

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SEZIONE COMPETITIVITA' E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI 11 ottobre 2016, n. 1762

**FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" - Determinazione n. 796/2015 e s.m.e.i. - Ammissione della proposta alla fase di presentazione del progetto definitivo. Soggetto proponente: COSTRUZIONI MG S.R.L..**

### La Dirigente di Sezione

#### Visti:

gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. del 04 febbraio 1997 n. 7 e s.m. ed i.;

la deliberazione di Giunta Regionale 28 luglio 1998, n. 3261;

gli artt. 4 e 16 del D.lgs del 30 marzo 2001, n. 165;

l'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;

l'art. 18 del Dlgs 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali" in merito ai Principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;

la Legge Regionale n. 10 del 20.06.2004, recante "Disciplina dei regimi regionali di aiuto" e successive modificazioni ed integrazioni;

la delibera 1518 del 31.07.2015 con la quale la Giunta regionale ha adottato il nuovo modello organizzativo denominato "Modello ambidestro per l'innovazione della macchina amministrativa regionale – MAIA";

la DGR n. 1176 del 29.07.2016 di ridenominazione della Sezione scrivente e nomina della Dirigente.

#### Premesso che:

in data 16 febbraio 2000 il Governo e la Regione Puglia hanno sottoscritto Intesa Istituzionale di Programma, così come aggiornata dai successivi atti di programmazione e pianificazione;

la Delibera CIPE 21 dicembre 2007, n. 166, recante "Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013 - Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)" stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;

con il D. Lgs n. 88/2011 "Disposizioni in materia di risorse aggiuntive e interventi speciali per la rimozione di squilibri economici e sociali" sono state definite le modalità per la destinazione e l'utilizzazione di risorse aggiuntive al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, è stata modificata la denominazione del FAS in Fondo per lo sviluppo e coesione (FSC);

con DGR n. 1513 del 24/07/2012, n. 2787 del 14/12/2012 e n. 523 del 28/3/2013 la Regione ha preso atto delle delibere CIPE attraverso cui è stata predisposta la programmazione degli interventi del FSC 2000 - 2006 e FSC 2007 - 2013, con particolare riferimento alle delibere n. 62/2011, n. 78/2012, n. 8/2012, n. 60/2012, 79/2012, 87/2012 e 92/2012 e formulato le disposizioni per l'attuazione delle stesse;

l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno del FESR. In caso di rendicontazione a valere sul POR PUGLIA 2014-2020, metodi e criteri utilizzati per la selezione di questa operazione saranno sottoposti all'approvazione del Comitato di Sorveglianza del Programma (Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;

il Programma Operativo Regionale Puglia 2014-2020, approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854, in relazione agli obiettivi specifici indica le azioni di riferimento tra le quali l'azione 3.3

“Interventi per il sostegno agli investimenti delle imprese turistiche” obiettivo specifico 3c) “consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali” dell’Asse III “Competitività delle Piccole e Medie Imprese”.

**Considerato che:**

sul BURP n. 139 del 06.10.2014 è stato pubblicato il Regolamento regionale n. 17 del 30.09.2014 “Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFUE *Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione*”;

con DGR n. 2445 del 21/11/2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo Sviluppo spa quale Soggetto Intermedio per l’attuazione degli aiuti di cui al Titolo II “Aiuti a finalità regionale” del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014, a norma dell’art. 6, comma 7, del medesimo e dell’art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell’ambito del ciclo di programmazione 2007/2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell’art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014;

con Determinazione Dirigenziale del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 796 del 07/05/2015 è stato approvato e pubblicato sul BURP n. 68 del 14/05/2015 l’Avviso: “FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Titolo II - Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo” - denominato “Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell’articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014”;

con atto dirigenziale n. 973 del 29 maggio 2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell’art. 2 comma 1 dell’Avviso, dal 03 giugno 2015 al 15 giugno 2015;

con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11/06/2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all’Allegato A dell’Avviso approvato con DD n. 796 del 07/05/2015;

con atto dirigenziale n. 1060 del 15.06.2015 è stato prenotato l’importo di € 15.000.000,00 (Euro Quindicimilioni/00) sul capitolo di spesa 1147031 “Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 – Settore d’intervento – Contributi agli investimenti a imprese” a copertura dell’Avviso per l’erogazione di “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo” denominato “Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell’articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014” di cui all’Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015.

**Considerato altresì che:**

con nota del 27.09.2016 prot. n. 4604/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti in data 28.09.2016 prot. n. AOO\_158/0007577, Puglia Sviluppo S.p.A. ha:

- comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell’istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **COSTRUZIONI MG S.R.L.** – **Codice Progetto: 6X2BEX9** -, così come previsto dall’art. 9 dell’Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 nel rispetto dell’ordine cronologico di presentazione dell’istanza;
- comunicato che dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- trasmesso la relazione istruttoria della proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **COSTRUZIONI MG S.R.L.** dalla quale risultano investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 1.337.921,83 (€ 1.324.621,83 per Attivi Materiali ed € 13.300,00 per acquisizione di Servizi di consulenza) con agevolazione massima concedibile pari ad €. 602.064,82 di cui € 596.079,82 per Attivi Materiali ed € 5.985,00 per acquisizione di Servizi di consulenza.

**Visto:**

l’art. 31, comma 2 del Regolamento regionale n. 17 del 30.09.2014, il quale stabilisce che sulla base delle verifiche effettuate, la Regione, mediante determinazione dirigenziale, adotta il provvedimento di ammissione della proposta alla fase di presentazione del progetto definitivo ovvero di inammissibilità.

