



## Giunta Regionale della Campania

Avviso pubblico rivolto a soggetti privati per la ricognizione e acquisizione del patrimonio immobiliare da utilizzare per la realizzazione dell'Albergo diffuso nell'ambito del Progetto pilota **"Sanza: "il borgo dell'accoglienza"**, finanziato al Comune di Sanza dal PNRR, Missione 1 – **Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura**, Componente 3 – **Cultura 4.0 (MIC3)**, Misura 2 **"Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale"**, Investimento 2.1 **"Attrattività dei borghi storici"**– Next Generation EU con il CUP G49I22000450006.

- **VISTO** il Regolamento (UE) 2018/1046 del 18 luglio 2018, che stabilisce le regole finanziarie applicabili al bilancio generale dell'Unione, che modifica i Regolamenti (UE) n. 1296/2013, n. 1301/2013, n. 1303/2013, n. 1304/2013, n. 1309/2013, n. 1316/2013, n. 223/2014, n. 283/2014 e la decisione n. 541/2014/UE e abroga il regolamento (UE, Euratom) n. 966/2012;
- **VISTO** l'art. 17 Regolamento (UE) 2020/852 che definisce gli obiettivi ambientali, tra cui il principio di non arrecare un danno significativo (DNSH, "Do no significant harm") e la Comunicazione della Commissione UE 2021/C 58/01 recante *"Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza"*;
- **VISTO** il Regolamento (UE) 12 febbraio 2021, n. 2021/241, che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- **VISTO**, in particolare, l'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241 relativo al principio di addizionalità del sostegno dell'Unione europea;
- **VISTO**, in particolare, l'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241 sull'assenza del c.d. doppio finanziamento, ossia che non ci sia una duplicazione del finanziamento degli stessi costi da parte del dispositivo e di altri programmi dell'Unione;
- **VISTI** gli obblighi in materia contabile, quali l'adozione di adeguate misure volte al rispetto del principio di sana gestione finanziaria secondo quanto disciplinato nel Regolamento finanziario (UE, EURATOM) 2018/1046 e nell'articolo 22 del Regolamento (UE) 2021/241, in particolare in materia di prevenzione dei conflitti di interessi, delle frodi, della corruzione e di recupero e restituzione dei fondi che sono stati indebitamente assegnati, attraverso l'adozione di un sistema di codificazione contabile adeguata e informatizzata per tutte le transazioni relative al Progetto per assicurare la tracciabilità dell'utilizzo delle risorse del PNRR;
- **VISTO** il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) valutato positivamente con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del *Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021*;
- **VISTA**, in particolare, la Missione 1 del PNRR *"Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura"* - Componente 3 *"Cultura 4.0."* (MIC3) – Misura 2 *"Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale"* nell'ambito della quale è previsto l'investimento 2.1. *"Attrattività dei borghi storici"*;
- **VISTI** i principi trasversali previsti dal PNRR, quali, tra l'altro, *il principio del contributo all'obiettivo climatico e digitale (c.d. tagging), il principio di parità di genere, i diritti delle persone con disabilità, l'obbligo di protezione e valorizzazione dei giovani e del superamento dei divari territoriali*;
- **VISTI** gli obblighi di assicurare il conseguimento di target e milestone e degli obiettivi finanziari stabiliti nel PNRR;

- **VISTA** la legge 16 gennaio 2003, n. 3, recante “Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione” e, in particolare, l’articolo 11, comma 2-bis, ai sensi del quale “Gli atti amministrativi anche di natura regolamentare adottati dalle Amministrazioni di cui all’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che dispongono il finanziamento pubblico 18 o autorizzano l’esecuzione di progetti di investimento pubblico, sono nulli in assenza dei corrispondenti codici di cui al comma 1 che costituiscono elemento essenziale dell’atto stesso;
- **VISTO** l’art. 1, comma 1042, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 ai sensi del quale con uno o più decreti del Ministro dell’economia e delle finanze sono stabilite le procedure amministrativo-contabili per la gestione delle risorse di cui ai commi da 1037 a 1050, nonché le modalità di rendicontazione della gestione del Fondo di cui al comma 1037;
- **VISTO** l’art. 1, comma 1043, secondo periodo, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ai sensi del quale al fine di supportare le attività di gestione, di monitoraggio, di rendicontazione e di controllo delle componenti del Next Generation EU, il Ministero dell’economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato sviluppa e rende disponibile un apposito sistema informatico;
- **VISTO** il comma 1044 dello stesso art. 1 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ai sensi del quale con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell’Economia e delle Finanze, sono definite le modalità di rilevazione dei dati di attuazione finanziaria, fisica e procedurale relativi a ciascun progetto;
- **VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2 dicembre 2019, n. 169, recante *"Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*;
- **VISTO** il decreto-legge del 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante: «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;
- **VISTO** il decreto-legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2021, n. 113, recante *"Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionali all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia"*;
- **VISTO** il Regolamento della Regione Campania del 13/05/2013 che disciplina la struttura ricettiva “Albergo diffuso” di cui all’articolo 8 bis della legge regionale legge regionale 24 novembre 2001, n. 17 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere).
- **VISTO** il Decreto del Ministro della Cultura del 15 ottobre 2021 si è provveduto all’istituzione della struttura di missione PNRR, ai sensi dell’articolo 8 del citato Decreto-legge del 31 maggio 2021, n. 77;
- **VISTO** il decreto del Segretario Generale n. 10 del 20 gennaio 2022 recante *"Modello di Governance per l'attuazione del Piano Nazionale di Recupero e Resilienza e del Piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNC) a titolarità del Ministero della cultura"* che individua quale Struttura Attuatrice dell’investimento 2.1. Attrattività dei Borghi il Servizio VIII (Attuazione PNRR e coordinamento della programmazione strategica) del Segretariato Generale attribuendone le relative funzioni;
- **VISTO** il decreto-legge 30 aprile 2022, n. 36, recante *"Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)"*;
- **VISTA** la delibera del CIPE n. 63 del 26 novembre 2020 che introduce la normativa attuativa della riforma del CUP;

