

GreenTour

FAQ - DOCUMENTO 6

Aggiornate al 4/09/2026

SPESE PER TRASFORMAZIONE DI AMBIENTI

- 1) Si chiede se sia ammissibile, ai sensi dell'Allegato 3 al DD n. 96263/2026, un intervento di ristrutturazione edilizia (senza aumento di cubatura) consistente nella trasformazione reciproca di due ambienti esistenti, ovvero un'attuale camera in porticato e l'attuale porticato in camera, con inversione delle destinazioni funzionali dei due ambienti. In caso di risposta affermativa, si chiede di indicare a quale voce dell'Allegato 3 l'intervento sia riconducibile. Il tutto in un'ottica di efficientamento energetico.

Non esiste alcun intervento di cui all'allegato 3 che inquadri la fattispecie proposta per cui l'intervento non è ammissibile.

SPESE DIREZIONE LAVORI E CERTIFICATI TECNICI

- 2) Si richiede se le spese tecniche di direzione lavori e produzione certificati tecnici siano da intendersi come ricomprese tra quelle definite come "studi e servizi di consulenza in materia di tutela dell'ambiente e di energia [...] ammissibili per le imprese di tutte le dimensioni, nel limite del 2% rispetto all'investimento complessivamente ammissibile. Per le PMI tali spese concorrono anche al raggiungimento del limite del 4%", o se viceversa ne siano escluse.

R: Le spese di direzione lavori ~~su GDS (così come su altre misure, es. MGDS)~~ sono agevolabili sull'art. 18 del GBER. Per quanto concerne le spese relative a produzione certificati tecnici sarebbe opportuno avere ulteriori informazioni in merito alla natura delle suddette spese. Le stesse, se riferite ad esempio ad audit energetici o spese per consulenza in materia ambientale, potrebbero essere inquadrare all'interno dell'art. 49 del Regolamento GBER

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

- 3) Premesso che l'intervento di efficientamento previsto corrisponde esattamente alle finalità del bando, la domanda, nello specifico riguardava l'avvio dei lavori.
Si precisa che sull'immobile è stato autorizzato un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione finalizzato al restauro e alla riqualificazione della struttura a seguito delle risultanze delle indagini strutturali che hanno evidenziato un grave stato di degrado dell'edificio. I lavori sono stati avviati e poi temporaneamente

sospesi, al fine di predisporre una variante in corso d'opera, evidenziando la necessità di apportare modifiche al progetto originariamente assentito.

Pertanto, si chiede nuovamente se, sono ammissibile le opere realizzate sulla base di un nuovo titolo autorizzativo rilasciato a causa di una variante in corso d'opera e con un inizio lavori successivo alla data di presentazione della domanda di agevolazione.

R: Se la variante in corso d'opera introduce interventi classificabili nell'allegato 3 non avviati alla data della domanda questi sono ammissibili.

Sono altresì ammissibili interventi classificabili nell'allegato 3 presenti nel precedente PdC ma non ancora eseguiti (il titolo come da prassi non costituisce avvio)

Non sono invece ammissibili interventi rientranti nell'allegato 3 oggetto del precedente PDC e già avviati.

Allo scopo il tecnico dovrà relazionare anche con foto lo stato di avanzamento dei lavori nello status antecedente il deposito della domanda.

REGOLARIZZAZIONE CON ABBATTIMENTO OPERE NON LEGITTIME

- 4) Un'impresa è intenzionata a presentare domanda a valere sul bando in oggetto, possiede la struttura alberghiera regolarmente assentita con licenza edilizia, ma nel corso degli anni sono stati realizzati degli alloggi senza titoli edilizi fuori dal corpo principale della struttura. Tali alloggi verranno sanati con regolare abbattimento nei mesi di ottobre/novembre e la situazione verrà completamente regolarizzata entro l'eventuale concessione del contributo. In tale fattispecie, risulterebbe possibile comunque accedere al bando e, laddove la risposta fosse affermativa, quali adempimenti successivi occorrerebbe porre prontamente in essere?

