



Comune di ANELA
Settore TECNICO E LL.PP.

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L' ACQUISIZIONE DI IMMOBILI PRIVATI DA DESTINARE AD ALBERGO DIFFUSO

ATTUAZIONE DEL PROGETTO 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.

PREMESSO CHE

- il Comune di Anela intende promuovere il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel centro storico e nel centro di antica e prima formazione, favorendo lo sviluppo turistico sostenibile, il contrasto allo spopolamento e la creazione di opportunità economiche e occupazionali;
- la Regione Autonoma della Sardegna ha previsto contributi a favore degli Enti locali per la realizzazione della tipologia turistico-ricettiva “ALBERGO DIFFUSO”, ammettendo tra le spese anche l'acquisto di immobili;
- l'albergo diffuso è una struttura ricettiva caratterizzata da un edificio principale destinato a ricevimento e servizi comuni e da camere o unità abitative ubicate in edifici separati, prossimi e funzionalmente collegati nel centro storico;
- il Comune intende verificare la disponibilità di immobili privati potenzialmente idonei a essere acquisiti, recuperati e inseriti nel programma di investimento comunale;

VISTI

- La Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8, “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”.
- La Legge regionale 19 dicembre 2023, n. 17, “Modifiche alla legge regionale n. 1 del 2023 (Legge di stabilità 2023), variazioni di bilancio, riconoscimento di debiti fuori bilancio e passività pregresse e disposizioni varie”, art. 14, comma 13
- La Legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 “Norme in materia di Turismo” e successive modifiche e integrazioni 16 Concessione di contributi a favore degli EELL Tipologia turistico ricettiva “Alberghi diffusi”;
- La Deliberazione Giunta Regionale n. 14/7 del 13.4.2023, “Legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo). Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. a): alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali. Approvazione preliminare” e relativi allegati (successivamente approvata in via definitiva senza modifiche con Deliberazione della Giunta Regionale n. 19/39 del 1.6.2023).
- La Deliberazione Giunta Regionale n. 15/26 del 30.5.2024 “Modifica delle Direttive approvate in via definitiva con la deliberazione della Giunta regionale n. 19/39 del 1° giugno 2023, concernente “Legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo). Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. a): alberghi, alberghi residenziali, condhotel, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali. Approvazione definitiva”. Modifica dell'art. 16, comma 1 (Norma transitoria per la classificazione delle strutture alberghiere esistenti). Approvazione preliminare” (successivamente

approvata in via definitiva senza modifiche con Deliberazione Giunta Regionale n. 28/10 del 31.7.2024);

- Il Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche e integrazioni
- La Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/18 del 18 marzo 2026, “Criteri e modalità per la concessione di contributi a favore degli enti locali e delle imprese turistiche per la realizzazione della tipologia turistico ricettiva costituita dagli “alberghi diffusi”, di cui all’art. 13, comma 1, lett. a) della Legge regionale 28 luglio 2017, n. 16. Aggiornamento Direttive di attuazione. Approvazione preliminare”
- La Deliberazione della Giunta Regionale n. 16/7 dell’8 aprile 2026 “Criteri e modalità per la concessione di contributi a favore degli Enti Locali e delle imprese turistiche per la realizzazione della tipologia turistico ricettiva costituita dagli “alberghi diffusi”, di cui all’art. 13, comma 1, lett. a), della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16. Approvazione definitiva” – Allegato 2
- L’Avviso pubblico regionale “Concessione di contributi a favore degli Enti Locali – Tipologia turistico-ricettiva Alberghi diffusi”, approvato con determinazione del competente Servizio regionale n. 22342/1372 del 2 luglio 2026;
- La Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 06/08/2026, avente oggetto “*Partecipazione all’Avviso pubblico della Regione Autonoma della Sardegna per la concessione di contributi destinati alla realizzazione della tipologia turistico-ricettiva “Albergo Diffuso”. Atto di indirizzo per l’avvio del procedimento finalizzato all’individuazione degli immobili, alla predisposizione della candidatura e agli adempimenti conseguenti*”;

SI RENDE NOTO

Che il Comune di Anela invita gli interessati a manifestare l'eventuale loro interesse alla proposta di valutazione ai fini di una successiva acquisizione da parte del Comune di immobili per la costituzione di un “**Albergo Diffuso**” all’interno del centro matrice comunale (Centro Storico, zona “A”), rispondenti alle esigenze di seguito illustrate.

REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Gli immobili dovranno possedere i seguenti requisiti fondamentali:

- a. Appartenere a categoria residenziale, la tipologia dell'immobile può consistere in uno o più appartamenti o anche di fabbricati abitativi o ricettivi interi;
- b. Essere ubicati nel nucleo del centro matrice del Comune Anela (Centro Storico, zona “A”), preferibilmente facilmente accessibile e a una distanza compatibile con la disciplina regionale degli alberghi diffusi rispetto all’immobile destinabile a sede dei servizi principali della struttura (non superiore a 300 metri).
- c. Risultare regolarmente identificati al Catasto dei fabbricati;
- d. Avere una situazione proprietaria certa e documentabile;
- e. Essere liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- f. Devono essere privi di abusi edilizi non sanati o con procedimento in corso da concludere senza che sia stato ricevuto espresso diniego alla sanatoria straordinaria;
- g. Essere tecnicamente adattabili alla funzione ricettiva;
- h. Non presentare condizioni di dissesto o degrado tali da rendere il recupero tecnicamente impossibile o economicamente manifestamente non conveniente rispetto alle finalità del programma.

REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE

Coloro che intendano proporre gli immobili per la finalità del presente avviso dovranno dichiarare di possedere i seguenti requisiti soggettivi, da comprovare con idonea documentazione, ove si pervenisse alla stipula del contratto di acquisto:

- a. Avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare proposta;
- b. Essere comproprietari dell'immobile, con manifestazione sottoscritta da tutti i comproprietari. Qualora la proposta sia presentata soltanto da uno o da alcuni dei comproprietari, essa non potrà condurre alla stipula di accordi o contratti senza l'adesione di tutti i titolari;
- c. Rappresentante munito di procura speciale conferita dal proprietario o da tutti i comproprietari;
- d. Eredi, a condizione che la successione sia stata regolarmente definita o che sia prodotta documentazione idonea a dimostrare la titolarità e i poteri di disposizione dell'immobile.
- e. Non avere in corso procedure di fallimento né di concordato o di amministrazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione, né essere oggetto procedimenti di cui al Regio decreto 16/3/1942, n.267;
- f. Non risultare in gestione commissariale ai sensi dell'art. 2543 del codice civile, né avere carichi pendenti o domande di commissariamento, in caso di persone giuridiche.

CARATTERISTICHE PREFERENZIALI

Costituiranno elementi preferenziali, senza che ciò determini automaticamente un diritto all'acquisto:

- a. la vicinanza all'edificio individuato o individuabile come sede della reception e dei servizi principali;
- b. la presenza di accesso indipendente;
- c. la disponibilità immediata dell'immobile;
- d. la possibilità di ricavare camere con servizi igienici privati;
- e. la presenza di spazi esterni, cortili, balconi, terrazze o affacci di pregio;
- f. la qualità architettonica, storica e testimoniale dell'edificio;
- g. la limitata necessità di interventi di consolidamento strutturale;
- h. la fattibilità degli interventi di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche;
- i. la congruità del prezzo richiesto rispetto allo stato di conservazione, alla consistenza, alla posizione e ai valori di mercato;
- j. la disponibilità del proprietario a sottoscrivere tempestivamente un contratto preliminare di compravendita subordinato all'ottenimento del finanziamento regionale;

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La manifestazione di interesse, riportanti come oggetto "Proposta Albergo Diffuso Anela", deve essere redatta utilizzando esclusivamente il modello allegato al presente Avviso "**Allegato A**" al quale dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. copia di un documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori;
- b. copia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva contenente gli estremi dell'atto di provenienza;
- c. visura catastale aggiornata;
- d. documentazione fotografica (interno ed esterno);
- e. Se disponibile eventuale procura speciale;

La mancata produzione di documenti non essenziali non comporta automaticamente l'esclusione. Il Comune potrà chiedere integrazioni o chiarimenti.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esaminerà tutte le offerte pervenute, provvederà all'istruttoria, in presenza di tutti i requisiti fondamentali previsti dall'avviso, procederà al sopralluogo in data da concordare col proprietario dell'immobile.

Entro il 11.09.2026, verrà comunicato l'esito ai proponenti e saranno avviate le successive procedure amministrative ed economiche per le valutazioni di acquisizione secondo le normative vigenti. In ogni caso, nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti ove il Comune di Anela non dia seguito alla procedura di acquisizione delle offerte pervenute.