- **VISTO** il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6 agosto 2021 relativo all'assegnazione delle risorse in favore di ciascuna Amministrazione titolare degli interventi PNRR e corrispondenti milestone e target;
- **VISTO** il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze dell'11 ottobre 2021 con il quale sono state dettate le "Procedure relative alla gestione finanziaria delle risorse previste nell'ambito del PNRR di cui all'articolo 1, comma 1042, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 ed in particolare, all'art. 2 co. 4, si prevede che per le Amministrazioni dello Stato, titolari di interventi o responsabili della loro diretta attuazione, vengano attivate apposite contabilità speciali ad esse intestate, nell'ambito delle quali saranno gestite le risorse del PNRR, e che in favore del Ministero della Cultura ("MiC" o "Ministero") è stata attivata la contabilità speciale numero 6285 denominata "PNRR-MINISTERO CULTURA";
- **VISTO** il decreto interministeriale 7 dicembre 2021, recante *"Adozione delle linee guida volte a favorire le opportunità di genere e generazionali, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità nei contratti pubblici finanziati con le risorse del PNRR e del Piano nazionale complementare (PNC) al PNRR"*;
- **VISTA** la circolare del Ministero dell'economia e delle finanze – Ragioneria Generale dello Stato del 30 dicembre 2021, n. 32, recante *"Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente" (cd. DNSH) e successive modifiche e integrazioni;*
- **VISTA** la circolare del Ministero dell'economia e delle finanze – Ragioneria Generale dello Stato del 21 giugno 2022, n. 27, recante *"Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Monitoraggio delle misure PNRR"*;
- **VISTA** la circolare del Ministero dell'economia e delle finanze – Ragioneria Generale dello Stato del 4 luglio 2022, n. 28, recante *"Controllo di regolarità amministrativa e contabile dei rendiconti di contabilità ordinaria e di contabilità speciale. Controllo di regolarità amministrativa e contabile sugli atti di gestione delle risorse del PNRR – prime indicazioni operative"*;
- **VISTA** la circolare del Ministero dell'economia e delle finanze – Ragioneria Generale dello Stato dell'11 agosto 2022 n. 30 che ha indicato le procedure di controllo e rendicontazione delle misure PNRR;
- **VISTA** la nota del 09/12/2021 (MIC\_UDCM\_GABINETTO|09/12/2021|0034822-P) con la quale il Ministro della Cultura ha trasmesso ai Presidenti delle Regioni le *"Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 Attrattività dei Borghi, MIC3 Turismo e Cultura del PNRR"* in uno con lo schema di riparto regionale delle relative risorse ed il verbale della riunione del *Tavolo tecnico cultura PNRR del 15/11/2021*;
- **VISTA** la deliberazione n. 30 del 18/01/2022, recante *"PNRR - Linee di indirizzo MiC - Borghi - Azione A. Determinazioni"*, con la quale la Giunta regionale della Campania ha preso atto delle suddette *"Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 Attrattività dei Borghi, MIC3 Turismo e Cultura del PNRR"* trasmesse dal Ministero della Cultura;
- **VISTO** il decreto dirigenziale n. 45 del 31/01/2022, recante *"Manifestazione di interesse finalizzata alla selezione di un Progetto pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati"*, con il quale la Direzione Generale per le Politiche culturali e il Turismo ha adottato l'Avviso Pubblico rivolto ai Comuni della Campania di cui alle Linee Guida approvate con la sopra richiamata DGR. n. 30/2022, dando mandato allo Staff 50.12.91 di adottare gli atti consequenziali connessi all'attuazione del provvedimento;
- **VISTA** la deliberazione n. 99 del 1/03/2022 con la quale la Giunta regionale della Campania ha preso atto delle risultanze della Commissione di valutazione delle proposte pervenute da parte dei Comuni proponenti, individuando, quale borgo pilota per il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati, la proposta progettuale presentata del Comune

di Sanza (SA) denominata “*Sanza: il Borgo dell'accoglienza*”, tenuto conto del giudizio formulato dalla commissione e considerate le finalità perseguite dal progetto presentato;

