



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



Ostello “Cartiera La Buca”

Riattivazione integrata di un bene pubblico sulla Via Francigena: ricettività, cultura, incubazione

Oggetto. Documento preliminare di supporto rivolto all’Amministrazione comunale di Colle di Val d’Elsa (SI), proprietaria dell’immobile, e all’eventuale ente gestore. Trasferisce alla scala dell’Ostello “Cartiera La Buca” la **metodologia dell’Hub Culturale Ricettivo (HCR)** già sperimentata a Villa Albrizzi Marini, nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), e applicata al complesso di Villa Mocenigo ad Alvisopoli, nel Comune di Fossalta di Portogruaro (VE). Il documento fornisce **(i)** una breve presentazione del *concept*, **(ii)** il percorso operativo *step by step* e **(iii)** un elenco strutturato di domande per acquisire un quadro completo e decidere con cognizione di causa.

Avvertenza metodologica. *I dati patrimoniali, dimensionali e contrattuali riportati derivano esclusivamente dalla documentazione trasmessa (contratto di concessione Prot. 4285 del 14.12.2021; SCIA standard del 25.05.2017; planimetria piano strada e piano interrato). Le valutazioni economiche, giuridiche e strategiche hanno natura istruttoria e sono subordinate alle verifiche elencate al § 7 e alle risposte di cui al § 8.*

Sintesi della proposta in una frase

L’integrale recupero di un immobile pubblico di matrice manifatturiera, già attivo come ostello sulla Via Francigena, viene completato per la realizzazione di un **ecosistema autoportante a tre funzioni co-localizzate**:

- a) ricettività** (piano strada, esistente);
- b) cultura ed eventi** (piano interrato, riattivazione reversibile a basso costo);
- c) micro-incubazione** (piano primo, oggi inutilizzato).

Si applica la stessa logica funzionale ed economica di Villa Mocenigo ad Alvisopoli, ridotta alla metratura disponibile.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

1. Premessa metodologica: che cosa si replica

Il modello HCR non è un format edilizio ma una **logica di rigenerazione di beni immobili sottoutilizzati** che rende autosufficiente la gestione **attraverso la co-localizzazione di più funzioni complementari**. Il principio cardine è che nessuna funzione, presa isolatamente, sostiene i costi del bene. L'equilibrio nasce dalla **interdipendenza**:

- la ricettività genera cassa e flussi di pubblico;
- lo spazio culturale produce identità, animazione e base associativa;
- l'incubatore genera nuova attività economica e, nel tempo, imprese consolidate che diventano presenze stabili dell'hub.

Il bene smette di essere un costo per la proprietà pubblica e diventa un'infrastruttura che si autofinanzia.

La trasferibilità del metodo si fonda su tre elementi già validati:

- a) una **governance duale** (soggetto del Terzo settore per le funzioni culturali e associative; soggetto commerciale per le attività d'impresa, se la scala lo giustifica);
- b) uno **strumento economico parametrico** (il modello economico-gestionale HCR, che traduce metri quadri, tariffe e ricavi in un conto di gestione verificabile);
- c) un **modello contrattuale di incubazione a due voci** privo di canone fisso: Villa Mocenigo è l'applicazione su larga scala, mentre l'Ostello Cartiera La Buca può essere un'applicazione in scala minore, su un bene già in esercizio.

Cartiera La Buca è un caso favorevole:

La **“funzione-àncora”** esiste già. L'ostello è attivo: a differenza di Villa Mocenigo, non occorre costruire il flusso ricettivo da zero ma basta innestare le altre due funzioni su un flusso esistente.

Lo spazio culturale è a riattivazione reversibile. Il piano interrato (oggi in stato di abbandono) è ripristinabile per manifestazioni temporanee con interventi leggeri e amovibili, coerenti con un bene vincolato.

Il completamento è già previsto. Il piano primo inutilizzato è esplicitamente contemplato dall'art. 2 dell'attuale contratto di gestione come oggetto di un più ampio “progetto definitivo” di sistemazione: l'incubatore può trovare qui il proprio “assist” giuridico.

2. L'immobile: inquadramento e stato di fatto

L'Ostello “Cartiera La Buca” sorge in un'ex struttura per la fabbricazione della carta, di origine databile intorno agli inizi del XIV secolo, con macchinari ancora presenti nei locali attigui al deposito. È di proprietà del Comune di Colle di Val d'Elsa, ubicato in Via XXV Aprile, sul tracciato della **Via Francigena**, con accesso diretto al **SentierElsa**, un ampio parcheggio pubblico e piena accessibilità alle persone con disabilità.



