



CORTE DEI CONTI

SEZIONE CENTRALE DI CONTROLLO
SULLA GESTIONE DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

PNRR - Investimento M1-C3-I4.2.6

**VALORIZZAZIONE, COMPETITIVITA' E TUTELA DEL
PATRIMONIO RICETTIVO ATTRAVERSO LA PARTECIPAZIONE
DEL MINISTERO DEL TURISMO NEL FONDO NAZIONALE
TURISMO**

Stato di attuazione al 31/12/2025

Deliberazione 4 marzo 2026, n. 28/2026/G



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

**SEZIONE CENTRALE DI CONTROLLO
SULLA GESTIONE DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO**

**VALORIZZAZIONE, COMPETITIVITA' E TUTELA DEL
PATRIMONIO RICETTIVO ATTRAVERSO LA
PARTECIPAZIONE DEL MINISTERO DEL TURISMO NEL
FONDO NAZIONALE TURISMO**

Relatore: David Di Meo

Ha collaborato
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati: Stefania Vassura

DELIBERAZIONE



CORTE DEI CONTI

SEZIONE CENTRALE DI CONTROLLO SULLA GESTIONE DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Collegi congiunti

Camera di consiglio del 24 febbraio 2026

Presieduta dal Presidente Lucilla Valente

Composta dai magistrati:

Presidente della Sezione: Lucilla VALENTE

Presidente aggiunto della Sezione: Massimiliano MINERVA

Consiglieri: Carlo PICUNO, Michele SCARPA, Gerardo de MARCO, Fabia D'ANDREA, Maria Rita MICCI, Francesco VITIELLO, Giuseppina VECCIA, Roberto D'ALESSANDRO;

Primi Referendari: Paola LO GIUDICE, Salvatore GRASSO, Simonetta INGROSSO, David DI MEO, Stefania GAMBARDELLA, Andrea GIORDANO (art. 9, l. n. 161/1953).

* * *

Visto l'art. 100, comma 2, Cost.;

Vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20 e, in particolare, l'art. 3, comma 4, ai sensi del quale la Corte dei conti svolge il controllo sulla gestione delle amministrazioni pubbliche verificando la corrispondenza dei risultati dell'attività amministrativa agli obiettivi stabiliti dalla legge e valutando comparativamente costi, modi e tempi dello svolgimento dell'azione amministrativa;

Visto l'art. 7, c. 7, d.l. 31 maggio 2021, n. 77, convertito dalla l. 29 luglio 2021, n. 108, in base al quale "la Corte dei conti esercita il controllo sulla gestione di cui all'art. 3, c. 4, l. 14 gennaio 1994, n. 20, svolgendo in particolare valutazioni di economicità, efficienza ed efficacia circa l'acquisizione e l'impiego delle risorse finanziarie provenienti dai fondi di cui al PNRR";

Vista la deliberazione della Sezione del 4 marzo 2025, n. 40/2025/G, con la quale è stato approvato il documento concernente il "Quadro programmatico dei controlli sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato per l'anno 2025 e nel contesto triennale 2025-2027";

Visto il rapporto, presentato dal Primo Ref. David Di Meo, che illustra gli esiti dell'intervento PNRR al 31 dicembre 2025 avente a oggetto: "Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Ministero del turismo nel Fondo nazionale turismo";

Visti i decreti n. 2/2020, e successive integrazioni e modificazioni e, da ultimo, n. 1/2026, con cui i Magistrati assegnati alla Sezione medesima sono stati ripartiti tra i diversi collegi;

Vista l'ordinanza n. 1/2026 del 22 gennaio 2026, con la quale il Presidente della Sezione ha convocato i Collegi congiunti per la camera di consiglio dell'11 e 12 febbraio 2026;

Vista l'ordinanza n. 2/2026 del 4 febbraio 2026, con la quale il Presidente della Sezione ha posticipato al 24 e 25 febbraio 2026 la camera di consiglio dell'11 e 12 febbraio 2026;

Vista la nota prot. n. 504 del 28 gennaio 2026 con la quale il Servizio di segreteria per le adunanze ha trasmesso la suddetta nota e il rapporto in oggetto ai seguenti uffici:

- *Ministero del turismo:*

Ufficio di Gabinetto del Ministro;

Unità di missione di livello dirigenziale generale per l'attuazione degli interventi del PNRR;

Vista la memoria prot. n. 13970 del 03 febbraio 2026 del Ministero del turismo - Direzione generale promozione investimenti e innovazione per il turismo, acquisita al prot. n. 662 in data 04 febbraio 2026;

Udito il relatore, Primo Referendario David Di Meo;

DELIBERA

di approvare, con le indicazioni formulate in sede di camera di consiglio, il rapporto avente a oggetto: *"Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Ministero del turismo nel Fondo nazionale turismo"*.

La presente deliberazione e l'unito rapporto saranno inviati, a cura della Segreteria della Sezione, alla Presidenza del Senato della Repubblica e alla Presidenza della Camera dei deputati, alla Presidenza del Consiglio dei ministri, alla Presidenza della Commissione Bilancio del Senato della Repubblica, alla Presidenza della Commissione Bilancio della Camera dei deputati, al Ministro dell'economia e delle finanze, Ministro del turismo, nonché alle seguenti amministrazioni:

- *Ministero del turismo:*

Ufficio di Gabinetto del Ministro;

Unità di missione di livello dirigenziale generale per l'attuazione degli interventi del PNRR.

Le amministrazioni interessate comunicheranno alla Corte e al Parlamento, entro quattro mesi dalla data di ricevimento del presente rapporto, le misure consequenziali adottate ai sensi dell'art. 3, c. 6, l. 14 gennaio 1994, n. 20, come modificato dall'art. 1, c. 172, l. 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006).

Le medesime, ove ritengano di non ottemperare ai rilievi formulati, adotteranno, entro trenta giorni dalla ricezione del presente rapporto, l'eventuale provvedimento motivato previsto dall'art. 3, c. 64, l. 24 dicembre 2007, n. 244.

La presente deliberazione è soggetta a obbligo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 31 d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 (concernente il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni").

Il presente rapporto è inviato, altresì, alle Sezioni Riunite in sede di controllo.

RELATORE
David Di Meo
f.to digitalmente

PRESIDENTE
Lucilla Valente
f.to digitalmente

Depositata in segreteria il 4 marzo 2026

DIRIGENTE
Anna Maria Guidi
f.to digitalmente

RAPPORTO

SOMMARIO

SINTESI	13
1 Investimento PNRR M1.C3.4.2.6 Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. turismo nel Fondo nazionale del turismo	15
1.1 Il Fondo nazionale turismo	15
1.2 Il ruolo di CDP Real Asset S.p.A.	17
1.3 Dotazione del Fondo con euro 150 milioni in sostegno al capitale	18
2 Lo stato di attuazione della misura	21
2.1 Modalità di funzionamento e stato di attuazione della misura	21
2.2 La prima procedura di Open Call	25
2.3 Processo di selezione, individuazione dei Gestori e iter deliberativo	28
2.4 La seconda procedura di Open Call	29
2.5 Aggiornamenti al 31.12.2025 sull'esecuzione della misura	31
2.6 Indicatori comuni e indicatori target	33
3 Considerazioni e raccomandazioni	
3.1 Conclusioni e raccomandazioni	35

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Fondo turismo 3 - Fondo comune immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato ad investitori professionali	19
Tabella 2 Obiettivi e traguardi investimento I.M1C34.2.6	22
Tabella 3 Importo totale progetti e pagamenti a costi reali/pagamenti ammessi	31
Tabella 4 Utilizzo costi prospettici espressi in migliaia di euro	36

INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Tabella 5: M1C3I4.2.6 Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. turismo nel FNT	41
Allegato 2 Tabella 6: Riepilogo impegni per CUP - agg. al 31.12.2025	42
Allegato 3 Tabella 7: Indicatori comuni e indicatori target FT3	45
Allegato 4 Grafico 1: Indicatori di Target "Risparmi sul consumo annuo di ricerca	47

SINTESI

Con deliberazione 15 febbraio 2023 n. 7, questa Sezione, nell'ambito del programmato quadro d'indagini finalizzato all'esame delle gestioni attuative del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e successiva deliberazione 4 marzo 2025, n. 40/2025/G, con la quale è stato approvato il documento concernente il "*Quadro programmatico dei controlli sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato per l'anno 2025 e nel contesto triennale 2025-2027*", in conformità con la programmazione delle indagini predisposte dalle Sezioni Riunite, ha individuato, al n. VI/25., l'Intervento PNRR M1-C3-4.2.6 "Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Ministero del turismo nel Fondo nazionale turismo" - Ministero del turismo - € 150.000.000 (M1-C3-I4.2.6)

La misura si propone, in prospettiva integrata con gli altri interventi rientranti nell'intervento M1-C3-I4.2, di sostenere la competitività delle imprese turistiche.

In particolare, è prevista la partecipazione del Ministero ad un fondo destinato all'acquisto, alla ristrutturazione e alla valorizzazione di immobili ad alto potenziale ricettivo, per sostenere lo sviluppo turistico nelle zone più colpite dalla crisi economica, oppure situate in aree costiere, isole minori, regioni ultra-periferiche, zone rurali e montane.

Per il raggiungimento degli obiettivi sottesi all'investimento, il Ministero del Turismo si avvale della società SGR, quale società veicolo di Cassa Depositi e Prestiti, che di fatto ha la gestione totale della misura.

Gli obiettivi e i traguardi relativi alla Misura M1C3-Investimento 4.2.6, sono stati ad oggi così conseguiti: per quanto attiene al traguardo M1C3-23, relativo all'adozione della Politica di investimento per il Fondo nazionale del turismo, questo è stato raggiunto a dicembre 2021; per quanto riguarda l'obiettivo M1C3 -31, relativamente all'erogazione al Fondo di un totale di euro 150 milioni in sostegno al capitale, questo risulta conseguito a dicembre 2022.

Residua il raggiungimento dell'obiettivo M1C3-34, da conseguire entro dicembre 2025, ovvero la riqualificazione di almeno 12 proprietà immobiliari con il sostegno del Fondo Nazionale del Turismo.

Tale obiettivo, che costituisce lo scopo fondamentale dell'investimento, non appare ad oggi in perfetta linea con il cronoprogramma, essendo soddisfatto per meno del 50%; inoltre, considerando le tempistiche e la complessità delle procedure, il soggetto gestore ha inteso semplificarne gli obiettivi, in corso d'opera, optando per strutture alberghiere e ricettive dove è già presente un gestore.