- **VISTA** la deliberazione n. 33 del 14/03/2022 con la quale la Giunta del Comune di Sanza ha proceduto all'approvazione della candidatura del “Progetto pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati” e dello schema di Protocollo d'Intesa finalizzato a stabilire le modalità di collaborazione istituzionale tra la Regione Campania e il Comune di Sanza per la realizzazione della richiamata proposta progettuale;
- **VISTA** la deliberazione n. 115 del 15/03/2022 con la quale la Giunta regionale della Campania ha approvato la proposta progettuale denominata “*Sanza: il Borgo dell'accoglienza*” ed il relativo schema di Protocollo d'intesa finalizzato a stabilire le modalità di collaborazione istituzionale tra la Regione Campania e il Comune di Sanza per la realizzazione della richiamata proposta progettuale nell'ambito del quale è prevista l'istituzione di una Cabina di Regia per il coordinamento ed il monitoraggio dell'avanzamento delle attività;
- **VISTO** il decreto del Segretario Generale n. 453 del 7/06/2022 con il quale il Ministero della Cultura, a seguito dell'istruttoria condotta dal Comitato tecnico appositamente costituito per la verifica di coerenza delle proposte progettuali presentate dalle Regioni, ha ammesso a finanziamento il Progetto pilota presentato dalla Regione Campania d'intesa con il Comune di Sanza ed ha assegnato al Comune di Sanza l'importo di Euro 20.000.000 per la realizzazione del Progetto pilota denominato “*Sanza: borgo dell'accoglienza*”;
- **VISTA** la deliberazione n. 450 del 1/09/2022 con la quale la Giunta Regionale della Campania, a seguito della trasmissione della bozza del disciplinare d'obblighi tra Ministero, Comune beneficiario/soggetto Attuatore e Regione, giusta nota MIC\_SG\_SERV\_VIII\_22/07/2022\_0024558\_P, ha preso atto del sopra richiamato decreto del Segretario Generale n. 453/2022 e del disciplinare d'obblighi da sottoscrivere e ha dato mandato all'Ufficio Speciale Grandi Opere, di concerto con la Direzione per le Politiche Culturali e Turismo ed in raccordo con le strutture competenti in materia di PNRR, di provvedere all'attuazione dell'investimento e di ogni conseguente adempimento amministrativo, alla sottoscrizione del disciplinare d'obblighi e altresì alla definizione della convenzione da stipulare *inter partes con il Comune di Sanza* ai sensi dell'art. 9, co. 1, del Dl 77/2021, per la realizzazione del progetto di cui trattasi;
- **VISTA** la deliberazione n. 95 del 5/09/2022 con la quale la Giunta del Comune di Sanza ha preso atto del sopra richiamato decreto del Segretario Generale n. 453/2022 e del disciplinare d'obblighi da sottoscrivere e ha dato mandato all'Ufficio Speciale Grandi Opere, di concerto con la Direzione per le Politiche Culturali e Turismo ed in raccordo con le strutture competenti in materia di PNRR, di provvedere all'attuazione dell'investimento e di ogni conseguente adempimento amministrativo, alla sottoscrizione del disciplinare d'obblighi e altresì alla definizione della convenzione da stipulare *inter partes con il Comune di Sanza* ai sensi dell'art. 9, co. 1, del Dl 77/2021, per la realizzazione del progetto di cui trattasi;
- **VISTO** il disciplinare d'obblighi tra il Ministero, Comune di Sanza e Regione Campania connesso all'accettazione del finanziamento concesso dal Ministero per il Progetto pilota “*Sanza: borgo dell'accoglienza*” CUP G49I22000450006 sottoscritto in data 16 settembre 2022;
- **VISTO**, in particolare, l'articolo 2 del sopra richiamato disciplinare recante “*Termini di attuazione del Progetto, durata e importo del presente atto*”, nel quale il Comune di Sanza, nella sua qualità di soggetto Attuatore, ha dichiarato di avvalersi della Regione Campania per attuare gli interventi e le attività previsti dal Progetto, nel rispetto di quanto stabilito dell'art. 9, co. 1 del D.L. 77/2021 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto delle disposizioni e degli obblighi assunti nel medesimo disciplinare;
- **VISTO** il decreto dirigenziale n. 787 del 19/10/2022 con il quale l'Ufficio Speciale grandi Opere ha approvato lo schema di Accordo di Collaborazione, ex art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e ss.mm.ii. e art. 5, comma 6 e 7, del D.Lgs. 50/2016, che disciplina la condivisione tra la Regione Campania e il

