



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE **SERVIZIO 8 – S.U.A.P. – SPORT E TURISMO** N. 735 DEL 09/09/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL PIANO TERRA E DELLA PORZIONE AGIBILE DEL PIANO SEMINTERRATO DELL'OSTELLO "CARTIERA LA BUCA", NELLE MORE DELLA DEFINIZIONE DEL MODELLO COMPLESSIVO DI HUB CULTURALE RICETTIVO (HCR)

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118;

VISTO il D.Lgs. n. 165/2001;

VISTO il D.Lgs. n. 36/2023;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il Regolamento comunale dei contratti;

VISTO il Regolamento per l'acquisizione di lavori, forniture e servizi in economia;

VISTO il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO, ai fini della competenza, l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 – Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n. 18/2025 del 31/10/2025 con il quale è stata conferita al sottoscritto Dott. Alberto Rabazzi, inquadrato nell'Area dei Funzionari e delle Elevate Qualificazioni (ex cat. D), la responsabilità della struttura apicale del Servizio 8 "Suap Sport e Turismo", nonché le funzioni dirigenziali per la gestione delle attività connesse a detta struttura apicale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.;

RICHIAMATE:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 256 del 14.10.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 311 del 03.12.2025, immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 11.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 è stata presentata al Consiglio Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 228 del 11.09.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo per la predisposizione delle previsioni del bilancio 2026/2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 155 del 29 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 29/01/2026, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – parte economica – per il triennio 2026/2028, assegnando le risorse umane e finanziarie ai Responsabili di Servizio del Comune;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 26/03/2026 con cui è stato approvato il Piano Integrato Attività ed Organizzazione 2026/2028 nel quale è inserito il Piano della Performance di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 150/2009 per il triennio 2026/2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23 marzo 2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la variazione al Bilancio di previsione 2026-2028;

RICHIAMATA la determinazione n. 389/2026 del 23/06/2026 con la quale è stata affidata all'Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" la concessione della gestione dell'immobile comunale denominato "Ostello Cartiera La Buca", sito in Via XXV Aprile, destinato ad attività ricettiva turistica;



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

DATO ATTO che la concessione è in scadenza e che la struttura costituisce un presidio strategico per l'accoglienza dei pellegrini della Via Francigena, degli escursionisti e dei giovani, svolgendo un servizio di rilevante interesse pubblico per la promozione turistica del territorio;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 30/07/2026 con la quale è stato approvato il "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello Hub Culturale Ricettivo (HCR)", quale atto di indirizzo strategico finalizzato alla rifunionalizzazione dell'intero immobile attraverso un modello gestionale integrato articolato tra ricettività, attività culturali e incubazione di iniziative territoriali;

PRESO ATTO che il percorso di definizione del modello gestionale complessivo dell'Hub Culturale Ricettivo richiede l'espletamento delle attività di co-programmazione e co-progettazione previste dagli articoli 55 e 71 del D.Lgs. 117/2017, nonché la conseguente definizione delle modalità di gestione dell'intero complesso immobiliare, e che pertanto è necessario procedere, medio tempore, all'individuazione di un nuovo operatore economico per la sola gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile, mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica;

DATO ATTO che, in ragione di quanto sopra, si intende approvare un Avviso pubblico per l'affidamento in concessione, corredato dei relativi allegati tecnici ed economici predisposti dagli uffici, finalizzato all'individuazione di un operatore economico per la gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile, nelle more della definizione del modello complessivo dell'Hub Culturale Ricettivo, costituiti da: Allegato A – Avviso Pubblico per l'affidamento in concessione del piano terra; Allegato A1 – Modello di domanda di partecipazione; Allegato A2 – Verbale di sopralluogo; Allegato A3 – Modulo di offerta economica; Allegato B – Disciplinare di gara; Allegato C – Relazione tecnico-economica: calcolo del valore della concessione e del canone a base d'asta; Allegato D – Capitolato speciale descrittivo e prestazionale;

DATO ATTO che l'affidamento della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato (individuato come 'deposito biciclette'), comportando l'assunzione del rischio operativo da parte del concessionario a fronte del diritto di gestire il servizio ricettivo verso corrispettivo degli utenti, integra gli estremi della concessione di servizi ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. uu), e degli artt. 174 e ss. del D.Lgs. 36/2023, e che pertanto l'individuazione del concessionario deve comunque avvenire, anche a prescindere dalla piena applicabilità del Codice dei contratti pubblici, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, non discriminazione e proporzionalità di derivazione eurounitaria (art. 12 Direttiva 2006/123/CE; Cons. Stato, Ad. Plen., 9 novembre 2021, nn. 17 e 18, in tema di procedure competitive per l'affidamento di beni pubblici a rilevanza economica);

DATO ATTO che, come analiticamente illustrato nella Relazione tecnico-economica allegata (Allegato C), il valore stimato della concessione, calcolato non sul canone bensì sul fatturato complessivo previsionale della gestione (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), risulta pari a € 160.219,67 (IVA esclusa) per il primo triennio e a € 360.494,25 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo, con conseguente cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, pari al 5% di detto valore triennale e dunque a € 8.010,98, fatte salve le riduzioni di legge;

DATO ATTO che il canone annuo posto a base d'asta per il nuovo affidamento è stato rideterminato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa, quale importo minimo simbolico ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994 e secondo l'orientamento della giurisprudenza contabile e amministrativa (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215), sulla base delle seguenti risultanze istruttorie evidenziate nella Relazione tecnico-economica (Allegato C): a) il rendiconto consuntivo dell'attuale concessionario per il periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025 evidenzia un margine ante-canone di soli € 1.148,28, già inferiore all'attuale canone contrattuale di € 1.830,00/anno; b) le utenze (energia elettrica, acqua, connessione) hanno registrato un incremento di circa il 30% rispetto ai valori del 2023, anno di decorrenza dell'attuale concessione, con un maggior costo stimato di € 5.100,00/anno; c) l'applicazione delle condizioni tariffarie calmierate obbligatorie di cui all'art. 5 dell'Avviso (sconto minimo del 10% per pellegrini, minori, anziani, giovani e studenti) comporta una riduzione stimata del fatturato di circa € 6.680,00/anno; d) combinando tali fattori, il margine operativo ante-canone risulta negativo o nullo per i primi due anni di gestione e comunque contenuto a regime, come da prospetti di calcolo riportati nell'Allegato C;