Dall'analisi effettuata da questa Sezione, appare improbabile il conseguimento del secondo target alla scadenza ad oggi prevista del 31 dicembre 2025.

1 - INVESTIMENTO PNRR M1-C3-4.2.6 “VALORIZZAZIONE, COMPETITIVITA’ E TUTELA DEL PATRIMONIO RICETTIVO ATTRAVERSO LA PARTECIPAZIONE DEL MINISTERO DEL TURISMO NEL FONDO NAZIONALE TURISMO”

Sommario: 1.1 Il Fondo Nazionale Turismo. – 1.2. Il ruolo di CDP Real Asset Sgr S.p.A. Lo stato di attuazione della misura del PNRR. M1- C3 – 4.2.6 al 30 giugno 2025. – 1.3. Dotazione del Fondo con euro 150 milioni in sostegno al capitale.

1.1 Il Fondo Nazionale Turismo

Il Fondo Nazionale del Turismo è un fondo di fondi *real estate*, ossia un fondo che investe in altri fondi immobiliari. In sostanza, anziché acquistare direttamente immobili, il fondo acquista quote di fondi che a loro volta investono in immobili, offrendo agli investitori una maggiore diversificazione e una gestione professionale del portafoglio immobiliare.

Istituito nell’ottobre 2014 e operativo dal luglio 2016, il Fondo Nazionale del Turismo (FNT) è un fondo comune di investimento immobiliare multi-comparto di tipo chiuso, riservato ad investitori professionali, che investe le proprie disponibilità in quote di FIA (Fondo Investimenti per l’Abitare) di tipo immobiliare dedicati al turismo. È costituito da due comparti, A e B. I sottoscrittori sono Cassa Depositi e Prestiti¹ (d’ora in poi CDP) e Ministero del Turismo. La durata del Fondo è fissata in 20 anni a decorrere dalla data di avvio dell’operatività mentre l’ambito di azione inerisce ai beni situati sul territorio della Repubblica italiana.

Il Fondo Nazionale del Turismo (FNT), istituito da Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (CDPI SGR S.p.A.), il 30 ottobre 2014, avente come politica di investimento l’acquisto, la ristrutturazione e la valorizzazione di immobili destinati ad attività turistico-ricettive, vede il Ministero del Turismo come quotista in forza del decreto adottato dal Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo in concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze del 6 novembre 2020, di attuazione dell’articolo 178, comma 1, del decreto-legge 19 maggio

¹ La Cassa Depositi e Prestiti (in sigla CDP), nota anche semplicemente come Gruppo CDP, è una delle principali istituzioni finanziarie dello Stato italiano, sotto forma di società per azioni a controllo pubblico. La maggioranza delle azioni (circa l’83%) è detenuta dal Ministero dell’economia e delle finanze, seguito per circa il 16% da diverse fondazioni di origine bancaria. È una società c.d. in mano pubblica. La principale fonte di raccolta delle risorse finanziarie è costituita da tutto il risparmio postale italiano che CDP gestisce dal 1875 tramite Poste italiane. A quest’ultimo, pari a circa 285 miliardi di euro, si aggiunge la raccolta obbligazionaria effettuata sui mercati, sia presso investitori istituzionali, sia al dettaglio. Il principale impiego delle risorse finanziarie è rappresentato dai prestiti verso lo Stato italiano e le amministrazioni locali, dall’investimento nel capitale di rischio di imprese italiane che operano anche all’estero e dalla partecipazione in progetti immobiliari, infrastrutturali e finanziari ritenuti strategici per lo sviluppo dell’economia nazionale (intervento pubblico nell’economia). Dal 1° gennaio 2016 CDP ha assunto la qualifica di Istituto Nazionale di Promozione.

2020, n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

L'Assemblea dei partecipanti è l'organo di rappresentanza dei quotisti del fondo, mentre il Comitato Consultivo è l'organo del Fondo di cui si avvale il Consiglio di amministrazione di CDP *Real Asset* SGR per pareri in ordine a talune materie specificate nel regolamento. La Banca depositaria è BNP *Paribas Securities Services*.

L'obiettivo principale è quello di acquistare, rinnovare e riqualificare strutture alberghiere italiane, tutelando proprietà immobiliari strategiche e di prestigio e sostenendo ripresa e crescita delle catene alberghiere operanti in Italia, soprattutto nelle regioni del Sud Italia.

I soggetti beneficiari sono gli alberghi, le strutture ricettive e le proprietà di alto valore e potenziale turistico.

Il Fondo è costituito dal Comparto A e dal Comparto B; con il primo, che non attiene precipuamente a questo monitoraggio, si sostiene la stabilizzazione proprietaria, la crescita dei gestori e la riqualificazione immobiliare delle strutture alberghiere del Paese, con focus su sostenibilità, tecnologia e personalizzazione delle esperienze, e si suddivide a sua volta in due fondi (FT1 ed FT2).

Con il Comparto B, invece, si utilizzano le risorse PNRR per acquisire e riqualificare strutture alberghiere italiane, con l'obiettivo di tutelare, valorizzare e rendere competitivo il patrimonio turistico-ricettivo italiano.

Per convogliare le risorse PNRR assegnate al sostegno del rilancio del settore turistico italiano è stato creato il fondo FT3, un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori professionali. Tale fondo investe le proprie disponibilità in beni immobili o diritti reali immobiliari, anche tramite partecipazioni in società immobiliari, nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative.

Le risorse PNRR assegnate al Fondo ammontano a 150 milioni di euro versate dal Ministero del Turismo e la durata del Fondo Comparto B è fissata in 14 anni da avvio operatività di FNT, fino al 31 dicembre 2036, con ambito di azione sui beni situati sul territorio della Repubblica italiana.

Tali risorse sono destinate all'acquisto e alla ristrutturazione di almeno 12 immobili entro il 31 dicembre 2025, in un'ottica di sostenibilità e digitalizzazione. Gli investimenti sono diretti anche alle zone economicamente più svantaggiate o alle aree secondarie dove si intende promuovere lo sviluppo dei flussi turistici. La selezione degli immobili avviene a seguito di una operazione di sollecitazione di mercato.

L'oggetto dell'investimento consiste, quindi, nell'istituzione del c.d. "Comparto B" nel Fondo Nazionale del Turismo finalizzato all'acquisizione e alla sottoscrizione di partecipazioni in Fondi partecipati che investano nell'acquisizione, ristrutturazione o valorizzazione di beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di "serviced apartment", turistico-ricreativa, commerciale o terziaria diversa ma da destinare a tali usi.

L'obiettivo consiste nella riqualificazione di immobili ad alto potenziale turistico, a partire dagli alberghi più iconici, al fine di valorizzare l'identità dell'ospitalità italiana di eccellenza, e agevolare l'ingresso di nuovi capitali privati, oltre ad altri fondi pubblici.

1.2 Il ruolo di CDP Real Asset Sgr S.p.A.

Il Fondo Turismo 3 è gestito da CDP Real Asset Sgr S.p.A., Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.

Risulta fondamentale l'analisi incidentale di CDP Real Asset Sgr S.p.A., atteso che l'investimento, finanziato dal Ministero del Turismo, è concretamente affidato, nelle linee operative, alla suddetta società.

Le finalità perseguite dalla società in esame constano nella rigenerazione urbana attraverso lo sviluppo in Italia delle infrastrutture sociali dell'abitare e la riqualificazione di immobili ex pubblici di proprietà del Gruppo CDP, sostenendo il settore turistico-ricettivo e lo sviluppo delle infrastrutture sostenibili italiane.

CDP Real Asset Sgr S.p.A. interviene nell'economia pubblica attraverso fondi diretti e fondi indiretti (fondi di fondi) a sostegno della crescita delle infrastrutture sociali dell'abitare, della riqualificazione urbana, a supporto al settore turistico ricettivo, dello sviluppo delle infrastrutture sostenibili nel nostro Paese, e si ispira ai principi di addizionalità e complementarità.

La società in parola dichiara di improntare la propria azione alla massimizzazione del risultato catalizzando le risorse di investitori istituzionali, nazionali ed europei, in grado di favorire progetti che abbiano un impatto diretto sul territorio; parimenti offre ai co-investitori strumenti diversificati con ritorni che dovrebbero risultare adeguati al profilo di rischio.

CDP Real Asset Sgr S.p.A. gestisce diversi fondi, diretti ed indiretti, sia per lo Sviluppo delle infrastrutture sociali dell'abitare (FIA: Fondo Investimenti per l'Abitare - FNAS: Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale - FNA: Fondo Nazionale dell'Abitare (InvestEU)), sia per la Riqualificazione immobili ex pubblici (FIV e FONDO SVILUPPO), sia per il sostegno al settore turistico alberghiero (appunto il Fondo Nazionale Turismo), sia per il supporto alla crescita del mercato delle Infrastrutture (FOF Infrastrutture).

CDP S.p.A., è autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio con Provvedimento della Banca d'Italia ed è iscritta all'Albo delle SGR di cui all'art. 35, comma 1, del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF") - Sezione Gestori di FIA, con matricola n. 126.

Il regolamento del Fondo (il "Regolamento") originariamente denominato "Fondo Investimenti per il Turismo" è stato approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione della SGR del 23 luglio 2014, efficace dal 30 ottobre 2014. In data 30

novembre 2020 il Consiglio di amministrazione della SGR ha approvato talune modifiche al Regolamento, tra cui la ridenominazione di “Fondo Investimenti per il Turismo” in “Fondo Nazionale del Turismo”.

1.3 Dotazione del Fondo con euro 150 milioni in sostegno al capitale

Con decreto del Ministero del turismo del 16 dicembre 2021, prot. n. 3525, registrato alla Corte dei conti in data 27 dicembre 2021, al n. 1087, è stato approvato il “Modulo di sottoscrizione delle Quote del Comparto B del Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato”, con cui il Ministero del turismo ha sottoscritto quote del Fondo Nazionale Turismo per un ammontare complessivo di euro 150.000.000.

Con successivo decreto del Ministero del turismo del 9 marzo 2022, prot. n. 3480, registrato alla Corte dei conti in data 20 aprile 2022, al n. 311, sono state approvate le modifiche al Regolamento del Fondo Nazionale Turismo, relativamente alla gestione del Comparto B del Fondo.

Con successivo parere del Comitato Consultivo del Fondo Nazionale del Turismo – Comparto B del 28 luglio 2022, è stato espresso parere favorevole in ordine al compimento dell’operazione di sottoscrizione, da parte di CDPI SGR, in nome e per conto del Comparto B del FNT, di quote del Fondo Turismo 3 (FT3) per un valore di euro 150 milioni, al netto dei costi di gestione a vita intera del Comparto e previa determinazione di tali costi e acquisizione del parere del Comitato di Comparto sui medesimi.

