



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE SERVIZIO 8 – S.U.A.P. – SPORT E TURISMO N. 858 DEL 14/10/2026

OGGETTO: PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DELL'OSTELLO "CARTIERA LA BUCA", APPROVATI CON DETERMINAZIONE N. 735 DEL 09/09/2026 - PROROGA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E CONTESTUALE RETTIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.

VISTI il D.Lgs. n. 267/2000, il D.Lgs. n. 118/2011, il D.Lgs. n. 165/2001, il D.Lgs. n. 36/2023, la L. n. 241/1990, lo Statuto comunale e il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO, ai fini della competenza, l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n. 18/2025 del 31/10/2025, con il quale è stata conferita al sottoscritto Dott. Alberto Rabazzi la responsabilità della struttura apicale del Servizio 8 "S.U.A.P., Sport e Turismo", con le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATE le deliberazioni di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028, del bilancio di previsione 2026-2028 e del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, come già richiamate nella determinazione n. 735 del 09/09/2026;

RICHIAMATI:

la deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 30/07/2026, di approvazione del "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello Hub Culturale Ricettivo (HCR)", quale atto di indirizzo strategico e di co-programmazione ex art. 55 del D.Lgs. 117/2017;

la propria determinazione n. 735 del 09/09/2026, con la quale sono stati approvati l'Avviso pubblico per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'Ostello "Cartiera La Buca" (Allegato A) e i relativi allegati: Modello di domanda (A1), Verbale di sopralluogo (A2), Modulo di offerta economica (A3), Disciplinare di gara (B), Relazione tecnico-economica (C) e Capitolato speciale (D);

la pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale, sezione "Amministrazione Trasparente", con termine per la presentazione delle domande fissato al 15/10/2026;

RITENUTO, che alla data odierna 14/10/2026, non siano state presentate proposte di gestione e, altresì, a garanzia della massima partecipazione e della massima efficacia dell'azione amministrativa si ritiene opportuno prorogare il termine per la presentazione delle proposte di 15gg;

RITENUTO, altresì, che sulla base di verifica istruttoria condotta dal sottoscritto RUP nel corso del termine di pubblicazione, sono emerse nella documentazione di gara incongruenze nell'istruttoria economico-previsionale, nello specifico nell'Allegato C e nell'art. 4-bis dell'Avviso, che si rende opportuno correggere con l'occasione della proroga del termine di partecipazione;

CONSIDERATO che tali incongruenze portavano a risultanze incoerenti tra la determinazione n. 735/2026, che indicava un margine "negativo o nullo per i primi due anni e comunque contenuto a regime", e l'Allegato C e l'art. 4-bis dell'Avviso, nei quali il margine negativo era previsto per l'intera durata della concessione, incluso il rinnovo; tale ultima previsione risultava inoltre incompatibile con il criterio premiale del reinvestimento degli utili di cui all'art. 4 del Disciplinare di gara;

DATO ATTO che il sottoscritto RUP ha conseguentemente corretto l'analisi economico-previsionale, recepita nella Relazione tecnico-economica rettificata (Allegato C) e nel relativo modello di calcolo, fondata sui seguenti presupposti:

- ancoraggio ai dati consuntivi del gestore uscente (ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; circa 1.500 presenze), con scorporo prudenziale dell'IVA al 10%;
- presenze in crescita progressiva da 1.800 (I anno) a 3.174 (VI anno), corrispondenti a un tasso di occupazione dal 28,4% al 50% della capacità ricettiva annua (23 posti letto per 276 giorni di apertura);
- aggiornamento delle tariffe del 5% nel primo anno e del 2,5% annuo nei successivi;



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

- limitazione delle condizioni tariffarie calmierate obbligatorie alle sole categorie di persone in condizione di fragilità, con sconto minimo del 10%; le agevolazioni a favore di pellegrini, giovani e studenti divengono oggetto di proposta migliorativa valutata nell'offerta tecnica (Disciplinare, Capitolo 4);
- incremento delle utenze del 4% annuo e dei costi generali del 3% annuo;
- costi di gestione conformi agli standard prestazionali del Capitolato speciale (personale inquadrato secondo il CCNL di settore, reperibilità H24, coperture assicurative), distinti tra componente fissa e componente variabile in funzione delle presenze, oltre ai costi una tantum di subentro nel primo anno;

DATO ATTO che con le correzioni compiute si rende necessario riapprovare tutta la documentazione rendendola coerente a quanto rideterminato, che si allega quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che il valore stimato della concessione, calcolato sul fatturato complessivo previsionale al netto dell'IVA ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), è rideterminato in € 231.905,71 per il primo triennio, in € 343.769,37 per l'eventuale rinnovo e in € 575.675,08 complessivi, valore ampiamente inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023, e che la cauzione definitiva è confermata e, quindi, rideterminata nella misura del 5% del valore del primo triennio, fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO che, in coerenza con quanto sopra e con gli indirizzi della deliberazione G.C. n. 178/2026, si rende altresì necessario:

- riformulare l'art. 5 dell'Avviso (condizioni tariffarie calmierate) e coordinarne i richiami nel Disciplinare, nel Capitolato speciale e nei modelli A1 e A3;
- correggere il Modello di domanda (Allegato A1), eliminando la previsione che configura come obbligatorio il reinvestimento degli utili nel progetto HCR: l'eventuale destinazione di risorse al progetto costituirà oggetto di separato accordo, da definirsi soltanto qualora il progetto di sviluppo HCR sia stato approvato dall'Amministrazione come fattibile e sostenibile e il concessionario accetti di assumerne l'attuazione; resta fermo che l'impegno al reinvestimento costituisce elemento facoltativo dell'offerta, valutato quale criterio premiale;
- correggere il Verbale di sopralluogo (Allegato A2), prevedendo che il sopralluogo sia attestato da un dipendente del Comune di Colle di Val d'Elsa incaricato dal RUP, senza necessità della qualifica tecnica;
- dettagliare con griglia a punteggio oggettivo e vincolato i 15 punti relativi agli impegni di reinvestimento, manutenzione e contributo al progetto HCR (art. 4 del Disciplinare), in coerenza con quanto già previsto dall'art. 4 dell'Avviso;
- disciplinare nel Capitolato speciale le penali, cui l'art. 16 rinviava al Disciplinare senza che questo le prevedesse, e aggiornare gli artt. 7 e 14;