**Valdelsa
Valdicecina**



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Il recupero a struttura ricettiva è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 06.03.2014; la tipologia è quella di ostello/rifugio escursionistico ai sensi del Testo Unico sul turismo della Regione Toscana (L.R. Toscana n. 86/2016 e Regolamento attuativo n. 47/R/2018).

Dato	Rilevazione (da documentazione trasmessa)
Identificazione	Ostello/rifugio escursionistico "Cartiera La Buca", Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (SI)
Catasto	Foglio 101, particella 118 (sub. da verificare nello stato aggiornato)
Piano strada (attivo)	≈ 260 mq: reception, servizi, sala comune/pasti, 5 camere da 2 a 8 posti (23 posti letto complessivi)
Piano interrato (deposito)	≈ 70 mq ("parte bianca" della planimetria)
Superficie dichiarata in SCIA	330 mq complessivi (260 + 70)
Piano primo	Previsto ma non sistemato; il contratto ne contempla la futura "sistemazione e utilizzazione" (art. 2)
Contesto	Via Francigena (turismo lento: camminatori, pellegrini, cicloturisti, etc.); SentierElsa; parcheggio; accessibilità persone con disabilità

3. La logica funzionale: tre funzioni integrate

Il progetto articola l'immobile su tre livelli, ciascuno con una funzione, una destinazione e un ruolo economico distinti ma interdipendenti.

3.1 Ricettività – piano strada (la funzione-ancora, esistente)

L'ostello resta il motore di cassa e il generatore di flusso. La sua valorizzazione passa non da nuovi posti letto ma dall'**integrazione con le altre due funzioni**: ospiti del cammino che diventano pubblico degli eventi del piano interrato; servizi e prodotti delle microimprese incubate che arricchiscono l'offerta ricettiva (ristorazione leggera, prodotti del territorio, esperienze).

3.2 Cultura ed eventi – piano interrato (riattivazione reversibile)

Il piano interrato è riconvertibile in spazio per manifestazioni culturali temporanee con allestimenti leggeri e amovibili. Concettualmente è il corrispettivo – in scala – del formato di museo diffuso "*Le Stanze dell'Utopia*". Sul piano economico assume la funzione che in un altro caso già sperimentato nel Comune di Concordia Sagittaria (VE), è stata attribuita alla sala d'assemblea: uno **spazio a domanda potenziale inespressa che diventa motore di ricavo** se governato da un tariffario trasparente e differenziato per fascia d'uso (sociale/associativo, istituzionale, commerciale).

3.3 Micro-incubazione – piano primo (il completamento)

Il piano primo ospita un incubatore di dimensioni proporzionate: poche postazioni per microimprese e progetti coerenti con la vocazione del luogo (artigianato, cultura, servizi al turismo lento, prodotti del territorio). È la versione in scala del Cantinon di Villa Mocenigo ad Alvisopoli e mette in moto, nel





Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

tempo, la logica della **filiera “Prossimi Spazi”**: le imprese incubate che raggiungono la maturità possono consolidarsi come presenze stabili dell’hub e, in prospettiva, candidarsi a gestire nuovi beni rigenerati sul territorio.

4. Inquadramento giuridico

L’operazione si colloca su tre piani normativi, da presidiare congiuntamente.

4.1 Regime di affidamento del bene

Il bene è oggi gestito tramite **concessione di servizi** (contratto Prot. 4285 del 14.12.2021 a Ass. Culturale Pedagogica La Formica:

- decorrenza 03.08.2023;
- durata tre anni;
- canone € 1.830,00/anno, IVA inclusa;
- manutenzione ordinaria a carico del concessionario, straordinaria a carico del Comune.

Il contratto è stato stipulato nella vigenza del d.lgs. n. 50/2016. Oggi, un nuovo affidamento – se analogo al precedente – ricadrebbe nell’ambito di applicazione del d.lgs. n. 36/2023.

Snodo strategico — la finestra temporale

La concessione attuale, decorrente dal 03.08.2023 per tre anni, risulta **in scadenza il 03.08.2026**. Se così è, l’Amministrazione si trova nel momento ottimale per **bandire un nuovo affidamento con un progetto ampliato a tre funzioni**, anziché dover innestare le nuove funzioni su un contratto in corso. La verifica dello stato esatto della concessione è la prima domanda da porre (§ 8, blocco A).

