



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 178 DEL 30/07/2026

OGGETTO: OSTELLO "CARTIERA LA BUCA" APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIATTIVAZIONE CON VALORE DI INDIRIZZO STRATEGICO PER LA RIGENERAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE TRAMITE REALIZZAZIONE DI UN HUB RICETTIVO CULTURALE LUNGO LA VIA FRANCIGENA.

L'anno **2026**, addì **30** del mese di **luglio** alle ore **15:00**, 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
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Presente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Presente

Assiste alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. BRUNI IURI.

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: 1827

OGGETTO: OSTELLO "CARTIERA LA BUCA" APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIATTIVAZIONE CON VALORE DI INDIRIZZO STRATEGICO PER LA RIGENERAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE TRAMITE REALIZZAZIONE DI UN HUB RICETTIVO CULTURALE LUNGO LA VIA FRANCIGENA.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Colle di Val d'Elsa è proprietario dell'immobile denominato "Ostello Cartiera La Buca", ubicato in Via XXV Aprile, recuperato quale struttura ricettiva destinata ad ostello/rifugio escursionistico e collocato lungo il tracciato della Via Francigena, in prossimità del SentierElsa, costituendo uno dei principali punti di accoglienza del turismo lento e dei pellegrinaggi;
- la struttura rappresenta un bene pubblico di particolare pregio storico e identitario, ricavato dall'antica cartiera medievale, già oggetto di interventi di recupero e oggi destinato prevalentemente alla funzione ricettiva;
- l'Amministrazione Comunale riconosce nella valorizzazione del patrimonio pubblico uno degli strumenti fondamentali per promuovere sviluppo sostenibile, rigenerazione urbana, attrattività territoriale, crescita culturale e sostegno all'economia locale;

CONSIDERATO che la struttura è attualmente affidata in concessione all'Associazione Culturale Pedagogica La Formica e il suddetto affidamento sta per volgere a scadenza, necessitando quindi di procedere al rinnovo dello stesso o trovare una nuova forma di gestione della struttura;

CONSIDERATO che è intenzione dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di trasformare il bene in un "Hub Culturale Ricettivo" (HCR), sviluppandolo su un modello multifunzionale autosostenibile articolato su tre funzioni complementari in base alla caratterizzazione anche strutturale del fabbricato e alle sue peculiarità

- Piano Terra (Ricettività - Funzione Ancora): consolidamento della ricettività turistico-escursionistica;
- Piano Interrato (Cultura ed Eventi): rigenerazione reversibile per attività culturali, espositive e associative;
- Piano Primo (Micro-Incubazione): attivazione di spazi per microimprese, gioventù, artigianato e servizi al turismo lento;

l'integrazione di tali funzioni garantisce l'equilibrio economico-gestionale dell'immobile, trasformandolo in un'infrastruttura capace di autofinanziarsi e generare valore sociale ed economico sul territorio;

PRESO ATTO che l'Amministrazione desidera applicare alla struttura delle forme di gestione che coinvolgano parte pubblica e privata con il fine di trovare delle soluzioni che permettano alla struttura di autofinanziarsi;

CONSIDERATO che le funzioni e gli obiettivi sopra indicate soddisfano i criteri per l'applicazione dell'art. 71 del D.Lgs. 117/2017 (codice terzo Settore) che prevede espressamente che i beni immobili di proprietà pubblica possano essere concessi in uso agli Enti del Terzo Settore (ETS) per lo svolgimento delle attività di interesse generale mediante forme di partenariato e co-progettazione.

CONSIDERATO che la co-progettazione ex art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) richiede che la funzione culturale ed educativa/associativa (piano interrato) e l'incubazione sociale/territoriale (piano primo) siano prevalenti e guidate da un ETS senza scopo di lucro.

CONSIDERATO, altresì, che anche per la struttura ricettiva (piano terra, circa 260 mq) che potenzialmente può generare ricavi e, quindi, qualificabile come attività commerciale/ricettiva si darà preferenza nell'affidamento ad un soggetto senza scopo di lucro che dovrà reinvestire gli utili nel progetto e nella valorizzazione degli ambienti

DATO ATTO che è stato predisposto un progetto di riattivazione dell'ostello Cartiera La Buca", con valore di indirizzo e finalizzato alla definizione di un percorso di valorizzazione dell'immobile attraverso l'applicazione del modello dell'Hub Culturale Ricettivo (HCR), già sperimentato in altri contesti nazionali quale metodologia innovativa di rigenerazione di beni pubblici sottoutilizzati;

CONSIDERATO che il progetto propone di sviluppare la struttura secondo un modello integrato fondato sulla coesistenza di tre funzioni complementari:

- il consolidamento della funzione ricettiva quale elemento generatore dei flussi turistici;
- la realizzazione di uno spazio destinato ad attività culturali, artistiche, formative e di promozione del territorio, mediante il recupero funzionale del piano interrato con interventi reversibili e compatibili con la tutela dell'immobile;
- il completamento del piano primo mediante la realizzazione di un micro-incubatore dedicato a imprese, professionisti e iniziative imprenditoriali coerenti con i temi del turismo lento, dell'artigianato, della cultura, dell'innovazione sociale e della valorizzazione delle produzioni locali;

RILEVATO che tale modello consente di superare la concezione dell'ostello quale semplice struttura ricettiva, trasformandolo in un'infrastruttura territoriale multifunzionale capace di integrare accoglienza, cultura, innovazione, imprenditorialità e servizi al territorio;

CONSIDERATO, inoltre, che la complementarità tra le tre funzioni costituisce il presupposto per una gestione economicamente sostenibile e progressivamente autosufficiente del bene pubblico e che il progetto si inserisce pienamente nelle strategie di valorizzazione della Via Francigena, del turismo lento e dei cammini europei, rafforzando il ruolo di Colle di Val d'Elsa quale tappa di riferimento dell'itinerario culturale europeo;

