

## FT3 – Risposte alle Q&A seconda Open Call

Aggiornamento del 17/12/2024

- 1) Sono ammissibili manifestazioni di interesse presentate da soggetti che detengono l'immobile attraverso una concessione demaniale pluriennale (nello specifico una concessione con il Demanio Regionale della Sardegna con scadenza 31.12.2030)?

**R: No, sono ammissibili esclusivamente manifestazioni di interesse presentate da soggetti titolari del diritto di proprietà sull'immobile.**

- 2) Un nostro cliente è proprietario di un immobile turistico sito nel centro storico di una città d'arte le cui aree di servizio non si trovano tutte all'interno dello stesso edificio ma nella corte comune mentre il parcheggio si trova a 300m in zona non ZTL: immobile e aree di servizio totalizzano più di 2.500mq. A fronte di questo, vi chiediamo:

2.1 L'attico utilizzato come dependance ad oggi non ha il corretto accatastamento turistico-ricettivo ma è stato avviato il processo e la proprietà ci garantisce che l'iter si concluderà positivamente entro il 31/12/2025. È possibile presentare il bando precisando che verrà completata la modifica entro il termine del 31/12/2025?

**R: Al momento della presentazione della manifestazione d'interesse l'immobile nella sua totalità deve essere classificato urbanisticamente con la categoria funzionale "Turistico-Ricettivo".**

2.2 Come sopra indicato alcune delle unità immobiliari non sono comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio principale ma possono essere considerate pertinenze di servizio (park, laboratorio etc). È possibile ricomprendere anche queste unità nella descrizione dell'immobile?

**R: La superficie totale dell'immobile (escluse le aree esterne di pertinenza) deve essere di almeno 2.500 mq: tale elemento, incluse le pertinenze di servizio che non sono comprese nel profilo perimetrale, verranno valutati in base alle caratteristiche funzionali e strutturali dell'edificio oggetto di manifestazione di interesse.**

2.3. L'attico è posseduto dagli azionisti (persone fisiche) della società che detiene l'hotel; gli azionisti hanno confermato che questo trasferimento verrebbe completato prima dell'eventuale rogito finale a favore di CDP. Questa tempistica è compatibile con i requisiti del bando o il trasferimento deve essere effettuato prima della presentazione della domanda?

**R: Sì, il rogito sarà subordinato al trasferimento dell'attico in capo al soggetto che presenterà la manifestazione di interesse, proprietario dell'immobile.**

- 3) In merito alla prima procedura di identificazione Immobili da Acquisire del seguente bando è possibile visionare la lista degli immobili ritenuti idonei e/o selezionati per arrivare al numero di 12 unità minime? Da quanto si legge dovrebbero essere non meno di 7?

**R: La lista degli immobili ritenuti idonei di potenziale acquisizione sono:**

ID MANIFESTAZIONE INTERESSE	TIPO	SOGGETTO INTERESSATO	DENOMINAZIONE AGGREGATO
47	PGI	LOMBARDI HOTELS & RESORTS S.R.L.	Lombardi Park Hotel
51	EPT	COMUNE DI SPECCHIA	Borgo Cardigliano
53	PGI	SIFIN S.R.L.	Villaggio Marlusa
54	PGI	SEGEA S.R.L.	Minerva Club Resort
55	PGI	SIFIN S.R.L.	Villaggio Maregolf
63	PGI	EMAL S.R.L.	Euro Hotel
73	PFI	MARIA SENA GRIECO	Borgo Villa Maria
89	PGI	SAN GIORGIO S.R.L.	Hotel Saint George
91	PGI	HOTEL CURSULA S.N.C.	Hotel Cursula
98	EPT	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA CASA DI RIPOSO ANDREA ROSSI	Hotel Subasio
101	PGI	CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.	Grand Hotel della Posta
117	PGI	GRAND HOTEL MEDITERRANEO EREDI ANNA PLANAMENTE DI F.LLI CIANCETTI S.N.C.	Grand Hotel Mediterraneo
123	PGI	MARITALIA S.R.L.	Hotel Club Village Maritalia
141	PGI	IMMOBILIARE MICHELE FALZONE DI FALZONE PIERPAOLO E C. S.A.S.	Hotel San Michele
143	PGI	ALBERGHI DEL MEDITERRANEO S.R.L.	Porto Kaleo Resort
147	PGI	FINRIB S.R.L.	Villa Gentilotti
178	PGI	IMP S.R.L.	19 Condo Hotel
197	PGI	IMMOBILIARE 211 S.R.L.	Hotel Delfino