Comune di Sanza del Progetto “*Sanza: il borgo dell'accoglienza*” mediante l'attribuzione alla Regione Campania del ruolo di Soggetto Attuatore esterno, l'articolazione e la pianificazione delle azioni, i tempi di esecuzione delle rispettive attività e l'impiego delle rispettive risorse, secondo le M&T concordati con l'Unione Europea per la valutazione ed il monitoraggio dei progetti PNRR e di ogni conseguente adempimento amministrativo;

- **VISTA** la determinazione n. 133 del 25/10/2022 con la quale il Comune di Sanza ha approvato lo schema di Accordo di Collaborazione, ex art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e ss.mm.ii. e art. 5, comma 6 e 7, del D.Lgs. 50/2016 che disciplina la regolamentazione dei rapporti di attuazione e gestione relativi al Progetto pilota “*Sanza: il borgo dell'accoglienza*” mediante l'attribuzione alla Regione Campania del ruolo di Soggetto Attuatore esterno, con l'individuazione dei rispettivi obblighi in capo alle Parti;
- **VISTO** l'Accordo di Collaborazione, ex art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e ss.mm.ii. e art. 5, comma 6 e 7, del D.Lgs. 50/2016, sottoscritto in data 28/10/2022 tra la Regione Campania e il Comune di Sanza, che disciplina la condivisione tra le Parti del Progetto “*Sanza: il borgo dell'accoglienza*” mediante l'attribuzione alla Regione Campania del ruolo di Soggetto Attuatore esterno, l'articolazione e la pianificazione delle azioni, i tempi di esecuzione delle rispettive attività e l'impiego delle rispettive risorse, secondo le M&T concordati con l'Unione Europea per la valutazione ed il monitoraggio dei progetti PNRR e di ogni conseguente adempimento amministrativo;
- **VISTO** il decreto dirigenziale n. 1013 del 29.12.2022 con il quale l'Ufficio Speciale Grandi Opere ha nominato il Responsabile Unico del Procedimento;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

La Giunta Regionale della Campania – Ufficio Speciale Grandi Opere – con sede in Napoli, Via Santa Lucia, 81, in persona del Dirigente p.t. rende noto che la Regione Campania, nella sua qualità di Soggetto Attuatore esterno del progetto in oggetto, giusto Accordo di Collaborazione con il Comune di Sanza, sottoscritto in data 28/10/2022, intende avviare una procedura di selezione improntata a principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, economicità efficace e tutela dell'ambiente, nelle forme e secondo le modalità descritte nel presente Avviso.

#### **Articolo 1 – Finalità dell'Avviso e articolazione della procedura**

- 1.1 L'Avviso Pubblico è finalizzato ad una ricerca di mercato per valutare le possibilità e condizioni per l'acquisto in proprietà di una o più unità immobiliare da utilizzare per la realizzazione dell'Albergo diffuso nell'ambito del Progetto pilota “*Sanza “il borgo dell'accoglienza”*”, finanziato al Comune di Sanza a valere sul PNRR, Missione 1 – *Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura*, Componente 3 – *Cultura 4.0 (MIC3)*, Misura 2 “*Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale*”, Investimento 2.1: “*Attrattività dei borghi storici*” con il CUP G49I22000450006.
- 1.2 La procedura sarà articolata in due fasi:
  - sub 1) una prima fase, finalizzata ad un'indagine di mercato preliminare, volta a verificare la sussistenza, sul mercato, di immobili aventi caratteristiche rispondenti alle esigenze del Soggetto Attuatore esterno Regione Campania (o di seguito per brevità solo “Regione”) e il rispetto dei requisiti minimi di partecipazione fissati all'articolo 3 dal presente Avviso. Durante tale fase di indagine il Soggetto Attuatore esterno potrà richiedere ai soggetti proponenti precisazioni e chiarimenti in relazione alle caratteristiche dell'immobile o degli immobili per i quali detto soggetto intenda presentare offerta di vendita.  
La partecipazione all'indagine di mercato avverrà con la presentazione, da parte dei soggetti proponenti, della “*manifestazione di interesse*”, di cui all'Allegato A1) al presente Avviso. Tale “*manifestazione di interesse*” è di natura ricognitiva e, quindi, non vincolante per il



soggetto attuatore esterno. Non costituisce e non può essere considerata o interpretata come una proposta contrattuale, un contratto preliminare o un'opzione all'acquisto e non determina per la Regione alcun obbligo in relazione all'acquisto dell'immobile e al proseguimento nelle eventuali successive procedure riguardanti l'immobile stesso;

*sub 2)* una seconda fase, condotta in base alle valutazioni svolte dalla commissione di cui all'articolo 5 del presente Avviso, riguarderà i soggetti proponenti immobili che risulteranno idonei per le finalità di cui al presente Avviso, i quali saranno invitati a partecipare a una procedura negoziata, mediante lettera di invito a presentare formale proposta di vendita, al fine di valutare il concreto interesse all'acquisto. Tale fase si concluderà con l'eventuale individuazione degli immobili da acquistare per la realizzazione dell'Albergo diffuso con la successiva proposta di acquisizione e definitiva compravendita che sarà sottoscritta dal Comune di Sanza, nella qualità di soggetto beneficiario del finanziamento.