DATO ATTO che il presente provvedimento ha natura di mera approvazione degli atti di gara e non comporta, allo stato, alcun impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale,



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

rinvandosi ogni imputazione contabile relativa al nuovo affidamento agli atti conseguenti all'esito della procedura;

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di consentire l'espletamento della procedura selettiva in tempo utile rispetto alla scadenza dell'attuale concessione;

DARE ATTO che il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento, nell'adozione del presente atto, non rileva cause di conflitto di interesse;

VISTO come sul presente atto è stato assicurato il controllo di regolarità amministrativa di cui all'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;

OSSERVATO il giusto procedimento amministrativo ai sensi della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

DETERMINA

di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1. di approvare l'Avviso Pubblico per l'affidamento in concessione (Allegato A) e i relativi allegati tecnici ed economici, ai fini dell'individuazione di un operatore economico per la gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile, nelle more della definizione del modello complessivo dell'Hub Culturale Ricettivo, costituiti da: Allegato A – Avviso Pubblico per l'affidamento in concessione del piano terra; Allegato A1 – Modello di domanda di partecipazione; Allegato A2 – Verbale di sopralluogo; Allegato A3 – Modulo di offerta economica; Allegato B – Disciplinare di gara; Allegato C – Relazione tecnico-economica: calcolo del valore della concessione e del canone a base d'asta; Allegato D – Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, che si allegano al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che il valore stimato della concessione è determinato in € 160.219,67 (IVA esclusa) per il primo triennio e in € 360.494,25 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo, e che la cauzione definitiva è fissata in € 8.010,98 (5% del valore triennale), come da Allegato C, fatte salve le riduzioni di legge;

3. di dare atto che il canone annuo posto a base d'asta per il nuovo affidamento è determinato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa, quale importo minimo simbolico, per le motivazioni istruttorie di cui in premessa e come analiticamente illustrato nell'Allegato C, migliorabile esclusivamente in aumento in sede di offerta economica ai sensi dell'art. 4-bis dell'Avviso;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale ed ha valore esplorativo per verificare l'interesse di operatori alle condizioni proposte e determinate, rinviando gli atti impegno e accertamento a verifica compiuta e nel rispetto delle previsioni di bilancio vigenti;

5. di demandare al Responsabile del Servizio tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente provvedimento, ivi compresa la pubblicazione dell'Avviso Pubblico e la gestione della relativa procedura di affidamento;

6. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, ai sensi della normativa vigente.

Colle di Val d'Elsa, 09/09/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RABAZZI ALBERTO

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



Comune di Colle di Val d'Elsa
Provincia di Siena

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo

ALLEGATO A1 – MODELLO DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

AL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA – a mezzo PEC comune.collevaldelsa@postecert.it

OGGETTO: Domanda di partecipazione all'Avviso pubblico (Allegato A) per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", Via XXV Aprile.

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ Codice Fiscale _____ residente a _____ in via _____

in qualità di (titolare/legale rappresentante) di _____, forma giuridica _____ (barrare, se pertinente: ☐ Ente del Terzo Settore iscritto al RUNTS n. _____) con sede legale in _____, P. IVA/C.F. _____

CHIEDE

di essere ammesso/a a partecipare all'Avviso pubblico in oggetto e, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

1. **REQUISITI GENERALI:** di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94-98 del D.Lgs. 36/2023, né in cause ostative ai sensi della normativa antimafia;
2. **REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE:** di essere iscritto alla CCIAA per attività coerente con l'oggetto dell'Avviso (ovvero, per gli ETS, di essere iscritto al RUNTS) e di possedere i requisiti per l'esercizio dell'attività ricettiva extra-alberghiera ai sensi della L.R. Toscana 61/2024 e s.m.i.;
3. **SOPRALLUOGO:** di aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da Verbale allegato (Allegato A2);
4. **NATURA NON LUCRATIVA (eventuale):** di essere ente senza scopo di lucro e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a reinvestire gli utili di gestione nella valorizzazione dell'immobile e del progetto HCR, ai sensi dell'art. 4 dell'Avviso (Allegato A), dando atto che l'attività ricettiva rientra tra le attività ammesse dal proprio statuto nei limiti dell'art. 6 D.Lgs. 117/2017;
5. **ACCETTAZIONE:** di accettare incondizionatamente tutte le norme e condizioni previste dall'Avviso pubblico (Allegato A), dal Disciplinare di gara (Allegato B) e dal Capitolato speciale (Allegato D), ivi compresi gli indirizzi strategici del progetto HCR di cui all'art. 6 dell'Avviso;
6. **GARANZIE:** di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a costituire la cauzione definitiva di € 11.444,26 e le polizze assicurative di cui agli artt. 14 e 15 del Capitolato speciale (Allegato D);
7. **TARIFFE CALMIERATE:** di impegnarsi al rispetto delle condizioni tariffarie minime di cui all'art. 5 dell'Avviso, allegando il proprio tariffario completo.

ALLEGA:

- copia fotostatica di documento di identità in corso di validità;
- certificato di iscrizione alla CCIAA ovvero al RUNTS e copia dello statuto (per gli ETS);
- Documento di Gara Unico Europeo (DGUE) o dichiarazione sostitutiva equivalente;
- tariffario completo di cui al precedente punto 7.

Luogo e data _____

Firma del titolare/legale rappresentante

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo

ALLEGATO A2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO (documento obbligatorio)

Il sottoscritto Arch./Geom. _____, in qualità di referente tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa, e il/la Sig./Sig.ra _____, in qualità di titolare/incaricato della ditta/ente _____, attestano che in data _____ alle ore _____ è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", sito in Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (SI) – Foglio 101, particella 118 –, limitatamente ai locali del piano terra oggetto della concessione.

Si dà atto che:

- il/la concorrente ha visionato i locali del piano terra (reception, servizi, sala comune, camere), gli impianti e le pertinenze esterne di pertinenza;
- il/la concorrente dichiara di aver preso conoscenza delle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- sono state fornite le seguenti precisazioni tecniche:
_____.