- 4) Alla luce di quanto riportato nel bando relativamente al divieto del c.d. Doppio Finanziamento desideriamo sapere se effettivamente l'aver ricevuto in data 21.12.2005 (circa 20 anni fa) i suddetti contributi siano ostativi alla presentazione della Manifestazione di Interesse e potenzialmente soggetti "alla revoca o rinuncia, qualora non ancora erogati, ovvero di restituzione all'autorità concedente, qualora già erogati, prima del perfezionamento della compravendita dell'immobile".

**R: Ai fini della normativa di riferimento in tema del doppio finanziamento saranno ritenuti rilevanti eventuali contributi pubblici di cui l'immobile abbia beneficiato o fruito negli ultimi 10 anni, fermo restando le verifiche della scrivente rispetto alla dichiarazione che verrà resa in sede di manifestazione di interesse.**

- 5) Alla luce di quanto riportato nel bando relativamente al divieto del c.d. Doppio Finanziamento desideriamo sapere se effettivamente l'aver ricevuto nel corso di 10 anni (dal 2006 al 2015) - di cui l'ultima in particolare in data 30.06.2015 (circa 10 anni fa) - i suddetti contributi siano ostativi alla presentazione della Manifestazione di Interesse e potenzialmente soggetti "alla revoca o rinuncia, qualora non ancora erogati, ovvero di restituzione all'autorità concedente, qualora già erogati, prima del perfezionamento della compravendita dell'immobile".

**R: Ai fini della normativa di riferimento in tema del doppio finanziamento saranno ritenuti rilevanti eventuali contributi pubblici di cui l'immobile abbia beneficiato o fruito negli ultimi 10 anni, fermo restando le verifiche della scrivente rispetto alla dichiarazione che verrà resa in sede di manifestazione di interesse.**

- 6) L'Allegato A.3 - Dichiarazione del Gestore fa riferimento alla dichiarazione da parte della società di rendersi disponibile a negoziare con CDP Real Asset SGR S.p.A., per conto del Fondo Turismo 3, un contratto di locazione per la gestione dell'Immobile, sarebbe possibile avere una bozza del contratto di gestione?

**R: Sì, riportiamo sulla pagina web del bando [https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp\\_realasset\\_fnt\\_b.page](https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_fnt_b.page) il modello di term sheet con le principali condizioni di locazione, con l'ipotesi di contratto ai sensi e per gli effetti di cui alle disposizioni del Decreto-legge 12 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in espressa deroga alla Legge n. 392 del 27 luglio 1978. Qualora non applicabile si applicherà il contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui alle disposizioni della legge n. 392 del 27 luglio 1978.**

- 7) L'Allegato 1 - Dichiarazione Requisiti Immobili e DNSH al punto 36 chiede di fornire i certificati disponibili di sostenibilità ambientale. Sarebbe possibile avere un dettaglio di quali certificazioni devono essere fornite?

**R: Per certificati di sostenibilità ambientale riferiti agli immobili si intendono a titolo meramente esemplificativo i certificati LEED, BREEAM, Well, etc. fermo restando che tali certificazioni costituiscono un elemento informativo addizionale.**

- 8) L'Allegato 3 - Dichiarazione Contributi Pubblici nella sezione in cui si dichiarano gli eventuali contributi, presenta solo due sezioni per la compilazione, se il cliente avesse più contributi è necessario compilare un ulteriore Allegato 3?

**R: Sì, confermiamo.**

- 9) Sarebbe possibile ricevere i pdf editabili di tutti gli allegati relativi al bando?