CONSIDERATO che le suddette modifiche, intervenute prima della scadenza del termine di presentazione delle domande e quindi senza incidere su posizioni consolidate, non alterano l'oggetto, la durata, il canone a base d'asta, i requisiti di partecipazione e la struttura dei criteri di aggiudicazione, ma incidono su elementi economici rilevanti ai fini della formulazione delle domande e delle offerte (valore stimato, cauzione, condizioni tariffarie), sicché si configurano quali modifiche significative ai sensi dell'art. 92, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, che impongono una proroga dei termini proporzionata all'importanza delle modifiche, senza necessità di indizione di una nuova procedura (Cons. Stato, sez. V, n. 8729/2024);

RITENUTO altresì di stabilire che le domande eventualmente già pervenute restino acquisite, ferma la facoltà dei concorrenti di ritirarle, sostituirle o integrarle entro il nuovo termine, e che, ai fini della loro ammissibilità, debbano essere confermate entro il medesimo termine mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati, e che i sopralluoghi già effettuati conservino validità;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del bilancio comunale;

DATO ATTO che il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento non si trova in situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 6-bis della L. 241/1990;

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



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINA

1. di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di rettificare, per le motivazioni esposte in premessa, gli atti approvati con determinazione n. 735 del 09/09/2026 e di approvare, in sostituzione dei precedenti, i seguenti atti rettificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:
 - Allegato A – Avviso pubblico;
 - 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;
 - Allegato D – Capitolato speciale;
 - Modello DGUE (Documento di Gara Unico Europeo);dando atto che il modello di calcolo richiamato nell'Allegato C è conservato agli atti del Servizio;
3. di rettificare le premesse e i punti 2 e 3 del dispositivo della determinazione n. 735/2026, dando atto che il valore stimato della concessione è pari a € 231.905,71 (IVA esclusa) per il primo triennio e a € 575.675,08 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo, che la cauzione definitiva è pari al 5% del valore del primo triennio, fatte salve le riduzioni di legge, e che il canone annuo a base d'asta resta fissato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa;
4. di prorogare, ai sensi dell'art. 92, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, di 15 (quindici) giorni il termine per la presentazione delle domande, fissandolo alle ore 12:00 del giorno 30/10/2026;
5. di stabilire che le domande eventualmente già pervenute restano acquisite, ferma la facoltà dei concorrenti
6. di ritirarle, sostituirle o integrarle entro il nuovo termine, e che le stesse devono essere confermate entro il medesimo termine, a pena di inammissibilità, mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati; in caso di più domande del medesimo concorrente si considera l'ultima pervenuta entro il termine; i sopralluoghi già effettuati conservano validità;
7. di disporre la ripubblicazione integrale degli atti rettificati, unitamente al presente provvedimento, all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale, sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 36/2023 e del D.Lgs. 33/2013, con le medesime forme di pubblicità dell'Avviso originario, nonché la comunicazione a mezzo PEC del presente provvedimento agli operatori che abbiano già presentato domanda o effettuato il sopralluogo;
8. di dare atto che restano fermi, in quanto non incompatibili con il presente provvedimento, tutti gli altri contenuti della determinazione n. 735/2026;
9. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del bilancio comunale;
10. di dare atto che Responsabile Unico del Procedimento è il sottoscritto Dott. Alberto Rabazzi, Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo;
11. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR Toscana nei termini di cui all'art. 120 del D.Lgs. 104/2010.

Colle di Val d'Elsa, 14/10/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RABAZZI ALBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

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

ALLEGATO A1 – MODELLO DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

– testo rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026

AL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Servizio 8 Suap Sport e Turismo

– 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 e porzione agibile del piano seminterrato ('deposito biciclette') 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. **ENTI DEL TERZO SETTORE (eventuale):** che l'attività ricettiva rientra tra le attività ammesse dal proprio statuto nei limiti dell'art. 6 del D.Lgs. 117/2017;
5. **REINVESTIMENTO E PROGETTO HCR:** di prendere atto che gli impegni di reinvestimento degli eventuali risultati positivi di gestione costituiscono elemento facoltativo dell'offerta, valutato ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare di gara (Allegato B), e che l'eventuale destinazione di risorse o di utili di gestione al progetto HCR non costituisce obbligo derivante dalla partecipazione, ma sarà oggetto di separato accordo, da definirsi soltanto qualora il progetto di sviluppo sia approvato dall'Amministrazione come fattibile e sostenibile e il concessionario accetti di assumerne l'attuazione, ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso;
6. **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), nel testo rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026, ivi compresi gli indirizzi strategici del progetto HCR di cui all'art. 6 dell'Avviso e la clausola di risoluzione espressa di cui all'art. 2;
7. **GARANZIE:** di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a costituire la cauzione definitiva di € 11.595,29, fatte salve le riduzioni di legge, e le polizze assicurative di cui agli artt. 14 e 15 del Capitolato speciale (Allegato D);
8. **TARIFFE CALMIERATE:** di impegnarsi al rispetto delle condizioni tariffarie minime a favore delle persone in condizione di fragilità di cui all'art. 5 dell'Avviso, allegando il proprio tariffario completo;

9. (solo per chi abbia già presentato domanda entro il termine originario) ☐ di confermare la domanda già trasmessa in data _____; ☐ di sostituirla integralmente con la presente.

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;
- Verbale di sopralluogo (Allegato A2);
- tariffario completo di cui al precedente punto 8.

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)

– testo rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026

Il/La sottoscritto/a _____, dipendente del Comune di Colle di Val d'Elsa, incaricato/a dal Responsabile Unico del Procedimento, e il/la Sig./Sig.ra _____, in qualità di titolare/legale rappresentante/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 116 –, limitatamente ai locali del piano terra e alla porzione agibile del piano seminterrato ("deposito biciclette") oggetto della concessione.

Si dà atto che:

- il/la concorrente ha visionato i locali del piano terra (reception, servizi, sala comune, camere), la porzione agibile del piano seminterrato, gli impianti e le pertinenze esterne;
- 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;
- eventuali _____ annotazioni: _____.

Il presente verbale, sottoscritto dalle parti, costituisce documento obbligatorio da allegare al modello di domanda di partecipazione (Allegato A1). I sopralluoghi effettuati prima della rettifica degli atti di gara conservano validità.