Il presente verbale, firmato in originale, costituisce documento obbligatorio da allegare al modello di domanda di partecipazione (Allegato A1).

Firma Tecnico Comunale _____ Firma Concorrente _____

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

ALLEGATO A3 – MODULO DI OFFERTA ECONOMICA

(Da inserire in file/busta distinto e sigillato, separato dalla documentazione amministrativa e dall'offerta tecnica)

OGGETTO: Offerta economica per la concessione della gestione del piano terra dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa.

Il/La sottoscritto/a _____, in qualità di titolare/legale rappresentante di _____,

OFFRE

un canone annuo di concessione pari a € _____ (diconsi Euro _____/00), IVA inclusa,

corrispondente a un rialzo percentuale del _____% rispetto al canone annuo simbolico posto a base d'asta di € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa, di cui all'art. 4-bis dell'Avviso pubblico (Allegato A) e alla Relazione tecnico-economica (Allegato C).

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto alla base d'asta, né offerte condizionate o plurime.

Il/La sottoscritto/a dichiara altresì di aver tenuto conto, nella formulazione della presente offerta, degli obblighi di applicazione delle condizioni tariffarie calmierate minime di cui all'art. 5 dell'Avviso pubblico, il cui eventuale miglioramento è oggetto di separata valutazione nell'ambito dell'offerta tecnica (cfr. Allegato B, Disciplinare di gara, art. 3).

Luogo e data _____

Firma (leggibile e per esteso) del titolare/legale rappresentante

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Servizio 8 – S.U.A.P. – Sport e Turismo

AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

Per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", destinato ad attività ricettiva turistico-escursionistica a condizioni calmierate lungo la Via Francigena, nelle more della definizione del modello di gestione complessivo dell'Hub Culturale Ricettivo (HCR)

Premesse

- il Comune di Colle di Val d'Elsa è proprietario dell'immobile denominato "Ostello Cartiera La Buca", sito in Via XXV Aprile, struttura ricettiva collocata lungo il tracciato della Via Francigena, in prossimità del SentierElsa, quale punto di accoglienza del turismo lento e dei pellegrinaggi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1827 del 30/07/2026 è stato approvato, quale atto di indirizzo strategico e di co-programmazione ex art. 55, comma 2, D.Lgs. 117/2017, il "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello HCR", che prevede lo sviluppo dell'immobile secondo un modello integrato articolato su tre funzioni complementari (piano terra: ricettività; piano interrato: cultura ed eventi; piano primo: micro-incubazione);
- la medesima deliberazione dà atto che, pur trattandosi il piano terra di attività potenzialmente commerciale non riservabile in via esclusiva agli Enti del Terzo Settore (ETS) ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 117/2017, l'Amministrazione intende dare preferenza, in sede di affidamento, a soggetti senza scopo di lucro che si impegnino a reinvestire gli utili nella valorizzazione dell'immobile e del progetto HCR, in ragione della funzione sociale del servizio, rivolto in particolare ai pellegrini della Via Francigena e ai giovani, e della conseguente necessità di praticare condizioni economiche calmierate e non integralmente rimesse alle regole del mercato;
- l'attuale concessione della struttura, in capo all'Associazione Culturale Pedagogica "La Formica", è in scadenza e il piano terra risulta già agibile e con attività ricettiva avviata, per la quale è necessario garantire continuità del servizio;
- la definizione del modello gestionale complessivo dell'HCR (piano interrato e piano primo) richiede tempi tecnici legati al completamento della fase di co-progettazione con gli ETS ex artt. 55 e 71 D.Lgs. 117/2017, mentre l'attività ricettiva del piano terra va affidata, nelle more, con procedura ad evidenza pubblica aperta al mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e concorrenza, con l'introduzione di criteri premiali coerenti con gli indirizzi di cui sopra;
- con il presente avviso l'Amministrazione intende individuare, in via aperta e non riservata ma con preferenza per i soggetti del Terzo Settore, un operatore economico cui affidare in concessione la gestione del piano terra, subordinandone l'affidamento all'accettazione espressa degli indirizzi strategici della deliberazione n. 1827/2026 relativa al progetto HCR;

Art. 1 – Oggetto e finalità

L'avviso è finalizzato all'individuazione di un operatore economico, senza vincoli di forma giuridica (sono ammessi sia soggetti profit sia Enti del Terzo Settore, con preferenza per questi ultimi ai sensi del successivo art. 3), cui affidare in concessione la gestione della struttura ricettiva turistico-escursionistica sita al piano terra dell'Ostello Cartiera La Buca (superficie di circa 260 mq, articolata in reception, servizi, sala comune/pasti e 5 camere per complessivi 23 posti letto), assicurando la continuità del servizio già attivo a condizioni economiche calmierate a beneficio dei pellegrini della Via Francigena e della fruizione giovanile.

Art. 2 – Durata e raccordo con il progetto HCR

La concessione ha durata di 3 (tre) anni dalla stipula, eventualmente rinnovabile per un solo ulteriore periodo di pari durata, previa valutazione positiva dell'Amministrazione, e comunque salva la facoltà di risoluzione anticipata correlata all'avvio del nuovo assetto gestionale HCR ai sensi del presente articolo. È fatta salva la

facoltà del Comune di procedere, alla luce degli esiti della co-progettazione relativa agli altri piani dell'immobile, a una successiva riorganizzazione complessiva della gestione in chiave di Hub Culturale Ricettivo, previo confronto con il concessionario e nel rispetto del principio di affidamento e buona fede.

In tale prospettiva, il concessionario potrà, in base al proprio interesse e alle proprie caratteristiche organizzative, proporsi quale soggetto coordinatore-attuatore del futuro HCR, ovvero quale mero partner del soggetto coordinatore-attuatore che sarà individuato dall'Amministrazione con separata procedura di co-progettazione ex artt. 55 e 71 D.Lgs. 117/2017; in ogni caso il concessionario sarà comunque coinvolto nel percorso di definizione del modello gestionale complessivo, nel pieno rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e terzietà dell'azione amministrativa.

