

Q&A

Fondo Turismo PNRR

Qualora dovessero giungere nuove domande, il presente documento verrà aggiornato ogni venerdì. L'ultimo aggiornamento è previsto per venerdì 5 agosto 2022.

Il Soggetto Interessato che presenta una manifestazione d'interesse può candidare più di un immobile?

il Soggetto Interessato può candidare più immobili, dove per ogni singolo immobile sarà necessario presentare una nuova manifestazione d'interesse ad esso collegato, come descritto nell'allegato 6 – Regolamento Piattaforma alla sezione IV articolo 1.

caricata il 21/06/2022

Il “Prezzo di Acquisizione”, che verrà comunicato ai proprietari degli Immobili Target, potrà essere anche superiore al prezzo non vincolante?

Come riportato al punto 7.II dell'Avviso pubblicato il 26 maggio 2022 (l'Avviso) il Prezzo Non Vincolante comunicato da CDPI Sgr ai proprietari degli immobili ha carattere indicativo e pertanto non può escludersi, almeno in linea teorica, che lo stesso venga successivamente rivisto a rialzo, a valle della due diligence approfondita da condurre sugli immobili stessi, ai sensi di quanto previsto al punto 7.III.

caricata il 21/06/2022

In seguito alla ricezione della proposta di acquisizione del diritto di proprietà o del diritto di superficie, condizionata alla delibera autorizzativa da parte del consiglio di amministrazione di CDPI Sgr, sarà ancora possibile per il proprietario dell'immobile rifiutare tale proposta in questa fase?

Come può evincersi dalle previsioni di cui al punto 7.IV dell'Avviso, la proposta di acquisizione formulata da CDPI Sgr, condizionata alla delibera autorizzativa da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, potrà anche non essere accettata dal soggetto proprietario, tenuto, in ogni caso, a dare riscontro a detta proposta nei 15 giorni successivi alla sua ricezione.

caricata il 21/06/2022

È possibile presentare la Manifestazione d'Interesse anche nell'ipotesi in cui l'immobile non dovesse rispettare uno o più parametri richiesti nell'allegato 1 "Check List Requisiti Immobili" alla sezione "Requisiti Segmento 1" ovvero "Requisiti Segmento 2"?

Qualora l'immobile non presenti i parametri riportati nelle sezioni "Requisiti Segmento 1" ovvero "Requisiti Segmento 2", all'interno del documento denominato "Check List Requisiti Immobili", la manifestazione di interesse sarà esclusa dalla Procedura nella fase di screening dei requisiti di cui al punto 7.I dell'Avviso.

caricata il 21/06/2022

La classificazione catastale di immobile collabente (F2) può risultare ostativa alla presentazione della candidatura del bene o determinarne una diminuzione di punteggio relativamente al punto 5 "Stato manutentivo dell'immobile e tempistiche per l'esecuzione degli investimenti"?

La classificazione catastale di immobile collabente F2 non è di per sé ostativa alla presentazione della manifestazione di interesse. Le condizioni dell'immobile saranno valutate ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, ai sensi del paragrafo 7.,III dell'Avviso.

caricata il 1/07/2022

Cosa si intende per "documentazione idonea" relativamente alla disposizione "Qualora gli immobili non siano attualmente utilizzati per attività turistico ricettiva dovrà essere fornita documentazione idonea a comprovare la possibilità di ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della suddetta attività"?

Si intende qualunque documentazione idonea a far ragionevolmente ritenere che le autorizzazioni possano essere ottenute (es: impegno formale delle autorità competenti al rilascio delle suddette autorizzazioni).

caricata il 1/07/2022

La data limite del 1° novembre 2021 entro la quale aver avviato l'iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile è vincolante ai fini della eventuale proposta da parte del Soggetto Interessato?

Sì, si conferma che tutti i Soggetti Interessati devono dare dimostrazione di aver avviato l'iter per il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile interessato alla data del 1° novembre 2021, come previsto al punto 2, ii) dell'Avviso, ai fini della presentazione della Manifestazione di Interesse nella presente Procedura.

caricata il 1/07/2022

È possibile per un Soggetto Pubblico avviare, contemporaneamente alla procedura di selezione, un concorso di idee/progettazione per l'immobile candidato e/o affidare una consulenza esterna per espletare analisi prospettiche/percorso partecipato a supporto della stesura del documento di indirizzo alla progettazione propedeutico al suddetto concorso?

