



# COMUNE DI MONTRESTA - PROV. DI ORISTANO



Via Santa Maria della Neve, n° 2 - 09090 MONTRESTA - Tel. 078530003 - Fax 078530240  
C.F. 83002350912 email [tecnico@comune.montresta.or.it](mailto:tecnico@comune.montresta.or.it) PEC [tecnico.montresta@pec.it](mailto:tecnico.montresta@pec.it)

## SERVIZIO TECNICO

Prot.1492 del 29.07.2026

### **All. 1 AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE per l'acquisto di un fabbricato, da parte del comune, finalizzato alla realizzazione di un albergo diffuso**

#### **1. Inquadramento Normativo e Premessa**

Il comune di Montresta, sebbene stia puntando da diversi anni al turismo locale, non ha allo stato attuale alcun posto letto dedicato alla ricettività. Con delib. G.C. n.29 del 20.07.2026, l'amministrazione ha scelto di partecipare al bando di Concessione di contributi a favore degli Enti Locali e delle imprese turistiche. Tipologia turistico ricettiva "alberghi diffusi" (art. 13, comma 1, lett. a) della Legge regionale 28 luglio 2016, n. 17) per la realizzazione di un albergo diffuso, utilizzando il fabbricato già di proprietà comunale sito in via Amsicora n.2 (**fabbricato A**).

Detto stabile non è però sufficiente in quanto il bando regionale prevede almeno due fabbricati in centro storico/matrice in uno dei quali debba essere presente la reception e la sala colazioni e/o eventuale ristorante.

Il fabbricato A è costituito da 2 piccole stanze per piano e uno sviluppo su 3 piani fuori terra.

Per la partecipazione al bando, il comune non possiede ulteriori edifici da destinare ad albergo diffuso pertanto rimane l'opzione dell'acquisto.

Il fabbricato da acquistare, che chiameremo **fabbricato B** dovrà rispettare alcuni vincoli imposti dal bando.

Gli obiettivi di interesse pubblico da perseguire sono:

1. **Valorizzare il territorio:** La promozione di una tipologia di strutture di qualità può incrementare il turismo sostenibile e la reputazione della destinazione, portando benefici a lungo termine.
2. **Determinare uno sviluppo locale:** la nuova presenza di una struttura ricettiva, attualmente assente, determinerà uno sviluppo del turismo locale.
3. **Creare opportunità di lavoro:** La struttura nel suo insieme quando attivata ed entrata in pieno esercizio, da un primo elementare business plan, potrà garantire almeno 3 posti di lavoro fissi per tutto l'anno ed almeno altri 3/4 per il periodo turistico di punta (aprile – ottobre).

Inoltre si sottolineano alcuni parametri socio-ambientali di attualità:

4. **Ecosostenibilità:** Impostare le scelte progettuali secondo principi di ecosostenibilità;
5. **Classificazione:** Arrivare ad una classificazione dell'albergo diffuso di almeno 3 stelle ed eventualmente anche 4 stelle;

6. **Accessibilità:** Garantire l'accessibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Tutto questo attraverso le indicazioni del bando al fine di realizzare le opere necessarie previste ed in particolare quelle che consentiranno di acquisire un punteggio maggiore;

- **Riferimenti normativi:**

- art. 57, comma 2, lett. f) del D.L. 124/2019 recante “**Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili**” convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, che a decorrere dal 2020 permette ai Comuni l'acquisto di immobili nel rispetto **dei principi di buon andamento** (art. 97, comma 2, Cost.) e **dell'equilibrio di bilancio** (art. 97, comma 1, e 119 comma 1 Cost.), che vincolano l'amministrazione a impiegare nel modo più efficiente possibile le risorse, anche immobiliari, di cui dispone ai fini del perseguimento degli interessi pubblici affidati alla sua cura.
- **Legge Regionale n. 16/2017:** Norme in materia di turismo: Riorganizza il settore turistico regionale e riconosce formalmente gli alberghi diffusi tra le strutture ricettive alberghiere all'articolo 13 dettando alcune definizioni all'art. 14
- **Delibera G.R. n. 14/7 del 13 aprile 2023:** Fissa le direttive di attuazione e i criteri specifici per la gestione, i servizi e gli standard qualitativi degli alberghi diffusi in Sardegna

