



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 421 del 4 agosto 2022.

“CDP IMMOBILIARE SGR S.p.A.. '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”.

La Giunta Regionale

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTE le leggi regionali 29 dicembre 1962, n. 28 e 10 aprile 1978, n. 2;

VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.Reg. 5 aprile 2022, n. 9 concernente: “Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3”;

VISTO il proprio Regolamento interno, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 82 del 10 marzo 2020;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021 che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;

VISTA la Decisione di esecuzione del Consiglio del 13 luglio 2021, con cui è stato definitivamente approvato il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dell'Italia (PNRR);

VISTA la nota prot. n. 5741 del 4 agosto 2022 con la quale l'Assessore regionale per l'economia trasmette, condividendone i contenuti, la nota del Dipartimento regionale delle finanze e del credito prot. n. 24071 del 4 agosto 2022 relativa a: 'CdP – 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';



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

CONSIDERATO che con la predetta nota prot. n. 24071/2022 il Dipartimento regionale delle finanze e del credito propone di partecipare 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, per l'intero compendio immobiliare delle Terme di Sciacca (AG) di proprietà della Regione Siciliana, fondo gestito da CDP IMMOBILIARE SGR S.p.A., Società di gestione di un fondo immobiliare riservato di tipo chiuso, denominato FT3 in via di costituzione, che sarà sottoscritto dal Fondo Nazionale del Turismo, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., chiedendo, al contempo, l'autorizzazione a partecipare adesivamente e predisponendo gli atti necessari a corredo;

CONSIDERATO che, nel corso della seduta odierna, l'Assessore regionale per l'economia propone che l'iniziativa in trattazione venga attivata anche per il compendio termale immobiliare di Acireale (CT);

RITENUTO di approvare la proposta di partecipazione all'avviso di CDP IMMOBILIARE SGR – S.p.A., di che trattasi, per l'intero compendio immobiliare delle Terme di Sciacca (AG) di proprietà della Regione Siciliana, dando mandato al Dipartimento regionale delle finanze e del credito di porre in essere gli adempimenti consequenziali, nonché di valutare la possibilità di partecipazione al predetto avviso anche per il complesso termale immobiliare di Acireale (CT);

SU proposta dell'Assessore regionale per l'economia,

D E L I B E R A

per quanto esposto in preambolo, di approvare la proposta di partecipazione all'Avviso di CDP IMMOBILIARE SGR – S.p.A. per la raccolta di manifestazioni di interesse ai fini dell'acquisizione di immobili da parte di un fondo immobiliare operante nel settore del turismo, per l'intero compendio immobiliare delle Terme di Sciacca (AG) di proprietà della Regione Siciliana, in conformità alla nota del Dipartimento regionale delle finanze e del credito prot. n. 24071 del 4 agosto 2022,

Repubblica Italiana



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

trasmessa dall'Assessore regionale per l'economia con nota prot. n. 5741 del 4 agosto 2022, costituenti allegato alla presente deliberazione, dando mandato al predetto Dipartimento regionale delle finanze e del credito di porre in essere gli adempimenti consequenziali, nonché di valutare la possibilità di partecipazione al predetto avviso anche per il complesso termale immobiliare di Acireale (CT).

Il Segretario

BUONISI

Il Presidente

MUSUMECI

AM

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato regionale dell'Economia
L'Assessore

Palermo, 04 AGO 2022

N° prot.

5741

Oggetto: CdP - 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.

Alla Segreteria di Giunta

All'On.le Presidente della Regione
Ufficio di Gabinetto

e, p.c. Alla Segreteria Generale della Regione

Al Dipartimento Regionale Finanze e Credito

Al fine di inserire l'argomento all'Ordine del giorno della prima seduta utile della Giunta di Governo, si trasmette, per la relativa approvazione, la nota del Dipartimento regionale delle Finanze e del Credito prot. n. 24071 del 4 agosto 2022, di cui si condividono i contenuti, inerente alla partecipazione all'avviso di cui in oggetto.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gaetano Armano".

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

Dipartimento regionale
delle Finanze e del Credito
Il Dirigente Generale



04 AGO 2022

Prot. n° 04081

OGGETTO: CdP - 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.

Al Signor Assessore per l'Economia

Sede

Per la sottoposizione, ove da Ella ritenuto, alla Giunta regionale si propone di partecipare all'avviso in oggetto, che in copia si allega, per l'intero compendio immobiliare delle Terme di Sciacca di proprietà della Regione Siciliana.