La partecipazione alla presente procedura non preclude all'Ente Pubblico la possibilità di avviare parallelamente concorsi di idee/progettazione o procedere all'affidamento di consulenze esterne con riferimento all'immobile oggetto della manifestazione di interesse. Resta tuttavia inteso che qualunque impegno o vincolo assunto dallo stesso Ente Pubblico nei confronti del vincitore del concorso o dell'affidatario della consulenza non avrà alcuna rilevanza per il Fondo e per la scrivente CDPI Sgr, che non subentreranno in alcun caso a tali impegni ad alcun titolo.

caricata il 1/07/2022

Nel caso in cui il Fondo dovesse essere interessato a un Immobile, è possibile che la proprietà dello stesso possa manifestare interesse per la gestione dell'attività turistica-alberghiera che successivamente verrà svolta nella struttura? Quale ipotetico "Diritto di Prelazione" o "Affidamento" rispetto ad altri?

Eventuali candidature per la gestione degli immobili non verranno prese in considerazione, né, conseguentemente verrà riconosciuta loro alcuna preferenza. CDPI Sgr condurrà autonomamente una selezione *ad hoc* per i gestori degli immobili selezionati, una volta individuata la Lista Definitiva degli Immobili oggetto di acquisizione, ai sensi del punto 7, IV dell'Avviso.

caricata il 1/07/2022

Nel caso in cui un bene immobiliare a valore turistico sia soggetto ad una concessione pubblica, che ha una durata temporale dai 20 ai 50 anni (con possibilità di rinnovo), lo stesso può essere comunque oggetto di possibile Manifestazione di Interesse?

Si precisa che possono presentare manifestazioni di interesse esclusivamente i soggetti proprietari degli immobili. In ogni caso, manifestazioni di interesse relative ad immobili oggetto di "concessione pubblica" non sarebbero ammissibili: come previsto al punto 2 dell'Avviso, gli immobili dovranno essere trasferiti liberi, cioè non dovranno essere gravati da rapporti contrattuali in corso di qualunque tipo.

caricata il 1/07/2022

Posto il requisito di cui al capoverso 5 dell'art. 2 - "Caratteristiche degli immobili" che prescrive che gli immobili debbano essere classificati urbanisticamente nella categoria funzionale turistico-ricettiva, ci si domanda se il modello di attività extra-alberghiera di "albergo diffuso" rientri nel perimetro delle iniziative candidabili. Il modello di Albergo Diffuso prevede infatti la possibilità di svolgere attività ricettiva in unità abitative a destinazione d'uso residenziale. Nel caso di specie il PRG del Comune di Stenico ammette per il centro storico della Fraz. Di Sclemo la destinazione d'uso turistico-ricettiva e pertanto, negli immobili ricompresi in centro storico, è possibile sviluppare le attività propriamente dette di cui al titolo II capo II della LR 7/2002 (alberghi, garnì, residenze alberghiere, villaggi alberghieri) nonché le altre attività extra alberghiere a carattere essenzialmente ricettivo tra le quali l'Albergo Diffuso di cui al titolo VI capo I della LR 7/2002. Urbanisticamente, dunque, gli immobili oggetto di intervento e candidatura rientrano nella categoria funzionale turistico-ricettiva pur mantenendo la classificazione catastale in categoria A. In particolare, si evidenzia che il Regolamento Urbanistico Provinciale della Provincia Autonoma di Trento ha stabilito che non costituisce cambio di destinazione d'uso quello da residenza ad albergo diffuso, fermo restando il rispetto delle destinazioni di zona previste nel PRG. Ai fini del rispetto dei requisiti essenziali di cui alla "Check-list Requisiti Immobili" possono gli immobili residenziali destinati ad Albergo Diffuso essere considerati assimilabili alla categoria funzionale turistico-ricettiva?