- **Motivazione:**

L'acquisto mira alla valorizzazione del centro storico, al contrasto dello spopolamento e allo sviluppo turistico, coerentemente con le linee del bando regionale pubblicato a seguito di determina RAS n.1372 prot.22342 del 02.07.2026 del servizio programmazione e finanziamenti alle imprese, della direzione generale del Turismo, recante “Concessione di contributi a favore degli Enti Locali e delle imprese turistiche - Tipologia turistico ricettiva “Alberghi diffusi” (art. 13, comma 1, lett. a) della Legge regionale 28 luglio 2016, n. 17). Approvazione Avviso Pubblico “ENTI LOCALI” e relativi allegati.

- **Clausola Sospensiva di salvaguardia Ex Art. 1353 C.C. e Vincolo di Finanziamento**

1. La presente procedura d'acquisto, nonché l'efficacia di qualsivoglia atto o accordo ad essa conseguente, è tassativamente ed espressamente subordinata – ai sensi e per gli effetti dell'**art. 1353 del Codice Civile** – al verificarsi della condizione sospensiva costituita dal formale accoglimento della domanda di finanziamento presentata dal Comune di Montresta a valere sul Bando Regionale denominato “*Concessione di contributi a favore degli Enti Locali e delle imprese turistiche - Tipologia turistico ricettiva “Alberghi diffusi” (art. 13, comma 1, lett. a) della Legge regionale 28 luglio 2016, n. 17*”, approvato con Det. RAS n. n.1372 prot.22342 del 02.07.2026 sopra citata, e alla conseguente effettiva ammissione dell'Ente al relativo contributo finanziario, in misura idonea a coprire integralmente o nella quota prevista i costi di acquisto e/o di successiva ristrutturazione dell'immobile.
2. Le parti danno atto e accettano che il mancato accoglimento della domanda di finanziamento da parte della Regione Autonoma della Sardegna, l'esaurimento dei fondi stanziati, la mancata approvazione della graduatoria utile all'ottenimento del contributo, ovvero qualsiasi altra causa che determini la mancata concessione del finanziamento pubblico sopra richiamato entro il termine perentorio del 31.12.2027 comporteranno l'automatica inefficacia e la risoluzione di diritto di ogni vincolo tra le parti, senza necessità di formale atto di recesso o messa in mora.
3. Al verificarsi della condizione di mancato finanziamento, il Comune di Montresta sarà interamente liberato da ogni obbligo di acquisto e da qualsiasi vincolo contrattuale o precontrattuale. Il soggetto privato proponente non potrà vantare alcun diritto a corrispettivi, indennità, rimborsi spese, risarcimenti del danno o indennizzi di sorta, neppure a titolo di responsabilità precontrattuale ex artt. 1337 e 1338 c.c., rinunciando espressamente a ogni relativa azione o eccezione.
4. Resta parimenti inteso che l'efficacia del trasferimento della proprietà è altresì subordinata al rilascio della favorevole **valutazione di congruità economica del prezzo d'acquisto** da parte

dell'organo tecnico competente (Agenzia delle Entrate / Ufficio Tecnico Comunale), ai sensi della normativa vigente in materia di alienazioni e acquisti di beni immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

5. Pertanto la procedura non vincola il Comune. L'acquisto effettivo si perfezionerà **solo e soltanto in caso di ammissione al finanziamento regionale** e di reale erogazione dei fondi.

## 2. Oggetto della Manifestazione di Interesse

Il fabbricato da acquistare, che chiameremo **fabbricato B** dovrà rispettare alcuni vincoli imposti dal bando:

**Tipologia edilizia:** L'amministrazione ritiene utile, ai fini del bando, acquistare un immobile sufficientemente grande, o al più due immobili contigui, possibilmente già collegati, per la realizzazione di ulteriori camere con bagno privato, una cucina con sala ristorante, una reception.

Onde evitare il posizionamento di un ascensore/montascale, si ritiene utile che il fabbricato non superi i due piani fuori terra (piano terra + primo piano) con la possibilità di realizzare le parti comuni al piano terra (reception, cucina, ristorante, bagno disabili comune) oltre che alcune stanze (almeno 2) per diversamente abili.