Con nota prot. n. 2954/22 del 7 settembre 2022, CDPI SGR S.p.A. ha rappresentato lo stato dell’arte del Fondo Nazionale del Turismo – comparto B, ai fini del versamento delle somme ai sensi della Milestone PNRR M1C3.31, ed in data 7 settembre 2022 è stata perfezionata la formale istituzione del Fondo Turismo 3.

Con il parere del 19 settembre 2022, il Comitato Consultivo del Fondo Nazionale del Turismo – Comparto B, ha espresso, all’unanimità parere favorevole in merito al Piano Economico-Finanziario (PEF), ai sensi dell’art. 16.12.1.2, comma 3, del Regolamento, che espone inter alia la proiezione dei costi di gestione a vita intera del Comparto, stimati in euro 1,6 milioni.

Il Consiglio di amministrazione di CDP Immobiliare SGR S.p.A. con verbale datato 21 settembre 2022, acquisito al protocollo n. 12190/22 del 26 settembre 2022, ha deliberato di approvare il piano economico-finanziario relativo al FNT – Comparto B e al Fondo Turismo 3, gestiti da CDP immobiliare SGR S.p.A. e con cui si è preso atto che CDPI procederà a sottoscrivere, in nome e per conto del FNT Comparto B, quote del FT3 per un importo pari a euro 148.400.000,00 ad esito della determinazione dei costi a vita intera a carico del FNT Comparto B (v. Tabella 1).

Con prot. n. 12128/22 del 23 settembre 2022, CDP Immobiliare SGR S.p.A. ha invitato

il Ministero del turismo a provvedere al versamento dell'importo di euro 150.000.000,00 in favore del conto "CDP Immobiliare SGR S.p.A. - Rubrica Fondo Nazionale del Turismo - Comparto B", indicando le coordinate bancarie per effettuare il versamento.

In data 31 agosto 2022 sono state raccolte le manifestazioni di interesse dei soggetti proprietari di immobili potenzialmente oggetto di acquisizione da parte del Fondo Turismo 3 (FT3), risultando così conclusa la prima fase del processo di open call, da intendersi come attivazione dell'*investment cycle*, in quanto costituisce il momento di attivazione del processo che porterà all'acquisizione degli immobili individuati e quindi all'effettivo impiego delle risorse oggetto della misura.

Si è quindi proceduto al trasferimento dell'importo di 150.000.000,00 in favore di CDP Immobiliare SGR al fine di conseguire l'obiettivo M1C3 -31, previsto entro dicembre 2022, consistente nell'erogazione al Fondo di un totale di euro 150 milioni in sostegno al capitale, con decreto del 27 settembre 2022.

Tabella 1 - Fondo Turismo 3 - Fondo comune immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato ad investitori professionali.

Società di gestione	CDP Real Asset SGR S.p.A. (70% CDP S.p.A., 15% ACRI e 15% ABI)
Tipologia investimenti	Acquisizione, anche mediante la partecipazione ad aste o ad altre procedure competitive, di beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, funzionali alla realizzazione di investimenti nei settori turistico-alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative
Durata	14 anni + proroga di massimo 5 anni + 3 anni periodo grazia (scadenza ordinaria 31 dicembre 2036)
Valore nominale delle quote	100.000,00
Valore Complessivo Netto (NAV) al 31/12/2024	155.162.925,00
NAV pro-quota al 31/12/2024	104.557,23
Ammontare sottoscritto	148.400.000,00
Ammontare richiamato	148.400.000,00
Ammontare versato	148.400.000,00
Totale Attivo al 31/12/2024	155.679.004,00
Risultato dell'esercizio al 31/12/2024	4.116.173,00
Distribuzione proventi	semestrale

Fonte: Elaborazione Cdc su dati MITUR riscontro prot. cdc n. 2335 del 7 luglio 2025

2 - LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA MISURA

Sommario: 2.1 Modalità di funzionamento e stato di attuazione della misura - 2.2 La prima procedura di Open Call - 2.3 Processo di selezione, individuazione dei Gestori e iter deliberativo - 2.4 La seconda procedura di Open Call - 2.5 Aggiornamenti al 31.12.2025 sull'esecuzione della misura - 2.6 Indicatori comuni e indicatori target.

2.1 Modalità di funzionamento e stato di attuazione della misura

Il Ministero del Turismo, con nota prot. 1986 del 3 giugno 2025, ha fornito riscontro alla richiesta istruttoria, relativamente all'operatività del Fondo Nazionale del Turismo - Comparto B (FNT - Comparto B) e del Fondo Turismo 3 (FT3 o Fondo) in attuazione della misura M1C3 - Investimento 4.2.6 "Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del ministero del turismo nel fondo nazionale del turismo" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). In particolare, il Ministero ha affermato che la gestione della misura del PNRR e gli "operational arrangements"² sottoscritti tra la Commissione Europea e il MEF il 22 dicembre 2021 hanno individuato i seguenti obiettivi e le relative scadenze della Misura:

- la prima *milestone* (M1C3-23) ha previsto di conseguire, entro il 31 dicembre 2021, la definizione della politica di investimento del fondo che dovrà garantire il rispetto del principio del "do no significant harm" (DNSH) e prevedere natura, scopo e operazioni supportate, il target dei beneficiari nonché i criteri di selezione degli investimenti mediante il ricorso ad una procedura di "open call" e la previsione del reinvestimento delle eventuali distribuzioni;
- il primo target (M1C3-31) ha previsto di conseguire entro il 31 dicembre 2022, l'erogazione al fondo di una somma di 150 milioni di euro a supporto dell'equity mediante a) il completamento della procedura per l'allocatione delle risorse al fondo di fondi FNT gestito da CDP RA SGR, b) "a budget commitment of 150 million euros" e c) "the activation of the investment cycle";
- il secondo target della Misura (M1C3-34), da conseguire entro il 31 dicembre 2025, prevede l'acquisizione e la riqualificazione di dodici compendi immobiliari riqualificati per il turismo (v. Tabella 2).

Riferisce ancora il Ministero che allo scopo di dare attuazione alla Misura, a novembre 2021 il Fondo Nazionale del Turismo è stato trasformato in un fondo multi-comparto (Comparto A e Comparto B) e sono state approvate le necessarie modifiche del relativo regolamento. Il Ministero del Turismo ha dichiarato di aver sottoscritto a dicembre

² Gli *Operational Arrangements* rappresentano gli atti formali con i quali sono stabiliti i meccanismi di verifica periodica (validi fino al 2026) relativi al conseguimento di tutti i traguardi e gli obiettivi (Milestone e Target) necessari per il riconoscimento delle rate di rimborso semestrali delle risorse PNRR in favore dell'Italia.

2021 la totalità delle quote emesse dal Comparto B per un valore di 150 milioni di euro, successivamente richiamate e versate ad ottobre 2022³.

Il 27 maggio 2022 è stato, quindi, istituito il Fondo Turismo 3 le cui quote sono state sottoscritte dal FNT - Comparto B fino a 148,4 milioni di euro.

La differenza tra i 150 milioni di euro versati dal Ministero e i 148,4 milioni di euro versati dal Fondo Turismo3 costituisce il costo di gestione a vita intera del Comparto, stimato in euro 1,6 milioni, come ravvisato nel precedente capitolo.

Tabella 2 - Obiettivi e traguardi investimento I. M1C34.2.6

Codice Milestone-Target	Descrizione Milestone-Target	Misura	Tipologia	ITA/UE	Scadenza	Stato	Valore Obiettivo
M1C3-23	Politica di investimento per il Fondo Nazionale del Turismo	M1C3I4.2.6 - Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. Turismo nel Fondo Nazionale Turismo	Milestone	UE	2021 - Q4	Rendicontate	0,00
M1C3-31	Fondo Nazionale del Turismo: Erogazione al Fondo di un totale di 150 000 000 EUR in sostegno del capitale.	M1C3I4.2.6 - Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. Turismo nel Fondo Nazionale Turismo	Target	UE	2022 - Q4	Rendicontate	150.000.000,00
M1C3-34	Numero di proprietà immobiliari riqualificate per il turismo dal Fondo nazionale del turismo	M1C3I4.2.6 - Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. Turismo nel Fondo Nazionale Turismo	Target	UE	2025 - Q4	Da Completare	12,00

Fonte: ReGiS

³ Il Fondo Nazionale del Turismo (FNT) è stato trasformato in fondo multi-comparto, in data 1° dicembre 2021 a seguito dell'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti del FNT. Pertanto, sono stati istituiti due comparti, il Comparto A, che ha mantenuto il patrimonio originario del FNT (550 milioni di euro, di cui 500 milioni sottoscritti da CDP e 50 milioni sottoscritti dal Ministero del Turismo), tra cui la partecipazione nel Fondo Turismo 1 e nel Fondo Turismo 2, e il Comparto B destinato all'investimento delle risorse del PNRR. La trasformazione del Fondo da mono-comparto a multi-comparto, recepisce la volontà del Ministero del Turismo, già sottoscrittore del FNT, di procedere alla sottoscrizione di ulteriori quote del Fondo, attraverso una nuova sezione interamente dedicata, nell'ambito delle misure proposte per il PNRR.

Il 21 settembre 2022 è stato approvato il piano economico finanziario⁴ del FT3 e del FNT – Comparto B (c.d. PEF). All’esito dell’avvio dell’operatività del Fondo, la SGR ha richiamato integralmente gli impegni per 148,4 milioni di euro, versati dal FNT - Comparto B in data 21 ottobre 2022⁵.

Il Ministero assume il ruolo di soggetto “Investitore” e nell’ambito della sottoscrizione delle suddette quote ha richiesto a CDP Immobiliare SGR S.p.A che i versamenti relativi ai rimborsi afferenti al Comparto B del Fondo a esso spettanti vengano corrisposti con le modalità stabilite dalla normativa sulla contabilità dello Stato e che i proventi della gestione del Comparto B del Fondo a esso spettanti vengano reinvestiti secondo le politiche di investimento come indicate nel Regolamento⁶.

In tal senso, l’attività svolta dalla SGR è disciplinata dal TUF e la SGR vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari vigenti e delle disposizioni delle Autorità di Vigilanza.

Ad ogni buon conto, nel regolamento sono previste le modalità di gestione del Fondo, che di fatto sono di competenza del CDA della SGR, e i relativi compensi, spettanti alla società di gestione e al depositario.