La manifestazione di interesse per immobili destinati ad albergo diffuso può ritenersi ammissibile ove la categoria funzionale attribuita all'immobile sia assimilata a quella turistico-ricettiva dalla normativa urbanistica locale. A tali fini, in sede di manifestazione di interesse potranno essere fornite le indicazioni e la documentazione utili a dare evidenza di tale circostanza.

caricata il 1/07/2022

La nostra società sta sviluppando un edificio turistico-ricettivo nel Comune di Valle di Maddaloni (Ce), in corso di costruzione, pertanto accatastato in categoria F3, ad un chilometro dall'Acquedotto Carolino e ad un chilometro dalla nuova stazione dell'Alta Velocità Napoli-Bari, pronta nel 2024. Le opere sono al 70% e saranno ultimate a giugno 2023. L'edificio al momento non presenta le caratteristiche per partecipare al bando ma le avrebbe al momento del completamento. Possiamo inserire in piattaforma il nostro progetto?

Sono ammesse manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora realizzati o completati alla data di presentazione della manifestazione di interesse stessa, nel rispetto di quanto previsto al paragrafo 2 dell'Avviso, punti i) e ii). Pertanto l'eventuale iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile relativo all'immobile deve essere stato già avviato alla data del 1° novembre 2021 e, sulla base di quanto risulti dalla progettazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo idoneo all'avvio dei lavori di riqualificazione (entro il termine del 31 ottobre 2022), l'immobile, una volta completato, dovrà avere i requisiti previsti nel documento denominato "Check List Requisiti dell'Immobile", allegato sub 1 all'Avviso.

Per poter verificare la corrispondenza delle informazioni ricevute rispetto alle caratteristiche prescritte per gli immobili, ai sensi di quanto previsto al punto 7.1 dell'Avviso, alla Manifestazione di Interesse dovrà essere allegato il progetto definitivo relativo all'immobile, presentato ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo sopra citato.

caricata il 14/07/2022

Facendo seguito al bando in oggetto, il nostro direttore avrebbe in vendita un cielo-terra in località Boissano (SV), già con destinazione d'uso urbanistica turistico-ricettiva, con piscina e parcheggio. Sono 15 appartamenti. La proprietà, però, è suddivisa fra più componenti della famiglia e mi chiede se come privati possono proporre l'immobile, e come eventualmente presentare la domanda.

Tenuto conto che le funzionalità della Piattaforma IT non consentono di presentare una sola Manifestazione di Interesse per l'immobile che dia evidenza della pluralità di proprietari, ciascun proprietario dovrà presentare una Manifestazione di Interesse autonoma e pertanto dovranno essere necessariamente presentate tante Manifestazioni di Interesse quanti sono i proprietari dell'intero immobile. Ciascuna Manifestazione di Interesse dovrà indicare nella sezione "Anagrafica Asset" l'immobile nella sua interezza, precisando nel campo "Quota Proprietà (in caso di pluralità di proprietari)", presente nella medesima sezione "Anagrafica Asset" la quota di proprietà cui la Manifestazione di Interesse si riferisce.

caricata il 14/07/2022

La proposta che l'ente (comune di Otricoli) intende presentare riguarda lo sviluppo di un programma di valorizzazione dell'area sita nella zona archeologica di "Ocriculum", denominata "ex Fungaia", sottoscritto in data 4.5.2017 tra il Comune, il MIBACT e la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio e successiva cessione dell'intera area dal Demanio al Comune. Il citato programma di valorizzazione si sviluppa attraverso un intervento di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica che prevede la demolizione dell'ex stabilimento e la realizzazione di un nuovo complesso di edifici a servizio del parco archeologico, tra i quali l'Unita Minima di Intervento (UMI) n. 4 prevede la realizzazione di strutture ricettive. Si chiede di sapere se la concessione in diritto di superficie dell'area citata può essere oggetto di manifestazione di interesse ed in questo caso in cosa consiste la documentazione a supporto da presentare oltre alla destinazione urbanistica e regolarità edilizia e catastale.

Sono ammesse manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora realizzati o completati alla data di presentazione della manifestazione di interesse stessa, nel rispetto di quanto previsto al paragrafo 2 dell'Avviso, punti i) e ii). Pertanto l'eventuale iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile relativo all'immobile deve essere stato già avviato alla data del 1° novembre 2021 e, sulla base di quanto risulti dalla progettazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo idoneo all'avvio dei lavori di riqualificazione (entro il termine del 31 ottobre 2022), l'immobile, una volta completato, dovrà avere i

requisiti previsti nel documento denominato "Check List Requisiti dell'Immobile", allegato sub 1 all'Avviso. Per poter verificare la corrispondenza delle informazioni ricevute rispetto alle caratteristiche prescritte per gli immobili, ai sensi di quanto previsto al punto 7.1 dell'Avviso, alla Manifestazione di Interesse dovrà essere allegato il progetto definitivo relativo all'immobile, presentato ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo sopra citato.