Il dipendente comunale incaricato	Il concorrente
Firma _____	Firma _____

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 e porzione agibile del piano seminterrato (già individuato come 'deposito biciclette') 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)

AVVISO DI RETTIFICA E PROROGA DEI TERMINI.

Il presente testo sostituisce integralmente l'Avviso approvato con determinazione n. 735 del 09/09/2026. Il termine di presentazione delle domande è prorogato alle ore 12:00 del 30/10/2026. Le domande già pervenute devono essere confermate secondo quanto previsto dall'art. 8.

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. 178 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, trattandosi per il piano terra e la porzione del piano seminterrato 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 valorizzare, in sede di affidamento, gli impegni volontari di reinvestimento nella valorizzazione dell'immobile, in ragione della funzione sociale del servizio, e garantire condizioni economiche calmierate a tutela delle persone in condizione di fragilità;
- l'attuale concessione della struttura, in capo all'Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" APS, 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 il presente avviso l'Amministrazione intende individuare, in via aperta e non riservata, un operatore economico cui affidare in concessione la gestione del piano terra, subordinandone l'affidamento all'accettazione espressa degli indirizzi strategici della deliberazione n. 178/2026 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 possibilità di assumere impegni facoltativi di reinvestimento valutati ai sensi del successivo art. 4), 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), oltre alla porzione agibile del piano seminterrato (superficie di 70 mq, utilizzabile come deposito biciclette), assicurando la continuità del servizio già attivo, l'accoglienza dei pellegrini della Via Francigena e della fruizione giovanile e condizioni economiche calmierate a favore delle persone in condizione di fragilità, ai sensi del successivo art. 5.

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. In sede di eventuale rinnovo, il canone annuo sarà rideterminato dall'Amministrazione sulla base dei risultati di gestione rendicontati ai sensi dell'art. 7 del Capitolato speciale, fermo restando il canone offerto in gara quale importo minimo. 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.

Qualora si addivenga alla risoluzione anticipata della concessione in conseguenza dell'attuazione del progetto di sviluppo HCR o della riorganizzazione complessiva della gestione dell'immobile di cui al presente articolo, sarà riconosciuto al concessionario il valore degli investimenti da questi effettuati sull'immobile, previamente autorizzati dal Comune, e non ancora ammortizzati alla data di risoluzione. Tale valore sarà determinato in contraddittorio ed in accordo espresso tra l'Amministrazione e il concessionario, sulla base della documentazione contabile e degli ammortamenti residui, e sarà allo stesso rifiuto a cura del Comune, salva diversa pattuizione in caso di subentro di un nuovo concessionario. Resta fermo che il relativo diritto presuppone la prova, a cura del concessionario, dell'effettivo sostenimento degli investimenti e della loro mancata integrale ammortizzazione (cfr., in materia di concessioni di beni pubblici, il principio da ultimo ribadito da Cons. Stato, sez. VII, 21 maggio 2026, n. 4121). Le modalità di dettaglio sono definite dal Capitolato speciale (Allegato D).

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. Qualora il progetto di sviluppo HCR sia approvato dall'Amministrazione come fattibile e sostenibile e il concessionario accetti di assumerne l'attuazione, le condizioni di tale attuazione, ivi compresa l'eventuale destinazione di risorse o di utili di gestione al progetto, saranno definite con separato accordo; in mancanza, il concessionario potrà lasciare il ruolo ad altro soggetto, con risoluzione espressa dell'affidamento secondo quanto previsto dal presente articolo. 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 recepirà, 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

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. 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.

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. 178/2026 e con la valorizzazione della Via Francigena;
- impegni facoltativi di reinvestimento degli eventuali risultati positivi di gestione nel miglioramento del servizio, nella manutenzione e valorizzazione dell'immobile e nella collaborazione alle finalità del progetto HCR, valutati secondo la griglia a punteggio oggettivo e vincolato di cui all'art. 4 del Disciplinare di gara; l'assenza di tali impegni non costituisce causa di esclusione;
- 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 (Relazione tecnico-economica rettificata, Allegato C):

- il rendiconto del gestore uscente per il periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025 evidenzia ricavi per € 55.297,98, costi per € 54.149,70 e un margine ante-canone di € 1.148,28, inferiore all'attuale canone contrattuale di € 1.830,00, a fronte di circa 1.500 presenze (occupazione del 23,6%);
- il modello previsionale, fondato su presenze in crescita da 1.800 a 3.174 annue (occupazione dal 28,4% al 50%), su tariffe aggiornate del 5% nel primo anno e del 2,5% annuo, sulle condizioni calmierate di cui all'art. 5, sull'incremento delle utenze del 4% annuo e su costi conformi agli standard del Capitolato, stima un margine operativo di – € 13.262,27 nel I anno, il sostanziale pareggio nel II anno (+ € 187,39) e un risultato positivo contenuto nel III anno (+ € 3.914,97), con un margine cumulato del primo triennio negativo (– € 9.159,91);
- tali risultanze, unitamente alla funzione sociale del servizio, giustificano la deroga al criterio della piena redditività del bene per il primo triennio; in sede di eventuale rinnovo il canone sarà rideterminato ai sensi dell'art. 2.

Il valore stimato della concessione, rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie e della cauzione definitiva, è calcolato sul fatturato complessivo previsionale al netto dell'IVA ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949) ed è pari a € 231.905,71 (IVA esclusa) per il primo triennio e a € 575.675,08 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo. La cauzione definitiva è fissata nella misura del 5% del valore del primo triennio, pari a € 11.595,29, fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 5 – Condizioni tariffarie calmierate

Il concessionario determina liberamente le proprie tariffe, che dovranno essere indicate nel tariffario allegato alla domanda. In ragione della funzione sociale della struttura, il tariffario dovrà garantire, quale condizione minima non derogabile, uno sconto non inferiore al 10% sul prezzo base a favore delle persone in condizione di fragilità, e in particolare:

- persone con disabilità riconosciuta ai sensi della L. 104/1992 e un loro accompagnatore;
- minori di anni 12 e persone di età superiore a 65 anni;
- persone e nuclei familiari in condizione di fragilità socio-economica, segnalati dai servizi sociali o in possesso di attestazione ISEE in corso di validità non superiore a € 15.000,00.