Alcune clausole del contratto attuale servono comunque dei possibili **“assist” giuridici**:

- l’art. 2 prevede la proroga in caso di presentazione di un *“progetto definitivo (...) per la sistemazione ed utilizzazione del piano primo”* (base per l’incubatore);
- gli artt. 4 e 12 ammettono attività di valorizzazione, esposizioni temporanee ed eventi, previa autorizzazione (base per lo spazio culturale);
- l’art. 20 vieta la subconcessione ma ammette la collaborazione di terzi per eventi: dato rilevante per il disegno della governance (cfr. § 4.3).

4.2 Tutela del bene culturale

Trattandosi di immobile pubblico di origine trecentesca, opera la **presunzione di interesse culturale** ex artt. 10-12 del d.lgs. n. 42/2004. Prima di qualunque intervento sul piano interrato e sul piano primo occorre **verificare l’esistenza del vincolo e acquisire la preventiva autorizzazione della Soprintendenza**. È il medesimo presidio già attivato a Villa Mocenigo ad Alvisopoli: l’autorizzazione ex d.lgs. n. 42/2004 non è una formalità ma un presupposto sostanziale che si colloca a monte della SCIA edilizia. La reversibilità degli allestimenti del piano interrato gioca qui a favore.



**Valdelsa
Valdicecina**



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

4.3 Governance e supporto all'incubazione

Sembrerebbe che, a differenza di Villa Mocenigo ad Alvisopoli, la scala ridotta dell'immobile e il numero contenuto di postazioni **non rendano necessario un veicolo commerciale dedicato** (e.g. una S.r.l.s.). Le poche microimprese incubate sono già soggetti d'impresa autonomi, con propria partita IVA, e per il supporto possono fare riferimento direttamente a **un'associazione di categoria del territorio** (e.g. CNA, Confartigianato o Confcommercio dell'area senese) oppure all'**incubatore dell'università più vicina: il Santa Chiara Lab dell'Università di Siena** (a circa 30 km di distanza), polo di innovazione e incubazione dell'Ateneo, attivo su programmi di accelerazione anche in collaborazione con la Fondazione Monte dei Paschi di Siena.

La funzione commerciale propriamente detta resta quella della ricettività, già in capo all'attuale ente gestore; le funzioni culturali e associative possono essere affidate in **co-gestione a un ente del Terzo settore**. La gestione commerciale diretta da parte di un'APS esporrebbe a rischi di incompatibilità con il Codice del Terzo settore (d.lgs. n. 117/2017); inoltre, il divieto di subconcessione (art. 20 dell'attuale contratto di gestione) impone che l'eventuale APS operi come **partner operativo di co-gestione**, non come sub-concessionario autonomo.

5. Il modello economico-gestionale

Il modello economico-gestionale HCR viene riparametrato sulla scala dell'immobile, mantenendo le tre componenti del conto di gestione già collaudate a Villa Mocenigo, ciascuna ricondotta alla funzione che la genera:

- 1. Ricettività.** Ricavi da tariffe dell'ostello (già esistenti) al netto dell'eventuale canone concessorio (o di altra natura) verso il Comune e dei costi operativi e di manutenzione ordinaria. È la base di cassa su cui si innestano le altre voci.
- 2. Incubazione – modello a due voci.** Per le postazioni del piano primo si applica lo schema definitivo, **privo di canone fisso**:
 - voce 1 = rimborso spese omnicomprendivo ($\text{mq} \times \text{tariffa unitaria mensile}$);
 - voce 2 = quota sul fatturato lordo dell'incubato.
- 3. Spazio culturale – tariffario differenziato.** Lo spazio del piano interrato genera ricavo tramite un tariffario per l'uso a fasce (associativo/sociale, istituzionale, commerciale), con regole trasparenti che sostituiscono la concessione discrezionale, secondo il principio collaudato nel caso di Concordia Sagittaria (VE).

Sostenibilità economica e finanziamento del completamento

I ricavi incrementali delle due nuove funzioni non vanno sottostimati. L'immobile è già in ottime condizioni e non richiede un recupero strutturale, ma soltanto il **recupero del piano primo e del piano interrato**: in questo quadro le entrate possono concorrere a finanziare anche tale completamento, e non solo a coprire i costi di esercizio delle nuove funzioni.

Via dell'investimento con rientro. Una strada percorribile è la collaborazione con un'associazione di categoria del territorio: il partner finanzia la sistemazione del piano primo e rientra dell'investimento



**Valdelsa
Valdicecina**



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

attraverso il riconoscimento — in quota o per intero — della voce 2 (percentuale sul fatturato lordo degli incubati) per un periodo definito. Da individuare lo strumento giuridico più idoneo allo scopo: il meccanismo configura una forma di “partenariato” da formalizzare con il Comune (l’attuale contratto di gestione prevede che le migliorie passino alla proprietà pubblica salvo diverso accordo); se il partner è un ente del Terzo settore, il rientro è ammesso solo entro i limiti di non distribuzione degli utili.