Come previsto nel Regolamento del Fondo Nazionale per il Turismo, nell’ambito dell’Investimento Tipico, in particolare, l’attività del Comparto B viene orientata all’investimento in FIA che abbiano quale scopo l’acquisizione, anche eventualmente

⁴ Il Piano Economico Finanziario (PEF) è un documento strategico che dettaglia la situazione economica e finanziaria di un’azienda, delineando le previsioni e le strategie per raggiungere obiettivi specifici. In un contesto generale, il PEF non è specifico per un indice come FT3 (che è un indice azionario), ma è un documento fondamentale per ogni impresa, indipendentemente dal settore

⁵ CDP RA SGR aggiorna con cadenza tipicamente annuale il business plan a vita intera per FNT Comparto B e FT3, incorporando gli ultimi dati consuntivi e le migliori stime prospettiche. Il primo business plan, redatto sulla base di una pipeline di investimento parametrica, assume il nome di Piano Economico Finanziario (PEF) e risale al 2022. I successivi aggiornamenti, redatti sulla base di una pipeline di investimento almeno in parte puntualmente identificata, assumono il nome di Documento di Programmazione Finanziaria (DPF). Il DPF più aggiornato è stato redatto nel corso del 2024 e sovrascrive il PEF 2022.

All’interno del DPF sono indicate le poste (costi e ricavi) sia di consuntivo che una stima di quelle prospettiche, a far data dall’avvio dell’operatività del Fondo (2022) e fino a scadenza dello stesso (2036). Per il 2024, poiché la redazione del documento è avvenuta in corso d’anno, sono riflessi i consuntivi fino a giugno e delle stime per il secondo semestre dell’anno.

Il prossimo aggiornamento di DPF è previsto realisticamente entro la fine del 2025.

L’evidenza delle spese sostenute è presente, con maggiore grado di granularità rispetto al DPF, anche (i) sul sistema di rendicontazione REGIS, che sulla base delle istruzioni fornite dall’Amministrazione Titolare della Misura segue però una logica diversa (finanziaria anziché di competenza economica) e (ii) sul rendiconto di gestione dei fondi.

⁶ Il regolamento del Fondo (il “Regolamento”) originariamente denominato “Fondo Investimenti per il Turismo” è stato approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione della SGR del 23 luglio 2014, efficace dal 30 ottobre 2014. In data 30 novembre 2020 il Consiglio di amministrazione della SGR ha approvato talune modifiche al Regolamento, tra cui la ridenominazione di “Fondo Investimenti per il Turismo” in “Fondo Nazionale del Turismo”, approvate dall’Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 17 dicembre 2020. L’Assemblea dei Partecipanti del Fondo, nella predetta seduta, ha altresì approvato ulteriori modifiche al Regolamento, approvate dal Consiglio di amministrazione del 18 dicembre 2020. Con delibera del Consiglio di amministrazione del 30 novembre 2021, approvata dall’Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 01 dicembre 2021, il Regolamento è stato oggetto di ulteriori modifiche per recepire gli effetti della trasformazione del Fondo in un fondo comune di investimento immobiliare multi-comparto riservato di tipo chiuso, mediante l’istituzione di due comparti del Fondo stesso, ivi incluso il Comparto B al quale la presente richiesta di sottoscrizione fa riferimento.

mediante acquisto di diritti reali di godimento, di immobili già a reddito o da mettere a reddito per la successiva detenzione di lungo periodo.

Nell'ambito dell'Investimento Tipico, il Comparto B sottoscrive e/o acquisisce partecipazioni in Fondi Partecipati che investano, anche mediante la partecipazione ad aste o altre procedure competitive, in beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di "serviced apartment", turistico-ricreativa, commerciale o terziaria, o da destinare a tale uso, con lo specifico obiettivo di acquistare, ristrutturare e/o valorizzare⁷.

Con decreto del Ministero del Turismo del 17 dicembre 2021, prot. 3525/21, è stato approvato il "Modulo di sottoscrizione" delle Quote del Comparto B del Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato, sottoscritto in data 3 dicembre 2021 unitamente ai relativi allegati⁸.

Nello stesso decreto è previsto che la spesa graverà sul pertinente capitolo di contabilità speciale n. 6284, denominato "PNRR Ministero Turismo", del Ministero del turismo per l'anno 2022.

Ad oggi risulterebbero conseguite sia la prima milestone sia il primo target previste dagli *operational arrangements* mediante (i) l'intervenuta sottoscrizione delle quote del FNT - Comparto B da parte del Ministero del Turismo, (ii) la predisposizione del PEF, che ha ricevuto il parere favorevole del Comitato Consultivo del FNT - Comparto B, il conseguente richiamo integrale degli impegni sottoscritti al Ministero e la conclusione della prima fase del processo ad evidenza pubblica (Open Call).

Nello specifico, il FT3 è dedicato, in coerenza con quanto prescritto dagli *operational arrangements*, e come puntualmente riportato nel regolamento di gestione del Fondo, a investimenti immobiliari nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative. Nell'ambito dell'investimento tipico, il Fondo investe mediante l'attivazione di procedure di selezione ("open call") che assicurino un confronto concorrenziale, anche tramite partecipazione ad aste o altre procedure

⁷ A tal fine il Fondo Partecipato potrà effettuare attività di manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione, restauro e trasformazione, ivi incluso, tra l'altro, il mutamento della destinazione d'uso, anche attraverso il conferimento strumentale degli asset a OICR e/o veicoli societari. Il Fondo Partecipato potrà altresì assumere in locazione immobili qualora ciò sia collegato e finalizzato all'ottimizzazione della valorizzazione e dismissione dei beni rientranti nel proprio patrimonio. Il Fondo Partecipato - anche attraverso società veicolo dallo stesso controllate e aventi natura strumentale e funzionale all'ottimizzazione dell'investimento immobiliare - potrà richiedere, detenere o acquistare le aziende, autorizzazioni e licenze commerciali utili e necessarie al funzionamento del proprio portafoglio immobiliare, comunque con esclusione dell'assunzione diretta del rischio imprenditoriale e della gestione in proprio delle aziende alberghiere o turistico ricettive. In tal senso, quindi, ferma la massimizzazione dei propri investimenti, il Fondo Partecipato potrà stipulare specifici contratti (anche nella forma di accordi quadro in relazione a più strutture) di management, franchising, locazione o affitto di azienda (o altri contratti aventi analoghi effetti sostanziali di traslazione del rischio imprenditoriale) per l'affidamento degli incarichi di gestione alberghiera con uno o più terzi soggetti gestori professionali, in possesso delle eventuali autorizzazioni (licenza, concessione o atto equipollente) richieste per l'esercizio di tali attività di impresa.

⁸ I fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso riservato - anche definiti come FIA riservati - presentano elementi di rischiosità dell'investimento derivanti, tra l'altro, dalle seguenti circostanze (i) l'attività di gestione può seguire regole diverse rispetto alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio, previste dalla Banca d'Italia per fondi chiusi non riservati e (ii) la politica di investimento non privilegia la liquidità del patrimonio investito.

competitive indette da enti pubblici, in beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di “*service apartment*”, turistico-ricreativa, commerciale o terziaria, o da destinare a tale uso, con lo specifico obiettivo di acquistare, ristrutturare e/o valorizzare tali beni.

Le procedure di selezione (“*open call*”) dovrebbero comunque garantire i principi di pubblicità, trasparenza, economicità, efficacia e tutela dell’ambiente. Gli investimenti del Fondo devono, inoltre, essere realizzati in linea con gli obiettivi del Regolamento (UE) 2021/241 e, pertanto, devono risultare conformi (a) agli “Orientamenti tecnici della Commissione europea” (2021/ C 58/01) sull’applicazione del principio DNSH (gli Orientamenti Tecnici CE), e (b) alla normativa ambientale nazionale e dell’Unione Europea.

Ed invero, la SGR, in qualità di società di gestione del FT3, opera nell’ambito del PNRR quale “soggetto attuatore privato” e, pur non essendo tenuto all’applicazione del D. Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), nelle fasi di affidamento di opere, servizi o acquisto beni deve adottare procedure che garantiscano pubblicità, trasparenza e concorrenzialità in analogia con i principi del Codice dei Contratti Pubblici, così come indicato dalle linee guida allegate alla Circolare della Ragioneria Generale dello Stato dell’11 agosto 2022, n. 30 “Procedure di controllo e rendicontazione delle misure PNRR” (la Circolare RGS-MEF).

2.2 La prima procedura di *Open Call*

In coerenza con i regolamenti del FNT Comparto B e del FT3 – che a propria volta recepiscono le prescrizioni contenute negli *operational arrangements* - la SGR il 26 maggio 2022 ha pubblicato sul proprio sito e su quello del Ministero del Turismo un avviso per l’avvio dell’Open Call (c.d. Avviso) mediante la raccolta di manifestazioni di interesse all’acquisizione di immobili da parte del Fondo FT3, da presentare entro e non oltre il 31 agosto 2022.

Nell’ambito dell’Open Call, oltre a garantire i principi di pubblicità, trasparenza, economicità, efficacia e tutela dell’ambiente, sono stati indicati nell’Avviso specifici criteri di selezione e requisiti riferibili sia ai proponenti che ai beni immobili da acquisire.

Entro il termine fissato, sono pervenute 111 manifestazioni di interesse, 65 delle quali sono risultate idonee.

In linea con quanto previsto dall’Avviso, il 3 gennaio 2023 è stata quindi nominata una commissione di valutazione composta da 7 membri, che ha formato una graduatoria delle offerte pervenute, mediante l’assegnazione di un punteggio attribuito sulla base dei criteri di valutazione individuati nell’Avviso.

Le 30 manifestazioni di interesse che hanno ottenuto i migliori punteggi in graduatoria sono state pubblicate sul portale online appositamente costituito e la SGR ha indicato

ai rispettivi proponenti, in forma non vincolante, un possibile prezzo di acquisto (PNV) dei relativi asset immobiliari (gli Immobili Target).

Il PNV proposto dalla SGR è stato accettato da 20 dei 30 proprietari degli Immobili Target. Tali compendi (gli Immobili Selezionati), in coerenza con quanto previsto dalla procedura, sono stati oggetto di due diligence tecnica, fiscale/legale, commerciale, oltre che di un *assessment* tecnico finalizzato a determinare gli investimenti necessari per il rispetto del principio DNSH. Sono state, inoltre, svolte verifiche in merito all'eventuale sussistenza di contributi rilevanti ai fini dell'applicazione del divieto del "doppio finanziamento" previsto per l'erogazione dei fondi del PNRR dei quali, in applicazione di tale divieto, non può beneficiare chi nei dieci anni precedenti abbia usufruito, per la medesima operazione, di un altro finanziamento pubblico, previsto da norme nazionali o comunitarie.