caricata il 14/07/2022

Salve, ho fatto la registrazione alla piattaforma, volevo sapere se con questa singola registrazione potevo presentare due manifestazioni di interesse per due differenti strutture oppure devo fare una doppia registrazione. Una delle due strutture è posseduta per una parte (struttura servizi e parte delle camere) da persone fisiche e per la restante parte (resto delle camere e dependances) da una società, in questo caso la manifestazione di interesse è una o debbono essere due?

Con una singola registrazione è possibile presentare più immobili, purché i suddetti immobili siano di proprietà dello stesso soggetto interessato. Per ogni singolo immobile sarà necessario presentare una nuova manifestazione d'interesse ad esso collegato. Ad ogni modo, tenuto conto che le funzionalità della Piattaforma IT non consentono di presentare una sola Manifestazione di Interesse per l'immobile che dia evidenza della pluralità di proprietari, ciascun proprietario dovrà presentare una Manifestazione di Interesse autonoma e pertanto dovranno essere necessariamente presentate tante Manifestazioni di Interesse quanti sono i proprietari dell'intero immobile. Ciascuna Manifestazione di Interesse dovrà indicare nella sezione "Anagrafica Asset" l'immobile nella sua interezza, precisando nel campo "Quota Proprietà (in caso di pluralità di proprietari)", presente nella medesima sezione "Anagrafica Asset" la quota di proprietà cui la Manifestazione di Interesse si riferisce.

caricata il 14/07/2022

Avremo un quesito da porre circa il carattere vincolante della manifestazione di interesse: fermo restando che qualunque impegno o vincolo da noi assunto nei confronti di terzi non avrà alcuna rilevanza per il Fondo e per la CDPI Sgr, si ritiene che si possa avviare anche una "consultazione preliminare di mercato" ai sensi dell'art. 66 del CC, parallelamente alla candidatura del bene al bando? Nella fattispecie la Regione sta valutando la possibilità di stringere un accordo con un ente statale, ai sensi dell'art. 15 della L 241/1990, e di procedere poi ad avviare una consultazione.

Non vi sono particolari preclusioni, restando inteso che qualunque impegno o vincolo assunto dall'Ente Pubblico nei confronti di terzi non avrà alcuna rilevanza per il Fondo e per la scrivente CDPI Sgr, che non subentreranno in alcun caso a tali impegni ad alcun titolo.

caricata il 5/08/2022

Desidero sapere non essendo il proprietario dell'immobile con destinazione alberghiero turistica, posso partecipare alla manifestazione di interesse allegando un preliminare di compravendita.

no, la manifestazione di interesse non sarebbe ammissibile. Legittimato è esclusivamente il soggetto che sia già proprietario dell'immobile al momento della presentazione della manifestazione d'interesse

caricata il 5/08/2022

con riferimento al bando di cui all'oggetto si richiede se i fondi e gli immobili facenti parte di un'azienda agrituristica (in tutto o in parte), quindi a destinazione agricola, possano essere oggetto di manifestazione di interesse prevista dal bando. Sul fondo è in essere un progetto per il completamento delle strutture esistenti da destinare alla ricettività-turistica.

gli immobili a destinazione agricola possono essere oggetto di manifestazione d'interesse purché al 1° novembre 2021 risulti già avviato l'iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile, che consenta in ogni caso l'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo all'avvio dei lavori di riqualificazione dell'immobile entro Ottobre 2022.

caricata il 5/08/2022

Vi scrivo per una richiesta di chiarimenti in merito al FNT Comparto B, per quanto di seguito esposto. Un nostro Cliente sarebbe interessato a presentare una manifestazione di interesse, nell'ambito del bando in oggetto, essendo proprietario e gestore di un albergo nella provincia di Venezia. Non ci è tuttavia chiaro cosa accadrebbe all'attuale gestione dell'albergo (che, come detto, è al momento gestito dal proprietario dell'immobile) nel caso in cui l'immobile fosse selezionato per l'acquisto da parte del Fondo.

