COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

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

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