Qualora ritenuto, il Governo autorizzerà lo Scrivente Dipartimento a partecipare adesivamente al predetto avviso, predisponendo tutti gli atti necessari a corredo.

Si resta a disposizione per ogni ritenuto approfondimento.

Il Dirigente Generale
Avv. Silvio ~~Marcello~~ Maria Cuffaro



CDP Immobiliare Sgr – Società per Azioni

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

1. OGGETTO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

CDP IMMOBILIARE SGR S.p.A. ("**CDPI Sgr**"), Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., è la società di gestione di un fondo immobiliare riservato di tipo chiuso denominato FT3, in via di costituzione (il "**Fondo**"), che sarà sottoscritto dal Fondo Nazionale del Turismo, comparto B ("Comparto"). Tale Comparto è sottoscritto dal Ministero del Turismo ("**MITUR**") attraverso l'utilizzo di risorse per un ammontare di 150 milioni di euro, ricomprese nel PNRR, Missione 1: Digitalizzazione, Innovazione, Competitività, Cultura E Turismo, Componente 3: Turismo e cultura, 4. Turismo 4.0, Investimento 4.2: Fondi Integrati per la Competitività delle Imprese Turistiche

Il Fondo, persegue una o più delle seguenti finalità:

- sostenere lo sviluppo turistico prevalentemente nelle zone economicamente più svantaggiate o situate in aree secondarie (zone costiere, isole minori, regioni ultra/periferiche e zone rurali e montane);
- valorizzare e/o riconvertire immobili pubblici in strutture ricettive, anche valutando potenziali iniziative con l'Agenzia del Demanio e/o le autorità regionali e comunali;
- sostenere le aziende alberghiere e stimolare ulteriori investimenti per rafforzare la resilienza;
- incrementare l'offerta turistica attraverso lavori di ristrutturazione e riqualificazione delle strutture alberghiere, anche al fine di promuovere un impatto positivo sull'occupazione e sul PIL locale;
- riqualificare il patrimonio immobiliare anche al fine di promuovere la digitalizzazione, la sostenibilità e gli investimenti in efficienza energetica.

A tali fini intende procedere all'acquisizione della proprietà di immobili, ovvero di un diritto di superficie della durata minima di 70 anni sugli immobili stessi.

Pertanto, CDPI SGR, in qualità di gestore del Fondo, intende svolgere una procedura di selezione (la "**Procedura**") improntata a principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, economicità efficace e tutela dell'ambiente (c.d. *open call*), nelle forme e secondo le modalità descritte nel presente Avviso.

L'attivazione di tale Procedura avviene attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti, pubblici e privati, proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al successivo punto 2.

La Procedura ha l'obiettivo di acquisire la proprietà o il diritto di superficie su un numero di immobili non inferiore a dodici – numero stabilito nelle norme attuative del PNRR in ragione dell'ammontare delle risorse disponibili, pari, come sopra rilevato, a 150 milioni di euro – che dovranno essere idonei per la gestione turistico alberghiera entro la data del 31 dicembre 2025. Pertanto, gli eventuali lavori di

riqualificazione, che saranno realizzati a cura di CDPI Sgr con le risorse finanziarie del FT3, dovranno essere ultimati in tempo utile ai fini del rispetto della suddetta scadenza.

La Procedura si svolgerà tramite piattaforma IT avente le caratteristiche meglio descritte al successivo punto 5.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di acquisizione o della concessione del diritto di superficie della durata minima di 70 anni saranno localizzati sul territorio nazionale.

In linea con gli obiettivi di superamento dei divari territoriali, sarà data adeguata considerazione a quelli situati nelle regioni meridionali, compatibilmente con le caratteristiche e il numero delle manifestazioni di interesse che perverranno. Ai sensi delle Istruzioni tecniche per la selezione dei progetti PNRR trasmesse dalla Ragioneria Generale dello Stato, costituiscono aree del Mezzogiorno i territori delle seguenti Regioni: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

Le caratteristiche degli immobili in relazione alla superficie utile lorda, al numero di stanze, ad ubicazione, spazi esterni, etc., distinte in relazione agli immobili del cd. "Segmento 1" e a quelli del cd. "Segmento 2", sono analiticamente indicate per ciascun segmento nell'Allegato *sub* 1 denominato "Check List Requisiti Immobili".