Nel caso in cui l'immobile fosse selezionato per l'acquisto da parte del Fondo, la gestione dell'albergo da parte del precedente proprietario dovrebbe cessare. CDPI Sgr condurrà autonomamente una selezione *ad hoc* per i gestori degli immobili selezionati, una volta individuata la Lista Definitiva degli Immobili oggetto di acquisizione, ai sensi del punto 7, IV dell'Avviso. Eventuali candidature per la gestione degli immobili non verranno prese in considerazione, né verrà riconosciuta loro alcuna preferenza.

caricata il 5/08/2022

Con riferimento al bando di cui all'oggetto si richiede se i fondi e gli immobili facenti parte del complesso immobiliare di un'azienda agrituristica che risultano assegnatari di fondi PNRR progetto Borghi Rurali possano essere oggetto di manifestazione di interesse e vendita prevista dal bando

Gli immobili oggetto di manifestazione d'interesse che abbiano già beneficiato di contributi finanziati mediante PNRR possono comunque essere candidati. Nel documento denominato "Dichiarazione Contributi Pubblici" allegato sub 5b all'Avviso dovrà essere data evidenza dei contributi ricevuti. Ai fini dell'ammissibilità della manifestazione di interesse inoltre è necessario che alla data del 1° novembre 2021 sia stato già avviato prima l'iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile che consenta in ogni caso l'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo all'avvio dei lavori di riqualificazione dell'immobile entro Ottobre 2022.

caricata il 5/08/2022

con riferimento alla compilazione dell'anagrafica asset, è necessario indicare tutte le particelle e i subalterni in un'unica scheda?

Sì, tutte le particelle e tutti i subalterni vanno indicati nei loro appositi riquadri, separandoli tra loro da una virgola (",").

caricata il 5/08/2022

E' intenzione della ns. società presentare una manifestazione di interesse per un Albergo Diffuso articolato su 4 Comuni, con una superficie di oltre 3.500 mq e circa 130 particelle/sub catastali da caricare in piattaforma. Si chiede se è prevista la possibilità di compilare un unico form per la manifestazione di interesse nel suo complesso, oppure quantomeno un form per Comune e/o foglio catastale. Nessun nostro immobile arriva ad una superficie di 3.500 Mq. come intuibile nella realtà storica dei borghi, tale limite è ampiamente superato se si considerano tutti gli immobili dell'albergo diffuso.

Potremmo comunque presentare la manifestazione di interesse? Come albergo diffuso, dato l'enorme frazionamento presente nei borghi, possiamo inserire nella manifestazione di interesse anche immobili non di esclusiva proprietà da cielo e terra?

Per candidare il vostro albergo diffuso sarà necessario presentare una manifestazione d'interesse per ogni immobile cielo-terra, dando evidenza nel campo "Quota Proprietà (in caso di pluralità di proprietari)" che si tratta di un progetto univoco di albergo diffuso. Sì, la manifestazione d'interesse potrà essere presentata, in quanto verrà presa in considerazione la superficie totale degli immobili che compongono l'albergo diffuso. Potranno essere inseriti solo gli immobili cielo-terra.

caricata il 5/08/2022

Con riferimento all'Avviso in oggetto ed a quanto richiesto nell'Allegato 1 " Check list Requisiti Immobili", punto 19, si chiede di sapere se, per quanto concerne il calcolo delle superfici lorde dei vari piani costituenti il complesso alberghiero di proprietà della scrivente società, le predette superfici lorde vanno calcolate inserendo tra le stesse anche i terrazzi, i balconi e le aree esterne attrezzate e se il calcolo delle superfici lorde va distinto per destinazioni d'uso.

Come descritto nell'allegato "consistenze" presente nella piattaforma, il calcolo delle superfici è in questo modo calcolato:

Superficie Lorda di pavimento: Superficie lorda di pavimento dei piani fuori terra e seminterrati dell'edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni compresi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, le scale di sicurezza esterne e le aree esterne di pertinenza.

Superficie Lorda Coperta: Superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra dell'edificio comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, le scale di sicurezza esterne e le aree esterne di pertinenza.

Superficie Lorda Scoperta: Superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra dell'edificio relativa a balconi, terrazze scoperte, spazi scoperti a terra, scale esterne, aperte e scoperte, e scale di sicurezza, escluse le aree esterne di pertinenza.

caricata il 5/08/2022