In coerenza con l'impostazione del progetto HCR, il contratto di concessione del piano terra riceverà, in continuità con le clausole già presenti nella concessione in scadenza, previsioni che ammettano: a) lo svolgimento, previa autorizzazione comunale, di attività di valorizzazione, esposizioni temporanee ed eventi anche connessi alla futura funzione culturale del piano interrato; b) la collaborazione del concessionario con soggetti terzi (Enti del Terzo Settore, soggetto coordinatore-attuatore dell'HCR, imprese incubate) per l'organizzazione di tali iniziative, fermo restando il divieto di subconcessione della gestione ricettiva.

Art. 3 – Soggetti ammessi e preferenza per il Terzo Settore

Possono presentare domanda tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale (assenza di cause di esclusione ex D.Lgs. 36/2023) e dei requisiti di idoneità professionale per l'esercizio dell'attività ricettiva extra-alberghiera secondo la L.R. Toscana 61/2024 e s.m.i. L'affidamento, comportando l'assunzione del rischio operativo di gestione a fronte del diritto di percepire i corrispettivi dagli utenti, integra gli estremi della concessione di servizi ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. uu), e degli artt. 174 e ss. del D.Lgs. 36/2023, ed è comunque soggetto, anche a prescindere dalla piena applicabilità del Codice, ai principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, non discriminazione e proporzionalità di derivazione eurounitaria propri delle procedure competitive per l'affidamento di beni e servizi pubblici a rilevanza economica (art. 12 Direttiva 2006/123/CE; Cons. Stato, Ad. Plen., 9 novembre 2021, nn. 17 e 18).

Trattandosi di attività a carattere potenzialmente commerciale, la procedura non è riservata in via esclusiva agli Enti del Terzo Settore; tuttavia, in coerenza con gli indirizzi della deliberazione G.C. n. 1827/2026 e con la funzione sociale del servizio, è attribuito un rilevante punteggio premiale, ai sensi del successivo art. 4, ai soggetti privi di scopo di lucro che si impegnino contrattualmente a reinvestire gli utili di gestione nella valorizzazione dell'immobile e del progetto HCR.

Gli Enti del Terzo Settore candidati dovranno dare atto, in sede di domanda, che lo svolgimento dell'attività ricettiva rientra tra le attività, diverse o di interesse generale, ammesse dal proprio statuto nei limiti di cui all'art. 6 del D.Lgs. 117/2017, al fine di prevenire i profili di incompatibilità con il Codice del Terzo Settore già segnalati, con riferimento alla gestione diretta di attività commerciali, nel progetto di riattivazione approvato con delibera G.C. n. 1827/2026.

Art. 4 – Criteri di valutazione delle proposte

Le domande saranno valutate secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi indicativi (dettagliati nel Disciplinare di gara, Allegato B):

- canone concessorio offerto, in aumento rispetto al canone annuo simbolico posto a base d'asta di cui al successivo art. 4-bis, con peso non prevalente nella griglia di valutazione, onde non incentivare offerte incompatibili con la sostenibilità della gestione calmierata;
- qualità del piano di gestione, sostenibilità economico-organizzativa e continuità occupazionale;
- coerenza del progetto gestionale con gli indirizzi del modello HCR di cui alla deliberazione n. 1827/2026 e con la valorizzazione della Via Francigena;
- natura non lucrativa del soggetto proponente e impegno al reinvestimento degli utili nella valorizzazione dell'immobile e del futuro Hub (elemento premiale prevalente, attribuibile in via prioritaria agli Enti del Terzo Settore e, in misura proporzionale all'impegno assunto, agli altri soggetti);
- qualità e ampiezza delle condizioni calmierate proposte a favore di pellegrini, giovani e categorie fragili, in aggiunta ai minimi di cui al successivo art. 5.

Art. 4-bis – Canone a base d'asta e valore stimato della concessione

Ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994, i canoni per i beni del patrimonio indisponibile comunale sono di regola determinati in misura non inferiore al valore di mercato; tuttavia tale criterio recede, secondo l'orientamento della giurisprudenza contabile e amministrativa, ove ricorra un interesse pubblico equivalente o superiore rispetto alla piena redditività del bene (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215), come nel caso di specie, in ragione della funzione sociale del servizio e dei vincoli tariffari calmierati di cui al precedente art. 5. Il canone concessorio annuo posto a base d'asta è pertanto fissato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa, quale importo minimo simbolico necessario a qualificare il rapporto come oneroso ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 1, lett. vv), e dell'art. 177 e ss. del D.Lgs. 36/2023, sulla base delle seguenti risultanze istruttorie:

- il rendiconto economico dell'attuale concessionario relativo al periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025 evidenzia ricavi da gestione ostello per € 55.297,98 a fronte di costi per € 54.149,70, con un margine ante-canone di soli € 1.148,28, già inferiore all'attuale canone contrattuale annuo di € 1.830,00;
- gli uffici hanno rilevato un incremento della spesa per utenze (energia elettrica, acqua, connessione) pari a circa il 30% rispetto ai valori del 2023, anno di sottoscrizione dell'attuale concessione; applicando tale incremento alla componente utenze stimata nell'analisi economico-previsionale (cfr. Relazione tecnico-economica, Allegato C), pari a € 17.000,00, il maggior costo annuo risulta pari a circa € 5.100,00;
- a tale maggior costo, l'analisi previsionale aggiornata (cfr. Relazione tecnico-economica, Allegato C) evidenzia un margine operativo negativo per circa € 6.580,00 nel primo anno di gestione (fase di avviamento), positivo ma comunque contenuto nel secondo e terzo anno, e un'analoga risultanza si ottiene applicando lo stesso incremento percentuale alla componente "utenze/servizi" del rendiconto consuntivo reale sopra richiamato, che genera un margine negativo per circa € 6.200,00;
- tali risultanze, convergenti sia nel modello previsionale sia nel dato consuntivo reale, giustificano la deroga al criterio della piena redditività del bene di cui al citato art. 32, comma 8, L. 724/1994, ricorrendo un interesse pubblico equivalente o superiore rappresentato dalla continuità del servizio calmierato di accoglienza lungo la Via Francigena.