**Ravvisata la necessità di:**

- prendere atto della relazione istruttoria trasmessa da Puglia Sviluppo SpA con nota del 27.09.2016 prot. n. 4604/U che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1);
- ammettere la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **COSTRUZIONI MG S.R.L. – Codice Progetto: 6X2BEX9** - alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo.

**VERIFICA AI SENSI DEL DLGS 196/03****Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto all'albo, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, secondo quanto disposto dal D.Lgs 196/03 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari.

Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

**ADEMPIMENTI CONTABILI AI SENSI DEL D. Lgs. 118/11 e s.m.i.**

Si dichiara che il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.

Ritenuto di dover provvedere un merito

**DETERMINA**

di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

di prendere atto della relazione istruttoria trasmessa da Puglia Sviluppo SpA con nota del 27.09.2016 prot. n. 4604/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti in data 28.09.2016 prot. n. AOO\_158/0007577, che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1), conclusasi con esito positivo in merito alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché della valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **COSTRUZIONI MG S.R.L. – Codice Progetto: 6X2BEX9** - così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;

di ammettere, ai sensi dell'art. 9 punto 16 dell'Avviso, la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **COSTRUZIONI MG S.R.L. – Codice Progetto: 6X2BEX9** - alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo;

di stabilire che le modalità di presentazione del progetto definitivo, di istruttoria delle proposte e di concessione delle agevolazioni sono quelle stabilite dagli articoli 22, 23 e 32 del Regolamento n. 17 del 30.09.2014;

di dare atto che il presente provvedimento non determina alcun diritto a favore dell'impresa sopra riportata, né obbligo di impegno o di spesa per l'Amministrazione Regionale;

di pubblicare il provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sui portali regionali [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it) e [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it).

Il presente provvedimento sarà trasmesso in forma integrale in copia conforme all'originale:

- all'Impresa **COSTRUZIONI MG S.R.L.**;

- alla Segreteria della Giunta Regionale

Il presente atto è adottato in originale ed è depositato presso la Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi – Corso Sonnino n. 177 – Bari.

Il presente provvedimento, redatto in un unico esemplare è immediatamente esecutivo.

**Gianna Elisa Berlingiero**

Puglia sviluppo

ALLEGATO ALLA DETERMINA

N° 1462 DEL 11 OTT. 2016

*Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione n. 17 del 30/09/2014*

*Titolo II – Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di agevolazione - PIA TURISMO”*

POR PUGLIA FESR 2014 - 2020

## RELAZIONE ISTRUTTORIA ISTANZA DI ACCESSO

PIA TURISMO

COSTRUZIONI MG S.R.L.

Impresa proponente: COSTRUZIONI MG S.r.l.

Codice Progetto: 6X2BEX9

Protocollo istruttorio: 15



1

Handwritten initials or signature.

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

## INDICE

1. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO .....	2
1.1. Trasmissione della Domanda .....	2
1.2. Completezza della Documentazione .....	2
2. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ SOSTANZIALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO .....	5
2.1. Soggetto Proponente .....	5
2.1.2 Descrizione della compagine .....	5
2.1.3 Oggetto sociale .....	5
2.1.4 Campo di attività .....	6
2.1.5 Requisiti soggettivi .....	6
2.2. INVESTIMENTO .....	6
2.2.1 Descrizione dell'investimento .....	6
2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento .....	10
3. Requisito di premialità .....	11
4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso .....	12
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi .....	12
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta .....	13
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti .....	14
4.4 Criterio di valutazione 4: Qualità economico-finanziaria, in termini di sostenibilità ed affidabilità del soggetto proponente sotto il profilo patrimoniale, finanziario ed economico .....	15
4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti .....	17
4.6 Criterio di selezione 6: Compatibilità dell'investimento con le strumentazioni urbanistiche e con le tempistiche occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, concessioni e pareri propedeutici al suo avvio .....	18
4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento .....	20
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato .....	22
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento .....	23
5 Conclusioni .....	24
Dati riepilogativi: .....	25

sviluppo



1

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

## 1. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO

### 1.1. Trasmissione della Domanda

L'istanza di accesso è stata trasmessa in data 04 maggio 2016, alle ore 16:02, in via telematica attraverso la procedura on line "Pia Turismo" messa a disposizione sul portale [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it), nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento.

Il soggetto proponente, denominato Costruzioni MG S.r.l., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica 6X2BEX9) con indicazione della marca da bollo n. 0114044383572 del 04/03/2016.

La domanda è corredata degli allegati obbligatori previsti dall'art. 9 dell'Avviso, trasmessi telematicamente con l'upload previsto dalla procedura on line "Pia Turismo" sul portale [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it).