1.3 Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire. Pertanto, la pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle Manifestazioni d'interesse non comporta per la Regione e per il Comune di Sanza alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Regione e del Comune, a qualsiasi titolo. La Regione si riserva la facoltà, di 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.

## **Articolo 2 - Soggetti ammissibili**

2.1 Le istanze/manifestazioni di interesse devono essere presentate e sottoscritte dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

2.2 Le istanze possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale alla vendita – da allegare alla proposta – conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 Codice civile.

2.3 Non sono ammesse istanze/Manifestazioni di interesse provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

2.4 Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura di cui al presente Avviso i soggetti:

*sub a).* che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

*sub b).* nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; con riferimento ai soci o al direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, agli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o al direttore tecnico o al socio unico persona fisica, ovvero al socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

*sub c).* nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono

stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

*sub d).* che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;

*sub e).* che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti, si intendono gravi le violazioni che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse per un importo superiore all'importo di cui all' articolo 48 bis, commi 1 e 2-bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle relative all'obbligo di pagamento di debiti per imposte e tasse certi, scaduti ed esigibili;

*sub f).* che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

*sub g).* nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d. l. 9 aprile 2008, n. 81.

### **Articolo 3 - Caratteristiche degli immobili**

3.1 Nel rispetto del Regolamento della Regione Campania del 13/05/2013 n. 4, l'Albergo diffuso è una struttura ricettiva a gestione unitaria, situata nei centri storici, caratterizzata dalla centralizzazione in un unico edificio dei servizi comuni quali l'ufficio di ricevimento e gli altri servizi principali e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più edifici separati.

3.2 Per la realizzazione dell'Albergo diffuso del progetto "Sanza - Borgo dell'accoglienza" di cui al presente Avviso, si prevede nell'insieme l'acquisizione di immobili, di diverse metrature, per una superficie lorda complessiva di circa 5.000 mq con i quali si ritiene di realizzare fino a 150 posti letto in unità abitative ed alloggi, , destinate fino al 30% circa di dette superfici ai servizi comuni (reception, sala ristoro, servizi, ecc.).

3.2 Le unità abitative possono essere costituite da camere o da alloggi, in particolare:

Le unità abitative dovranno ricadere per almeno il 70 per cento all'interno del perimetro del centro storico del comune di Sanza – il Borgo antico di Sanza. Le unità abitative possono essere collocate nella misura del 30 per cento al di fuori del predetto perimetro purché la distanza in linea d'aria tra l'accesso al piano stradale dell'immobile, contenente le unità abitative, e il perimetro del centro storico non sia superiore ai cinquanta metri e sia rispettata la distanza dal servizio di ricevimento e dagli altri servizi principali.

Di seguito si elencano le caratteristiche richieste:

#### Sub 3.2.1) Consistenza dimensionale minima:

a) la superficie di ogni camera da letto, comprensiva degli spazi aperti sulle stesse purché non delimitati da serramenti anche mobili ed esclusa ogni altra superficie, è fissata in metri quadrati 8 per le camere ad un letto e metri quadrati 14 per quelle a due letti;



- b) per ogni letto aggiunto, consentito nelle sole camere a due letti e con un massimo di due posti letto aggiuntivi per camera, la superficie è aumentata di metri quadrati 6;
- c) ai fini della valutazione della superficie, la frazione di superficie superiore a metri quadrati 0,50 è in tutti i casi arrotondata all'unità;
- d) i limiti di superficie sopra indicati sono ridotti a metri quadrati 12 per le camere a due letti ed a metri quadrati 4 per ogni letto aggiunto nel caso in cui non è possibile raggiungere la superficie minima senza effettuare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive storiche degli edifici;
- e) l'altezza minima interna utile dei locali posti nell'Albergo diffuso è quella prevista dalle norme e dai regolamenti comunali di igiene, con un minimo di metri 2,70 per le camere da letto ed i locali soggiorno, riducibile a metri 2,40 per i locali bagno e gli altri locali accessori, fermo restando il mantenimento di altezze inferiori in presenza di alloggi già abitabili laddove le caratteristiche degli immobili non consentano il raggiungimento di tale altezza.

Sub 3.2.2) Caratteristiche funzionali:

- a) le camere devono essere composte da uno o più locali ed avere un accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune ed avere un locale bagno autonomo dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia;
- b) gli alloggi presentano le medesime caratteristiche delle camere di cui al punto a) ma sono dotati di cucina autonoma o di posto cottura;
- c) l'edificio unico dei servizi comuni quali l'ufficio di ricevimento e gli altri servizi principali dovrà essere un unico immobile abitabile con superfici complessive di almeno 500 mq anche su più livelli.