A tale scopo il Ministero ha dichiarato che è stata svolta un'analisi puntuale - anche con l'ausilio di due consulenti esterni specializzati nella materia (*Intellera* e *Open Economics*) - per verificare l'eventuale esistenza, in relazione agli immobili selezionati, di casi di doppio finanziamento, che è risultato ricorrere per tre immobili.

Sul punto, a seguito di richiesta avvenuta in sede di audizione⁹, l'Amministrazione ha dichiarato che *Intellera Consulting* SPA ha beneficiato di un finanziamento per un importo di euro 20.250 nell'ambito di un contratto che prevede un massimo plafond di 39.500 €, mentre *Open Economics* SRL ha ricevuto un importo pari ad euro 16.800 sia per la prima che per la seconda fase.

Risulta quindi evidente che SGR tendenzialmente si avvale dell'ausilio di terzi per la gestione dell'investimento, non ricorrendo all'utilizzo di propri dipendenti.

Riferisce il Ministero che SGR si avvale di soggetti terzi utilizzando lo strumento di cui all'articolo 16 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 Marzo 2015, numero 30, sulla scorta dell'offerta economica e tecnica proposta ai soggetti invitati¹⁰. Non risulta chiarito dall'Amministrazione se nell'ambito degli 1,6 milioni di euro, che costituiscono i costi a vita intera a carico del FNT Comparto B, siano comprese tutte le spese del fondo, ovvero quelle per i costi relativi agli ausiliari di SGR.

Riferisce ancora il Ministero che l'acquisto dei compendi da parte del FT3, nella relativa offerta inviata dalla SGR ai rispettivi proprietari, è stato sospensivamente condizionato all'evidenza della rinuncia da parte di questi ultimi dell'ulteriore finanziamento, quando non ancora erogato, ovvero della restituzione del finanziamento già ricevuto (la Condizione di Rimborso/Rinuncia). Tale soluzione è stata condivisa con il Ministero dell'economia e delle finanze e con la Struttura di

⁹ Tenutasi in data 26 giugno 2025 sulla piattaforma teams con i rappresentanti dell'Amministrazione

¹⁰ La delibera di conferimento dell'incarico indica l'esperto indipendente prescelto, i criteri seguiti nella scelta, il possesso dei requisiti professionali dell'esperto, l'oggetto e la durata dell'incarico, i corrispettivi pattuiti, la copertura assicurativa dell'esperto e, nel caso in cui l'esperto indipendente sia una persona giuridica, il nominativo della persona fisica deputata in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito nonché quello degli ulteriori collaboratori coinvolti. La lettera di incarico è allegata ad ogni relazione di stima effettuata dall'esperto indipendente.

Missione PNRR presso la PDCM che, con nota del 10 aprile 2024, hanno convenuto sulla correttezza della stessa ai fini del rispetto del divieto del doppio finanziamento. A novembre 2023, a seguito degli esiti della fase di analisi e approfondimento, CDP RA SGR ha definito il prezzo di acquisizione di ciascuno degli Immobili Selezionati (Prezzo di Acquisizione), presuntivamente in linea con i valori di mercato e sulla scorta della relazione di stima dell'esperto indipendente del Fondo, e ha formulato le offerte di acquisto vincolanti, soggette ad approvazione del Consiglio, per 15 dei 20 Immobili Selezionati, mentre non è risultato possibile formulare alcuna offerta per 5 immobili che sono risultati privi dei necessari presupposti.

Delle 15 offerte vincolanti formulate dalla SGR, solo 8 sono state accettate dai proprietari dei rispettivi Immobili Selezionati.

Al fine di conseguire l'obiettivo della Misura, che prevede un numero minimo di 12 immobili da acquisire e valorizzare, la SGR ha:

(i) avviato un'attività di indagine/verifica in merito a 2 immobili oggetto di offerta vincolante per i quali non è stata ricevuta formale risposta nei termini previsti. A seguito degli esiti e di taluni approfondimenti ritenuti necessari, è stata comunicata una nuova offerta vincolante, accettata successivamente;

(ii) fatto scorrere la graduatoria delle manifestazioni di interesse pervenute, procedendo all'esame di quelle collocate dopo la trentesima posizione, in coerenza con quanto previsto nell'Avviso, con in principi generali dell'evidenza pubblica e con la normativa che presidia l'attuazione PNRR.

Il Ministero ha rilevato che per 23 dei 35 immobili collocati in graduatoria successivamente alla trentesima posizione, sulla base delle analisi desktop svolte in sede di commissione di gara, risultava possibile conseguire l'obiettivo di completare la relativa acquisizione e valorizzazione entro il termine del 31 dicembre 2025 previsto dal target della Misura.

Il 15 dicembre 2023 la SGR ha, quindi, richiesto ai proprietari di tali immobili di confermare l'interesse manifestato per la cessione al FT3. A dicembre 2023 sono pervenute 18 conferme e sono state avviate, con il supporto dell'Advisor tecnico incaricato, le attività volte a fornire una valutazione preliminare dei costi di valorizzazione e degli investimenti necessari per il rispetto del principio del DNSH¹¹ nonché delle relative tempistiche di esecuzione.

Sulla base delle conclusioni dell'Advisor tecnico, la SGR, per 5 immobili (i Nuovi Immobili Target) ha indicato, in forma non vincolante, un possibile prezzo di acquisto ai rispettivi proprietari, 3 dei quali hanno successivamente comunicato la propria accettazione (i Nuovi Immobili Selezionati).

¹¹ Il principio DNSH, acronimo di "*Do No Significant Harm*" (non arrecare un danno significativo), è un principio cardine della politica ambientale europea che impone di evitare o minimizzare l'impatto negativo sull'ambiente di progetti e attività finanziati, in particolare nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). In sostanza, significa che gli interventi non devono compromettere gli obiettivi ambientali stabiliti dall'Unione Europea.

Relativamente a tali compendi, la SGR ha, quindi, avviato gli approfondimenti e le verifiche necessari per pervenire alla formulazione di un'offerta vincolante, analogamente a quanto fatto relativamente ai primi Immobili selezionati.

Ad esito di tali approfondimenti e verifiche, la SGR ha formulato tre offerte vincolanti per l'acquisto dei Nuovi Immobili Selezionati, successivamente accettate dai rispettivi proprietari.

2.3 Processo di selezione, individuazione dei Gestori e iter deliberativo

Il Ministero ha rappresentato che la SGR, con il supporto del consulente commerciale, soggetto anche questo ausiliario esterno, ha svolto una procedura per l'individuazione dei gestori degli immobili selezionati per l'acquisto da parte del FT3.

Sul punto il Ministero ha espressamente affermato che la preventiva individuazione del gestore è stata ritenuta, in una logica funzionale di efficace perseguimento della Misura, condizione necessaria per poter assicurare la piena operatività del complesso alberghiero riqualificato alla data del 31 dicembre 2025.

Specularmente, la mancata selezione di un gestore interessato allo specifico asset è da considerare in questa logica un elemento ostativo all'acquisizione dell'asset medesimo.

Al fine di raggiungere un ampio spettro di operatori, oltre 90 gestori sono stati invitati direttamente a partecipare alla selezione ed è stato altresì organizzato un webinar rivolto alle associazioni di categoria.

Ad esito della selezione, gestita direttamente dall'Advisor commerciale, sono stati individuati sette gestori per i 12 compendi.

Questa Sezione ha ravvisato che l'affidamento delle strutture alberghiere ai c.d. "gestori" rappresenta un *quid pluris* in termini di target da conseguire, e con l'occasione ha richiesto al Ministero, in sede di audizione, ulteriori specificazioni sul punto, acquisendo anche documentazione di approfondimento relativo alla riunione del Comitato Consultivo di SGR del 24 luglio 2024 che illustrerebbe le modalità di selezione dei gestori.

Nell'ambito del processo interno di approvazione da parte degli organi competenti, in data 9 maggio 2024 si è tenuto il Comitato Investimenti della SGR chiamato a fornire un parere in merito all'operazione di acquisizione, riqualificazione e locazione di 12 asset immobiliari nell'ambito del target unico della Misura. Il Comitato Investimenti ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole e la relativa documentazione è stata acquisita da Questa Sezione.

In pari data si è tenuto il Comitato Consultivo del FT3, chiamato a fornire un parere obbligatorio e non vincolante in merito a quanto sopra descritto, esprimendo un parere non favorevole - nella seduta poi aggiornata in data 13 maggio 2024 - limitatamente

all'ipotesi di acquisto di 10 immobili, esprimendo invece parere favorevole sulle ipotesi d'acquisto dei restanti 2 cespiti.

In data 10 settembre 2024, a seguito di dovuti chiarimenti forniti dalla SGR al Comitato Consultivo del FT3 sui principali aspetti dell'operazione di acquisizione, riqualificazione e locazione di 12 asset immobiliari, per la quale il suddetto Comitato Consultivo si era espresso in maniera non favorevole in data 13 maggio 2024 (e aggiornato in data 4 luglio 2024), quest'ultimo si è espresso in maniera favorevole per l'acquisizione di ulteriori 2 immobili. Infine, in data 14 ottobre 2024, si è tenuta l'ultima seduta del Comitato Consultivo del Fondo nella quale è stato espresso parere favorevole su ulteriori 3 immobili, che si aggiungono ai 4 immobili per i quali è già stato espresso parere favorevole.

Il giorno seguente, il Consiglio di amministrazione ha approvato l'acquisizione e la riqualificazione dei 7 immobili proposti, nonché la successiva locazione di quest'ultimi ai gestori partner.

Da ultimo il Ministero ha rappresentato che in seguito alla delibera autorizzativa del 15 ottobre 2024, sono state avviate le attività volte alla finalizzazione dei rogiti degli immobili individuati. In merito si segnala che ad oggi solo quattro immobili sono stati rogitati, per due era previsto il rogito entro fine giugno ma al momento non risulta, mentre un immobile è uscito dal perimetro di acquisizione a causa del mancato rispetto delle condizioni sospensive come definite nell'offerta vincolante entro la data stabilita.

Inoltre, sono in corso le attività di progettazione finalizzate all'ottenimento dei titoli edilizi che saranno concluse per l'interno perimetro entro il mese di ottobre 2025.

La successiva esecuzione dei lavori sarà avviata nel mese di settembre e sarà data priorità agli interventi DNSH.

2.4 La seconda procedura di *Open Call*

Come già anticipato, la compiuta attuazione della Misura prevede l'acquisizione e riqualificazione entro il 31 dicembre 2025 di almeno 12 complessi immobiliari.