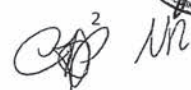
### 1.2. Completezza della Documentazione

Costruzioni MG S.r.l. (impresa proponente) ha presentato l'istanza di accesso (Sezione 1 – Modulo di domanda di accesso agli "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di agevolazione - PIA TURISMO") allegando quanto di seguito indicato:

- Atto costitutivo e Statuto.
- D.S.A.N. del certificato di iscrizione alla CCIAA di Bari con attestazione di vigenza, resa ai sensi del D.P.R. 445/00 dal Sig. Giovanni Musci in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Costruzioni MG S.r.l., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- N° 3 D.S.A.N. di autocertificazione delle informazioni antimafia relative a titolari di cariche e qualifiche, redatte mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- Copia dei bilanci 2013, 2014 e 2015.
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede, rappresentata da:
  - atto notarile di compravendita immobiliare del 14/01/2015, Notaio Giada Mobilio, rep. n. 5209 – racc. n. 4147, registrato Taranto il 21/01/2015 al n. 783, mediante il quale la società Costruzioni MG S.r.l. acquista la piena proprietà dei seguenti immobili, appartenenti tutti al medesimo stabile avente accesso da via Monsignor Giove n. 12 e da via Nicastri n. 60:
    - appartamento ad uso abitazione sito al piano terra, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 1, categoria catastale A/4, n. 2 vani;
    - appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 12, categoria catastale A/3, n. 4 vani;
    - appartamento ad uso abitazione sito al secondo piano, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 14, categoria catastale A/3, n. 4 vani;
  - atto notarile di compravendita del 14/01/2015, Notaio Giada Mobilio, rep. n. 5210 – racc. n. 4148, registrato Taranto il 21/01/2015 al n. 785, mediante il quale la società Costruzioni MG S.r.l. acquista la piena proprietà dei seguenti immobili, appartenenti tutti al medesimo stabile avente accesso da via Monsignor Giove n. 12 e da via Nicastri n. 60:

pido sviluppo

3



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

- appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 11, categoria catastale A/3, n. 3,5 vani;
- appartamento ad uso abitazione sito al secondo piano, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 13, categoria catastale A/3, n. 3,5 vani;
- dichiarazione di possesso a firma del legale rappresentante del 11/03/2016.
- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Ing. Michele Giove circa la cantierabilità (autorizzazioni, pareri, permessi necessari e relativa tempistica per l'ottenimento) e compatibilità con gli strumenti urbanistici della sede individuata, in relazione all'intervento oggetto di agevolazione.
- Autocertificazione in campo ambientale resa dal professionista incaricato Ing. Luigi Perrone circa il regime giuridico dell'area oggetto di intervento e l'assoggettabilità del progetto alle principali normative ambientali (Sezione 5).
- Sostenibilità Ambientale dell'investimento resa in conformità alla Sezione 5a.
- Documentazione fotografica: inquadramento generale su ortofoto con evidenza del perimetro dell'azienda con idonea campitura.
- D.S.A.N. del dato ULA nei 12 mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso (Sezione 6).
- Documentazione attestante l'avvio delle procedure tese all'ottenimento dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere con indicazione della tempistica relativa al rilascio delle stesse, composta da:
  - copia della domanda per l'avvio del Procedimento Unico presentata al SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura dall'impresa Costruzioni MG S.r.l., datata 30/04/2015, avente ad oggetto "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale del "Palazzo Giannini" finalizzato alla realizzazione di albergo diffuso con n. 24 posti letto". L'unità immobiliare oggetto dell'istanza è ubicata in Santeramo in Colle, in via Nicastri - via Mons. Giove - via Del Signore, identificata in catasto al foglio di mappa n. 112, P.lle 840 sub. 1/4/11/13/14.
  - Nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante, con la quale si attesta che "erroneamente è stato adottato il termine "diffuso", in quanto l'albergo presenta le caratteristiche di un albergo standard con tutti i servizi concentrati in un unico immobile".
  - Copia della nota prot.n. 1928 SUAP/13219 del 12/11/2015, trasmessa dalla ASL Bari al Responsabile SUAP locale, al Responsabile Unico Procedimento del SUAP Associato del sistema Murgiano ed all'impresa Costruzioni MG S.r.l., avente ad oggetto "Parere favorevole per il rilascio del permesso a realizzare lavori di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale di un immobile esistente denominato "Palazzo Giannini" da adibire ad albergo diffuso, sito in Santeramo in Colle (Ba), in via Nicastri, via Mons. Giove e via Del Signore, snc, Fg. di mappa n. 112. p.lle n. 840 sub. 1/4/11/13/14".
  - Copia della comunicazione di Conclusione procedimento, trasmessa a mezzo PEC con nota prot. U – 03/12/2015 – 0072998 dal SUAP Associato del Sistema Murgiano all'impresa Costruzioni MG S.r.l., all'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle ed all'ASL Bari – Ufficio SUAP. La Comunicazione di Conclusione procedimento riguarda la "ristrutturazione edilizia, il risanamento conservativo ed il recupero funzionale di un immobile esistente denominato "Palazzo Giannini" da adibire ad albergo diffuso, sito a Santeramo in Colle (Ba), in via Nicastri - via Mons.



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

Giove - via Del Signore, snc, in catasto al Foglio di Mappa n. 112. particella n. 840, sub. 1/4/11/13/14".

- Copia della SCIA edilizia, trasmessa al Comune di Santeramo in Colle con nota prot. n. 33936 del 04/06/2015, così come attestato, altresì, dal SUAP Associato del Sistema Murgiano nella propria Comunicazione di Conclusione del procedimento.
- DSAN del 24/04/2015 a firma dell'Ing. Michele Giove, in cui si attesta che "l'attività non è soggetta alle visite e controlli del Comando dei VV.F. [...]".
- Elaborati grafici.
- Copia del verbale di assemblea straordinaria del 29/07/2015 – Notaio Giada Mobilio – rep. n. 5709, racc. n. 4543, con cui si delibera l'ampliamento dell'oggetto sociale, includendovi, tra le altre, l'attività di gestione di alberghi e strutture simili quali alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence, alloggi connessi alle aziende agricole, attività di ristorazione con somministrazione.
- Certificato CCIAA Bari del 28/12/2015.
- Diagramma di GANTT.