Sub 3.2.3) Requisiti tecnici specifici:

- a) destinazione dell'immobile ad uso "Abitativo" (cat. catastale A) e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- b) rispondenza dei solai in termini di sovraccarico rispondente ai requisiti di legge; - essere conforme alla disciplina vigente in materia edilizia, antisismica, urbanistica;
- c) attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- d) dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tomponature, tramezzature, pannellature isolanti, etc (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 29)

3.3 Per l'immobile o gli immobili proposti, laddove non in possesso in tutto o in parte dei requisiti tecnici specifici di cui al precedente punto 3.2.3) i proponenti in sede di Manifestazione d'interesse dovranno evidenziare, a mezzo di relazione tecnica firmata da tecnico abilitato, gli interventi necessari ad ottenere la Certificazione di abitabilità/agibilità e/o di conformità sismica e le eventuali ulteriori Certificazioni previste dalla normativa vigente.

3.4 Gli immobili, all'atto dell'eventuale acquisto, dovranno essere trasferiti liberi da persone e da cose, 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, quali, al solo titolo di esempio: ipoteca, pignoramento, sequestro, servitù, livelli ecc

**Articolo 4 – Termini, modalità di presentazione e documentazione da trasmettere**

4.1 La Manifestazione di interesse avrà carattere vincolante fino al 30/04/2023 e non potrà essere soggetta ad alcuna condizione. Pertanto, fino alla suddetta data i soggetti che avranno formulato detta manifestazione (i "Soggetti Proponenti") 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.

4.2 La Manifestazione di interesse, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 2, dovrà pervenire, a mezzo PEC, all'indirizzo [pnrr.us06@pec.regione.campania.it](mailto:pnrr.us06@pec.regione.campania.it), con dicitura "AVVISO PUBBLICO





PER LA RICOGNIZIONE E ACQUISIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE nell'ambito del Progetto pilota "Sanza: "il borgo dell'accoglienza", entro le ore 12,00 del giorno 31/01/2023 pena l'irricevibilità dell'istanza 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 alla data di ricevimento della medesima nel termine previsto dal presente Avviso e degli ulteriori termini che dovessero essere indicati dal Soggetto Attuatore durante la procedura.

4.3 Gli istanti attestano il possesso dei requisiti mediante **dichiarazione sostitutiva** di cui all'Allegato 2 del presente Avviso, in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Si precisa che con riguardo alla lett. c) del capo 2.4) dell'articolo 2 dovranno essere indicate tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali vi sia stato il beneficio della non menzione. Si precisa altresì che, con riferimento alle imprese, l'assenza delle cause di esclusione dovrà essere resa da tutti i soggetti con riferimento ai quali sono previste le predette ipotesi di esclusione.

4.4 La Manifestazione di interesse dovrà essere compilata in ogni parte, sottoscritta dal proponente e corredata di tutti gli allegati richiesti, che di seguito si riepilogano:

- copia del documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità;
- copia del titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.);
- visure e planimetrie catastali – con indicazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale;
- certificato di Conformità Urbanistica;
- dichiarazione di conformità catastale;
- certificato di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare;
- Verifica di Idoneità Statica ovvero Valutazione della Sicurezza dell'esistente
- Titolo Edilizio;
- collaudo Statico;
- dichiarazione di conformità impianti;
- Certificato APE;
- relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, gli interventi necessari ad ottenere la Certificazione di abitabilità/agibilità e/o di conformità sismica e le eventuali ulteriori Certificazioni previste dalla normativa vigente nel caso in cui l'unità immobiliare necessiti di ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento per essere pienamente destinato alla finalità del presente Avviso.

#### **Articolo 5 - Modalità di individuazione degli immobili**

5.1 La procedura di individuazione degli immobili *de quo* improntata al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica di cui agli artt. 4 e 17 del predetto D.lgs. 50/2016. I contratti di acquisto di immobili da parte della Pubblica Amministrazione rientrano nel novero dei contratti pubblici esclusi dall'ambito di applicazione oggettiva del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, noto anche come Codice dei contratti pubblici, come suffragato dal parere del Consiglio di Stato n. 01241/2018.

5.2 La procedura, come anticipato all'articolo 1, è articolata in due fasi, la prima finalizzata ad un'indagine di mercato preliminare, volta a verificare la sussistenza, sul mercato, di immobili aventi caratteristiche rispondenti alle finalità del presente Avviso. Detta fase si concluderà con l'individuazione degli immobili rispetto ai quali sussiste l'interesse del Soggetto Attuatore esterno ad acquisire un'offerta di vendita.