Ne consegue che le attività poste in essere con la prima *Open Call* avrebbero consentito il raggiungimento solo parziale della Misura, prevedendo l'acquisizione e successiva riqualificazione di soli 7 immobili.

È stata quindi avviata, in data 14 novembre 2024, una seconda *Open Call* volta all'individuazione di almeno 5 ulteriori immobili da acquisire al fine del raggiungimento del target della misura. La nuova procedura, ispirata ai principi di trasparenza e pubblicità, ha previsto regole semplificate rispetto alla prima al fine di consentire il rispetto del target temporale del 31 dicembre 2025.

Il Ministero, in sede di audizione, ha confermato che la procedura semplificata risulta ammissibile e di fatto consiste nel ricercare strutture alberghiere che sono già in mano ad uno specifico gestore.

Alla conclusione dei termini di partecipazione, in data 13 gennaio 2025, sono pervenute 41 manifestazioni di interesse.

Come previsto nell'Avviso, a seguito della fase di screening dei requisiti, la commissione appositamente nominata ha valutato le manifestazioni di interesse che hanno superato la suddetta fase. Successivamente, in data 26 febbraio 2025, è stata tempestivamente pubblicata sul sito della SGR la graduatoria degli immobili ed è stato avviato il processo preliminare di due diligence.

Ad esito delle attività preliminari di due diligence volte alla verifica della effettiva esistenza della regolarità edilizia dell'immobile entro i tempi stabiliti, è stata avviato il processo di due diligence tecnica, fiscale/legale, commerciale, oltre che un *assessment* tecnico finalizzato a determinare gli investimenti necessari per il rispetto del principio DNSH su un portafoglio di 12 immobili.

Il Ministero ha specificato che alla luce delle attività sinora svolte nell'ambito della Seconda Open Call e dello stato di avanzamento delle verifiche preliminari, i prossimi passaggi previsti ai fini della piena attuazione della Misura riguarderanno, in primo luogo, il completamento delle attività di due diligence sopra richiamate. Tali attività includono, tra l'altro, la verifica dell'assenza di casi di doppio finanziamento in relazione agli immobili oggetto di potenziale acquisizione, nonché l'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi da parte dei soggetti coinvolti, con particolare riferimento ai profili reputazionali e di conformità alla normativa antiriciclaggio.

A valle delle interlocuzioni condotte con i gestori degli immobili selezionati, la SGR provvederà a negoziare con quest'ultimi un contratto di locazione per l'affidamento della gestione dell'attività alberghiera presso l'immobile selezionato.

Successivamente, saranno trasmesse ai proprietari degli immobili le offerte vincolanti di acquisto. I relativi prezzi dovrebbero essere determinati in coerenza con le previsioni del regolamento di gestione del Fondo, tenuto conto degli esiti delle attività di due diligence e dei valori di mercato, come attestati dalla relazione di stima predisposta dall'esperto¹² indipendente incaricato. Sulla base delle accettazioni pervenute e degli esiti complessivi delle verifiche istruttorie, nella prima metà del mese di luglio dovrebbe essere definita e pubblicata la lista definitiva degli immobili per i quali si intende procedere con l'acquisizione.

In seguito alla formalizzazione di tale lista, sarà avviato il consueto iter deliberativo interno della SGR, che prevede, in una prima fase, la predisposizione della documentazione informativa a supporto dei Comitati e del Consiglio di amministrazione. Completata l'istruttoria, l'operazione sarà sottoposta all'esame del Comitato Investimenti e successivamente del Comitato Consultivo del Fondo,

¹² L'Amministrazione in sede di audizione ha riferito che l'esperto è la Kroll Advisory SPA, individuata tramite una procedura di selezione finalizzata per l'affidamento dei servizi di esperto indipendente, ai sensi di questo articolo 16 del decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze 5 Marzo 2015, numero 30, sulla scorta dell'offerta economica e tecnica il cui contratto complessivo per è di 150.000 € per una durata di tre anni, a partire dall'esecuzione della prima valutazione semestrale. Ad oggi l'importo impegnato per le valutazioni preacquisitive è pari a 127.000 €.

chiamato ad esprimere il proprio parere obbligatorio, ancorché non vincolante. L'iter si concluderà con la delibera finale del Consiglio di amministrazione della SGR, relativa all'approvazione delle operazioni di acquisizione, riqualificazione e successiva locazione degli immobili individuati.

Ad oggi le convenzioni in essere risultano quindi essere n. 4, per importi autorizzati rispettivamente pari ad euro 16.500.000 – 6.700.000 – 3.000.000 – 14.650.000, residuando euro 109.150.00.

La spesa rilevata per progetti, allo stato attuale, è invece pari ad euro 22.436.379,76.

2.5 Aggiornamenti al 31.12.2025 sull'esecuzione della misura

Il Ministero riferisce che il Target M1C3 – 34 è stato eliminato con la Decisione di Esecuzione del Consiglio dell'UE del 27 novembre 2025¹³.

In merito alle informazioni che la Sezione ha richiesto, sullo stato di avanzamento finanziario ed economico dell'investimento, anche in relazione all'analisi degli interventi realizzati o avviati, il Ministero ha riferito quanto rappresentato da CDP Real Asset S.G.R. come da seguente Tabella 3:

Tabella 3 - Importo totale progetti e pagamenti a costi reali/pagamenti ammessi.

CUP	DENOMINAZIONE	IMPORTO TOTALE PROGETTO	PAGAMENTI A COSTI REALI / PAGAMENTI AMMESSI
I58J22000010001	Cup Master	90.4000.000	5.271.951,42
I68J24000080001	Villa Gentilotti	6.700.000	3.353.308,69
I38J24000570001	Hotel Club Village Maritalia	16.500.000	16.185.448,90
I68J24000100001	Borgo Villa Maria	3.000.000	1.701.233,58
I78J24000090001	Grand Hotel Mediterraneo	14.650.000	13.186.385,47
I78J24000100001	Hotel Delfino	18.750.000	16.576.662,37
Totale		150.000.000	56.273.990,43

Fonte: elaborazione Cdc su dati Ministero del Turismo

Il Ministero ha fornito una descrizione degli interventi in corso di realizzazione sui 5 immobili acquistati dal Fondo e finalizzati al rispetto dei requisiti previsti dalla tassonomia europea, così come definiti dalla "Guida Operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente" (DNSH – Do No Significant

¹³ Cfr. Note MiTur del 19.12.2025, prot. 277043 e del 31.12.20025, prot. 280112.

Harm), che consentiranno di conseguire elevati livelli di comfort abitativo ed efficienza energetica, in linea con i più recenti standard prestazionali e con i criteri di sostenibilità ambientale e in taluni casi un miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro edilizio, oltre a un'elevata efficienza acustica, garantendo un ammodernamento sostenibile e integrato delle strutture (v. tabelle 4 e 5 allegate):

- **Villa Gentilotti:** l'intervento, avviato il 11 dicembre 2025 con la consegna dell'immobile all'impresa appaltatrice, consiste nel relamping dell'impianto di illuminazione esistente, mediante la sostituzione dei corpi illuminanti o, ove previsto, delle singole lampade con apparecchi a LED di ultima generazione. L'affidabilità del sistema, la massima standardizzazione dei componenti, l'economicità di gestione e il contenimento dei consumi energetici sono i fattori caratterizzanti l'intervento. Come evidenziato dalle analisi svolte in fase di progettazione, la riqualificazione comporterà infatti una significativa riduzione della potenza assorbita e del consumo annuo rispetto allo stato di fatto. La conclusione dell'attività di riqualificazione è prevista nel primo trimestre 2026. Gli interventi originari da eseguirsi per l'immobile di Villa Gentilotti prevedevano ulteriori lavori (No DNSH) che sono stati progettati ma non ancora appaltati in considerazione dell'esiguo tempo residuo a disposizione per l'esecuzione degli stessi in vista della chiusura del Target prevista per il 31 dicembre 2025 e non avendo ricevuto riscontro riguardo la proroga richiesta al 30 giugno 2026;

- **Club Village Maritalia:** l'intervento, avviato il 10 dicembre 2025 con la consegna dell'immobile all'impresa appaltatrice, consiste nella sostituzione dell'impianto di illuminazione esistente con corpi illuminanti di ultima generazione o con nuove sorgenti luminose a LED, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e ridurre i consumi. Il complesso, composto da più unità immobiliari indipendenti, sarà interamente interessato dall'installazione di nuovi apparecchi progettati per garantire semplicità di utilizzo, standardizzazione dei componenti, flessibilità nella gestione e massima sicurezza per gli utenti. La conclusione dell'attività di riqualificazione è prevista nel primo trimestre 2026;

- **Borgo Villa Maria:** l'intervento, avviato il 11 dicembre 2025 con la consegna dell'immobile all'impresa appaltatrice, consiste in un *relamping* completo della struttura mediante la sostituzione delle lampade esistenti con sorgenti LED a basso consumo e, dove necessario, con nuovi corpi illuminanti LED di ultima generazione, al fine di migliorare l'efficienza energetica, ridurre i consumi e garantire una migliore qualità dell'illuminazione secondo la norma UNI EN 12464-1. La disposizione degli apparecchi e dei punti luce sarà mantenuta invariata rispetto allo stato di fatto, prevedendo l'installazione di interruttori dimmerabili e rilevatori di movimento integrati nelle nuove lampade, senza modifiche strutturali all'impianto elettrico esistente. La riqualificazione interessa i tre corpi principali che costituiscono il complesso edilizio, compresi i locali comuni, le camere, i corridoi e le aree esterne, con scelte progettuali calibrate su temperature di colore e livelli minimi di illuminamento.

La conclusione dell'attività di riqualificazione è prevista nel primo trimestre 2026. Gli interventi originari da eseguirsi per l'immobile di Borgo Villa Maria prevedevano ulteriori lavori (No DNSH) che sono stati progettati ma non ancora appaltati in considerazione dell'esiguo tempo residuo a disposizione per l'esecuzione degli stessi in vista della chiusura del Target prevista per il 31 dicembre 2025 e non avendo ricevuto riscontro riguardo la proroga richiesta al 30 giugno 2026;

- **Grand Hotel Mediterraneo:** l'intervento, avviato il 15 dicembre 2025 con la consegna dell'immobile all'impresa appaltatrice, consiste nella sostituzione degli infissi nelle camere, della facciata continua del vano scala e di parte dei serramenti al piano terra, con l'obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio. I nuovi serramenti in alluminio, dotati di taglio termico, manterranno inalterate dimensioni, forme e cromie degli elementi esistenti, mantenendo l'aspetto estetico originale dell'edificio. La scelta dell'alluminio consente di superare le criticità degli infissi attuali, caratterizzati da vetustà, assenza di isolamento termico e acustico e disomogeneità dimensionali, assicurando maggiore durabilità, resistenza agli agenti atmosferici e ridotte esigenze manutentive.