Le ulteriori agevolazioni, in particolare a favore dei pellegrini in transito sulla Via Francigena muniti di Credenziale/Carta del Pellegrino, dei giovani fino a 26 anni e dei possessori di tessera Youth Hostel International o AIG, nonché degli studenti universitari, costituiscono proposta migliorativa facoltativa, valutata nell'offerta tecnica ai sensi dell'art. 3, Capitolo 4, del Disciplinare di gara.

Il tariffario completo, comprensivo delle agevolazioni minime e di quelle migliorative offerte, sarà recepito in sede di aggiudicazione quale obbligazione contrattuale vincolante per l'intera durata della concessione, fatti salvi gli aggiornamenti annuali comunicati al Comune nel rispetto delle agevolazioni offerte.

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. 178 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 degli indirizzi non comporta l'obbligo di destinare utili di gestione al progetto HCR, che potrà essere assunto soltanto con il separato accordo di cui all'art. 2. 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 le ore 12:00 del giorno 30/10/2026, termine così prorogato con determinazione n. _____ del 14/10/2026 ai sensi dell'art. 92, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara (Allegato B), disponibile sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente.

Le domande già pervenute alla data della rettifica restano acquisite; i concorrenti possono ritirarle, sostituirle o integrarle entro il nuovo termine e devono, a pena di inammissibilità, confermarle entro il medesimo termine mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati. In caso di più domande del medesimo concorrente si considera l'ultima pervenuta entro il termine. I sopralluoghi già effettuati conservano validità.

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 rettificato è pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente, fino alla scadenza del nuovo termine di cui all'art. 8. Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679.

Colle di Val d'Elsa, 14/10/2026

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

Dott. Alberto Rabazzi

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

ALLEGATO B – DISCIPLINARE DI GARA

testo rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026

OGGETTO: Affidamento in concessione della gestione del piano terra e porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (SI), ai sensi dell'Avviso pubblico (Allegato A) approvato con determinazione n. 735 del 09/09/2026 e rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026.

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 le ore 12:00 del 30/10/2026**, termine prorogato ai sensi dell'art. 8 dell'Avviso pubblico (Allegato A), con oggetto: "Domanda di partecipazione – Concessione piano terra Ostello Cartiera La Buca".

I concorrenti che abbiano già presentato domanda entro il termine originario devono, entro il nuovo termine e a pena di inammissibilità, confermarla mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati (punto 9 del Modello A1), ovvero sostituirla o integrarla. In caso di più domande del medesimo concorrente si considera l'ultima pervenuta entro il termine.

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, dichiarazioni sostitutive equivalenti;
- Verbale di sopralluogo (Allegato A2), sottoscritto dal dipendente comunale incaricato;
- certificato di iscrizione alla CCIAA, ovvero – per gli Enti del Terzo Settore privi di iscrizione camerale – iscrizione al 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), contenuta nel Modello A1;
- tariffario completo, comprensivo delle agevolazioni minime di cui all'art. 5 dell'Avviso.

B) Offerta tecnica

Relazione tecnico-gestionale, redatta secondo la griglia di cui al successivo art. 3, in file distinto e non recante alcun riferimento al canone offerto, a pena di esclusione, unitamente all'eventuale dichiarazione degli impegni facoltativi di cui all'art. 4.

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. 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:

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

- organizzazione dei servizi minimi di cui all'art. 2 del Capitolato speciale (orari, personale, reperibilità H24, sistema di prenotazione);
- periodo di apertura annuale, con premialità per l'apertura oltre i 9 mesi minimi;
- organigramma, qualifiche e piano di formazione del personale;
- piano di promozione e di sviluppo delle presenze e 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);
- calendario indicativo di iniziative ed eventi;
- 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)

estensione delle agevolazioni ai pellegrini muniti di Credenziale, ai giovani fino a 26 anni e possessori di tessera YHI/AIG, agli studenti universitari e ad ulteriori categorie, nonché ampiezza degli sconti offerti rispetto ai minimi di cui all'art. 5 dell'Avviso.

Capitolo	Subcriterio	Punteggio massimo
1	Organizzazione dei servizi minimi	10
1	Organizzazione e qualificazione del personale	8
1	Periodo di apertura annuale	6
1	Servizi aggiuntivi e piano di promozione	6
2	Integrazione con le altre funzioni della Cartiera	8

Capitolo	Subcriterio	Punteggio massimo
2	Eventi e collaborazioni territoriali	7
2	Raccordo con AEVF e Ambito Turistico	5
3	Migliorie proposte	6
3	Piano manutentivo	5
3	Sostenibilità ambientale	4
4	Agevolazioni tariffarie migliorative	10
	Totale offerta tecnica	75

Per ciascun subcriterio la Commissione attribuisce un coefficiente compreso tra 0 e 1 secondo la seguente scala: 0 = non valutabile o assente; 0,25 = insufficiente; 0,50 = sufficiente; 0,75 = buono; 1 = ottimo; il coefficiente è moltiplicato per il punteggio massimo del subcriterio. La valutazione tiene conto della completezza, coerenza, fattibilità, sostenibilità e grado di innovazione delle proposte.

Non è ammesso alcun riferimento, diretto o indiretto, al canone offerto all'interno della Relazione tecnica, a pena di esclusione. 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.

Art. 4 – Impegni facoltativi di reinvestimento (max 15 punti) e offerta economica (max 10 punti)

Il concorrente può assumere, con dichiarazione allegata all'offerta tecnica, impegni facoltativi di reinvestimento, valutati secondo la seguente griglia a punteggio oggettivo e vincolato. L'assenza di impegni comporta l'attribuzione di 0 punti e non costituisce causa di esclusione. Gli impegni assunti costituiscono obbligazione contrattuale e sono verificati tramite la relazione annuale di cui all'art. 7 del Capitolato. Essi non comprendono la destinazione di utili al progetto HCR, che potrà formare oggetto esclusivamente del separato accordo di cui all'art. 2 dell'Avviso.

Subcriterio	Impegno	Punti
a) Reinvestimento degli eventuali risultati positivi di gestione nel miglioramento dei servizi	almeno 50% del risultato positivo annuo	5
	dal 25% al 49%	3
	meno del 25% / nessun impegno	1 / 0
b) Interventi annui di manutenzione, conservazione e valorizzazione dell'immobile, aggiuntivi rispetto agli obblighi di Capitolato	almeno € 3.000/anno	5
	da € 1.500 a € 2.999/anno	3
	meno di € 1.500/anno / nessun impegno	1 / 0
c) Iniziative annue in collaborazione con le funzioni HCR, ETS o soggetti del territorio	almeno 4 iniziative/anno	5
	2 o 3 iniziative/anno	3
	1 iniziativa/anno / nessun impegno	1 / 0

Canone concessorio (max 10 punti): il punteggio è attribuito secondo interpolazione lineare: $P_i = 10 \times (C_i - 100) / (C_{max} - 100)$, dove C_i è il canone offerto dal concorrente i-esimo e C_{max} il canone più alto offerto; in caso di offerte tutte pari alla base d'asta, a ciascun concorrente sono attribuiti 0 punti. Il peso è volutamente contenuto in ragione della sostenibilità economica della gestione, come illustrato nella Relazione tecnico-economica (Allegato C).

La concessione è aggiudicata al concorrente che ottiene il punteggio complessivo più alto (offerta tecnica max 75 + impegni facoltativi max 15 + canone max 10 = 100 punti). In caso di parità prevale il concorrente con il punteggio tecnico più alto; in caso di ulteriore parità si procede mediante sorteggio.

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, nel testo rettificato, unitamente al presente Disciplinare (Allegato B): l'Avviso pubblico (Allegato A), il Modello di domanda di partecipazione (Allegato A1), il Verbale di sopralluogo (Allegato A2), il Modulo di offerta economica (Allegato A3), la Relazione tecnico-economica (Allegato C), il Capitolato speciale descrittivo e prestazionale (Allegato D) e il Modello DGUE (Documento di Gara Unico Europeo), sostituibile da dichiarazione sostitutiva equivalente.

Colle di Val d'Elsa, 14/10/2026

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

Dott. Alberto Rabazzi

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

Allegato C alla determinazione n. 735 del 09/09/2026, come rettificato con determinazione n. _____ del 14/10/2026

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 e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile Ostello "Cartiera La Buca"

La presente relazione costituisce l'istruttoria tecnico-economica a supporto 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), il valore stimato della concessione, rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie e della cauzione definitiva, e il canone annuo posto a base d'asta. Essa sostituisce integralmente la precedente versione, i cui presupposti previsionali sono risultati non coerenti con i dati consuntivi di gestione, per le ragioni indicate nella determinazione di rettifica.

1. FONTI ISTRUTTORIE

- rendiconto economico consuntivo del gestore uscente, Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" APS, relativo al periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025: ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; margine ante-canone € 1.148,28;
- presenze registrate nel periodo 30/09/2024 – 30/08/2025: circa 1.500 (dato acquisito dal RUP); serie storica: 602 presenze nel 2018 e 887 nel 2019;
- analisi dei costi di gestione predisposta dagli uffici comunali (valori 2023), aggiornata ai prezzi correnti e agli standard prestazionali del Capitolato speciale;
- dati di spesa per utenze rilevati dagli uffici, che evidenziano un incremento di circa il 30% rispetto al 2023, già incorporato nei costi consuntivi 2024/2025;
- modello di calcolo "Modello economico Ostello – rettificato" (foglio elettronico agli atti), che riporta ipotesi, formule e risultati della presente relazione.

2. CAPACITÀ RICETTIVA E DATO DI PARTENZA

La struttura dispone di 23 posti letto. Assumendo un'apertura annua di 276 giorni (superiore al minimo di 9 mesi previsto dall'art. 2 del Capitolato), la capacità ricettiva annua è pari a 6.348 posti letto/notte. Le circa 1.500 presenze registrate nell'ultimo periodo corrispondono a un tasso di occupazione del 23,6%.

Il ricavo medio per presenza desumibile dal consuntivo è pari a € 36,87 IVA inclusa (€ 55.297,98 / 1.500), comprensivo dei servizi accessori. In via prudenziale, i ricavi consuntivi sono considerati comprensivi dell'IVA al 10%, aliquota applicabile alle prestazioni di alloggio in strutture ricettive.

3. IPOTESI DI RICAVO

- **Presenze.** Crescita progressiva da 1.800 presenze nel I anno (+20% sul consuntivo, per effetto del rilancio commerciale e della promozione richiesta dal Capitolato) fino a 3.174 presenze nel VI anno, pari al 50% della capacità ricettiva annua, obiettivo coerente con lo sviluppo dei

flussi lungo la Via Francigena e con l'integrazione progressiva delle funzioni del progetto HCR.

- **Tariffe.** Adeguamento delle tariffe del 5% nel I anno e del 2,5% annuo nei successivi, in relazione all'andamento dei prezzi e all'incremento dei costi, in particolare delle utenze.
- **Condizioni calmierate.** In coerenza con l'art. 5 dell'Avviso rettificato, lo sconto obbligatorio minimo del 10% è riservato alle sole categorie di persone in condizione di fragilità, stimate prudenzialmente nel 15% delle presenze (incidenza pari all'1,5% dei ricavi). Le agevolazioni a favore di pellegrini, giovani e studenti costituiscono proposta migliorativa facoltativa, valutata nell'offerta tecnica (Disciplinare, Capitolo 4), e non sono pertanto considerate come vincolo nel modello.

4. IPOTESI DI COSTO

I costi sono stimati secondo gli standard prestazionali del Capitolato speciale, che il nuovo concessionario è tenuto a rispettare, e risultano pertanto superiori al dato consuntivo del gestore uscente: a parità di presenze (1.500) il modello stima costi per € 67.656,25, contro € 54.149,70 a consuntivo, per effetto principalmente del personale inquadrato secondo il CCNL di settore, della reperibilità H24 e delle coperture assicurative obbligatorie. I costi sono distinti tra componente fissa e componente variabile in funzione delle presenze:

Voce di costo	Parametro (I anno)
Utenze (energia, acqua, gas, connessione)	€ 14.000 fissi + € 5,10/presenza; +4% annuo
Personale reception, info-point e reperibilità H24 (CCNL)	€ 19.690 fissi; +3% annuo
Pulizie e sanificazione	€ 6.000 fissi + € 3,80/presenza; +3% annuo
Biancheria, lavanderia e kit ospite	€ 2,00/presenza; +3% annuo
Manutenzione ordinaria	€ 3.000; +3% annuo
Assicurazioni (RC € 2 mln e All Risks, Capitolato art. 15)	€ 2.500
Gestione ordinaria; promozione, sito e software di prenotazione	€ 500 + € 2.500; +3% annuo
Commissioni portali e sistemi di pagamento	6% dei ricavi netti
Costi una tantum di subentro (formazione, SCIA, dotazioni, lancio)	€ 4.000, solo I anno
Canone concessorio (base d'asta)	€ 100

5. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Importi in euro, IVA esclusa, arrotondati al centesimo:

Voce	I anno	II anno	III anno	IV anno	V anno	VI anno
Presenze (n.)	1.800	2.260	2.450	2.800	3.000	3.174
Occupazione	28,4%	35,6%	38,6%	44,1%	47,3%	50,0%
Ricavi netti	62.391,20	80.294,01	89.220,50	104.515,45	114.780,36	124.473,56
Utenze	23.180,00	26.547,04	28.656,99	31.811,15	34.276,86	36.727,59
Personale e pulizie	32.530,00	35.306,34	37.131,50	39.698,77	41.745,12	43.763,99
Biancheria e lavanderia	3.600,00	4.655,60	5.198,41	6.119,27	6.753,05	7.359,07

Voce	I anno	II anno	III anno	IV anno	V anno	VI anno
Altri costi di gestione	8.500,00	8.680,00	8.865,40	9.056,36	9.253,05	9.455,65
Commissioni	3.743,47	4.817,64	5.353,23	6.270,93	6.886,82	7.468,41
Subentro e canone	4.100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Totale costi	75.653,47	80.106,62	85.305,53	93.056,48	99.014,90	104.874,71
Margine operativo	-13.262,27	+187,39	+3.914,97	+11.458,97	+15.765,46	+19.598,85

La gestione registra una perdita nel I anno, imputabile all'avvio della nuova gestione e ai costi di subentro, raggiunge il sostanziale pareggio nel II anno e un risultato positivo, ancorché contenuto, nel III anno. Il margine cumulato del primo triennio è pari a – **€ 9.159,91**. Nel periodo dell'eventuale rinnovo, con l'avvicinarsi dell'occupazione al 50%, i margini divengono positivi.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Il margine cumulato negativo del primo triennio, unitamente ai vincoli tariffari a tutela delle persone fragili, agli oneri di continuità del servizio e alla funzione sociale dell'accoglienza lungo la Via Francigena, integra i presupposti per la deroga al criterio della piena redditività del bene ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994, ricorrendo un interesse pubblico equivalente o superiore (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215).

Il canone annuo posto a base d'asta è pertanto confermato in **€ 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa**, quale importo minimo necessario a qualificare il rapporto come oneroso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv), e degli artt. 177 e ss. del D.Lgs. 36/2023, migliorabile esclusivamente in aumento. In sede di eventuale rinnovo, in presenza dei margini positivi stimati per il secondo triennio, il canone sarà rideterminato sulla base dei risultati di gestione rendicontati ai sensi dell'art. 7 del Capitolato, fermo il canone offerto in gara quale importo minimo (art. 2 dell'Avviso).

Il modello è sostenibile anche in relazione all'equilibrio economico-finanziario richiesto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023: il rischio operativo trasferito al concessionario consiste nell'esposizione all'andamento della domanda, non in una perdita strutturale certa, e i margini positivi attesi dal III anno rendono effettivo il criterio premiale del reinvestimento di cui all'art. 4 del Disciplinare.

7. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E CAUZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 e secondo l'orientamento per cui il valore della concessione corrisponde al fatturato complessivo generato dal concessionario e non al canone (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), il valore stimato è pari alla somma dei ricavi netti previsionali:

Periodo	Valore (IVA esclusa)
Primo triennio (I + II + III anno)	€ 231.905,71
Eventuale rinnovo (IV + V + VI anno)	€ 343.769,37
Valore complessivo con rinnovo	€ 575.675,08

Il valore è ampiamente inferiore alla soglia di rilevanza europea per le concessioni di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023. La cauzione definitiva è fissata nella misura del 5% del valore del primo triennio, pari a € **11.595,29**, fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023.

8. CONCLUSIONI

- canone annuo a base d'asta: € 100,00 IVA inclusa, migliorabile solo in aumento e rideterminabile in sede di rinnovo;
- valore stimato della concessione: € 231.905,71 per il primo triennio; € 575.675,08 con l'eventuale rinnovo (IVA esclusa);
- cauzione definitiva: € 11.595,29 (5% del valore del primo triennio), fatte salve le riduzioni di legge;
- equilibrio della gestione: perdita di avvio nel I anno, pareggio nel II anno, risultato positivo dal III anno; occupazione al 50% nel VI anno.

La presente relazione è allegata 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, 14/10/2026

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

Dott. Alberto Rabazzi

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

Allegato D – testo rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026

per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra e porzione agibile del piano seminterrato 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, le clausole gestionali già sperimentate nel contratto di concessione Prot. 4285 del 14.12.2021, 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. 178 del 30/07/2026.

Art. 1 – Oggetto e finalità

La concessione ha per oggetto la gestione dell'attività ricettiva turistico-escursionistica del piano terra, Via XXV Aprile, Colle di Val d'Elsa (Foglio 101, particella 116), 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, e della porzione agibile del piano seminterrato, costituita dai locali tecnici con gli impianti dell'immobile e adibita a deposito biciclette, con una superficie di 70 mq. La concessione comprende la riscossione dei proventi delle tariffe e la gestione integrale del servizio, secondo il tariffario presentato in gara, nel rispetto delle condizioni calmierate 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;
- 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).

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, secondo quanto stabilito all'art. 2 dell'Avviso. L'eventuale assunzione del ruolo di soggetto attuatore del progetto HCR e la destinazione di risorse al progetto sono regolate esclusivamente dal separato accordo previsto dal medesimo art. 2.

Qualsiasi intervento sull'immobile 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 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'intestazione 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, secondo le 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 naturale della concessione, salvo diverso accordo. In caso di risoluzione anticipata per le ragioni di cui all'art. 2 dell'Avviso, si applica il meccanismo di riconoscimento del valore degli investimenti non ancora ammortizzati di cui al successivo art. 17.

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.

Art. 7 – Condizioni economiche e rendicontazione

Il concessionario introita integralmente i proventi delle tariffe applicate agli ospiti, nel rispetto delle condizioni calmierate minime di cui all'art. 5 dell'Avviso e delle agevolazioni migliorative offerte, 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 € 100,00/anno IVA inclusa, in un'unica soluzione annuale sul conto corrente indicato dall'Amministrazione.

Il concessionario trasmette al Comune, entro il 30 gennaio di ciascun anno, una relazione sull'andamento della gestione corredata di rendiconto economico (presenze, tasso di occupazione, ricavi, costi, risultato di gestione, agevolazioni applicate, eventi realizzati) e della verifica degli impegni facoltativi assunti ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare. La relazione è utile anche ai fini degli indicatori di monitoraggio del modello HCR e costituisce base per la rideterminazione del canone in sede di eventuale rinnovo, ai sensi dell'art. 2 dell'Avviso.

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 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 ai sensi del D.Lgs. 81/2008 s.m.i., provvede alla redazione del Documento di Valutazione dei Rischi relativo alle attività in concessione e garantisce la formazione continua del personale.

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, e garantisce 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 mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, per un importo pari al 5% del valore stimato del primo triennio della concessione di cui all'art. 4-bis dell'Avviso (€ 231.905,71 IVA esclusa), pari a € **11.595,29**, 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, previa contestazione scritta e assegnazione di un termine non inferiore a dieci giorni per le controdeduzioni, il Comune applica le seguenti penali:

- mancata apertura della struttura nei periodi dichiarati in offerta: € 100,00 per ogni giorno di chiusura non autorizzata;
- mancata applicazione delle agevolazioni tariffarie minime o di quelle migliorative offerte: € 200,00 per ciascuna violazione accertata;
- mancata garanzia della reperibilità H24 o dei servizi minimi di cui all'art. 2: € 150,00 per ciascun episodio;
- mancata o incompleta trasmissione della relazione annuale di cui all'art. 7: € 250,00, oltre a € 20,00 per ogni giorno di ritardo;
- mancato rispetto degli impegni facoltativi assunti ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare: penale pari al 10% del valore dell'impegno non adempiuto.

L'importo complessivo delle penali non può superare il 10% del valore annuo stimato della concessione. Le penali sono escusse anche sulla cauzione, che deve essere reintegrata entro trenta giorni. 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, il superamento del limite massimo delle penali 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, ivi compresa la risoluzione espressa dell'affidamento qualora il concessionario non assuma il ruolo di soggetto attuatore del progetto approvato. Qualora tale riorganizzazione comporti la risoluzione anticipata della concessione, al concessionario è riconosciuto, in contraddittorio ed in accordo espresso con l'Amministrazione, il valore degli investimenti da questi effettuati sull'immobile, previamente autorizzati dal Comune ai sensi dell'art. 5, e non ancora ammortizzati alla data di risoluzione. Tale diritto presuppone la prova, a cura del concessionario, dell'effettivo sostenimento degli investimenti e della loro mancata integrale ammortizzazione, e non si estende a ulteriori voci di indennizzo o mancato guadagno.

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, 14/10/2026

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

Dott. Alberto Rabazzi

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo
Modello DGUE – allegato al Modello di domanda (Allegato A1)

DOCUMENTO DI GARA UNICO EUROPEO (DGUE)

Modello di formulario adattato alla procedura (Reg. di esecuzione (UE) 2016/7; art. 91, comma 3, D.Lgs. 36/2023), reso ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000

Avvertenza. Il presente modello può essere sostituito dal DGUE elettronico. Va compilato in ogni parte, barrando le caselle pertinenti, sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante e allegato al Modello A1. In caso di raggruppamento o consorzio, ciascun operatore presenta un proprio DGUE.

PARTE I – INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA E SULL'ENTE CONCEDENTE

Voce	Contenuto
Ente concedente	Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) – Servizio 8 S.U.A.P., Sport e Turismo – PEC comune.collevaldelsa@postecert.it
Oggetto	Affidamento in concessione della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile comunale "Ostello Cartiera La Buca", Via XXV Aprile
Tipo di procedura	Avviso pubblico – concessione di servizi (artt. 174 e ss. D.Lgs. 36/2023), offerta economicamente più vantaggiosa
Atti di indizione	Determinazione n. 735 del 09/09/2026, rettificata con determinazione n. ____ del 14/10/2026
CIG	_____
Valore stimato	€ 231.905,71 (primo triennio); € 575.675,08 con rinnovo, IVA esclusa
Termine di presentazione	ore 12:00 del 30/10/2026
RUP	Dott. Alberto Rabazzi

PARTE II – INFORMAZIONI SULL'OPERATORE ECONOMICO

A) Dati identificativi

Voce	Risposta
Denominazione / ragione sociale	
Forma giuridica	
Codice fiscale e partita IVA	
Sede legale (indirizzo completo)	
PEC, e-mail e telefono	
Iscrizione CCIAA (n., data, attività) ovvero RUNTS (n., sezione)	
Microimpresa, piccola o media impresa	☐ Sì ☐ No
Ente del Terzo Settore ex D.Lgs. 117/2017	☐ Sì ☐ No
CCNL applicato al personale	
Posizioni INPS / INAIL (matricola, sede)	

B) Forma di partecipazione

- ☐ operatore singolo;
- ☐ raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario (costituito ☐ / costituendo ☐), in qualità di ☐ mandatario ☐ mandante; altri componenti: _____; ruolo e quota di attività: _____;
- ☐ consorzio di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c) o d), D.Lgs. 36/2023; consorziate esecutrici: _____.

C) Rappresentanti e soggetti di cui all'art. 94, comma 3, D.Lgs. 36/2023

Titolare, legali rappresentanti, soci, amministratori muniti di poteri di rappresentanza, direttori tecnici, membri degli organi di vigilanza e controllo, socio unico o di maggioranza (anche cessati nell'anno antecedente):

Nome e cognome	Codice fiscale	Carica	In carica / cessato (data)

D) Affidamento sulle capacità di altri soggetti (avvalimento)

I requisiti richiesti dall'Avviso sono esclusivamente di ordine generale e di idoneità professionale (art. 3 Avviso), che non possono formare oggetto di avvalimento. ☐ Dichiaro di non ricorrere all'avvalimento.

E) Subappalto

Ai sensi dell'art. 8 del Capitolato speciale, il subappalto non è ammesso, salvo l'affidamento a terzi di servizi accessori. ☐ Non intende affidare servizi a terzi. ☐ Intende affidare a terzi i seguenti servizi accessori: ☐ pulizie ☐ check-in ☐ altro: _____.

PARTE III – MOTIVI DI ESCLUSIONE (artt. 94-98 D.Lgs. 36/2023)

A) Motivi legati a condanne penali (art. 94, comma 1)

Nei confronti dell'operatore e dei soggetti di cui alla Parte II, lett. C, è stata pronunciata sentenza di condanna definitiva, decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta per uno dei seguenti reati: partecipazione a organizzazione criminale; corruzione, concussione e reati contro la P.A.; false comunicazioni sociali; frode; delitti con finalità di terrorismo; riciclaggio e autoriciclaggio; sfruttamento del lavoro minorile e tratta di esseri umani; ogni altro delitto da cui derivi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione?

☐ Sì ☐ No In caso affermativo indicare soggetto, reato, data, durata della pena accessoria e le eventuali misure di self-cleaning adottate (art. 96, comma 6):

B) Cause ostative antimafia (art. 94, comma 2)

Sussistono cause di decadenza, sospensione o divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 o tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto? ☐ Sì ☐ No

C) Pagamento di imposte, tasse e contributi (art. 94, comma 6, e art. 95, comma 2)

- Violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse o contributi previdenziali? ☐ Sì ☐ No
 - Violazioni gravi, non definitivamente accertate, dei medesimi obblighi? ☐ Sì ☐ No
 - In caso affermativo, l'operatore ha ottemperato, pagando o impegnandosi in modo vincolante al pagamento, compresi interessi e sanzioni, prima della scadenza del termine? ☐ Sì ☐ No
- Estremi: _____

D) Altre cause di esclusione automatica (art. 94, comma 5)

- sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione: ☐ Sì ☐ No
- mancata ottemperanza agli obblighi di assunzione dei lavoratori con disabilità di cui alla L. 68/1999: ☐ in regola ☐ non soggetto (indicare motivo: _____)
- liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo o procedimento in corso per la dichiarazione di tali situazioni (salvo quanto previsto dall'art. 124 D.Lgs. 36/2023 e dal D.Lgs. 14/2019): ☐ Sì ☐ No
- iscrizione nel casellario informatico ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione, per il periodo in cui perdura l'iscrizione: ☐ Sì ☐ No

E) Cause di esclusione non automatica (art. 95, comma 1, e art. 98)

- gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro e agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro: ☐ Sì ☐ No
- situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 D.Lgs. 36/2023 non diversamente risolvibile: ☐ Sì ☐ No
- distorsione della concorrenza derivante dal precedente coinvolgimento nella preparazione della procedura: ☐ Sì ☐ No
- elementi indicanti che le offerte sono imputabili a un unico centro decisionale a cagione di accordi con altri operatori partecipanti alla stessa procedura: ☐ Sì ☐ No
- illecito professionale grave, tale da rendere dubbia l'integrità o l'affidabilità dell'operatore, nelle ipotesi tassativamente previste dall'art. 98 (inclusi significative carenze nell'esecuzione di precedenti contratti di appalto o concessione che ne abbiano causato la risoluzione per inadempimento, la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili): ☐ Sì ☐ No

In caso di risposta affermativa a uno dei punti delle lettere A, C, D o E, descrivere i fatti e le misure di self-cleaning adottate ai sensi dell'art. 96, commi 6 e seguenti (risarcimento, collaborazione con le autorità, misure organizzative e di personale):

F) Ulteriori dichiarazioni previste dall'ordinamento nazionale

- ☐ di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Colle di Val d'Elsa che, negli ultimi tre anni di servizio, abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali nei propri confronti, in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001;
- ☐ di non trovarsi, rispetto a un altro partecipante alla procedura, in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una relazione, anche di fatto, che comporti l'imputabilità delle domande a un unico centro decisionale;
- ☐ di essere in regola con il canone e gli altri obblighi derivanti da eventuali precedenti rapporti concessori con il Comune di Colle di Val d'Elsa, ovvero di non averne in essere;
- ☐ di impegnarsi a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010.

PARTE IV – CRITERI DI SELEZIONE

A) Idoneità professionale (art. 100 D.Lgs. 36/2023; art. 3 Avviso)

- ☐ iscrizione alla CCIAA di _____ n. _____ per l'attività di _____ coerente con l'oggetto della concessione; ovvero
- ☐ (per gli ETS privi di iscrizione camerale) iscrizione al RUNTS, sezione _____, n. _____, con statuto che ammette l'attività ricettiva ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 117/2017;
- ☐ possesso dei requisiti soggettivi e morali per l'esercizio dell'attività ricettiva extra-alberghiera previsti dalla L.R. Toscana 61/2024 e s.m.i., con impegno a presentare la S.C.I.A. prima dell'avvio dell'attività (art. 4 Capitolato).

B) Capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale

L'Avviso non prevede requisiti di capacità economico-finanziaria o tecnico-professionale. Le esperienze gestionali pregresse possono essere illustrate nella Relazione tecnico-gestionale (Disciplinare, art. 3, Capitolo 1).

PARTE V – RIDUZIONE DEL NUMERO DI CANDIDATI

Non applicabile.

PARTE VI – DICHIARAZIONI FINALI

Il/La sottoscritto/a dichiara formalmente che le informazioni riportate nelle Parti da II a V sono veritiere e corrette, ed è consapevole delle conseguenze di una grave falsa dichiarazione ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 94, comma 5, del D.Lgs. 36/2023. Dichiara altresì di essere in grado di produrre, su richiesta e senza indugio, i certificati e le altre prove documentali pertinenti, salvo che l'ente concedente possa acquisirli direttamente tramite il Fascicolo virtuale dell'operatore economico (FVOE) o altre banche dati.

Autorizza il Comune di Colle di Val d'Elsa ad accedere ai documenti complementari alle informazioni rese nel presente DGUE, ai fini della procedura in oggetto, e al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679.

Luogo e data _____

Firma digitale del titolare/legale rappresentante