Si precisa che l'impresa non ha prodotto la dichiarazione asseverativa del progettista e la dichiarazione attestante il titolo di legittimazione all'ottenimento del permesso di costruire. Si ritiene non sussistere criticità in ragione del fatto che l'immobile è nella disponibilità dell'impresa proponente in forza di n. 2 atti notarili di compravendita immobiliare, come sopra meglio evidenziati, che trasferiscono la piena proprietà dell'immobile oggetto di investimento in favore dell'impresa proponente Costruzioni MG S.r.l. Inoltre, è già presente il titolo abilitativo alle opere da realizzare rappresentato dalla Comunicazione di Conclusione procedimento, trasmessa a mezzo PEC con nota prot. U – 03/12/2015 – 0072998 dal SUAP Associato del Sistema Murgiano all'impresa Costruzioni MG S.r.l., all'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle ed all'ASL Bari – Ufficio SUAP.

Inoltre, poiché l'investimento si inquadra nella categoria "recupero di aree urbane degradate e/o inquinate da destinare a realizzazione di strutture ricettive, congressuali, sportive, culturali e/o ricreative", l'impresa ha dimostrato lo stato di abbandono dell'immobile e al sua ubicazione in area non rurale (così come previsto dal comma 9 dell'art. 4 dell'Avviso), attraverso:

- l'attestazione del Comando di Polizia Municipale del Comune di Santeramo in Colle circa lo stato di abbandono e disuso dell'immobile sito in angolo tra le vie Monsignor Giove, Nicastrì e Vigne del Signore, avente accesso dal civico n. 12 della via Monsignor Giove;
- l'inquadramento generale su ortofoto dell'area oggetto di investimento, da cui si evince che la medesima è ubicata nel centro abitato del Comune di Santeramo in Colle e, pertanto, in un'area non rurale, dotata di opere di urbanizzazione primaria.

Infine, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto la seguente documentazione:

- lettera di integrazione a firma del legale rappresentante;
- nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante circa l'esatta identificazione catastale dell'area oggetto di intervento;

sviluppo



4

S

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

- verbale di assemblea del 31/01/2016 relativo all'apporto di mezzi propri;
- preventivo di spesa relativo a "progettazione energetica e sostenibilità";
- nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante relativa alla previsione di assunzione di personale femminile;
- nota di chiarimenti a firma del progettista incaricato Ing. Michele Giove, circa la Sezione 5 – Autocertificazione del regime giuridico;
- nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante circa la tipologia e la classificazione prevista per il nuovo albergo, con indicazione degli elementi che giustificano tale classificazione;
- nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante, relativa alla SCIA edilizia allegata al Procedimento ordinario - pratica n. 13219 del 28/05/2015, nella quale si attesta che la SCIA edilizia prodotta in copia "risulta a tutti gli effetti quella allegata alla pratica SUAP, presentata in data 30/04/2015 e trasmessa al Comune di Santeramo in Colle in data 04/06/2015";
- copia della PEC datata 04/06/2015 con la quale il SUAP del Sistema Murgiano comunica al Comune di Santeramo in Colle l'avvio del procedimento ordinario in relazione alla pratica SUAP 13219 della ditta Costruzioni MG S.r.l.;
- copia della PEC datata 03/12/2015 con la quale il SUAP del Sistema Murgiano comunica al Comune di Santeramo in Colle ed al tecnico incaricato Ing. Michele Giove la conclusione del procedimento ordinario in relazione alla pratica SUAP 13219 della ditta Costruzioni MG S.r.l.

L'esito della valutazione circa la verifica di ammissibilità formale dell'istanza di accesso è positivo.

## 2. VERIFICA DI AMMISSIBILITA' SOSTANZIALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO

### 2.1. Soggetto Proponente

#### 2.1.2 Descrizione della compagine

La società è stata costituita in data 27/05/2009, è iscritta al Registro delle Imprese di Bari dal 09/06/2009, al n. 06914380727 ed ha sede legale in Via della Resistenza, n. 9, a Santeramo in Colle (Ba).

Il capitale sociale della società Costruzioni MG S.r.l. è pari ad € 20.000,00 ed è interamente detenuto dal socio unico nonché legale rappresentante ed Amministratore Unico sig. Giovanni Musci.

#### 2.1.3 Oggetto sociale

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione di alberghi, ostelli, autostelli, case per ferie, alloggi residenziali, camping, centri ricreativi sportivi, villaggi turistici a tipo albergo, impianti termali, ristoranti.

sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

**2.1.4 Campo di attività**

La società, attiva dal 01/08/2009 nel settore delle costruzioni edili, ha l'obiettivo di avviare l'attività di gestione della struttura alberghiera oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo.

L'impresa, sulla base degli ultimi tre bilanci (2012, 2013 e 2014), ha registrato un fatturato medio di € 1.053.677,00 ed, essendo società a responsabilità limitata, è in regime di contabilità ordinaria.

**2.1.5 Requisiti soggettivi**

L'impresa proponente si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta i seguenti dati:

- fatturato: € 895.527,00
- Totale bilancio: € 4.826.239,00
- Livello ULA: 7,83

Si precisa che l'impresa è autonoma.

L'impresa ha approvato più di tre bilanci alla data di trasmissione dell'istanza di accesso. Dagli ultimi tre bilanci approvati emerge un fatturato medio di € 1.053.677,00, superiore al limite minimo richiesto di un milione.

