**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: Pi = 10 × (Ci – 100) / (Cmax – 100), dove Ci è il canone offerto dal concorrente i-esimo e Cmax 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