**R: Sì, riportiamo sulla pagina web [https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp\\_realasset\\_fnt\\_b.page](https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_fnt_b.page) del bando gli allegati in formato editabile**

- 10) Premesso che si intende proporre un immobile attualmente non operativo e che, ai sensi dell'ammissibilità, questo deve essere "in corso di ristrutturazione", si pongono i seguenti quesiti:

10.1 Risulta necessario dare evidenza (status) di struttura in corso di ristrutturazione ed in tal caso quali sono i titoli ritenuti validi / ammissibili? nell'accezione di "ristrutturazione", come intesa dall'Avviso, possono rientrare anche le opere di manutenzione straordinaria e/o ordinaria e/o la sostituzione di arredi, che hanno determinato la sospensione dell'attività turistico-ricettiva?

**R: Sì, al momento della presentazione della manifestazione di interesse l'immobile potrà trovarsi in ristrutturazione nella sua più ampia accezione di attività di manutenzione**

**ordinaria, straordinaria e sostituzione di arredi. In ogni caso, l'immobile dovrà avere un contratto di gestione in essere ovvero dovrà essere gestito direttamente dalla proprietà.**

10.2 Il progetto preliminare deve includere esclusivamente le opere che deve completare il proponente nei termini previsti dall'Avviso "... prima dell'acquisto da parte del Fondo..." o potrebbe altresì includere le opere oggetto degli interventi da trasferire direttamente a CDP RA per l'attuazione di misure PNRR?

**R: No, la definizione degli elaborati progettuali per la realizzazione dei lavori PNRR è a carico esclusivo del Fondo.**

10.3 Con riferimento ai tempi di esecuzione dei lavori di ristrutturazione da parte del proponente "... dovranno essere ultimati prima dell'acquisto da parte del Fondo e, in ogni caso, in tempo utile per consentire a CDP RA SGR l'esecuzione dei Lavori PNRR nel rispetto del Target della Misura...": la data ultima di riferimento per la ultimazione dei lavori a carico del proponente ed il trasferimento al Fondo è il 30 giugno 2025? (considerando che da Avviso "...La Manifestazione di Interesse avrà carattere vincolante fino al 30 giugno 2025 ...").

**R: Si conferma che la data ultima per la realizzazione dei lavori a carico esclusivo del Fondo è il 31.12.2025, Target della Misura. Quindi il termine dei lavori da parte del proponente dovrà consentire l'acquisto e la successiva esecuzione dei Lavori PNRR da parte del Fondo compatibilmente con il già menzionato termine del 31.12.2025.**

11) Salve per partecipare all'avviso del 14-11-2024 volevo sapere se per compilare i documenti li avevate in word o se devo scrivere sui pdf allegati al bando. Nel caso di un complesso alberghiero che è in parte di proprietà della società che lo gestisce ed in parte di proprietà personale dei soci della società che lo gestisce, posso presentare la domanda solo con la società che lo gestisce?

**R: Riportiamo sulla pagina web [https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp\\_realasset\\_fnt\\_b.page](https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_fnt_b.page) del bando gli allegati in formato editabile.**

**No, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti proprietari dell'immobile.**

12) Se nello stato di fatto dei fabbricati ci sono delle piccole irregolarità urbanistiche eliminabili con la ristrutturazione in programma e autorizzata da un permesso a costruire già rilasciato, in fase di due diligence, diventa un problema ostativo alla fase successiva? Tra le lievi difformità segnaliamo quelle relative al CPI.

**R: No, piccole irregolarità urbanistiche non saranno ostative se potranno essere sanate nei tempi necessari per consentire l'ottenimento della dichiarazione di conformità edilizia urbanistica e catastale indispensabile per l'acquisto e la successiva esecuzione dei Lavori PNRR da parte del Fondo, nel rispetto del Target della Misura.**

13) Avendo a disposizione una CDU ad oggi scaduto, non essendosi presentate variazioni, è possibile regolarizzarlo tramite atto notorio?