Via del mecenatismo culturale (Art Bonus). In alternativa, il completamento può essere sostenuto da erogazioni liberali con beneficio fiscale, da concertare con il Comune: l’Art Bonus riconosce un credito d’imposta del 65% sulle donazioni per il restauro di beni culturali pubblici, esteso anche alle erogazioni a favore del concessionario/affidatario del bene, subordinato però al riconoscimento dell’interesse culturale dell’immobile (cfr. § 4.2). **Le due vie non sono cumulabili sulla stessa somma:** l’Art Bonus presuppone una liberalità senza contropartita, incompatibile con il rientro tramite voce 2.

6. Adattamenti rispetto a Villa Mocenigo ad Alvisopoli

La replica richiede di ridurre la complessità mantenendo la coerenza del metodo. Sintesi delle corrispondenze e degli scostamenti:

Dimensione	Alvisopoli (applicazione)	Cartiera La Buca (replica in scala)
Regime del bene	Comodato d’uso da ATER + Convenzione	Da individuare (possibili: concessione/comodato del bene in vista di un protocollo d’intesa; partenariato speciale per i beni culturali; etc.)
Funzione-àncora	A&O Hostel da realizzare ex novo	Ostello già in esercizio (innesto, non avvio)
Incubazione	Cantinon, 1.232 mq	Micro-incubatore al piano primo (poche postazioni)
Cultura/eventi	Spazi dedicati + format diffuso	Piano interrato ≈ 70 mq, allestimenti reversibili
Governance	APS (comodataria) + Rockdrop S.r.l.s. + A&O	Ente gestore unico; APS co-gestore eventi; supporto incubazione via associazione di categoria / Santa Chiara Lab UniSiena
Tutela	D.lgs. n. 42/2004 — Soprintendenza	D.lgs. n. 42/2004 — verifica vincolo + autorizzazione
Modello incubazione	Due voci (rimborso + 5% lordo)	Due voci, identico schema





7. Il percorso *step by step*

Sequenza operativa per la costruzione del progetto, ordinata per logica di propedeuticità: le fasi 1-3 sono di accertamento (nessun impegno di spesa); le fasi 4-6 di progettazione; le fasi 7-10 di attuazione.

- 1. Verifica dello stato giuridico-amministrativo.** Stato e scadenza della concessione attuale; titolarità e regime del bene; esito della verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. n. 42/2004; regolamenti comunali sull'uso dei beni pubblici.
- 2. Verifica tecnico-edilizia.** Agibilità distinta per piano; destinazione d'uso certificata di interrato e piano primo; stato e conformità degli impianti (elettrico, termico, antincendio); accessibilità del piano primo; vincoli di prevenzione incendi (D.P.R. n. 151/2011) per l'uso a evento.
- 3. Definizione del perimetro funzionale.** Quali spazi a quale funzione, con metrature certe; capienza massima dello spazio eventi; numero di postazioni dell'incubatore.
- 4. Inquadramento normativo dell'operazione.** Individuazione dello strumento giuridico più idoneo; verifica L.R.T. 86/2016 e Reg. 47/R/2018; eventuale SCIA per pubblico spettacolo/eventi.
- 5. Costruzione del modello economico-gestionale.** Conto di gestione a tre componenti; tariffario differenziato dello spazio culturale; contratto di incubazione a due voci; soglia di pareggio e analisi di sensitività sui ricavi incrementali.
- 6. Definizione della governance.** Individuazione di chi gestisce cosa: ente gestore, eventuale ruolo di un'APS in co-gestione e di una S.r.l.s. per le attività commerciali; disciplina eventuale subconcessione.
- 7. Mappatura degli attori e delle risorse territoriali.** Associazioni, reti della Via Francigena, microimprese candidabili all'incubazione, enti di promozione turistica, università e fondazioni, canali di finanziamento (cfr. § 8, blocco D).
- 8. Progetto definitivo e atti autorizzativi.** Progetto del piano primo (eventuale "assist" art. 2); autorizzazione Soprintendenza; SCIA edilizia e SCIA attività; agibilità aggiornata.
- 9. [VARIABLE] Affidamento o integrazione della concessione.** Espletamento della procedura prescelta e stipula; ingresso formale dell'eventuale APS co-gestore.
- 10. Avvio e monitoraggio.** Set di indicatori (occupazione ostello, eventi/anno, base associativa, postazioni occupate, fatturato incubati) e revisione periodica del modello.