In particolare, si precisa che quelli riconducibili al Segmento 1 sono immobili cielo-terra, anche senza spazi esterni, che si sviluppano su almeno due piani, localizzati all'interno di un contesto urbano/cittadino. Quelli riconducibili al Segmento 2, invece, sono immobili con spazi esterni, localizzati in contesto rurale e in lotto di terreno indipendente.

Gli immobili devono essere classificati urbanisticamente con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile. Potranno essere presi in considerazione anche immobili con destinazione diversa, purché il soggetto proprietario *i)* dia dimostrazione di aver avviato l'iter urbanistico necessario per ottenere il cambio di destinazione urbanistica con la categoria funzionale turistico-ricettiva o assimilabile alla data del 1° novembre 2021 e *ii)* fornisca una stima della relativa tempistica, che consenta in ogni caso l'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo all'avvio dei lavori di riqualificazione dell'immobile entro il termine di completamento della fase di Screening Requisiti di cui al successivo punto. 7, I.

Gli immobili possono essere attualmente non utilizzati ovvero utilizzati per attività turistico ricettiva. In ogni caso gli immobili dovranno essere traferiti liberi, cioè non dovranno essere gravati da rapporti contrattuali in corso di qualunque tipo ovvero da occupazioni senza titolo, né da alcun altro vincolo, peso o gravame di qualunque genere.

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 precisa che gli investimenti del Fondo saranno realizzati in linea con gli obiettivi del Regolamento (UE) 2021/241 che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza (Recovery and Resilience Facility, di

seguito anche "RRF") e stabilisce che nessuna misura inserita in un piano per la ripresa e la resilienza (Recovery and Resilience Plan, di seguito anche "RRP") debba arrecare danno agli obiettivi ambientali di cui all'art. 9 del Regolamento EU 2020/852 ("Tassonomia"). Ai sensi del regolamento RRF, la valutazione dei piani per la ripresa e la resilienza deve garantire che ogni singola misura (ossia ciascuna riforma e ciascun investimento) inclusa nel piano sia conforme al principio "non arrecare un danno significativo" (DNSH, "*do no significant harm*"). Si precisa che, ai sensi di quanto chiarito nella Circolare del 30 dicembre 2021 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Unità di Missione NG EU - Guida Operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente, la presente iniziativa ricade nel cd. "Regime 1: Contribuire sostanzialmente alla mitigazione dei cambiamenti climatici".

Al fine di non compromettere il rispetto del principio DNSH, non possono costituire oggetto di acquisizione gli edifici ad uso produttivo o similari destinati a: - estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili, compreso l'uso a valle; - attività nell'ambito del sistema di scambio di quote di emissione dell'UE (ETS) che generano emissioni di gas a effetto serra previste non inferiori ai pertinenti parametri di riferimento; - attività connesse alle discariche di rifiuti, agli inceneritori e agli impianti di trattamento meccanico biologico.

È responsabilità di ciascuna amministrazione titolare attuare le misure secondo i principi DNSH che sono già codificati nella normativa nazionale e comunitaria. In merito si rimanda a quanto previsto al successivo punto 4., Allegato *sub* 3.

3. SOGGETTI IDONEI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono presentare la manifestazione di interesse gli enti pubblici territoriali e le altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, le società controllate direttamente dai suddetti enti pubblici territoriali, nonché i soggetti privati – sia persone fisiche che persone giuridiche - proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 2.

Tutti i Soggetti Interessati devono essere in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDPI Sgr in quanto società di gestione del risparmio. A tal fine i soggetti proprietari degli immobili selezionati ai sensi del successivo punto 7, III saranno chiamati a produrre il documento denominato "Know Your Client" e rendere la "dichiarazione conflitti" di cui all'allegato *sub* 4 ("**Requisiti di Idoneità**")

Oltre ai Requisiti di Idoneità, i **soggetti privati** devono essere in possesso dei necessari ulteriori requisiti di idoneità morale, professionali e di onorabilità (i "**Requisiti Soggettivi**"). A tal fine dovranno rendere le dichiarazioni secondo i format allegati *sub* 5a e 5b, sottoscritti da soggetto munito dei necessari poteri.