5.3 L'individuazione degli immobili rispetto ai quali il Soggetto Attuatore Esterno manifesterà l'interesse ad acquisire un'offerta di vendita sarà demandata ad una Commissione di valutazione composta da 3

componenti di cui 2 designati dal Soggetto Attuatore esterno Regione Campania e 1 dal Soggetto Attuatore Comune di Sanza. I componenti dovranno essere in possesso delle specifiche competenze in materia. La Commissione, ai fini delle proprie valutazioni, potrà avvalersi di una *due diligence* comparativa in ordine alla sussistenza dei requisiti elencati all'articolo 3 e dei seguenti ulteriori elementi:

Condizioni del bene in relazione alle attività previste:

- condizioni del bene in relazione alle attività previste;
- ubicazione in relazione al centro storico;
- pregio tecnico dell'edificio;
- possibilità di adattamento alle esigenze dell'Amministrazione e flessibilità degli spazi;
- altri elementi significativi sul piano della qualità;
- pregio estetico;
- ulteriori specifici requisiti previsti dalla normativa regionale di riferimento.

La *due diligence* sarà elaborata dalla Commissione con il supporto di un gruppo di lavoro messo a disposizione del soggetto attuatore esterno in collaborazione con il soggetto attuatore.

- 5.4 Il Soggetto Attuatore esterno pubblicherà, entro 90 giorni successivi al termine per la presentazione delle Manifestazioni di interesse, gli esiti dello “*Screening valutativo*” contenente l'elenco dei beni ritenuti idonei ai fini dell'acquisto con relativo giudizio (selezione preliminare degli immobili candidati ai fini dell'acquisizione). I Soggetti proponenti, 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 del Soggetto Attuatore e del Soggetto Attuatore esterno.
- 5.5 Successivamente alla pubblicazione degli esiti dello “*Screening valutativo*”, il Soggetto Attuatore esterno invita i soggetti proponenti degli immobili risultati idonei a presentare offerta di vendita ed avvierà la procedura negoziata prevista dalla seconda fase del presente Avviso per addivenire al valore di acquisto dei singoli immobili.
- 5.6 I termini di presentazione e le modalità di predisposizione dell'offerta saranno contenuti nella lettera d'invito. Il Soggetto Attuatore esterno nel procedere agli inviti terrà conto del fabbisogno complessivo di posti letto da coprire e del giudizio assegnato dalla Commissione di valutazione ad ogni singolo immobile.
- 5.7 Durante la fase di valutazione/negoziazione, il Soggetto Attuatore esterno si riserva la facoltà di negoziare il prezzo di vendita indicato dai proponenti mediante formulazione di offerte sulla base di specifiche perizie concernenti il valore degli immobili oggetto di compravendita (ulteriori rispetto a quelle eventualmente già predisposta dai soggetti proponenti) in base all'attestazione di congruità del prezzo eventualmente rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate – ovvero richiesta di adozione della formula del “*Rent to buy*”, per la valutazione e l'attestazione della congruità del prezzo di acquisto offerto dai proprietari proponenti, al fine di accertare che lo stesso non sia superiore al valore di mercato. Qualora l'Agenzia delle Entrate dovesse ritenere che il prezzo offerto per l'immobile sia superiore a quello stimato dalla stessa come congruo, l'Amministrazione, tramite il Responsabile Unico del Procedimento, inoltrerà all'offerente una controproposta d'acquisto per il prezzo stimato congruo dall'Agenzia dell'Entrate il quale non potrà essere oggetto di negoziazione.
- 5.8 I soggetti proprietari degli immobili “selezionati” saranno chiamati a rendere, mediante dichiarazione sostitutiva di cui “*Dichiarazione Requisiti*”, in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la “*dichiarazione di assenza di conflitti*” con il soggetto attuatore esterno (Regione Campania) e, altresì, in osservanza dell'obbligo di cui all'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241, dovranno essere dichiarati (cd. “*Dichiarazione Contributi Pubblici*”) 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 beneficiato 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 oltre all'ulteriore documentazione che sarà ritenuta utile e che sarà indicata nella lettera di invito.

- 5.9 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.
- 5.10 La stipula del contratto definitivo di compravendita sarà concluso tra il "Comune di Sanza", ("Acquirente"), nella sua qualità di soggetto beneficiario del finanziamento, ed i "soggetti selezionati" idonei ("Venditori"), che avranno accettato il prezzo di acquisizione offerto, previa verifica da parte del soggetto attuatore esterno del permanere, in capo al soggetto venditore, dei requisiti richiesti. A tal fine il soggetto attuatore esterno potrà richiedere in qualsiasi momento al soggetto venditore la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti. Il Comune di Sanza si riserva la facoltà di conferire "ex lege" al Soggetto Attuatore esterno, nella qualità di responsabile della procedura di attuazione di cui al presente Avviso, anche la conclusione della suddetta procedura con la stipula del "contratto definitivo" di compravendita e, per l'effetto, autorizza l'acquisizione della titolarità di potenziale "acquirente" ed il trasferimento di tutti i diritti conseguenti alle operazioni di vendita; tale ultima previsione, solo eventuale, sarà oggetto di separato Accordo tra il Comune di Sanza ed il Soggetto Attuatore esterno;

