (es. servizi digitali di check-in, convenzioni con soggetti locali).

Capitolo 2 – Integrazione con il progetto HCR e con il territorio (max 20 punti)

- proposta di collaborazione con le future funzioni culturale (piano interrato) e di micro-incubazione (piano primo), secondo la logica di interdipendenza descritta nel progetto HCR;
- calendario indicativo di iniziative/eventi ed eventuale collaborazione con Enti del Terzo Settore, incubati, associazioni locali;
- modalità di raccordo con l'Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF) e con l'Ambito Turistico Valdelsa Valdicecina.

Capitolo 3 – Investimenti, manutenzione e valorizzazione dell'immobile (max 15 punti)

- interventi di miglioria proposti, nel rispetto del vincolo culturale ex D.Lgs. 42/2004 e previa autorizzazione comunale;
- piano di manutenzione ordinaria programmata;
- criteri di sostenibilità ambientale (risparmio idrico/energetico, gestione rifiuti).

Capitolo 4 – Condizioni tariffarie calmierate migliorative (max 10 punti)

- ampiezza e generosità delle agevolazioni proposte per pellegrini, giovani, categorie fragili, oltre i minimi di cui all'art. 5 dell'Avviso (Allegato A).

Di seguito la tabella di valutazione:

Capitolo 1 – Piano di gestione dell'ostello (30 punti)

Subcriterio	Punteggio massimo
Organizzazione dei servizi minimi	10
Organizzazione e qualificazione del personale	8
Periodo di apertura annuale	6
Servizi aggiuntivi	6

Capitolo 2 – Integrazione con HCR (20 punti)

Subcriterio	Punteggio massimo
Integrazione con le altre funzioni della Cartiera	8
Eventi e collaborazioni territoriali	7
Raccordo con AEVF e Ambito Turistico	5

Capitolo 3 – Investimenti (15 punti)

Subcriterio	Punteggio massimo
Migliorie proposte	6
Piano manutentivo	5
Sostenibilità ambientale	4

Capitolo 4 – Tariffe calmierate (10 punti)

Subcriterio	Punteggio massimo
Agevolazioni migliorative	10

Per ciascun subcriterio la Commissione attribuirà un coefficiente discrezionale compreso tra 0 e 1, sulla base dei livelli qualitativi delle proposte presentate (insufficiente, sufficiente, buono, ottimo), applicandolo al punteggio massimo previsto per il singolo subcriterio. La valutazione terrà conto della completezza, coerenza, fattibilità, sostenibilità e grado di innovazione delle proposte.

Non è ammesso alcun riferimento, diretto o indiretto, a elementi di natura economica (canone offerto) all'interno della Relazione tecnica, a pena di esclusione.

Art. 4 – Criteri di valutazione dell'offerta economica e procedura di aggiudicazione

La concessione è aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base della seguente griglia complessiva, coerente con l'art. 4 dell'Avviso (Allegato A):

- Offerta tecnica: fino a 75 punti, secondo i criteri di cui al precedente art. 3;
- Impegno al reinvestimento degli eventuali risultati positivi della gestione nel miglioramento del servizio, nella manutenzione e valorizzazione dell'immobile e nel perseguimento delle finalità del progetto HCR; fino a 15 punti
- Canone concessorio offerto in aumento rispetto alla base d'asta di € 100,00/anno: fino a 10 punti, secondo interpolazione lineare, con peso volutamente contenuto in ragione della sostenibilità economica della gestione calmierata, come illustrato nella Relazione tecnico-economica (Allegato C).

Di seguito tabella di valutazione:

Subcriterio	Punteggio massimo
Reinvestimento degli eventuali risultati positivi della gestione nel miglioramento dei servizi offerti	5
Interventi destinati alla manutenzione, conservazione e valorizzazione dell'immobile	5
Contributo al perseguimento delle finalità del progetto HCR (es. iniziative, collaborazioni o investimenti coerenti con gli obiettivi dell'intervento)	5

La soglia minima di sbarramento per l'offerta tecnica è fissata in 35 punti su 75; i concorrenti che non raggiungano tale soglia sono esclusi dalla successiva fase di valutazione economica.

La procedura si svolge in seduta pubblica per l'apertura della documentazione amministrativa e in seduta riservata per la valutazione tecnica; la lettura dei punteggi tecnici, l'apertura delle offerte economiche e la formazione della graduatoria provvisoria avvengono in seduta pubblica.

Art. 5 – Documenti di gara

Formano parte integrante della procedura, unitamente al presente Disciplinare (Allegato B): l'Avviso pubblico (Allegato A), il Modello di domanda di partecipazione (Allegato A1), il Verbale di sopralluogo (Allegato A2) e il Modulo di offerta economica (Allegato A3), la Relazione tecnico-economica di calcolo del valore della concessione e del canone a base d'asta (Allegato C), il Capitolato speciale descrittivo e prestazionale (Allegato D).