Poiché tale procedura è volta essenzialmente ad individuare gli alloggi che sul territorio comunale possono essere acquisiti per la puntuale esecuzione del progetto finalizzato alla formazione di un "Albergo Diffuso", si precisa che le offerte pervenute non saranno impegnative per il Comune di Anela e che la scelta delle unità immobiliari da inserire nel progetto avverrà ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, che esaminerà le offerte pervenute entro il termine di scadenza, utilizzando criteri di preferenza sopra specificati.

PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Le domande dovranno pervenire al Comune di Anela **entro le ore 14:00 di lunedì 7 Settembre 2026**.

L'Istanza, riportante come oggetto "Proposta Albergo Diffuso Anela" e da redigersi sul modulo allegato all'Avviso Pubblico (Allegato A), è reperibile sul sito web www.comune.anela.ss.it.

La documentazione può essere trasmessa nelle seguenti modalità:

- All'indirizzo PEC: protocolloanela@leg.pec.it
- In modalità cartacea, consegnata a mano al protocollo, presso la sede comunale **entro le ore 14:00 di lunedì 7 Settembre 2026**.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Comune di Anela, presso l'ufficio tecnico sito in Via Roma 65 negli orari di apertura al pubblico o alla mail ufficiotecnico@comune.anela.ss.it.

CRITERI DI SCELTA DEGLI IMMOBILI:

I criteri per la valutazione degli immobili e la formazione di una graduatoria di merito sono individuati come da tabella:

N.	Parametri	Minimo	Massimo
1	Caratteristiche dimensionali, distributive e architettoniche	10	30
2	Stato di conservazione - agibilità	10	25
3	Offerta economica costo/mq	10	25
4	Incidenza economica lavori di adattabilità	10	20

Punteggio massimo attribuibile: 100 punti.

L'Amministrazione potrà selezionare uno o più immobili, anche appartenenti a proprietari diversi, in funzione della configurazione complessiva dell'albergo diffuso.

La valutazione potrà tenere conto anche della complementarità tra gli immobili e non esclusivamente del punteggio ottenuto da ciascuna singola proposta.

L'eventuale graduatoria avrà esclusivamente carattere ricognitivo e programmatico e non attribuirà ai proprietari alcun diritto alla vendita dell'immobile.

PREZZO PROPOSTO E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il proprietario deve indicare il prezzo complessivo richiesto per la cessione dell'immobile. Il prezzo indicato:

- deve essere espresso in euro;
- deve intendersi riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- deve comprendere le pertinenze, gli accessori e i diritti connessi specificamente indicati nella proposta;
- resta soggetto alla verifica di congruità da parte del Comune.

L'indicazione del prezzo non vincola il Comune e non comporta accettazione, riconoscimento o affidamento in capo al proponente.

Il valore economico di ogni eventuale acquisizione dovrà essere preventivamente determinato mediante perizia estimativa di congruità redatta dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio) o dall'Ufficio Tecnico Comunale, il cui valore costituirà il limite massimo e inderogabile di spesa sostenibile dal Comune. In ogni caso il prezzo riconosciuto non potrà essere superiore al minore tra il valore risultante dalla perizia estimativa e il prezzo offerto dal proprietario.

Tutte le eventuali trattative saranno svolte nel rispetto dei principi di economicità, imparzialità, trasparenza, pubblicità e buon andamento dell'azione amministrativa.

VERIDICITÀ DELLE DICHIARAZIONI

Le dichiarazioni rese nell'ambito della presente procedura sono presentate ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Il Comune potrà effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

In caso di dichiarazioni false o mendaci si applicano le conseguenze previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti saranno trattati dal Comune di Anela, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e agli eventuali successivi adempimenti amministrativi, tecnici, contabili e contrattuali.

Il trattamento sarà effettuato nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101.

Il conferimento dei dati è necessario per consentire la partecipazione alla procedura. I dati potranno essere comunicati:

- agli uffici comunali competenti;
- alla Regione Autonoma della Sardegna;
- ai tecnici e professionisti incaricati;
- alle amministrazioni e agli enti coinvolti nelle verifiche;
- agli altri soggetti nei casi previsti dalla legge.

L'informativa completa sul trattamento dei dati personali è allegata al presente Avviso o pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile dell'Area: P.I. Giuseppe Era

Telefono: 079.799288

Email: ufficiotecnico@comune.anela.ss.it

PEC: protocolloanela@legpec.it

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di adeguare la presente procedura a eventuali chiarimenti, prescrizioni o modifiche introdotte dalla Regione Autonoma della Sardegna nell'ambito del procedimento di concessione del contributo.

Anela, 02/09/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
P.I. Giuseppe Era