#### **Articolo 6 - Procedura istruttoria finalizzata alla compravendita**

- 6.1 Il Soggetto Attuatore esterno Regione Campania, una volta stabilito il prezzo di acquisto secondo le modalità indicate al precedente articolo 5 comunicherà, a mezzo pec, ai proprietari degli immobili "Selezionati", l'ammontare del prezzo indicativo di acquisizione dell'immobile ("*Prezzo Non Vincolante*"), formulato sulla base delle informazioni e della documentazione fornite con la Manifestazione di interesse stessa e determinato anche con il ricorso alla valutazioni tecniche e di mercato fornite dall'Agenzia dell'Entrate.
- 6.2 I proprietari degli immobili "Selezionati", nei 15 (quindici) giorni successivi, decorrenti dalla ricezione della comunicazione dovranno comunicare alla Regione, quale Soggetto Attuatore esterno, a mezzo PEC, all'indirizzo [pnr.us06@pec.regione.campania.it](mailto:pnr.us06@pec.regione.campania.it), se ritengono accettabile o meno il "*prezzo di acquisizione*" proposto. Nel caso affermativo, accederanno alla successiva fase della procedura, con la definitiva proposta di compravendita, che si concluderà, a norma dell'art.1470 e ss del cod.civ., tra il Soggetto Attuatore "Comune di Sanza" ed i potenziali "acquirenti" che avranno accettato il prezzo offerto; e previa verifica dei requisiti di cui all'articolo 5; diversamente, qualora non ritenessero accettabile il prezzo offerto, l'immobile sarà definitivamente escluso dal novero degli immobili "selezionati" ed il Soggetto selezionato/idoneo sarà liberato da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti del Soggetto Attuatore esterno e del Soggetto Attuatore. In tale ipotesi, l'elenco degli immobili "selezionati" potrà essere eventualmente integrato attingendo al novero degli immobili "idonei" ma non candidatisi in posizione utile, secondo l'ordine progressivo delle valutazioni assegnate dalla Commissione sulla base dei criteri sopra esplicitati.
- 6.3 L'opportunità di tale integrazione costituirà oggetto di una valutazione discrezionale e insindacabile della Regione, nei cui confronti i richiamati proprietari di immobili che abbiano superato lo screening di idoneità non potranno, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto concernenti lo scorrimento dell'elenco degli immobili "selezionati" e l'ammissione alla fase successiva della procedura.



### **Articolo 7 – Risorse finanziarie**

- 7.1 Le risorse finanziarie necessarie all'acquisizione degli immobili sono imputate al quadro economico del Progetto pilota "Sanza: il borgo dell'accoglienza", a valere sulle risorse specificamente destinate a valere sul PNRR, giusta Decreto del Segretario Generale del Ministero della Cultura n. 453 del 7 giugno 2022 e su eventuali ulteriori risorse a carico del bilancio del Soggetto Attuatore Comune di Sanza.

### **Articolo 8 – Modifiche dell'Avviso**

- 8.1 Ogni eventuale modifica o integrazione all'Avviso sarà pubblicata sul portale istituzionale del Soggetto Attuatore esterno Regione Campania e del Soggetto Attuatore Comune di Sanza e i proprietari degli immobili saranno tenuti ad attenersi alle eventuali modifiche pubblicate.

### **Articolo 9 – Responsabile dell'Avviso**

- 9.1 Responsabile del presente procedimento è Architetto Luciano Marino
- 9.2 Le eventuali richieste di chiarimenti e informazioni relative al presente Avviso devono essere inoltrate al seguente indirizzo PEO [pnrr.borgosanza@regione.campania.it](mailto:pnrr.borgosanza@regione.campania.it);
- 9.3 Alle domande pervenute non si procederà per risposta singola ma solo mediante la pubblicazione di "FAQ" sulla pagina del sito web dedicato alla procedura.

### **Articolo 10 – Tutela della privacy**

- 10.1 Il trattamento dei dati raccolti nell'ambito della presente procedura è effettuato in osservanza della normativa vigente in materia di riservatezza, d.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., nonché ai sensi della disciplina del Regolamento (UE) 2016/679 (G.D.P.R.) e ss.mm.ii.
- 10.2 I dati personali saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento del presente Avviso secondo le disposizioni contenute nell'art. 22 del Regolamento (UE) 2021/241.

### **Articolo 11 - Controversie e foro competente**

- 11.1 Per le controversie che dovessero sorgere in ordine al presente Avviso è competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

### **Articolo 12 – Disposizioni finali e rinvio**

- 12.1 Il presente Avviso è pubblicato sul portale istituzionale della Regione Campania e del Comune di Sanza.
- 12.2 Per quanto non espressamente previsto dall'Avviso si rinvia alle norme comunitarie, nazionali e regionali vigenti, nonché alle disposizioni dei piani e programmi di riferimento settoriale.