**❖ Esclusione delle condizioni relative alle imprese in difficoltà**

Si evidenzia che dall'analisi dei bilanci approvati, l'impresa non si trova in condizioni tali da risultare un'impresa in difficoltà, come definito dall'art. 2 del Regolamento di esenzione UE 651/2014.

In sintesi, di seguito, si riportano i dati di bilancio più significativi registrati negli ultimi due anni:

COSTRUZIONI MG S.r.l. (importi in euro)	2014	2015
Patrimonio Netto	20.277,00	23.736,00
Capitale	20.000,00	20.000,00
Riserva Legale	590,00	277,00
Altre Riserve: Riserva da arrotondamento all'unità di Euro	0,00	1,00
Utile (perdita) portato a nuovo	11.223,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio	(11.536,00)	3.458,00

**2.2. INVESTIMENTO****2.2.1 Descrizione dell'investimento**

Il programma di investimenti prevede opere di ristrutturazione, risanamento conservativo e recupero funzionale di un immobile costruito nel 1909 e denominato "Palazzo Giannini", sito tra via Nicastrì, via Mons. Giove e via Del Signore, nel centro storico del Comune di



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

Santeramo in Colle, allo scopo di realizzare un albergo con classificazione "3 stelle", dotato di n. 8 camere e n. 24 posti letto.

Obiettivo del presente programma di investimento è quello di recuperare e valorizzare un edificio storico, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo che lascino inalterati la struttura originale dell'edificio, le sue caratteristiche e le finiture originali.

Nel dettaglio, la struttura sarà composta come segue:

- piano terra:
  - bar ad uso esclusivo degli ospiti;
  - reception;
  - saletta colazioni;
- piano primo:
  - n. 4 camere da letto;
  - spogliatoio e bagno dipendenti;
- piano secondo:
  - n. 4 camere da letto;
  - n. 2 locali deposito;
- piano copertura:
  - terrazzo.

Complessivamente, la struttura sarà dotata di n. 8 camere da letto (di cui n. 6 da n. 2-3 posti letto e n. 2 da n. 2-4 posti), per n. 24 posti letto complessivi.

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una nota a firma del legale rappresentante, nella quale attesta che *"erroneamente è stato adottato il termine "diffuso", in quanto l'albergo presenta le caratteristiche di un albergo standard con tutti i servizi concentrati in un unico immobile"*.

Per quanto riguarda la classificazione a "3 stelle" del nuovo albergo, in seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa afferma che la struttura è stata progettata nel rispetto degli elementi previsti dalla Legge regionale n. 11 del 11/02/1999 pubblicata sul BURP n. 18 del 19/02/1999. Coerentemente con quanto indicato nella Tabella C degli allegati alla L.R. n. 11/1999, la struttura avrà, tra le altre, le seguenti caratteristiche:

- servizio di ricevimento e portineria assicurato 12/24 ore con personale addetto;
- servizio di notte da parte di addetto disponibile a chiamata;
- servizio di 1ª colazione in sale comuni anche destinate ad altri usi con possibilità di servizio reso in camera;
- servizio bar nel locale ove è ubicato l'impianto assicurato 12/24 ore con personale addetto.

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti, così come risultante in seguito alla riclassificazione delle voci di spesa per "Redazione protocollo Itaca" e "Progettazione grafica e realizzazione sito web":



7

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI COSTRUZIONI MG S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	AMMONTARE RICLASSIFICATO AMMISSIBILE (€)
<b>STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>		
ANALISI E STUDIO DI FATTIBILITÀ DEL MERCATO POTENZIALE DI RIFERIMENTO	20.000,00	20.000,00
<b>TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.000,00</b>
<b>PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>		
PROGETTAZIONE TECNICA E DIREZIONE LAVORI	45.000,00	38.015,37
PROGETTAZIONE IMPIANTI ENERGETICI	15.000,00	12.671,79
REDAZIONE PROTOCOLLO ITACA	15.000,00	12.671,79
<b>TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	<b>75.000,00</b>	<b>63.358,95</b>
<b>SUOLO AZIENDALE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>		
LAVORI DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE DI UN EDIFICIO STORICO DI PREGIO REALIZZATO NEL 1908, DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA	936.601,71	936.601,71
FORNITURA E POSA IN OPERA DI COLLETTORE DOPPIO DI DISTRIBUZIONE PER IMPIANTI DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO RADIANTE, DI C COLLETTORE SOLARE PER IL MONTAGGIO SUL TETTO, DI VASI DI ESPANSIONE PER SISTEMI SOLARI	12.097,24	12.097,24
FORNITURA E POSA IN OPERA DI CONDIZIONATORE AUTONOMO D'AMBIENTE A DUE SEZIONI, DI DEUMIDIFICATORE AUTONOMO D'AMBIENTE	13.321,84	13.321,84
FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBO IN POLIETILENE PER FOGNATURE, DI SERBATOIO AUTOCALVE PER SOLLEVAMENTO LIQUIDI, DI GRUPPO DI SOLLEVAMENTO PER PICCOLI IMPIANTI	12.929,40	12.929,40
FORNITURA COMPLETA DI IMPIANTO ELETTRICO PER EDIFICIO CIVILE	11.346,14	11.346,14
FORNITURA E POSA IN OPERA DI: PUNTO ATTACCO PER ALIMENTAZIONE DI APPARECCHI IGIENICO-SANITARI, DI LAVABI IN PORCELLANA VETRIFICATA, ANCHE PER DISABILI, DI BIDETS E VASI IGIENICI	32.732,13	32.732,13
FORNITURA E POSA IN OPERA DI N. 1 IMPIANTO FOTOVOLTAICO	33.000	33.000
FORNITURA E POSA IN OPERA DI N.1 IMPIANTO CITOFOONICO	804,51	804,51
FORNITURA E POSA IN OPERA DI N.1 CENTRALE ANTINTRUSIONE A MICROPROCESSORE, COMPLETO DI TELECAMERA FISSA	3.149,59	3.149,59
<b>TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>1.055.982,56</b>	<b>1.055.982,56</b>
<b>MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>		
VARIE ATTREZZATURE INFORMATICHE (MONITOR, STAMPANTE, CENTRALINA TELEFONICA)	6.911,32	6.911,32
N. 50 SE DIE GIPSY; N. 6 SEDIE MOD. IDRA; N. 6 SEDIE PER SCRITTOIO; N. 20 COMODINI; N. 12 ARMADI; N. 2 PANCHE; N. 8 LETTI SINGOLI; N. 8 LETTI MATRIMONIALI; N. 20 CASSETTIERE; N. 2 DIVANI IN PELLE; N. 10 TAVOLINI CON GAMBA; N. 1 MOBILE BAGNO; N. 8 MENSOLE LACCATE; STRUTTURA BAR; ARREDAMENTO ANGOLO BAR	177.300,00	177.300,00
N. 1 SOFTWARE GESTIONALE BOOKING HOTEL	1.069,00	1.069,00
<b>TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	<b>185.280,32</b>	<b>185.280,32</b>
<b>ACQUISTO DI BREVETTI, LICENZE, KNOW HOW E CONOSCENZE TECNICHE NON BREVETTATE</b>		
PROGETTAZIONE GRAFICA E REALIZZAZIONE SITO WEB	3.300,00	0,00
<b>TOT. ACQUISTO DI BREVETTI, LICENZE, KNOW HOW E CONOSCENZE TECNICHE NON BREVETTATE</b>	<b>3.300,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>1.339.562,88</b>	<b>1.324.621,83</b>