Il valore stimato della concessione, rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie procedurali e della determinazione della cauzione definitiva, è calcolato non sul canone bensì sul fatturato complessivo previsionale della gestione (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), risultante pari a € 228.885,25 (IVA esclusa) per il primo triennio e a € 457.770,49 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo di cui all'art. 2. La cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, è fissata nella misura del 5% del valore triennale stimato, pari a € 11.444,26, fatte salve le riduzioni di legge.

Art. 5 – Condizioni tariffarie calmierate

In ragione della funzione sociale della struttura, il tariffario applicato dal concessionario dovrà garantire, quali condizioni minime non superabili, agevolazioni almeno per le seguenti categorie, con uno sconto minimo del 10% sul prezzo base:

- pellegrini in transito sulla Via Francigena muniti di Credenziale/Carta del Pellegrino;
- minori di anni 12 e maggiori di anni 65;
- giovani fino a 26 anni e possessori di tessera Youth Hostel International (o AIG);
- studenti universitari muniti di tessera o libretto.

Il tariffario completo dovrà essere allegato alla domanda e sarà recepito, in sede di aggiudicazione, quale obbligazione contrattuale vincolante per l'intera durata della concessione.

Art. 6 – Condizione di accettazione degli indirizzi del progetto HCR

A pena di inammissibilità della domanda, il concorrente dovrà dichiarare di accettare espressamente e incondizionatamente gli indirizzi strategici contenuti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 1827 del 30/07/2026, recante approvazione del "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello HCR", impegnandosi a:

- a) conformare la propria attività di gestione del piano terra, per quanto compatibile, alle finalità di sviluppo integrato dell'immobile secondo il modello HCR ivi delineato;

- b) partecipare, ove interpellato, al percorso di co-progettazione e di amministrazione condivisa ex artt. 55 e 71 D.Lgs. 117/2017 finalizzato alla definizione del modello gestionale complessivo dell'HCR, in qualità di soggetto coordinatore-attuatore ovvero di partner, secondo quanto stabilito all'art. 2;
- c) accettare che l'Amministrazione proceda, all'esito della co-progettazione, a una riorganizzazione della gestione complessiva dell'immobile, con le modalità e nel rispetto delle garanzie di cui all'art. 2 del presente avviso.
- d) rispettare, per qualsiasi intervento sull'immobile, il regime di tutela di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, previa verifica del vincolo culturale gravante sul bene di origine trecentesca e acquisizione delle necessarie autorizzazioni della Soprintendenza, ove richieste;
- e) raccordarsi con le reti di promozione della Via Francigena, in particolare con l'Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), e con la programmazione turistica dell'Ambito Turistico Valdelsa Valdicecina.

L'accettazione di tali condizioni costituisce elemento essenziale della domanda e sarà richiamata nel Disciplinare di gara (Allegato B) e nel successivo atto di concessione.

Art. 7 – Continuità del servizio nelle more della procedura

Qualora i tempi tecnici della procedura non consentano la conclusione prima della scadenza dell'attuale concessione, l'Amministrazione si riserva di disporre, con atto motivato e per il solo tempo strettamente necessario, una proroga tecnica ai sensi dell'art. 120, comma 11, D.Lgs. 36/2023, quale misura eccezionale e temporanea a tutela della continuità del servizio pubblico, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza amministrativa (ex multis Cons. Stato, sez. IV, 7 novembre 2024, n. 8913; sez. V, 30 settembre 2025, n. 7630; sez. V, 17 ottobre 2025, n. 8082), fermo restando che tale proroga non potrà mutare le condizioni economiche e contrattuali del rapporto in essere.

Art. 8 – Modalità e termini di presentazione della domanda

Le domande, corredate di progetto gestionale, tariffario e documentazione richiesta, dovranno pervenire entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara (Allegato B), disponibile sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente.

Art. 9 – Responsabile del procedimento

Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo del Comune di Colle di Val d'Elsa, Dr. Alberto Rabazzi.

Art. 10 – Pubblicità e trattamento dati

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale dell'Ente per almeno 30 (trenta) giorni. Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679.

Colle di Val d'Elsa, [...]

Il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo

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 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), nonché la proposta di condizioni tariffarie calmierate migliorative rispetto ai minimi di cui all'art. 5 dell'Avviso. 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).

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;
- Natura non lucrativa del soggetto proponente e impegno al reinvestimento degli utili: fino a 15 punti, attribuiti in via prioritaria agli Enti del Terzo Settore;
- 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).

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), 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), il Modello di domanda di partecipazione (Allegato A1), il Verbale di sopralluogo (Allegato A2) e il Modulo di offerta economica (Allegato A3).

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

Allegato C alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

Calcolo del valore della concessione e determinazione del canone annuo a base d'asta per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra dell'Ostello "Cartiera La Buca"

La presente relazione costituisce l'istruttoria tecnico-economica a supporto della determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico e ne quantifica, in coerenza con l'art. 4-bis dell'Avviso e con l'art. 7 del Capitolato speciale (Allegato D), sia il **valore stimato della concessione** (rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie procedurali e della cauzione definitiva), sia il **canone annuo simbolico posto a base d'asta**, tenuto conto delle tariffe calmierate obbligatorie e dell'incremento dei costi di gestione, in particolare delle utenze, registrato dal 2023 a oggi.

1. Fonti istruttorie

- analisi economico-previsionale predisposta dagli uffici comunali (foglio di calcolo "calcolo concessione Ostello", fogli "ricavi" e "costi");
- rendiconto economico consuntivo dell'attuale concessionario, Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" APS, relativo al periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025;
- dati di spesa per utenze (energia elettrica, acqua, connessione) rilevati dagli uffici comunali, che evidenziano un incremento di circa il 30% rispetto ai valori del 2023, anno di decorrenza dell'attuale concessione (contratto Prot. 4285 del 14.12.2021, decorrenza 03.08.2023);
- condizioni tariffarie calmierate minime obbligatorie di cui all'art. 5 dell'Avviso pubblico (sconto minimo del 10% per pellegrini, minori/anziani, giovani e studenti).