In osservanza dell'obbligo di cui all'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241, dovranno essere dichiarati, secondo il format denominato " Dichiarazione Contributi Pubblici" allegato *sub* 5b, tutti gli eventuali contributi, sgravi fiscali, crediti di imposta, sovvenzioni, misure, finanziamenti, bonus ovvero altri benefici pubblici, in qualsiasi modo denominati, di cui l'Immobile oggetto di manifestazione di interesse abbia

beneficiario nel corso degli anni, ovvero che siano stati destinati, in tutto o in parte, al sostegno di attività, lavori e interventi eseguiti a vario titolo sul medesimo immobile finanziati con il dispositivo PNRR o con altri programmi dell'Unione europea ovvero, in ogni caso, con altre fonti del Bilancio dell'Unione europea, ovvero con risorse ordinarie previste dal Bilancio dello Stato. Dovranno costituire oggetto di dichiarazione anche la tipologia, lo scopo e l'ammontare dei finanziamenti sopra richiamati, nonché eventuali contributi, come sopra definiti e variamente denominati, che in relazione all'immobile oggetto di manifestazione di interesse sono stati richiesti, approvati dall'Autorità competente, ancorché non ancora erogati.

Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato, in caso si tratti di persona giuridica, il rappresentante della stessa munito dei necessari poteri per presentare la manifestazione di interesse e per condurre l'eventuale negoziazione e dovrà essere prodotta la documentazione comprovante la sussistenza dei suddetti poteri.

Nel caso degli enti territoriali o altre pubbliche amministrazioni o società direttamente controllate da enti pubblici territoriali, la manifestazione di interesse dovrà indicare il soggetto firmatario dando evidenza dei relativi poteri, unitamente alla documentazione comprovante la sussistenza dei suddetti poteri.

La stipula del contratto definitivo di compravendita o di concessione resta subordinata alla verifica da parte di CDPI Sgr del permanere in capo al soggetto venditore dei requisiti richiesti. A tal fine CDPI Sgr si riserva di richiedere in qualsiasi momento al soggetto venditore la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti.

4. DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

La manifestazione di interesse dovrà essere accompagnata da informazioni e da documentazione di supporto relative allo stato di manutenzione dell'immobile, all'attuale destinazione urbanistica, alla regolarità edilizia e catastale. A tali fini, in sede di presentazione della manifestazione di interesse dovranno essere implementate le apposite sezioni della piattaforma IT dedicata di cui al successivo punto 5. su cui sarà espletata la Procedura (la "**Piattaforma**"). Le informazioni da implementare e la documentazione da caricare sulla Piattaforma sono riportate nell'allegato 1 del presente Avviso.

La manifestazione di interesse con le informazioni e la documentazione fornita a supporto, indicate nell'allegato 1, saranno oggetto di autonoma valutazione da parte di CDPI Sgr, come meglio precisato al successivo punto 7.

Resta inteso che CDPI Sgr potrà richiedere l'acquisizione della ulteriore documentazione di dettaglio riportata nel documento denominato "Requisiti Minimi di Due Diligence", allegato *sub* 2, ai fini dell'espletamento di una approfondita e completa *due diligence* che potrà essere condotta sugli immobili, secondo quanto previsto al successivo punto 7. La manifestazione di interesse conterrà pertanto l'impegno dei Soggetti Interessati a produrre la documentazione di cui al citato allegato 2, "Requisiti Minimi di Due Diligence", entro il termine che verrà eventualmente concesso da CDPI Sgr nella relativa richiesta.

In sede di manifestazione di interesse, inoltre, dovrà essere completata sulla Piattaforma di cui al

successivo punto 5. anche la sezione dedicata alle dichiarazioni in merito al rispetto dei principi in tema di DNSH di cui al precedente punto 3., secondo quanto riportato nel documento denominato “Dichiarazioni sul rispetto dei principi in tema di DNSH” allegato *sub.* 3.

5. PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti di cui al precedente punto 3, proprietari degli immobili aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 2, possono presentare la manifestazione di interesse ai fini dell'eventuale acquisizione degli immobili stessi da parte del FT3.

La manifestazione di interesse avrà carattere vincolante fino al 31 maggio 2023 e non potrà essere soggetta ad alcuna condizione. Pertanto, fino alla suddetta data i soggetti che avranno formulato detta manifestazione (i “**Soggetti Interessati**”) non potranno concludere alcun contratto di compravendita, né porre in vendita l'immobile né avviare trattative con terzi. Inoltre, non potranno compiere atti di disposizione e/o stipulare contratti, sia di natura reale che personale, che comportino vincoli o limitazioni al pieno godimento dell'immobile, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7.

In deroga a quanto previsto al precedente periodo, gli enti territoriali e le altre pubbliche amministrazioni, qualora lo ritengano necessario, potranno svolgere una procedura pubblica per verificare la sussistenza di soggetti terzi interessati all'acquisizione dell'immobile o di un diritto di superficie sullo stesso sulla base del prezzo di acquisizione offerto da CDPI Sgr ai sensi dei successivi punti 6 e 7. A tal fine, i suddetti enti e pubbliche amministrazioni dovranno comunicare anticipatamente a CDPI SGR nella manifestazione di interesse la loro volontà di procedere allo svolgimento della procedura a evidenza pubblica, nonché il termine ultimo di conclusione della stessa.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire attraverso la piattaforma IT dedicata entro le ore 12,00 del giorno 31 agosto 2022, pena l'irricevibilità delle manifestazioni di interesse stesse e comunque la non ammissione alla procedura. L'ora e la data esatta di perfezionamento dell'operazione di trasmissione delle manifestazioni di interesse sono stabilite in base a quanto riportato dalla Piattaforma IT medesima.

La Piattaforma IT sarà disponibile sul sito internet di CDPI SGR, www.cdpiisgr.it. La procedura di accreditamento consentirà all'operatore incaricato dal Soggetto Interessato di ottenere le credenziali e di gestire l'inserimento dei dati e dei documenti necessari per la trasmissione telematica della manifestazione di interesse.

Le comunicazioni di CDPI SGR avverranno attraverso la Piattaforma IT.

L'accesso e l'utilizzo della Piattaforma IT dovranno avvenire nel rispetto del regolamento allegato *sub.* 6. e in ogni caso con modalità e tempistiche idonee a garantire il rispetto dei termini previsti dal presente Avviso e degli ulteriori termini che dovessero essere indicati da CDPI SGR durante la procedura.

6. PREZZO DI ACQUISIZIONE

Il prezzo per l'acquisizione dell'Immobile verrà determinato da CDPI Sgr, avvalendosi del supporto di esperti qualificati nel settore, secondo quanto previsto al successivo punto 7, paragrafo III.

7. PROCEDURA DI SELEZIONE DEGLI IMMOBILI

I. Screening Requisiti

A seguito della ricezione delle manifestazioni di interesse, CDPI SGR procederà ad una selezione preliminare degli immobili candidati ai fini dell'acquisizione, sulla base della corrispondenza delle informazioni ricevute rispetto alle caratteristiche degli immobili (Allegato 1) indicate al precedente punto 2 e ai Requisiti Soggettivi (Allegati 5a e 5b) indicati al precedente punto 3 ("**Screening Requisiti**").

CDPI Sgr pubblicherà attraverso la Piattaforma IT, entro 60 giorni successivi al termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, gli esiti dello Screening Requisiti a tutti i Soggetti Interessati proprietari di Immobili candidati ai fini dell'acquisizione. I Soggetti Interessati proprietari di immobili non ammessi alla fase successiva della Procedura saranno liberati da ogni obbligo e vincolo, senza che possano, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr.

II. Selezione degli Immobili Target

Successivamente CDPI Sgr procederà ad una valutazione delle caratteristiche qualitative degli immobili che abbiano superato lo Screening Requisiti. A tali fini verrà nominata una commissione *ad hoc*, composta da soggetti qualificati (la "**Commissione**"), che effettuerà l'esame della documentazione trasmessa con la manifestazione di interesse.

Il punteggio massimo totalizzabile da ciascun Soggetto Interessato è pari a 100 punti così suddivisi:

N. Criterio	Criterio di Valutazione	Descrizione del Criterio	P Discrezionale	P Tabellare
1	Vocazione turistica dell'ubicazione dell'immobile sulla base della "Classificazione dei Comuni in base alla densità turistica come indicato dal Legge 17 luglio 2020, n. 77, art. 182", adottata dall'ISTAT il 17 settembre 2020 ("Classificazione ISTAT").	Il presente elemento verrà valutato attribuendo a ciascun immobile un punteggio tanto più elevato quanto più risulti elevato l'indice sintetico finale di "densità turistica" attribuito dalla Classificazione ISTAT al Comune in cui è ubicato l'immobile considerato in modo tabellare come di seguito riportato: S1=Molto bassa = 0 PT S2=Bassa = 0 PT S3=Media = 5 PT S4=Alta = 10 PT S5=Molto alta = 20 PT		20
2	Caratteristiche architettoniche e strutturali degli immobili	Il presente elemento verrà valutato attribuendo a ciascun immobile un punteggio tanto più elevato quanto più gli elementi caratterizzanti dello stesso (es. numero minimo di camere, metri quadrati lordi per camera) siano coerenti con un modello alberghiero efficiente.	15	
3	Ubicazione dell'immobile	In relazione al presente elemento verrà valutata la presenza di attrazioni storico-culturali e artistico-religiose, per gli immobili del segmento 1, il contesto naturalistico, la possibilità di praticare sport e la presenza di spazi o strutture relax e benessere, per gli immobili del segmento 2. Per gli immobili di entrambi i segmenti verrà valutata altresì la distanza da stazioni ferroviarie, porti e aeroporti	25	

4	Regioni del Mezzogiorno	Il presente punteggio verrà attribuito a ciascun Immobile ubicato in una delle regioni del Mezzogiorno, come individuate nelle Istruzioni tecniche per la selezione dei progetti PNRR trasmesse dalla Ragioneria Generale dello Stato, richiamate al punto 2. del presente Avviso	5
5	Stato manutentivo dell'immobile e tempistiche per l'esecuzione degli investimenti	Il presente elemento verrà valutato attribuendo a ciascun immobile un punteggio tanto più elevato quanto migliori saranno le condizioni di manutenzione dell'immobile stesso e minori le tempistiche stimate per la conclusione degli interventi di riqualificazione.	25
6	Situazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e catastale	Il presente elemento verrà valutato attribuendo un punteggio tanto più elevato all'immobile quanto meno rilevanti risulteranno i profili di difformità edilizia e catastale dell'immobile stesso ai fini della sua rogitalità.	10
PUNTEGGIO TOTALE			100

Per il criterio 1 e il criterio 4, a cui è assegnato un punteggio tabellare il punteggio è assegnato automaticamente e in valore assoluto secondo la scala indicata nella Descrizione del Criterio stesso.

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale (criteri 2, 3, 5 e 6) sarà attribuito da parte di ciascun Commissario un coefficiente sulla base dei seguenti livelli di valutazione:

- Ottimo 100 %
- Più che adeguato 75 %
- Adeguato 50 %
- Parzialmente adeguato 25 %
- Non adeguato 0%

Il punteggio verrà attribuito sulla base del giudizio espresso per ciascun elemento: es. Elemento "x" - punteggio massimo previsto: 10 – se il "giudizio espresso" è "Ottimo", il punteggio attribuito sarà pari a 10; se il "giudizio espresso" è "Più che adeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 7,5; se il "giudizio espresso" è "Adeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 5; se il "giudizio espresso" è "Parzialmente adeguato", il

punteggio attribuito sarà pari a 2,5; se il “giudizio espresso” è “Non adeguato”, il punteggio attribuito sarà pari a 0.

Pertanto, il punteggio complessivo attribuito alla manifestazione di interesse sarà dato da:

$$P_{toti} = P_{1i} + P_{2i} + P_{3i} + P_{4i} + P_{5i} + P_{6i}$$

dove:

P_{toti} = punteggio complessivo dell’offerta i-esima;

P_{xi} = punteggio dell’offerta relativamente al criterio “x” di cui si compone l’offerta.

In esito alla valutazione condotta sulla base dei criteri sopra riportati, CDPI Sgr opererà una selezione ristretta di 30 (trenta) immobili suscettibili di potenziale acquisizione che hanno ottenuto le valutazioni migliori da parte della Commissione (“**Immobili Target**” e, ciascuno, “**Immobile Target**”). L’elenco degli Immobili Target verrà pubblicato sulla Piattaforma IT dedicata di cui al precedente punto 5, entro i 150 (centocinquanta) giorni successivi al termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse.

CDPI Sgr comunicherà ai proprietari degli Immobili Target, mediante apposita funzionalità nella Piattaforma IT di cui al precedente punto 5, l’ammontare del prezzo indicativo di acquisizione dell’immobile (“**Prezzo Non Vincolante**”), formulato sulla base delle informazioni e della documentazione di cui all’allegato 1, fornite con la manifestazione di interesse stessa e determinato anche con il supporto di esperti qualificati nel settore. L’importo indicato non è vincolante per CDPI Sgr e potrà essere rivisto, se del caso anche a ribasso, alla luce degli esiti della *due diligence* approfondita che verrà condotta sugli immobili, come nel prosieguo specificato.

I proprietari degli immobili Target, nei 7 (sette) giorni successivi, dovranno comunicare a CDPI Sgr, mediante apposita funzionalità sulla Piattaforma IT, se ritengono accettabile o meno il Prezzo Non Vincolante proposto dalla Società. Nel caso affermativo accederanno alla successiva fase della Procedura nel seguito meglio descritta; diversamente, qualora non ritenessero accettabile il Prezzo Non Vincolante, l’immobile sarà definitivamente escluso dal perimetro degli Immobili Target ed il Soggetto Interessato sarà liberato da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr.

In tale ipotesi, l’elenco degli Immobili Target potrà essere eventualmente integrato attingendo al novero degli immobili che abbiano superato lo Screening Requisiti, secondo l’ordine progressivo dei punteggi assegnati dalla Commissione sulla base dei criteri e punteggi riportati nel presente punto 7. L’opportunità di tale integrazione costituirà oggetto di una valutazione discrezionale e insindacabile di CDPI Sgr, nei cui confronti i richiamati proprietari di Immobili che abbiano superato lo Screening Requisiti non potranno, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto concernenti lo scorrimento della graduatoria e l’ammissione alla fase successiva della Procedura. Dell’eventuale integrazione verrà data tempestiva comunicazione ai proprietari mediante pubblicazione di un comunicato sulla Piattaforma di cui al precedente punto 5.

III. **DUE DILIGENCE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI ACQUISIZIONE**

CDPI Sgr condurrà quindi un'analisi approfondita sugli Immobili Target che abbiano ritenuto accettabile il Prezzo Non Vincolante, procedendo ad una *due diligence* tecnico-legale ed economico-finanziaria completa di detti immobili. I soggetti proprietari saranno chiamati pertanto a produrre tutta la documentazione necessaria, come individuata nell'allegato 2 "Requisiti Minimi di Due Diligence" richiamato al precedente punto 4, e a prestare ogni collaborazione a CDPI Sgr e/o ai consulenti dalla stessa incaricati, utile a tali fini.

CDPI Sgr procederà inoltre a verificare quanto dichiarato dai soggetti privati in ordine alla sussistenza dei Requisiti di Idoneità e dei Requisiti Soggettivi, eventualmente anche richiedendo la documentazione utile ai Soggetti Interessati.

Nell'ipotesi in cui, in base alle risultanze della *due diligence* e degli approfondimenti condotti, ovvero in esito alle verifiche condotte in merito alla effettiva sussistenza dei Requisiti di Idoneità e dei Requisiti Soggettivi in capo ai Soggetti Interessati, dovessero emergere elementi ostativi all'acquisizione dell'immobile da parte del Fondo, CDPI Sgr ne darà tempestiva comunicazione al proprietario dell'immobile stesso che sarà liberato da ogni obbligo e vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr.

In tale ipotesi, l'elenco degli Immobili Target potrà essere eventualmente integrato – sempre a insindacabile giudizio di CDPI Sgr, come già specificato nel Paragrafo II che precede - attingendo al novero degli immobili che abbiano superato lo Screening Requisiti, sempre secondo l'ordine progressivo dei punteggi ottenuti sulla base dei criteri e pesi percentuali riportati nel presente punto 7. Di tale evenienza verrà data tempestiva comunicazione ai proprietari mediante apposita funzionalità sulla Piattaforma IT di cui al precedente punto 5.

Sulla base degli esiti della *due diligence* CDPI Sgr individuerà il prezzo di acquisizione ritenuto congruo, avuto riguardo alle caratteristiche qualitative di ciascun Immobile Target ("**Prezzo di Acquisizione**"). Si precisa che il Prezzo di Acquisizione verrà determinato, coerentemente con le previsioni del regolamento di gestione del Fondo, in linea con i valori di mercato, sulla scorta di una relazione di stima di un esperto indipendente, di cui CDPI Sgr è tenuta ad avvalersi ai sensi della normativa applicabile agli organismi di investimento collettivo del risparmio, quali il Fondo stesso. Come sopra rilevato, il Prezzo di Acquisizione potrà anche essere inferiore al Prezzo Non Vincolante, comunicato al Soggetto Interessato ai sensi del precedente paragrafo II.

Qualora il soggetto proprietario non accetti il Prezzo di Acquisizione proposto da CDPI Sgr, l'immobile sarà definitivamente escluso dal perimetro degli Immobili Target ed il Soggetto Interessato sarà liberato da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr.

Relativamente agli enti territoriali e alle altre pubbliche amministrazioni, una volta definito il possibile Prezzo di Acquisizione da parte di CDPI Sgr, a seguito di quanto previsto nei periodi precedenti, gli stessi potranno procedere all'indizione della procedura pubblica di Vendita di cui al precedente punto 5.

Entro i 5 (cinque) giorni successivi al completamento delle eventuali procedure pubbliche di vendita, gli enti e le pubbliche amministrazioni che abbiano indetto e perfezionato tali procedure dovranno comunicare a CDPI Sgr gli esiti delle stesse mediante comunicazione via pec al seguente indirizzo: infoft3pnrr@pec.cdpsgr.it

Nel caso in cui, a seguito delle richiamate procedure pubbliche di vendita, vi siano immobili per i quali siano pervenute offerte per un prezzo di acquisto uguale o superiore a quello proposto da CDPI Sgr ai sensi dei periodi precedenti, gli stessi saranno esclusi dal novero degli Immobili Target; in tale ipotesi, gli enti e le pubbliche amministrazioni saranno liberate da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possano, comunque, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDPI Sgr.

IV. ELABORAZIONE DELLA LISTA DEFINITIVA DEGLI IMMOBILI

CDPI Sgr procederà quindi alla formazione di una lista definitiva, in cui saranno individuati gli immobili suscettibili di potenziale acquisizione, in un numero non inferiore a 12, in ragione delle risorse disponibili, secondo quanto rilevato al precedente punto 1. ("**Lista Definitiva**").

CDPI Sgr procederà a pubblicare la Lista Definitiva degli immobili sulla Piattaforma IT e sul sito internet di CDPI Sgr.

Nei 60 giorni successivi alla formazione della Lista Definitiva, CDPI Sgr formulerà ai soggetti proprietari degli immobili prescelti la proposta di acquisizione del diritto di proprietà o del diritto di superficie. **LA PROPOSTA DI ACQUISIZIONE DA PARTE DI CDPI SGR SARA' CONDIZIONATA ALLA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA SOCIETA,** senza che, nell'ipotesi di mancata adozione, per qualunque ragione, di tale Delibera autorizzativa, i proprietari degli Immobili prescelti possano avanzare nei confronti di CDPI Sgr pretese o diritti, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, connessi alla mancata acquisizione finale della proprietà o del diritto di superficie sugli Immobili prescelti ovvero a qualsivoglia forma di responsabilità di CDPI Sgr.

La proposta di acquisizione dovrà essere accettata dai soggetti proprietari nei successivi 15 giorni.

8. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire.

CDPI Sgr si riserva la facoltà, da esercitare a suo insindacabile giudizio, di interrompere, sospendere o annullare la presente procedura in qualunque stato della stessa, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o diritto a titolo di risarcimento danni o a qualsiasi altro titolo.

9. INFORMATIVA E TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Con riferimento a quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (di seguito GDPR) e dalla relativa normativa di attuazione incluse le successive modifiche e integrazioni, i partecipanti

alla procedura, con la presentazione della manifestazione di interesse, autorizzano espressamente CDPI Sgr al trattamento dei dati forniti per la formulazione della stessa e, in generale, per la partecipazione alla presente procedura, anche in relazione ad eventuali comunicazioni a terzi, secondo quanto riportato nell'informativa allegata sub 7, fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDPI Sgr è tenuta.

10. SOPRALLUOGHI

CDPI Sgr e/o i soggetti da essa delegati, procederanno, ove ritenuto opportuno, ad effettuare i necessari sopralluoghi.

11. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate mediante apposita funzionalità sulla piattaforma IT di cui al precedente punto 5 **entro e non oltre il 15 luglio 2022**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.