Relativamente al programma di investimento in Attivi materiali, si rileva quanto segue:

- le spese per "Studi preliminari e di fattibilità" ammontano al 1,5% dell'importo complessivo delle spese ammissibili e, pertanto, rispettano il limite di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- la spesa per la progettazione energetica e sostenibilità (redazione Protocollo Itaca), è stata classificata dall'impresa proponente alla macrovoce "Acquisto di brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate". Dall'analisi del preventivo



sviluppo

9

8  
CPO  
LR

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

di spesa del fornitore Ing. Michele Giove, inviato in seguito a richiesta di integrazioni, si ritiene che la medesima spesa sia riclassificabile nell'ambito della macrocategoria "Progettazione e direzione lavori". La circostanza non costituisce criticità, in considerazione del fatto che l'intensità di aiuto è la medesima per categoria di spesa. In virtù della riclassificazione effettuata, l'ammontare complessivo delle spese per "Studi e progettazione ingegneristica" è pari al 7,10% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" e risulta superiore al limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico. Pertanto, in relazione alla macrovoce "Progettazione e direzione lavori", la spesa ritenuta ammissibile, in seguito a riclassificazione, è pari ad € 63.358,95, con uno stralcio di spesa di € 11.641,05 poiché eccedente il limite del 6% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;

- la spesa per la progettazione grafica e la realizzazione del sito web è stata classificata dall'impresa proponente tra gli Attivi Materiali, alla macrovoce "Acquisto di brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate". Il comma 6 dell'art. 65 del Regolamento regionale n. 17/2014, prevede che "Con riferimento all'ambito e-business possono essere finanziati programmi che prevedano consulenze specialistiche per lo sviluppo e la personalizzazione di applicazioni infotelematiche, la gestione e la sicurezza delle transazioni economiche su reti telematiche (ad esempio applicazioni di e-commerce, applicazioni business-to-business, ecc.) e per l'integrazione di questa con altri sistemi informativi aziendali (ad esempio: gestione magazzino, vendite, distribuzione, amministrazione, Business Intelligence, Customer Relationship Management)". Pertanto, la voce di spesa riferita alla realizzazione del portale web è stata riclassificata tra le spese per Acquisizione di Servizi di Consulenza, nell'ambito "E-business". La circostanza non costituisce criticità, in considerazione del fatto che l'intensità di aiuto è la medesima per categoria di spesa, non avendo l'impresa richiesto la premialità. In sede di presentazione del progetto definitivo, detta spesa dovrà essere descritta nell'apposita Sezione 3 – Formulario acquisizione di Servizi, anche in termini di funzionalità del sito riconducibili all'e-business.

L'ammontare dell'investimento ammissibile è inferiore all'investimento proposto, in ragione della riclassificazione della spesa per la progettazione energetica e sostenibilità (redazione Protocollo Itaca) e dello stralcio di spesa per la macrovoce "Progettazione e direzione lavori".



Le spese per attivi materiali, al netto delle spese per "Progettazione e direzione lavori" eccedenti il 6% del totale dei costi per "opere murarie e assimilate", si ritengono, in questa fase, ammissibili. In sede di progetto definitivo sarà puntualmente verificata la congruità e l'ammissibilità di ciascuna voce di spesa.

Inoltre, l'istanza di accesso prevede anche un intervento per Acquisizione di servizi di consulenza finalizzato all'ottenimento della certificazione ISO 14001:2004 nell'ambito "Ambiente". Infine, in seguito a riclassificazione della voce di spesa per "la progettazione grafica e la realizzazione del sito web", il programma di investimenti proposto prevede, altresì, un intervento per la realizzazione del sito internet nell'ambito "e-business".