2. Valore presuntivo della concessione (dati di partenza)

Il modello previsionale stima il valore massimo teorico e l'ipotesi di valore per il primo anno di gestione, sulla base di una tariffa media giornaliera di € 25,00, 23 posti letto e 276 giorni di apertura annua:

Ipotesi	Giorni	Presenze	Totale (IVA inclusa)
Chiusura invernale (nov/gen/feb)	0	0	€ 0,00
Apertura al 50% presenze (mar/apr/mag/ott/dic)	154	1.848	€ 46.200,00
Apertura al 100% presenze (giu/lug/ago/set)	122	2.806	€ 70.150,00
Totale I anno (IVA inclusa)	276	4.654	€ 116.350,00
Totale I anno (IVA esclusa)			€ 95.368,85

Proiezione su base triennale, con avviamento progressivo (-30%/-20%/-10% rispetto al regime), IVA esclusa:

Periodo	Ricavi netti stimati
I anno (avviamento -30%)	€ 66.758,20
II anno (avviamento -20%)	€ 76.295,08
III anno (avviamento -10%)	€ 85.831,97
IV anno e succ. (regime)	€ 95.368,85
Totale primo triennio	€ 228.885,25
Totale con rinnovo (due trienni)	€ 457.770,49

3. Analisi dei costi di gestione (dati di partenza, valori 2023)

Voce di spesa	Importo annuo
Utenze – acqua	€ 2.000,00
Utenze – energia elettrica	€ 12.000,00
Utenze – connessione	€ 3.000,00
Personale – pulizie	€ 17.664,00
Personale – info point	€ 8.640,00
Personale – reperibilità check-in/out	€ 9.936,00
Manutenzioni e controlli	€ 3.000,00
Biancheria per letto	€ 5.000,00
Spese di gestione ordinaria	€ 500,00
Assicurazioni	€ 1.500,00
Canone annuo (stima 2023)	€ 1.000,00
Altro	€ 5.000,00
TOTALE COSTI (2023)	€ 69.240,00

4. Aggiornamento del modello: incremento utenze +30% dal 2023

Applicando l'incremento rilevato (circa il 30%) alla componente utenze (acqua + energia elettrica + connessione), il costo annuo di tale voce passa da € 17.000,00 a € 22.100,00, con un maggior costo di € 5.100,00/anno. Il totale dei costi di gestione, al netto della voce canone (che è oggetto della presente determinazione e non un costo esogeno), passa quindi da € 68.240,00 a € 73.340,00/anno.

5. Aggiornamento del modello: incidenza delle tariffe calmierate obbligatorie

Il modello previsionale di cui alla sez. 2 non teneva conto delle condizioni tariffarie calmierate minime introdotte dall'art. 5 dell'Avviso (sconto non inferiore al 10% per pellegrini muniti di credenziale, minori di 12 e maggiori di 65 anni, giovani fino a 26 anni/AIG, studenti universitari). Considerata la vocazione della struttura quale ostello dedicato al turismo lento e ai pellegrini della Via Francigena, si stima prudenzialmente che tali categorie rappresentino non meno del 70% delle presenze complessive. Applicando lo sconto minimo del 10% a tale quota di presenze, il fatturato lordo si riduce di circa € 8.145,00 (su base 4.654 presenze/anno), corrispondenti a circa € 6.680,00 al netto IVA.

6. Margine operativo aggiornato

Combinando i due fattori di aggiornamento (utenze +30% e tariffe calmierate), il margine operativo ante-canone risulta il seguente:

Periodo	Ricavi netti aggiornati	Costi aggiornati (no canone)	Margine ante-canone
I anno (avviamento)	€ 62.081,00	€ 73.340,00	- € 11.259,00
II anno	€ 70.950,00	€ 73.340,00	- € 2.390,00
III anno	€ 79.818,00	€ 73.340,00	+ € 6.478,00
IV anno e succ. (regime)	€ 88.687,00	€ 73.340,00	+ € 15.347,00

Il dato è coerente, quale controprova, con il rendiconto consuntivo reale dell'attuale gestore per il periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025 (ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; margine ante-canone € 1.148,28, già di per sé inferiore all'attuale canone di € 1.830,00/anno): applicando all'unica voce "servizi" del consuntivo reale (€ 24.495,97) il medesimo incremento del 30%, si ottiene un margine ante-canone reale di circa - € 6.200,00, a conferma dell'insostenibilità di un canone non simbolico anche sulla base del dato storico effettivo.

7. Determinazione del canone annuo a base d'asta

Le risultanze dei modelli previsionale e consuntivo, tra loro convergenti, evidenziano un margine operativo nullo o negativo nella generalità degli scenari considerati, in ragione sia dell'incremento dei costi di gestione (utenze +30%), sia dell'applicazione delle tariffe calmierate obbligatorie a tutela della funzione sociale del servizio. Tali circostanze integrano, ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994 e secondo l'orientamento della giurisprudenza contabile e amministrativa (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215), la deroga al criterio della piena redditività del bene pubblico, ricorrendo un interesse pubblico equivalente o superiore rappresentato dalla continuità del servizio di accoglienza calmierata lungo la Via Francigena.

Il canone annuo posto a base d'asta è pertanto determinato in **€ 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa**, quale importo minimo simbolico necessario a qualificare il rapporto come oneroso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv), e dell'art. 177 e ss. del D.Lgs. 36/2023, migliorabile esclusivamente in aumento in sede di offerta economica, secondo il criterio di cui all'art. 4 dell'Avviso e all'art. 3 del Disciplinare di gara (Allegato A1).

8. Valore stimato della concessione ai fini della pubblicità e della cauzione

Coerentemente con l'orientamento giurisprudenziale per cui il valore della concessione non si identifica con il canone ma con il fatturato complessivo generato dal concessionario (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949; Cons. Stato, n. 2411/2017), il valore stimato ai fini della pubblicità, delle soglie procedurali e della cauzione definitiva resta determinato sulla base del fatturato previsionale di cui alla sez. 2, in € 228.885,25 (IVA esclusa) per il primo triennio e in € 457.770,49 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo. La cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, è fissata nella misura del 5% del valore triennale, pari a € 11.444,26, fatte salve le riduzioni di legge.

9. Conclusioni

- canone annuo a base d'asta: € 100,00 IVA inclusa (simbolico, migliorabile solo in aumento);
- valore stimato della concessione (primo triennio): € 228.885,25 IVA esclusa;
- valore stimato della concessione (con rinnovo): € 457.770,49 IVA esclusa;
- cauzione definitiva: € 11.444,26 (5% del valore triennale), fatte salve le riduzioni di legge.