La conclusione dell'attività di riqualificazione è prevista nel primo trimestre 2026.

- **Hotel Delfino:** l'intervento, avviato il 10 dicembre 2025 con la consegna dell'immobile all'impresa appaltatrice, consiste nella sostituzione della maggior parte dei serramenti, il rinnovo di pavimenti, controsoffitti e finiture dei blocchi bagno, e la realizzazione di contropareti interne sulle parti cieche della facciata continua. I nuovi serramenti e le contropareti incrementeranno le prestazioni termiche dell'involucro edilizio. La conclusione dell'attività di riqualificazione è prevista nel primo trimestre 2026.

2.6 Indicatori comuni e indicatori target

Gli indicatori comuni e target segnalati dall'Amministrazione non sembrano presentare le richieste caratteristiche di congruità con gli scopi del piano di controllo per sostenere la competitività delle imprese turistiche e risultano, ad ogni modo, insufficienti in relazione alle caratteristiche delle attività da controllare. In particolare, l'acquisto, la ristrutturazione e la valorizzazione di immobili ad alto potenziale ricettivo, per sostenere lo sviluppo turistico nelle zone più colpite dalla crisi economica, oppure situate in aree costiere, isole minori, regioni ultra-periferiche, zone rurali e montane.

Inoltre, dagli ultimi dati estratti dal sistema ReGiS (estrazione del 16.01.2025) v. Tabella 6 e grafico 1, non risulta vi siano stati valori realizzati rispetto a quanto programmato in origine.

Infine, risultano assenti gli indicatori di impatto.

Conclusivamente, non figurano dati che forniscano indicazioni sui risultati ottenuti per l'obiettivo dell'aiuto alla competitività delle imprese turistiche, cioè se il settore di mercato sia stato incrementato o sia diminuito e se sì in quale misura.

3 - CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI

Sommario: 3.1 Conclusioni e raccomandazioni.

3.1 Conclusioni e raccomandazioni

L'obiettivo finale dell'investimento prevedeva l'acquisto e la riqualificazione di 12 proprietà immobiliari.

Il Ministero ha riferito che il Target M1C3 - 34 è stato eliminato con la Decisione di Esecuzione del Consiglio dell'UE del 27 novembre 2025.

Ciò rende evidente che la misura ha incontrato grosse criticità nella sua gestione, già rilevate da questa Sezione nel precedente Rapporto PNRR.

Resta fermo quanto in precedenza rappresentato dall'Amministrazione in punto di rassicurazioni sul raggiungimento della milestone e del primo target, così declinabili: La milestone prevedeva entro il 31 dicembre 2021 la "definizione della politica di investimento del fondo" che definiva tutti i criteri dell'investimento come quello sul rispetto del DNSH, mentre il primo target, quello con scadenza 31 dicembre 2022, riguardava l'erogazione al fondo di 150 milioni. Sia la milestone del 31/12/2021 che il target del 31/12/2022 sarebbero stati positivamente raggiunti.

Era però già evidente nel corso del primo semestre del 2025 la difficoltà nel raggiungere il secondo target con scadenza al 31 dicembre 2025.

Difatti il Ministero aveva rappresentato l'instaurazione di una negoziazione con la Commissione europea, per il tramite della Struttura di Missione PNRR della Presidenza del Consiglio dei ministri, diverse ipotesi di modifica dell'obiettivo finalizzate ad assicurarne il raggiungimento entro il 31 dicembre 2025 ovvero differendolo al 30 giugno 2026.

L'Amministrazione aveva inoltre rassicurato che la creazione di un fondo - FT3 - secondo comparto - dedicato all'acquisizione dei 12 immobili e a tutte le procedure correlate - beneficiava di uno stanziamento effettivo proveniente da FNT pari a 150 milioni di euro da utilizzare per il raggiungimento del target.

Era però emersa la differenza pari ad euro 1,6 milioni consistente nei costi di gestione a vita intera del Comparto.

Tale somma, tuttavia, non è chiaro nemmeno se ricomprenda tutti i costi relativi all'investimento, ossia anche quelli per gli ausiliari di SGR, ovvero solamente quelli relativi alla gestione concreta dell'investimento (costi per la ricerca degli immobili, acquisto e ristrutturazione).

Con specifica memoria, depositata presso questa Sezione¹⁴, l'Amministrazione ha specificato che gli 1,6 milioni di euro costituiscono l'importo delle sottoscrizioni del

¹⁴ Memoria depositata dal Ministero del Turismo il 4 febbraio 2026.

Ministero del Turismo, unico quotista del FNT Comparto B, allocate sul Comparto B stesso a copertura dei costi prospettici e relativi principalmente alla Revisione Annuale, al Depositario e al service amministrativo-contabile. Tale importo complessivo è indicato nel PEF (business plan) del FNT Comparto B, che ha la funzione di offrire appunto una visione prospettica dei costi a vita intera, e cioè dell'intero periodo di riferimento 2022/2036. L'importo, quindi, non sarebbe in alcun modo riferibile alle spese effettivamente sostenute dall'avvio dell'operatività del Fondo (ottobre 2022) alla data del 31 dicembre 2025. Alla data del 31 dicembre 2025, risultano spesi circa 300 mila euro per tali attività, così come registrate sul sistema ReGiS e come riportato nella tabella seguente:

Tabella 4 - Utilizzo costi prospettici espressi in migliaia di euro

COSTI	TOTALE PEF 2022-2026	PAGAMENTI 2022-2025
REVISIONE ANNUALE	400	75
DEPOSITARIO	355	53
SERVICE AMMINISTRATIVO	389	92
ALTRE SPESE FONDO	455	79
TOTALE	1600	299

Fonte: Ministero del Turismo

Ad ogni modo, circostanza evidente è che SGR non appariva in grado di gestire direttamente l'investimento e che gli affidamenti dati ai consulenti ed esperti esterni potevano costituire certamente un ulteriore onere, che lo stesso Ministero avrebbe dovuto vagliare, valutando la eventuale convenienza di rivolgersi direttamente verso il mercato esterno.

Lo stesso PEF, inoltre, non pare essere stato correttamente approntato, considerando anche gli evidenti ritardi nell'individuazione degli immobili, e la complessità della procedura, che ha necessitato di una semplificazione, atteso che tale documento risultava fondamentale per l'esecuzione della misura stessa in modo corretto.

Relativamente all'attività di controllo, nel caso specifico, il Ministero ha riferito che questa risulta demandata ad un comitato paritetico di indirizzo e controllo che lo rappresenta, il quale però si limita a fornire indicazioni di natura strategica sulla gestione complessiva del fondo; tuttavia, occorre porre attenzione anche a tutti i costi relativi alle varie attività di due *diligence*, che assumono una consistenza importante, laddove si consideri che il Fondo avrebbe versato alla Abaco Team SpA un importo complessivo di euro 500.000, atto a remunerare le attività di due *diligence* e alcune attività opzionali attivabili in base alle esigenze. Difatti, per la prima *Open call* avrebbero impegnato 427.000 euro dei 500.000 euro che avevano contrattualizzato e, successivamente, si sarebbe svolta anche una due *diligence* commerciale affidata alla

società *Ernst & Young Advisory SpA* per un importo di 345.000 euro.

In particolare, la due *diligence* definita commerciale sarebbe inerente allo *screening* degli immobili *target*, alla selezione dei gestori e per attività aggiuntive varie.

Relativamente alla posizione di SGR occorre valutare effettivamente se la stessa sia l'unica società in grado di espletare l'attività propria del Soggetto Attuatore, ovvero se non sussista necessariamente un obbligo di avvalimento per il Ministero stesso.

Ad ogni buon conto non è risultato in essere un puntuale monitoraggio sull'avanzamento delle spese, perché la società opera con autonomia di mercato e la funzionalità sarebbe assicurata dalla spesa (costo di gestione) di 1.6 milioni di euro. Quindi, in buona sostanza, la spesa di euro 1,6 milioni non sarebbe oggetto di monitoraggio da parte del soggetto finanziatore, mentre non risulta chiaro come il Ministero abbia effettuato il monitoraggio sulla restante quota di 148,4 milioni di euro, ossia sulle spese gestite da SGR per il complessivo investimento.

Tra le consulenze esterne si annoverano anche quelle effettuate da *Intellera* e *Open Ecomics*, atte al contrasto del doppio finanziamento (che aveva interessato alcune strutture alberghiere), ovvero la relazione di stima dell'esperto indipendente del fondo, la *Kroll Advisory SpA*, individuata tramite una procedura di selezione finalizzata per l'affidamento dei servizi di esperto indipendente ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 del decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze 5 Marzo 2015, numero 30, sulla scorta dell'offerta economica e tecnica il cui contratto complessivo è di 150.000 euro per una durata di tre anni, a partire dall'esecuzione della prima valutazione semestrale. Altra figura utilizzata è quella dell'*Advisor* tecnico a supporto delle attività volte a fornire una valutazione preliminare dei costi di valorizzazione e degli investimenti necessari per il rispetto del principio del DNSH e, in particolare, sul costo della prestazione, espletato dalla Società Abaco SpA (accordo quadro 500.000 euro).

Il Ministero aveva già riferito che la seconda *Open call* era stata efficiente, ma che tuttavia non si sarebbe riusciti a ristrutturare entro il 2025 tutti gli immobili programmati.

Pertanto, in relazione alle criticità emerse sotto gli aspetti finanziari e gestori, anche relativamente agli effettivi costi sottesi all'investimento e ai profili programmatori e gestori del Soggetto Attuatore, risulta evidente la carenza di un puntuale coordinamento con SGR stessa, relativamente alle scelte gestionali e operative, condizione che certamente ha inciso sull'eliminazione del *Target* M1C3 - 34 con la Decisione di Esecuzione del Consiglio dell'UE del 27 novembre 2025.

Residuano ad oggi incertezze sul finanziamento della misura e sugli sviluppi dell'investimento intrapreso, fermi gli effetti prodotti dalla cancellazione dell'obiettivo finale del PNRR.

ALLEGATI

Tabella 5 – M1C3I4.2.6 Valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio ricettivo attraverso la partecipazione del Min. Turismo nel FNT

Codice Unico Progetto	Descr. Titolo Progetto	C.F/P.IVA Soggetto Attuatore	Denominazione	Stato	Valore Totale Progetto	Finanziamento Progetti PNRR	Spesa Rilevata dai Progetti	Importo Rendicontato
I58J22000010001	Il progetto finalizzato all'acquisto di immobili a vocazione turistica - ricettiva da parte di un fondo immobiliare operante nel settore del turismo Italia beni immobili pubblici e privati a vocazione turistica - ricettiva	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	90.400.000,00	90.400.000,00	4.810.311,63	0,00
I68J24000080001	Villa Gentilotti	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	6.700.000,00	6.700.000,00	2.720.572,17	0,00
I38J24000570001	Hotel Club Village Maritalia	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	16.500.000,00	16.500.000,00	15.831.718,14	0,00
I68J24000100001	Borgo Villa Maria	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	3.000.000,00	3.000.000,00	1.453.370,25	0,00
I78J24000090001	Grand Hotel Mediterraneo	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	14.650.000,00	14.650.000,00	12.960.640,18	0,00
I78J24000100001	Hotel Delfino	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	IN CORSO	18.750.000,00	18.750.000,00	16.202.837,41	0,00
I68J24000080001	Villa Gentilotti	10372531003	Cdp Real Asset Societa' Di Gestione Del	CANCELLATO	-	-	-	-
Totali					150.000.000,00	150.000.000,00	53.979.449,78	0,00

Fonte: elaborazione Cdc su dati ReGiS e Ministero del turismo.

Tabella 6 - Riepilogo impegni per CUP - agg. al 31.12.2025

Cup Master CUP: I58J22000010001	Costo totale del progetto CUP	Impegnato (A)	di cui speso al 31.12.2025 /B)	Residuo impegnato (da spendere nei prossimi mesi (A-B)	Note
Costo del Fondo	90.400	3.723	3.647	77	Commissioni SGR, Esperto indipendente; Service amm.vi
Altri costi		2.390	1.625	765	Costi Open Call, 2 diligence tecniche, legali e commerciali, assesment rispetto DASH, analisi doppio finanziamento.
Totale		6.113	5.272	842	
Villa Gentilotti CUP: I68J24000080001					
Acquisto		2.500	2.500	-	Prezzo di acquisto in data 10.12.2024
Oneri di acquisto		207	207	-	Oneri notarili e imposte (la porzione residenziale è soggetta ad imposta di registro pari al 9% e imposte ipocatastali in misura fissa; la porzione di fabbricati strumentali è soggetta ad imposta di registro in misura fissa e imposte ipocatastali in misura pari al 2%.
Progettazione e lavori		1.409	593	816	Costi di progettazione ed esecuzione lavori DNSH (incl. Figure di legge e project management). Nel costo totale del progetto si prevedono progetti extra (no DNSH) che sono stati progettati ma non appaltati pertanto non prevedono budget di spesa.
Altre spese		72	53	19	Commissione di strutturazione (1% del prezzo di acquisto), assicurazione, Imu, property management, condominio.
Totale	6.700	4.187	3.352	835	
Hotel Club Village Maritalia CUP: I78J24000090001					
Acquisto		15.500	15.500	-	Prezzo di acquisto in data 11.03.2025
Oneri di acquisto		307	307	-	Oneri notarili e imposte (la porzione di fabbricati strumentali è soggetta ad imposta di registro in misura fissa e imposte ipocatastali in misura pari al 2%; una porzione

segue

Hotel Club Village Maritalia CUP: I78J24000090001		Impegnato (A)	di cui speso al 31.12.2025 /B)	Residuo impegnato (da spendere nei prossimi mesi (A-B)	Note
Oneri di acquisto					residuale residenziale è soggetta a imposte di registro e ipocatastali in misura fissa).
Progettazione e lavori		132	20	112	Costi di progettazione ed esecuzione lavori DNSH (incl. Figure di legge e project management).
Altre spese		511	358	153	Commissione di strutturazione (1% del prezzo di acquisto), assicurazione, Imu, property management, condominio.
Totale	16.500	16.450	16.185	265	
Borgo Villa Maria CUP: I68J24000100001					
Acquisto		1.300	1.300	-	Prezzo di acquisto in data 08.04.2025
Oneri di acquisto		127	125	2	Oneri notarili e imposte (la vendita è soggetta ad imposta di registro pari al 9% e imposte ipocatastali in misura fissa)
Progettazione e lavori		382	236	145	Costi di progettazione ed esecuzione lavori DNSH (incl. Figure di legge e project management). Nel costo totale del progetto si prevedono progetti extra (no DNSH) che sono stati progettati ma non appaltati pertanto non prevedono budget di spesa.
Altre spese		50	40	10	Commissione di strutturazione (1% del prezzo di acquisto), assicurazione, Imu, property management, vigilanza.
Totale	3.000	1.858	1.701	157	
Grand Hotel Mediterraneo CUP: I78J24000090001					
Acquisto		12.500	12.500	-	Prezzo di acquisto in data 16.04.2025
Oneri di acquisto		296	296	-	Oneri notarili e imposte (la vendita è soggetta ad imposta di registro pari al 2% e imposte ipocatastali in misura fissa)
Progettazione e lavori		1.351	179	1.173	Costi di progettazione ed esecuzione lavori DNSH (incl. Figure di legge e project

segue

Grand Hotel Mediterraneo CUP: I78J24000090001		Impegnato (A)	di cui speso al 31.12.2025 /B)	Residuo impegnato (da spendere nei prossimi mesi (A-B)	Note
Progettazione e lavori					management).
Altre spese		301	212	89	Commissione di strutturazione (1% del prezzo di acquisto), assicurazione, Imu, property management, vigilanza.
Totale	14.650	14.448	13.186	1.262	
Hotel Delfino CUP: I78J24000100001					
Acquisto		15.800	15.800	-	Prezzo di acquisto in data 02.07.2025
Oneri di acquisto		364	364	-	Oneri notarili e imposte (la vendita è soggetta ad imposta di registro in misura fissa e imposte ipocatastali al 2%)
Progettazione e lavori		1.420	184	1.236	Costi di progettazione ed esecuzione lavori DNSH (incl. Figure di legge e project management).
Altre spese		232	229	3	Commissione di strutturazione (1% del prezzo di acquisto), assicurazione, Imu, property management, condominio.
Totale	18.750	17.815	16.577	1.238	

Fonte: elaborazione Cdc su dati del Ministero del turismo (valori in migliaia/euro)

Tabella 7 - Indicatori comuni e indicatori target FT3

Titolo progetto	Indicatore comune	Unità di Misura	Tipologia Stock Flusso	Valore programmato	Valore Realizzato	Motivazione	Indicatore target	Descrizione e Indicatore	Motivazione	Valore programmato	Valore Realizzato	Unità di Misura
ACQUISTO DI IMMOBILI A VOCAZIONE TURISTICA	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	0.00	0.00	Il risparmio sul consumo annuo di energia primaria verrà rendicontato mediante il confronto tra l'APE ante e post-intervento sui CUP dei singoli immobili. Il valore programmato e realizzato dell'indicatore sul CUP Master sarà dato dalla somma dei singoli CUP. Al momento, non avendo i valori per tutti e 5 i singoli immobili, non è possibile inserire una stima programmata realistica.	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate e dal FNT	Acquistati nr. 5 immobili sui quali sono attualmente in corso gli interventi di riqualificazione e, non essendo conclusi, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (12).	12.00	0.00	Numero
BORGO VILLA MARIA	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	119,75	0.00	Il valore programmato è stato stimato in fase di Due Diligence, calcolando la differenza tra la stima dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile presente nell'APE ex ante e ex post. Tale analisi evidenzia un risparmio energetico stimato pari a circa l'11%. Il valore realizzato sarà determinato al termine degli interventi di riqualificazione e dopo aver redatto l'APE ex post.	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate e dal FNT	L'immobile è stato acquistato; l'intervento di riqualificazione è in corso e, non essendo concluso, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (1).	1.00	0.00	Numero
GRAND HOTEL MEDITERRANEO	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	177,37	0.00	Il valore programmato è stato stimato in fase di Due Diligence, calcolando la differenza tra la stima dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile presente nell'APE ex ante e ex post. Tale analisi evidenzia un risparmio energetico stimato pari a circa il 6%. Il valore realizzato sarà determinato al termine degli interventi di riqualificazione e dopo aver redatto l'APE ex post.	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate e dal FNT	L'immobile è stato acquistato; l'intervento di riqualificazione è in corso e, non essendo concluso, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (1).	1.00	0.00	Numero

segue

Titolo progetto	Indicatore comune	Unità di Misura	Tipologia Stock Flusso	Valore programmato	Valore Realizzato	Motivazione	Indicatore target	Descrizione e Indicatore	Motivazione	Valore programmato	Valore Realizzato	Unità di Misura
HOTEL CLUB VILLAGE MARITALIA	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	309,94	0.00	Il valore programmato è stato stimato in fase di Due Diligence, calcolando la differenza tra la stima dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile presente nell'APE ex ante e ex post	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate dal FNT	L'immobile è stato acquistato; l'intervento di riqualificazione è in corso e, non essendo concluso, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (1).	1.00	0.00	Numero
HOTEL DELFINO	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	248,01	0.00	Il valore programmato è stato stimato in fase di Due Diligence, calcolando la differenza tra la stima dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile presente nell'APE ex ante e ex post. Tale analisi evidenzia un risparmio energetico stimato pari a circa il 10%. Il valore realizzato sarà determinato al termine degli interventi di riqualificazione e dopo aver redatto l'APE ex post.	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate dal FNT	L'immobile è stato acquistato; l'intervento di riqualificazione è in corso e, non essendo concluso, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (1).	1.00	0.00	Numero
VILLA GENTILOTTI	RISPARMI SUL CONSUMO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA	MWh anno	Stock	0.00	0.00	Valore programmato in corso di aggiornamento. Il valore realizzato sarà determinato al termine degli interventi di riqualificazione e dopo aver redatto l'APE ex post.	NR. PROPRIETÀ IMMOBILIARI RIQUALIFICATE DAL FNT	Nr. proprietà immobiliari riqualificate dal FNT	L'immobile è stato acquistato; l'intervento di riqualificazione è in corso e, non essendo concluso, il valore realizzato non è ancora rendicontabile rispetto al target programmato (1).	1.00	0.00	Numero

Fonte: elaborazione Cdc su dati ReGiS

Grafico 1 - Indicatori di Target "Risparmi sul consumo annuo di energia".



Fonte: elaborazione Cdc su dati ReGis

CORTE DEI CONTI - CENTRO UNICO PER LA FOTORIPRODUZIONE E LA STAMPA - ROMA