Pia Turismo sviluppo

10

9  



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA COSTRUZIONI MG S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (IN SEGUITO A RICLASSIFICAZIONE) (€)
<b>AMBIENTE</b>		
CERTIFICAZIONE SISTEMA DI GESTIONE ISO 14001	10.000,00	10.000,00
<b>TOTALE AMBIENTE</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>E-BUSINESS</b>		
PROGETTAZIONE GRAFICA E REALIZZAZIONE SITO WEB	0,00	3.300,00
<b>TOTALE E-BUSINESS</b>	<b>0,00</b>	<b>3.300,00</b>
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>10.000,00</b>	<b>13.300,00</b>

L'ammontare dell'investimento ammissibile è superiore all'investimento proposto, in ragione della riclassificazione della voce di spesa riferita alla progettazione grafica e realizzazione sito web.

Relativamente al programma di investimento in Acquisizione di servizi di consulenza, l'azienda intende ottenere la certificazione ambientale ISO 14001, al fine di permettere un costante aggiornamento nel campo della gestione ambientale, ridurre gli sprechi e risparmiare energia.

Inoltre, in seguito alla riclassificazione effettuata, il programma di investimento in Acquisizione di servizi di consulenza, prevede spese per la progettazione grafica e la realizzazione del sito web dell'albergo.

In sede di progetto definitivo, sarà oggetto di puntuale verifica l'ammissibilità delle spese per Acquisizione di servizi di consulenza. Inoltre, l'impresa dovrà fornire la Sez. 3 - Formulario acquisizione di Servizi (con la descrizione della voce di spesa riferita al sito web, anche in termini di funzionalità riconducibili all'e-business), e la Sez. 5 - DSAN conflitto di interessi, anche in relazione alle spese per la progettazione grafica e la realizzazione del sito web, così come riclassificate.

### 2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel centro storico del Comune di Santeramo in Colle (Ba), tra Via Nicastri, via Vigna del Signore e Via Monsignore Giove. L'immobile è censito in Catasto al foglio 112, P.lle 840 sub. 1/11/12/13/14.

L'importo dell'investimento è compreso tra 1 e 20 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 1.349.562,88.

L'investimento, riguardante il recupero di un immobile esistente, da destinare ad "albergo a 3 stelle" mediante "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale", così come si rileva dalla Comunicazione di conclusione del procedimento del SUAP Associato del Sistema Murgiano, rientra tra quelli ammissibili trattandosi di "recupero di aree urbane degradate e/o inquinate da destinare alla realizzazione di strutture ricettive, congressuali, sportive, culturali e/o ricreative", così come definite dal comma 9 dell'art. 4



M

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

dell'Avviso, secondo cui per recupero di aree urbane degradate si intende "ogni intervento di riqualificazione di edifici abbandonati e/o necessitanti di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m. e i. Detti edifici dovranno essere ubicati in aree non rurali, dotate di opere di urbanizzazione primaria consistenti almeno nella rete idrica e viaria e servizi a quest'ultima connessi".

Lo stato di abbandono è attestato dal Comandante di Polizia Locale del Comune di Santeramo in Colle, Magg. Dott. Vincenzo Caporusso; inoltre, l'immobile non ricade in una zona rurale essendo ubicato nel centro storico del Comune di Santeramo in Colle.

Per la realizzazione delle opere è stata presentata:

- domanda del 30/04/2015 per l'avvio del Procedimento Unico per "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale del Palazzo Giannini finalizzato alla realizzazione di albergo diffuso con n. 24 posti letto";
- SCIA Edilizia prot. n. 33936 del 04/06/2015 per la per manutenzione straordinaria e ordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso funzionale per albergo. Nella SCIA presentata al SUAP del Comune di Santeramo in Colle, l'impresa comunica che l'inizio dell'attività edilizia è contestuale alla presentazione della SCIA: ai sensi del comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso, i programmi di investimento devono essere avviati successivamente alla data di comunicazione dell'esito positivo della valutazione dell'istanza di accesso. In merito ai lavori previsti dalla suddetta SCIA, l'impresa dovrà fornire, in sede di progetto definitivo, "la comunicazione al Comune di Santeramo in Colle della data effettiva di inizio dei lavori con indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori".

Si precisa che l'impresa Costruzioni MG S.r.l., con propria nota di chiarimenti del 20/07/2016, ha specificato che nella pratica inoltrata al SUAP "Erroneamente è stato adottato il termine "diffuso" e che "l'albergo presenta le caratteristiche funzionali di un albergo standard con tutti i servizi concentrati in un unico immobile".

Con PEC prot. n. 0072998 del 03/12/2005, il SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura ha comunicato all'impresa Costruzioni MG S.r.l., al Comune di Santeramo in Colle ad all'ASL Bari – Ufficio SUAP, la conclusione del procedimento.

L'immobile è situato nel centro storico della Comune di Santeramo in Colle e, in sede di integrazioni, l'impresa ha prodotto una dichiarazione del 20/07/2016 a firma del Comandante di Polizia Locale del Comune di Santeramo in Colle Magg. Dott. Vincenzo Caporusso, il quale attesta che "l'immobile sito nel Comune di Santeramo in Colle, in angolo tra le via Monsignor Giove, Nicastrì e Vigne del Signore, avente accesso dal civ. 12 di via Monsignor Giove, è disabitato, privo di infissi, in disuso ed in stato di assoluto abbandono".

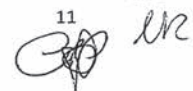
Pertanto, si ritiene sostanzialmente ammissibile l'intervento proposto dall'impresa Costruzioni MG S.r.l.