La presente relazione è allegata alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico quale Allegato C, unitamente all'Avviso (Allegato A), al Disciplinare di gara (Allegato B) e al Capitolato speciale (Allegato D), a costituirne parte integrante e sostanziale.

Colle di Val d'Elsa, [...]

Il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

Allegato D alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico per l'affidamento in concessione

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", nelle more della definizione del modello complessivo di Hub Culturale Ricettivo (HCR)

Il presente Capitolato integra e specifica, sotto il profilo tecnico-prestazionale, l'Avviso pubblico e il relativo Disciplinare di gara. Esso recepisce, in quanto ancora attuali e compatibili con il nuovo assetto e con il perimetro del solo piano terra, le clausole gestionali già sperimentate nel contratto di concessione Prot. 4285 del 14.12.2021, opportunamente aggiornate al quadro normativo vigente (D.Lgs. 36/2023, L.R. Toscana 61/2024 e s.m.i.) e coordinate con gli indirizzi del "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello HCR" approvato con delibera G.C. n. 1827 del 30/07/2026.

Art. 1 – Oggetto e finalità

La concessione ha per oggetto la gestione dell'attività ricettiva turistico-escursionistica del piano terra dell'Ostello "Cartiera La Buca", Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (Foglio 101, particella 118), costituito da reception, locali servizi, sala comune per la consumazione dei pasti e 5 camere da 2 a 8 posti, per complessivi 23 posti letto e circa 260 mq di superficie. La concessione comprende la riscossione dei proventi delle tariffe e la gestione integrale del servizio, secondo il tariffario calmierato di cui all'art. 5 dell'Avviso.

Il servizio è funzionale alla promozione della Via Francigena e del turismo lento ed escursionistico, con particolare riguardo ai pellegrini, ed è reso in un'ottica di sviluppo integrato dell'immobile secondo il modello HCR, di cui il concessionario accetta gli indirizzi strategici ai sensi dell'art. 6 dell'Avviso.

Art. 2 – Servizi minimi da garantire

Il concessionario garantisce, quali standard minimi non derogabili, i seguenti servizi:

- apertura e chiusura dei locali con orari comunicati al Servizio 8 del Comune;
- custodia, sorveglianza e controllo degli accessi, con personale in possesso di adeguata conoscenza della lingua inglese;
- check-in, check-out e servizio di portineria con reperibilità H24, tramite sistema di prenotazione con pagamento online;
- reception, accoglienza e informazioni al pubblico (Infopoint), con materiale promozionale e informativo sul territorio e sulla Via Francigena;
- pulizia e sanificazione dei locali, fornitura di biancheria, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- connessione wi-fi gratuita accessibile in tutta la struttura;
- dotazione minima di primo soccorso;
- gestione del deposito biciclette del piano seminterrato, ove nella disponibilità della struttura;
- promozione della struttura tramite canali social, sito web dedicato e i canali istituzionali di Ambito Turistico Valdelsa Valdicecina e Visit Tuscany.

Il concessionario garantisce l'apertura della struttura per almeno 9 mesi l'anno, fatta salva la proposta migliorativa in sede di offerta tecnica, e una presenza di personale per le attività di reception/info-point coerente con il piano di gestione presentato in sede di gara.

Art. 3 – Attività di valorizzazione, eventi e raccordo con il progetto HCR

Il concessionario può proporre, previa autorizzazione comunale, attività di valorizzazione e promozione, incluse esposizioni temporanee ed eventi, anche in collaborazione con soggetti terzi (Enti del Terzo Settore, soggetto coordinatore-attuatore dell'HCR, imprese incubate al piano primo), fermo restando il divieto di subconcessione della gestione ricettiva (art. 8 del presente Capitolato).

Ove nel corso della concessione si dia avvio alla riattivazione del piano interrato (funzione culturale) e del piano primo (micro-incubazione) secondo il modello HCR, il concessionario si impegna a favorire l'integrazione operativa fra le funzioni (es. ospiti dell'ostello quale pubblico degli eventi; servizi/prodotti delle imprese incubate a beneficio dell'offerta ricettiva), secondo quanto stabilito all'art. 2 dell'Avviso.

Qualsiasi intervento sull'immobile, anche connesso alle attività di cui al presente articolo, resta subordinato alla verifica del vincolo culturale e alle autorizzazioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, trattandosi di bene di origine trecentesca.

Art. 4 – Autorizzazioni e obblighi normativi

Il concessionario è tenuto all'esercizio dell'attività nel rispetto del Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 31 dicembre 2024, n. 61 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla L.R. 16 giugno 2026, n. 9) e dei relativi regolamenti attuativi, nonché di ogni altra normativa di settore. L'avvio dell'attività è subordinato alla presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), a cura e spese del concessionario, che dovrà altresì risultare in possesso di tutti i titoli abilitativi necessari.

Art. 5 – Oneri del concessionario

Sono a carico del concessionario, senza diritto a compenso aggiuntivo:

- la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili concessi, con i relativi materiali di consumo;
- gli interventi tecnici di manutenzione ordinaria e programmata sugli impianti (elettrico, termico, idraulico, informatico);
- l'instestazione e il pagamento delle utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefonia/dati);
- la nomina del Responsabile della struttura e del Responsabile per la sicurezza ex D.Lgs. 81/2008;
- la nomina della ditta abilitata alla verifica periodica dei presidi antincendio, con tenuta del relativo registro;
- la comunicazione annuale al Comune dell'elenco degli interventi manutentivi effettuati e di quelli necessari non di propria competenza.

La manutenzione straordinaria resta a carico del Comune, proprietario dell'immobile, secondo le medesime modalità già previste dall'art. 6 del contratto Prot. 4285/2021. Le opere di miglioria sono ammesse previa autorizzazione comunale, restano a totale carico del concessionario e sono acquisite alla proprietà comunale alla scadenza, salvo diverso accordo, anche in considerazione dei meccanismi di rientro dell'investimento eventualmente definiti nell'ambito del futuro assetto HCR (cfr. progetto di riattivazione, § 5).