Le dimensioni delle stanze dovranno essere atte ad ospitare le funzioni suddette. Si ipotizzano alcune misure minime in base alla funzione: Cucina circa 20 mq, sala colazione e ristorante circa 35 mq, area reception circa 10 mq con annessa area bagni per persone diversamente abili (D.A.). Inoltre deve essere possibile realizzare almeno 2 camere D.A. con annessi bagni privati, sempre al piano terra.

Al piano superiore potranno essere dislocate le altre camere con bagno.

- **Localizzazione:** Il fabbricato dovrà trovarsi Esclusivamente all'interno del Centro Storico - Zona Omogenea A e/o in Centro Matrice come definito dal Piano paesaggistico regionale del 2006")
- **Stato dell'immobile:** Poiché il bando prevede sia spese per acquisto che per ristrutturazione, si cercano immobili anche da ristrutturare, ma non ruderi o con importanti interventi di restauro.

## 3. Requisiti di Ammissibilità dell'Immobile (Technical Green Light)

I privati che rispondono devono garantire che l'immobile possieda requisiti specifici per non far decadere la successiva domanda del Comune:

- **Piena proprietà e libertà da vincoli:** L'immobile deve essere libero da ipoteche pregiudizievoli, pignoramenti, liti pendenti o diritti di terzi.
- **Conformità urbanistica e catastale:** Assenza di abusi edilizi insanabili.
- **Idoneità funzionale:** Superfici e altezze conformi ai regolamenti edilizi locali e alla normativa regionale per le strutture ricettive (es. accessibilità).
  - **Assenza agevolazioni:** dichiarazione del proprietario di assenza agevolazioni negli ultimi 10 anni

## 4. Criteri di Valutazione e Selezione

Qualora ci fossero più proposte, il Comune stabilisce una graduatoria in base ai seguenti criteri tipici:

- **Prezzo (Peso massimo):** disponibilità del privato ad accettare il prezzo che sarà validato dall'Agenzia delle Entrate o da perizia asseverata.
- **Altezza Struttura:**, l'edificio si dovrà sviluppare su 1 o 2 piani fuori terra (piano terra + piano primo)

- **Dimensioni struttura:** unico fabbricato o due fabbricati contigui con una superficie ipotizzata di circa 150 mq per piano, sulla base delle funzioni da inserire.

**Dimensioni vani al piano terra:** i vani dovranno avere alcune misure minime in base alla funzione da assegnare: Cucina circa 20 mq, sala colazione e ristorante circa 35 mq, area reception circa 10 mq con annessa area bagni per persone diversamente abili (D.A.). Inoltre deve essere possibile realizzare almeno 2 camere D.A. con annessi bagni privati.

- **Posizione strategica:** La distanza tra il fabbricato da acquistare e il fabbricato già in possesso del comune, sito in via Amsicora n.2, non deve superare i 300 mt come da L.R.n.16/2017 art.14.

## 5. Modalità e Termini di Presentazione

- **Chi può partecipare:** Persone fisiche o giuridiche proprietarie degli immobili.
- **Documentazione da allegare obbligatoriamente:**
  1. **Istanza** di partecipazione firmata (All. 2) comprensiva della dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla conformità urbanistica e disponibilità a vendere sotto condizione sospensiva.
  2. Schede **catastali** attuali.
  3. Autovalutazione dei criteri di selezione (griglia presente alla fine dell'all. 3)
  4. Documentazione **fotografica** (interni ed esterni).
  5. **Proposta economica d'acquisto** (espressa come prezzo fisso).
- L'istanza e i suoi allegati dovrà essere trasmessa in uno dei seguenti modi:
  - 1- Consegna a mano all'ufficio protocollo del Comune di Montresta, via Santa Maria della Neve n.2
  - 2- a mezzo posta normale o A/R, rispettando comunque la data di scadenza indicata. Non saranno valutate istanze pervenute dopo la data di scadenza, non farà fede il timbro postale.
  - 3- via email all'indirizzo [protocollo@comune.montresta.or.it](mailto:protocollo@comune.montresta.or.it)
  - 4- via PEC (esclusivamente da indirizzo PEC) all'indirizzo [protocollo.montresta@pec.it](mailto:protocollo.montresta@pec.it)

**Scadenza:** 15 giorni dalla pubblicazione della presente, quindi **entro il 13.08.2026 ore 09:00**

La responsabile del servizio tecnico

Arch. Paola Mura