**R: Sì, confermiamo.**

- 14) I requisiti richiesti nell'allegato 4 al punto 12 e 13 sono elementi che ogni struttura dovrebbe avere comunque o solo al verificarsi di determinati eventi, connessi a quanto richiesto?  
**R: No, la documentazione di cui ai punti 12 e 13 è richiesta ai fini dell'espletamento di una approfondita e completa due diligence che sarà condotta sugli immobili. In ogni caso, l'evidenza documentale riportata nell'Allegato 4 rappresenta un elenco di documenti indicativo e non esaustivo.**
- 15) I documenti elencati nell'allegato 4 vanno presentati in fase di presentazione della domanda di ammissione?  
**R: No, dovranno essere presentati solo dai soggetti proponenti che saranno ammessi alla successiva fase di Due Diligence. I soggetti ammessi a tale fase saranno chiamati a produrre tutta la documentazione necessaria come individuata nell'Allegato 4 "Requisiti minimi di due diligence" per dare avvio alle attività.**
- 16) L'azienda sta già progettando la riqualificazione del bene, sia sotto il profilo architettonico che impiantistico con un'attenzione particolare all'efficientamento energetico. È possibile, in caso di acquisto di CDP, che venga utilizzata la progettazione già realizzata per procedere rapidamente ai lavori entro il 31.12.2025? Si parla ovviamente dei lavori realizzabili entro quella data.  
**R: No, la definizione degli elaborati progettuali per la realizzazione lavori PNRR è a carico esclusivo del Fondo.**
- 17) L'azienda sta valutando l'acquisto di un terreno limitrofo a quello in cui insiste il resort in maniera da ampliare gli spazi a disposizione e, soprattutto, realizzare dei servizi aggiuntivi; in particolare un centro Wellness, funzionale sia all'upgrade del prodotto che alla strategia di destagionalizzazione. L'acquisto del terreno è particolarmente importante per la possibilità di acquisire volumetria disponibile. In caso di realizzazione dell'acquisto sarà possibile, a spese del gestore, procedere con la realizzazione del centro wellness anche se lo stesso dovesse parzialmente, ricadere nel terreno che a quel punto sarà di CDP?  
**R: La valutazione di ogni strategia di valorizzazione futura degli immobili esula dall'oggetto dell'Avviso.**
- 18) In che momento l'azienda può presentare il suo potenziale piano di reinvestimento dei proventi della vendita del bene? (che tra l'altro contribuiscono al punteggio totale)  
**R: Il Soggetto Proponente potrà presentare il suo potenziale piano di reinvestimento dei proventi a corredo della manifestazione di interesse.**
- 19) Per la presentazione via PEC della manifestazione di interesse è richiesto di inserire in formato PDF anche una serie di allegati, tra cui l'allegato 4 "Requisiti Minimi di Due Diligence". Questo specifico file però non presenta alcun campo da compilare e nessuno spazio per la firma. Va pertanto allegato così com'è oppure va integrato/firmato/confermato in altro modo prima di essere trasmesso?

**R: L'allegato 4 "Requisiti Minimi di Due Diligence" andrà allegato alla Manifestazione di interesse per presa visione.**

20) Considerato che il bando consente la partecipazione di immobili con coincidenza tra proprietà e gestione o con gestione affidata a terzi, si richiede di chiarire:

20.1 Linee di preferenza: CDP Real Asset SGR ha una preferenza esplicita per il mantenimento della gestione in capo al venditore delle mura attraverso specifici accordi di locazione? In caso affermativo, questa preferenza è vincolante per la selezione degli immobili o rappresenta un elemento di valutazione discrezionale?

