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 rifuso 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