Come evidenziato con le faq del 6/7/2026 La presenza di opere non completamente legittimate non consente di agevolare l'iniziativa. Fanno eccezioni opere residuali non ancora legittimate che l'azienda dimostri si possa sanare nell'arco di tempo di realizzazione del programma. L'agevolazione sarà comunque subordinata alla verifica positiva del ripristino della totale legittimità degli immobili oggetto d'intervento". A tal proposito e' necessario che il tecnico si esprima anche in merito alla "residualità" delle opere non legittimate che devono risultare percentualmente molto contenute in termini di superficie, volumi, destinazione d'uso e funzione. Per esempio, piccoli manufatti secondari rimasti sul terreno o attaccati all'edificio principale (es. vecchi pollai, box in lamiera, tettoie, verande, locali tecnici) che non facevano parte del progetto originario approvato e sono facilmente demolibili.

EX SUPERMERCATO DA ADIBIRE A STRUTTURA TURISTICA RICETTIVA

Il caso specifico riguarda un edificio esistente originariamente adibito a locale commerciale (supermercato), da destinare a struttura turistico-ricettiva (ristorante), lo scenario controfattuale potrebbe essere rappresentato dalla realizzazione degli interventi strettamente necessari al cambio di destinazione d'uso e all'adeguamento edilizio, mentre lo scenario agevolato comprenderebbe anche gli interventi finalizzati al

conseguimento di una prestazione energetica superiore. In tale ipotesi, gli extracosti imputabili all'efficientamento energetico potrebbero essere individuati confrontando le due soluzioni progettuali, indipendentemente dal fatto che l'APE ante operam sia riferito a una diversa destinazione funzionale dell'immobile. In assenza dell'agevolazione, l'investimento potrebbe consistere nella mera ristrutturazione dell'edificio nel rispetto dei requisiti minimi di legge, senza l'adozione di soluzioni ad elevata efficienza energetica.

Come ripetuto nelle FAQ (cfr. FAQ del 24/06/2026 e FAQ webinar) “In presenza di edifici solo da ristrutturare e precedentemente o inattivi o non destinati al settore turistico l'intervento non risulta ammissibile.”

AZIENDA AGRICOLA E RETE DI IMPRESA

- 5) Un'azienda agricola (che attiverrebbe prima della presentazione della domanda un codice ATECO ricettivo) intende realizzare un investimento su un edificio padronale agricolo attualmente non destinato a struttura ricettiva. L'intervento è un ampliamento/ripristino con demolizione e ristrutturazione dell'edificio, che verrebbe destinato ad attività turistico-ricettiva. Si sta valutando di attivare un contratto di rete con un hotel già attivo in modo collegare la struttura alla rete con hotel già attivo. Si chiede

- a) se il requisito della “struttura ricettiva attiva” debba essere posseduto direttamente dal soggetto che realizza l'intervento sull'immobile, oppure se possa essere soddisfatto nell'ambito di un contratto di rete con un hotel già attivo;

R: Il requisito deve essere posseduto direttamente dal partecipante, anche in caso di rete.

- b) se un edificio agricolo/padronale oggi non ricettivo, ma destinato a diventare struttura o servizio turistico-ricettivo entro il termine di realizzazione del progetto, possa essere ammesso se funzionalmente collegato al piano di investimento della rete;

R: no, anche in considerazione di quanto espresso sopra.

- c) se, in tale ipotesi, l'intervento debba essere trattato come nuovo edificio ai sensi dell'art. 38-bis, comma 6, punto iii) del GBER, con applicazione del confronto controfattuale rispetto a un edificio NZEB;

R: premesso quanto sopra in merito all'ammissibilità, SI se riguarda interventi di demolizione e ricostruzione.

- d) se il contratto di rete debba necessariamente essere una rete soggetto già iscritta in CCIAA da almeno tre anni, oppure se sia possibile costituire/modificare il contratto di rete prima della presentazione della domanda;

R: come previsto dal DD, eventuali modifiche al contratto di rete non possono comportare l'elusione dei requisiti soggettivi e temporali prescritti dal decreto ministeriale. Pertanto, i 3 anni di costituzione devono essere presenti alla data di presentazione della domanda.

- e) se, in caso di contratto di rete, esista una soglia minima di spesa ammissibile per ciascun partecipante/retista, oppure se il limite minimo di euro 1.000.000 debba essere verificato esclusivamente sul piano di investimento complessivo della rete.

R: In caso di rete, le soglie minime di investimento si applicano alla rete nel suo complesso e non ai singoli soggetti retisti

COMPENDIO AGRICOLO CON CORPI NON ASSENTITI

- 6) Può un programma di interventi essere presentato come un unico programma di investimento unitario e organico, riferito ad una struttura agrituristica attiva e ai corpi edilizi destinati a integrarla, anche qualora tali corpi edilizi non risultino ancora formalmente assentiti per l'attività turistico-ricettiva alla data della domanda, purché siano parte del medesimo compendio storico-rurale vincolato, nella disponibilità dell'impresa proponente e destinati a confluire, a conclusione dell'investimento, nell'unica gestione agrituristica già attiva?

Se attualmente i corpi edilizi non sono attivi ed autorizzati per l'esercizio del servizio turistico essi non possono essere ricompresi nel progetto della struttura agrituristica a meno che non siano soggetti alla tipologia d'intervento a.l. che prevede almeno una parziale demolizione e ricostruzione.

- 7) Può una porzione immobiliare contigua, attualmente non destinata ad attività ricettiva, essere interessata da interventi GreenTour in quanto destinata all'ampliamento funzionale di un agriturismo già attivo, una volta acquisiti il cambio di destinazione d'uso e gli ulteriori titoli edilizi e autorizzativi necessari?

R: E' ammesso l'intervento su una struttura inattiva solo per la fattispecie demolizione/ricostruzione (a.l.), purché la stessa sia collegata ad altra struttura attiva nel settore turistico

- 8) Può il ripristino, anche strutturale, dei fabbricati storici parzialmente crollati essere ricondotto alla voce a.l) dell'Allegato 3, relativa al: «ripristino, anche strutturale, di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza»?

R: sì ma i costi ammessi al calcolo delle agevolazioni sono quelli esplicitati nell'ambito del D.D.art.7 comma 4.

- 9) Quali titoli edilizi, urbanistici, paesaggistici e culturali, inclusa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, devono essere già posseduti alla data di presentazione della domanda e quali possono essere acquisiti successivamente, durante la fase attuativa e comunque prima dell'avvio delle relative opere?

R: nello stato ante domanda la struttura oggetto di interventi deve essere regolare e legittimata sotto tutti i punti di vista. I titoli invece necessari all'esecuzione delle opere

richieste alle agevolazioni possono essere presentati ed ottenuti nello svolgimento del programma ed i termini previsti dalla normativa per la conclusione degli investimenti.

SPESA MINIMA, GESTORE E PREVENTIVI

10) La presente per le seguenti 3 questioni:

1. Spesa minima di 1 milione può essere ripartita su 2 o più unità locali di intervento oppure ciascuna di esse deve avere un valore da 1 milione?

R: Sì, il limite minimo di 1 milione di euro di spese ammissibili può essere suddiviso su 2 o più unità locali oggetto di intervento

2. Casistica di cui all'art. 3 comma 3 lett b del bando: è ammissibile l'istante che usufruisca dei requisiti di un gestore di un immobile sul quale l'istante abbia sottoscritto un preliminare di compravendita regolarmente registrato prima della presentazione della domanda?

R: Il gestore deve essere presente ed operativo alla data di presentazione della domanda nella struttura oggetto di intervento. Per quanto concerne la disponibilità dell'immobile oggetto di intervento, la stessa non deve necessariamente essere dimostrata alla data di presentazione della domanda. Tuttavia, qualora non si disponga della piena disponibilità, sarà necessario indicare modalità e tempistiche di acquisizione (che dovranno essere compatibili con la durata di attuazione dell'iniziativa).

3. Corretto il fatto che non si debbano allegare preventivi alla domanda?

R: Corretto, è sufficiente la compilazione con i relativi allegati – a carico di un tecnico incaricato dalla proponente, avente competenze specifiche e secondo le indicazioni contenute nel format disponibile sul sito internet dell'Agenzia – della scheda tecnica programma contenente il dettaglio delle spese previste

CONTROFATTUALE SU INTERVENTI A VALERE SU ART. 38

11) Nel caso di sostituzione volontaria di impianti esistenti ancora perfettamente funzionanti con altri ad altissima efficienza energetica, il controfattuale deve essere individuato nel costo di un nuovo impianto tradizionale equivalente oppure nello scenario di mantenimento degli impianti esistenti, quindi senza investimento?

Entrambe le opzioni potrebbero essere pertinenti: lo scenario controfattuale è rappresentato dall'alternativa realistica e credibile che l'impresa avrebbe realizzato in assenza dell'aiuto pubblico. Nel caso di specie l'impresa proponente dovrà fornire i necessari elementi all'interno della documentazione progettuale idonei ad individuare il suddetto scenario che potrà consistere, sia nel mantenimento di impianti attualmente in uso valorizzandone i relativi costi attraverso il valore attuale netto dell'investimento per la manutenzione, la riparazione e l'ammodernamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, attualizzato al momento in cui l'investimento sovvenzionato

verrebbe realizzato, sia nella sostituzione con impianti meno performanti dal punto di vista energetico corrispondenti alla normale prassi tecnica e commerciale.

CLASSIFICAZIONE SPESE IMPIANTI DISSALAZIONE

- 13) Ai fini della compilazione della domanda GreenTour, in quale categoria devono essere classificati gli impianti di dissalazione alimentati da fonti rinnovabili destinati all'autoproduzione di acqua per una struttura turistica?

L'intervento, per quanto riguarda la parte di dissalazione, può essere inquadrato tra gli interventi aggiuntivi trainati a.f (3) / b.c. (2) / a.o) efficientamento idrico legato a sistemi di ritenzione ed uso dell'acqua piovana inclusi eventuali terminali e rubinetti a risparmio idrico; La parte di produzione da fonti rinnovabili nell'ambito degli interventi trainanti art.41 b.a)

RICOSTRUZIONE STABILIMENTO BALNEARE

- 14) Si chiede se sia ammissibile un investimento per la ricostruzione di uno stabilimento balneare accessibile distrutto da un incendio nel giugno 2024. L'area in concessione è stata recentemente bonificata ed è attualmente libera da manufatti; siamo in attesa delle autorizzazioni edilizie necessarie alla ricostruzione. Il progetto di ricostruzione ex novo può essere finanziato oppure, ai fini della dimostrazione del miglioramento dell'efficienza energetica, è necessario il confronto con il precedente fabbricato? La nuova struttura sarà realizzata con materiali ad alte prestazioni energetiche e dotata di impianto fotovoltaico e sistemi efficienti per la produzione di acqua calda sanitaria; la precedente era invece in legno e priva di impianti per l'efficienza energetica. Inoltre, la concessione demaniale scade il 30/09/2027 ed è in corso la richiesta di proroga. Entro quale termine deve essere dimostrata la disponibilità del titolo concessorio e per quale durata minima?

R: L'operazione sopra descritta non appare ammissibile alle agevolazioni. Il bando non si applica a strutture inattive da riattivare. Inoltre, seppur la domanda appare non circostanziata, si sottolinea che eventuali interventi ricadenti in aree per le quali non si ha la certezza di acquisizione e permanenza della disponibilità (aree demaniali) per tutta la durata del programma non possono essere ammessi alle agevolazioni.

HOTEL IN IMMOBILI CON DIVERSA FUNZIONE D'USO E SOLO DA RISTRUTTURARE

- 15) Una Società di gestione alberghiera ha contratto in locazione un immobile costituito da n. 4 particelle con categoria catastale D/8 e n. 2 particelle con categoria catastale C/2. Gli immobili erano, al momento della locazione, in disuso ed il conduttore li ha locati con lo specifico scopo che il locatore realizzi un hotel di categoria 4 stelle superior o superiore. Si specifica che gli immobili sono localizzati in una Stazione ferroviaria di una primaria città italiana. Essi erano destinati specificamente all'esercizio della vendita al

dettaglio e/o della somministrazione al pubblico di alimenti, bevande e/o di servizi alla persona. In passato, alcuni di essi potrebbero essere stati destinati ad attività turistiche ed altri a diverse attività ma tutti, complessivamente, saranno adibiti ad Hotel 5 stelle. In considerazione della speciale natura del sito in cui si trovano i locali si chiede di confermare che gli investimenti effettuati per la realizzazione dell'albergo siano agevolabili.

R: In presenza di edifici solo da ristrutturare e precedentemente o inattivi o non destinati al settore turistico (come sembra dal quesito posto) l'intervento non risulta ammissibile.