**R: Come riportato al paragrafo 2 del Bando, CDP Real Asset SGR intende acquisire immobili per i quali vi sia già un gestore individuato: saranno pertanto ammessi alla procedura esclusivamente gli immobili i) per i quali vi sia coincidenza tra proprietà e gestione dell'attività alberghiera ovvero ii) per i quali la gestione alberghiera sia stata affidata a soggetti terzi, diversi dai proprietari, con qualsiasi forma contrattuale. Non è quindi prevista alcuna valutazione preferenziale per il caso di coincidenza tra proprietà e gestione**

21) In applicazione del Regolamento (UE) 2021/241, che istituisce il Dispositivo per la Ripresa e Resilienza (RRF), si sottopone il seguente quesito in merito al principio di divieto di doppio finanziamento. Considerato che molte strutture turistico-ricettive hanno beneficiato durante il periodo COVID-19 di agevolazioni quali crediti d'imposta (es. IMU e Tari), contributi diretti e altre forme di sostegno pubblico, si chiede:

21.1 Ambito di rilevanza: Questi benefici devono essere considerati rilevanti ai fini del principio di doppio finanziamento solo se utilizzati per interventi sovrapponibili alle finalità del PNRR, o in generale per qualsiasi spesa legata all'immobile?

**R: Ai fini della presente Procedura il principio del doppio finanziamento rileva in tutti i casi di Contributi Pubblici finanziati sia dal PNRR che da altri programmi o risorse dell'Unione Europea, oltre che da risorse ordinarie stanziati dal bilancio dello Stato correlati ad investimenti relativi all'immobile rientranti nelle categorie di seguito riportate a titolo esemplificativo: progettazione e studi, suolo aziendale, capannoni, fabbricati civili, impianti generali, strade, piazzali, recinzioni e opere murarie.**

21.2 Obblighi per i proprietari: In caso di rilevanza ai fini del divieto di doppio finanziamento, quali sono gli adempimenti previsti per il proprietario? È necessaria una rinuncia formale ai contributi non erogati o una restituzione dei benefici già percepiti?

**R: Si conferma che la stipula del rogito di compravendita sarà subordinata alla preventiva rinuncia o revoca dei contributi pubblici rilevanti non ancora erogati, ovvero alla restituzione dei predetti contributi qualora già erogati. In ogni caso, prima del**

**perfezionamento della compravendita dell'immobile CDP Real Asset SGR dovrà acquisire la documentazione ufficiale adottata dall'Ente che ha concesso il contributo pubblico e che ne attesti l'avvenuta rinuncia, revoca ovvero restituzione.**

21.3 Documentazione richiesta: Quali attestazioni o dichiarazioni devono essere fornite dai partecipanti per dimostrare la conformità al divieto di doppio finanziamento?

**R: I partecipanti dovranno fornire la documentazione a comprova dei Contributi Pubblici (percepiti e non) e le informazioni che diano evidenza, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di: i) tipologia di contributo; ii) strumento utilizzato; iii) data di concessione e, se del caso, di erogazione; iv) oggetto del contributo; v) ente concedente vi) ammontare del contributo concesso e, se del caso, erogato.**

22) In riferimento a "l'Avviso per la Raccolta di Manifestazioni di Interesse ai fini dell'acquisizione di Immobili da parte di un Fondo Immobiliare operante nel settore del turismo cup i58j22000010001" ("Avviso") e con riguardo alla data ultima per la presentazione della "Manifestazioni di Interesse" ("Mdl") fissata per il giorno 7 gennaio 2025 (come indicata al paragrafo 5 dell'Avviso), si richiede che tale termine possa essere ragionevolmente postergato al 15 gennaio 2025.

La suddetta richiesta è motivata dai seguenti elementi che mettono in difficoltà i soggetti interessati alla Mdl: (i) la recente pubblicazione dell'Avviso e relativo termine ristretto per preparare la Mdl, (ii) il periodo festivo Natalizio e di fine anno che comporta ulteriori oggettive difficoltà operative, anche di interlocuzione con i soggetti terzi e/o gli uffici di riferimento (tra l'altro il calendario, quest'anno, è penalizzato da un eccezionale alternarsi di pochi giorni lavorativi con numerosi gironi feriali e festivi) e (iii) la natura della Manifestazione di Interesse "vincolante", non soggetta ad alcuna condizione, che richiede pertanto un impegno irrevocabile da parte del proponente.