Art. 6 – Personale

Il concessionario impiega personale regolarmente inquadrato secondo il CCNL di settore applicabile, comunicandone l'elenco nominativo al Comune prima dell'attivazione del servizio, con indicazione dei titoli e delle qualifiche. Nessun rapporto di lavoro si instaura tra il Comune e il personale del concessionario, il quale resta unico responsabile degli obblighi retributivi, contributivi, assicurativi e di sicurezza nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori.

Art. 7 – Condizioni economiche

Il concessionario introita integralmente i proventi delle tariffe applicate agli ospiti, nel rispetto delle condizioni calmierate minime di cui all'art. 5 dell'Avviso, nonché degli eventuali proventi da servizi accessori autorizzati. Il concessionario versa al Comune il canone annuo risultante dall'offerta economica presentata in gara, non inferiore alla base d'asta di cui all'art. 4-bis dell'Avviso (€ 100,00/anno IVA inclusa), in un'unica soluzione annuale sul conto corrente dedicato indicato dall'Amministrazione. Il concessionario fornisce annualmente, entro il 30 gennaio, una relazione sull'andamento della gestione (presenze, incassi, eventuali eventi), utile anche ai fini del set di indicatori di monitoraggio del futuro modello HCR (cfr. progetto di riattivazione, § 7, fase 10).

Art. 8 – Cessione, subappalto e subconcessione

È vietata, a pena di decadenza, ogni forma di cessione del contratto e di subconcessione dei servizi oggetto della concessione. È ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di eventi e manifestazioni

connessi alle attività di valorizzazione di cui all'art. 3, previa autorizzazione comunale. Non è ammesso il subappalto, salvo l'affidamento a terzi di servizi accessori quali pulizie e check-in, secondo le regole della Parte VI, Titolo VII, del D.Lgs. 36/2023.

Art. 9 – Sicurezza e formazione

Il concessionario assume la qualifica di datore di lavoro committente ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 s.m.i. e provvede alla redazione del Documento di Valutazione dei Rischi e del piano operativo di sicurezza relativi alle attività in concessione, garantendo la formazione continua del personale in servizio.

Art. 10 – Utilizzo della struttura da parte del Comune

L'Amministrazione si riserva il diritto di utilizzare l'ostello per iniziative proprie o patrocinate, a titolo oneroso secondo la tariffa riservata concordata con il concessionario, fatta salva l'occupazione d'urgenza per motivi contingibili e urgenti di interesse pubblico.

Art. 11 – Standard di qualità e varianti migliorative

Gli standard minimi di qualità sono quelli del presente Capitolato, integrabili in senso migliorativo sulla base dell'offerta tecnica presentata in gara, che costituisce obbligazione contrattuale vincolante per l'aggiudicatario.

Art. 12 – Obblighi e responsabilità del Comune

Il Comune assicura, con oneri a proprio carico, la manutenzione straordinaria della struttura, concordando con il concessionario i tempi di chiusura strettamente necessari. Resta fermo l'obbligo del Comune di garantire l'accessibilità e la segnaletica relative al percorso della Via Francigena in prossimità dell'immobile.

Art. 13 – Restituzione dei beni

Alla scadenza, revoca o risoluzione della concessione, l'immobile e i beni mobili dovranno essere riconsegnati al Comune entro trenta giorni, liberi da persone e cose, in normale stato d'uso salva l'ordinaria usura.

Art. 14 – Cauzione definitiva

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, il concessionario costituisce, prima della stipula, cauzione definitiva ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per un importo pari al 5% del valore triennale stimato della concessione di cui all'art. 4-bis dell'Avviso (€ 228.885,25 IVA esclusa), pari a € 11.444,26, fatte salve le riduzioni di legge applicabili.

Art. 15 – Obblighi assicurativi

Prima dell'avvio della gestione, il concessionario stipula, con oneri a proprio carico: a) polizza R.C. per tutti i rischi connessi all'attività, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00; b) polizza All Risks a copertura dei beni mobili, impianti e attrezzature, comprensiva di sezione "rischio locativo". Entrambe le polizze prevedono la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Art. 16 – Inadempienze, penali e risoluzione

In caso di inadempimento agli obblighi del presente Capitolato, si applicano le penali stabilite nel Disciplinare di gara. Costituiscono causa di risoluzione, oltre alle ipotesi di cui agli artt. 1453 e 1456 c.c., la cessione o subconcessione non autorizzata, la perdita dei requisiti di partecipazione, la mancata costituzione o il mancato reintegro della cauzione, il mancato pagamento del canone per un'intera annualità e le gravi e reiterate violazioni del presente Capitolato.

Art. 17 – Recesso e raccordo con la riorganizzazione HCR

Fermo il recesso del Comune per motivi di interesse pubblico con preavviso di sessanta giorni, resta ferma la facoltà del Comune, ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso, di procedere, all'esito della co-progettazione ex artt. 55 e 71 D.Lgs. 117/2017, a una riorganizzazione della gestione complessiva dell'immobile in chiave HCR, previo confronto con il concessionario e nel rispetto del principio di affidamento e buona fede, senza che ciò costituisca causa di indennizzo ulteriore rispetto a quanto eventualmente pattuito in sede di co-progettazione.

Art. 18 – Passaggio di gestione

In caso di subentro di nuovo concessionario, l'operatore uscente si impegna a incontrare i referenti del subentrante per gli adempimenti connessi al passaggio di gestione entro un congruo termine stabilito dal Comune, favorendo la trasmissione dei dati necessari alla continuità del servizio.

Art. 19 – Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 come novellato dal D.Lgs. 101/2018. Titolare del trattamento, per i dati raccolti ai fini della procedura, è il Comune di Colle di Val d'Elsa.

Art. 20 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Il concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 e s.m.i., riportando il CIG su tutti gli strumenti di pagamento relativi alla concessione.

Art. 21 – Controversie e foro competente

Per le controversie relative all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente Capitolato è competente in via esclusiva il Tribunale di Siena.

Art. 22 – Responsabile del procedimento e norme di rinvio

Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo del Comune di Colle di Val d'Elsa. Per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni del D.Lgs. 36/2023, del Codice civile e della normativa di settore vigente.

Colle di Val d'Elsa, [...]

Il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo