



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

rinviiandosi 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