**R: Si comunica che il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, originariamente fissato per il giorno 7 gennaio 2025 entro le ore 12.00, è prorogato al giorno 13 gennaio 2025 entro le ore 12.00, fermi restando tutti gli altri termini, condizioni e previsioni contenuti nell'Avviso.**

23) Si chiede di posticipare il termine ultimo della presentazione della manifestazione di interesse alla data del 20 gennaio 2025 in considerazione dei tempi necessari per poter esplicitare i numerosi adempimenti richiesti e del lungo periodo festivo.

**R: Si comunica che il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, originariamente fissato per il giorno 7 gennaio 2025 entro le ore 12.00, è prorogato al giorno 13 gennaio 2025 entro le ore 12.00, fermi restando tutti gli altri termini, condizioni e previsioni contenuti nell'Avviso.**

24) L' Allegato 1 - Dichiarazione Requisiti Immobili e DNSH al punto 38 chiede di fornire la documentazione relativa all'obbligo di diagnosi energetica. Sarebbe possibile avere un dettaglio di quale documentazione è necessaria?

**R: Il D.Lgs 102/2014 e le successive modifiche e integrazioni hanno reso obbligatorio alle grandi imprese e alle aziende energivore la diagnosi energetica, ovvero la misura dell'energia consumata.**

**Gli obblighi, la documentazione necessaria e gli ulteriori riferimenti normativi per la diagnosi energetica vengono descritti all'interno del decreto sopra citato.**

**L'obbligo di redazione della diagnosi energetica si applica per imprese che occupano più di 250 dipendenti, il cui fatturato supera i 50 milioni di euro o imprese definite "energivore".**

25) L'Allegato 4 – Requisiti Minimi di Due Diligence nella sezione “1. Requisiti soggettivi relativi ai soggetti proprietari” al punto 3 richiede il certificato di regolarità fiscale dell'Agenzia delle Entrate. Il documento richiesto è la Certificazione dei Carichi Pendenti Risultanti al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria?

**R: Ai fini delle necessarie verifiche in ordine alla regolarità fiscale i soggetti ammessi alla successiva fase di due diligence dovranno presentare documentazione idonea ad attestare detta regolarità, quale il certificato unico dei debiti tributari ovvero il certificato dei carichi pendenti dell'Agenzia delle Entrate in caso di persone giuridiche oppure documento equipollente nel caso di persone fisiche.**

26) Con riferimento all'avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse ai fini dell'acquisizione di immobili da parte di un fondo immobiliare operante nel settore del turismo (CUP I58J22000010001) pubblicato da CDP Real Asset SGR, in considerazione con quanto richiesto al punto 2 del suddetto Avviso e al dettaglio richiesto nell'allegato A.3 "dichiarazioni del Gestore" della documentazione da presentare, si chiede se sia possibile candidare un Asset già utilizzato come struttura alberghiera e con la disponibilità dell'attuale gestore a stipulare un nuovo contratto di locazione con il Fondo Nazionale del Turismo, garantendo che ciò non comporti alcun pregiudizio alla piena continuità (nessuna giornata di vacancy) e con riguardo condizioni di gestione per il conduttore attuale.

**R: Come previsto dal paragrafo 2 dell'Avviso, la manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dalla dichiarazione con la quale il soggetto gestore da un lato si impegna a risolvere, prima dell'eventuale trasferimento, il rapporto contrattuale esistente e, dall'altro, si rende disponibile a negoziare con il Fondo un nuovo contratto di locazione, secondo quanto riportato nel format sub allegato A.3 "Dichiarazione Gestore".**

**Come espressamente riportato nel paragrafo 2 dell'Avviso e nella dichiarazione dell'Allegato A.3, la negoziazione terrà conto dei Lavori PNRR sull'immobile e, in particolare, della loro incidenza ai fini della determinazione del canone di locazione. Resta inteso che qualora non si arrivi alla definizione di un testo di reciproca soddisfazione con il gestore, l'immobile sarà escluso definitivamente dalla Procedura. Si precisa, infine, che dopo l'eventuale acquisizione dell'immobile, il Fondo procederà all'esecuzione dei Lavori PNRR e pertanto la continuità dell'attività turistico alberghiera potrà essere limitata dalle esigenze di cantiere.**