CONSIDERATO, altresì, che l'Amministrazione Comunale ritiene strategico orientare le future modalità di gestione dell'immobile verso modelli innovativi fondati sulla collaborazione tra soggetti pubblici, Terzo Settore, imprese, associazioni di categoria, istituzioni culturali e soggetti gestori specializzati;

PRESO ATTO che assume particolare rilievo la collaborazione con l'**Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF)**, organismo riconosciuto dal Consiglio d'Europa e partner istituzionale di numerosi enti

locali attraversati dalla Via Francigena, che negli ultimi anni sta sviluppando progettualità orientate alla rigenerazione dei luoghi della Via Francigena mediante modelli di partenariato pubblico-privato, valorizzazione del patrimonio pubblico e sviluppo di nuove forme di ospitalità culturale;

VISTO che il Comune di Colle di Val d'Elsa intende rafforzare la propria collaborazione con l'Associazione Europea delle Vie Francigene, riconoscendola quale interlocutore qualificato per lo sviluppo di progettualità integrate, la partecipazione a programmi europei, la costruzione di reti territoriali e l'individuazione di modelli gestionali innovativi capaci di attrarre investimenti pubblici e privati;

CONSIDERATO che il presente progetto sarà coordinato anche con il programma dell'Ambito Turistico di appartenenza Valdelsa Valdicecina in **raccordo funzionale**, al fine di coordinare il progetto locale con la programmazione turistica sovra-comunale.

RICHIAMATA e tenuto conto della seguente normativa:

- la **Legge Regionale Toscana 22 luglio 2020, n. 65** ("*Norme di sostegno e promozione degli enti del Terzo settore toscano*"), che promuove la co-progettazione e le forme di amministrazione condivisa tra Enti Locali ed Enti del Terzo Settore ex art. 55 del D.Lgs. 117/2017;
- la **Legge Regionale Toscana 2 agosto 2013, n. 46** ("*Nuove norme in materia di promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali*");
- il **Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 61)** e le successive modifiche e integrazioni apportate dalla **Legge Regionale 16 giugno 2026, n. 9**, con particolare riguardo alle disposizioni per le strutture ricettive extra-alberghiere/ostelli e alla disciplina di esercizio delle attività turistiche lungo gli itinerari culturali e cammini;

DATO ATTO CHE:

- il documento progettuale costituisce un atto preliminare di indirizzo e di programmazione strategica e non comporta, allo stato attuale, l'assunzione di obbligazioni giuridiche né impegni di spesa;
- la concreta attuazione del progetto sarà subordinata alle necessarie verifiche tecnico-amministrative, urbanistiche, patrimoniali, economico-finanziarie e autorizzative previste dalla normativa vigente, nonché alla definizione del più idoneo modello gestionale;
- l'Amministrazione si riserva di valutare l'attivazione degli strumenti di partenariato previsti dall'ordinamento, anche nella forma del partenariato pubblico-privato e degli istituti di collaborazione con gli enti del Terzo Settore, qualora ritenuti maggiormente idonei al perseguimento dell'interesse pubblico;

RITENUTO di condividere gli obiettivi strategici contenuti nel progetto, facendoli propri quali indirizzi dell'azione amministrativa per la valorizzazione dell'Ostello Cartiera La Buca e per la sua evoluzione verso un Hub Ricettivo Culturale integrato;

DELIBERA

1. di approvare, quale atto di indirizzo strategico dell'Amministrazione Comunale, il documento denominato "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello HCR–", facendone propri gli obiettivi e gli indirizzi generali per la valorizzazione dell'immobile comunale allegato alla presente (Allegato A – Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca);
2. di esprimere la volontà dell'Amministrazione Comunale di promuovere la progressiva trasformazione dell'Ostello Cartiera La Buca in un Hub Ricettivo Culturale, capace di integrare accoglienza, produzione culturale, innovazione sociale, servizi al turismo lento e sostegno alla nascita di nuove iniziative economiche collegate alle vocazioni del territorio;

3. di riconoscere tale progetto quale intervento strategico di interesse pubblico per la valorizzazione del patrimonio comunale, per il rafforzamento dell'offerta turistica della Via Francigena e per la promozione dello sviluppo economico, culturale e sociale della comunità locale;
4. **di promuovere** l'attivazione delle procedure di amministrazione condivisa e co-progettazione ex art. 55 e 71 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e **art. 3 della L.R. Toscana 65/2020**, unitamente ai processi partecipativi di cui alla **L.R. Toscana 46/2013**, per la determinazione e attuazione del progetto sopra approvato (HCR).
5. di promuovere la definizione di un modello gestionale innovativo fondato sulla collaborazione tra Amministrazione Comunale, soggetti gestori, enti del Terzo Settore, imprese, associazioni di categoria, università, fondazioni e altri soggetti pubblici e privati, favorendo il ricorso agli strumenti di partenariato previsti dall'ordinamento;
6. di demandare ai competenti uffici comunali l'avvio delle necessarie attività istruttorie e procedimentali finalizzate alla verifica della fattibilità tecnico-amministrativa, economica e giuridica del progetto, nonché all'individuazione delle modalità di affidamento e gestione maggiormente coerenti con gli obiettivi della presente deliberazione e, contestualmente, procedere all'avvio delle procedure per il nuovo affidamento della struttura ricettiva al piano terra garantendo la continuità del servizio e portando a conoscenza del futuro gestore i contenuti e degli indirizzi espressi dall'amministrazione con la presente deliberazione che dovranno da questo essere espressamente accettati ;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'interesse pubblico alla prosecuzione delle attività di valorizzazione del bene comunale

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 VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. IURI BRUNI