### 3. Requisito di premialità

L'impresa non ha richiesto la premialità.

sviluppo

12

11  






Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

#### 4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso

##### 4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi

Il programma d'investimento, così come presentato, risulta essere esposto con un buon livello di dettaglio, avendo il soggetto proponente esplicitato chiaramente l'obiettivo dell'investimento, ovvero la realizzazione di un albergo a 3 stelle, dotato di n. 8 camere per complessivi n. 24 posti letto e di spazi comuni finalizzati ad ospitare eventi artistico-culturali. Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente, l'albergo potrà attirare un'ampia fascia di clientela particolarmente esigente, attratta dal recupero delle tradizioni popolari, dalle componenti artistico-culturali ed enogastronomiche ed interessata a ricevere una notevole mole di informazioni in merito alla località turistica scelta come meta delle proprie vacanze.

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (Comunicazione di conclusione del procedimento unico), è coerente con l'investimento da effettuare in quanto il titolo abilitativo riguarda la "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale del Palazzo Giannini finalizzato alla realizzazione di albergo diffuso".

Ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio proposto, l'impresa Costruzioni MG S.r.l. in data 30/04/2015 ha presentato presso il SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura, domanda per l'avvio del Procedimento Unico per "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale del Palazzo Giannini finalizzato alla realizzazione di albergo diffuso con n. 24 posti letto".

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha specificato che nella pratica inoltrata al SUAP "Erroneamente è stato adottato il termine "diffuso" e che "l'albergo presenta le caratteristiche funzionali di un albergo standard con tutti i servizi concentrati in un unico immobile".

In data 04/06/2015, l'impresa Costruzioni MG S.r.l. ha presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle la SCIA Edilizia per manutenzione straordinaria e ordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso funzionale per albergo, acquisita con prot. n. 33936.


In data 12/11/2015, con nota prot. n. 1928, l'ASL BA – Sportello Unico Attività Produttive, ha trasmesso al SUAP Associato del Sistema Murgiano, al Responsabile del SUAP Locale del Comune di Santeramo in Colle e all'impresa Costruzioni MG S.r.l., il parere favorevole al rilascio del permesso a realizzare "lavori di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale di un immobile esistente denominato Palazzo Giannini da adibire ad albergo diffuso".

In data 03/12/2015, con PEC prot. n. 0072998, il SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura ha comunicato all'impresa Costruzioni MG S.r.l., al Comune di Santeramo in Colle ad all'ASL Bari – Ufficio SUAP, la conclusione del procedimento.

Si precisa, che l'istanza per l'avvio del procedimento unico è resa ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2001, che prevede:

sviluppo

13

12  


Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

- comma 1: *“Fuori dei casi disciplinati dal Capó III, le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, comma 1<sup>1</sup> sono presentate al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, salvi i termini più brevi previsti dalla disciplina regionale, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa; decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata;*
- comma 2: *“Verificata la completezza della documentazione, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo entro trenta giorni, decorso il termine di cui al comma 1, salvi i termini più brevi previsti dalla normativa regionale”;*
- comma 6: *“Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste”.*

In sede di presentazione del progetto definitivo, dovrà essere prodotta la documentazione che attesti la perdurante validità del titolo abilitativo rilasciato dal SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura, in favore dell'impresa proponente Costruzioni MG S.r.l. e la documentazione attestante che l'intervento di che trattasi è relativo ad opere di “ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale dell'immobile denominato “Palazzo Giannini” da adibire ad **albergo a 3 stelle**”.

Inoltre, in merito alla SCIA edilizia presentata in data 04/06/2015, l'impresa dovrà produrre “la comunicazione al Comune di Santeramo in Colle della data effettiva di inizio dei lavori con indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori”.

Relativamente alla capacità del progetto di contribuire alla crescita economica sostenibile, al rafforzamento della competitività e dell'attrattività dei luoghi, sulla base di quanto affermato nel business plan, il recupero di un immobile di interesse storico e la sua rifunzionalizzazione ad albergo, consentirà di avviare collegamenti con l'area murgiana e le sue tipicità, allo scopo di qualificare e far conoscere le peculiarità del territorio. Inoltre, l'impresa si pone quale obiettivo quello di creare pacchetti turistici e visite guidate allo scopo di far conoscere paesaggi e culture tipiche della zona. Infine, il soggetto proponente dichiara di voler valorizzare le risorse agricole del territorio, attraverso un collegamento della struttura ricettiva con l'impresa agricola di proprietà della famiglia Musci.

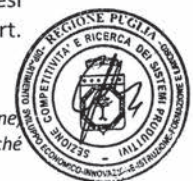
Relativamente alla promozione dell'occupazione, la società prevede di occupare a regime un numero di ULA pari a 10,00, di cui n. 2,17 nuove ULA.

L'esito circa il criterio di selezione 1 si ritiene essere positivo.

#### **4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta**

Il programma di investimenti deve presentare espliciti elementi di innovazione intesi quali elementi riconducibili alle caratteristiche degli immobili di cui al comma 13 dell'art. 4 dell'Avviso.

<sup>1</sup> “[...] l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività”.



16

13

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

L'impresa proponente, in sede di business plan, afferma che la sostenibilità ambientale dell'iniziativa è garantita dalla realizzazione di impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante pannelli radianti a pavimento con sistema freddo-caldo, alimentato da pompa di calore da 16 kW; la produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite pompa di calore integrata con un impianto solare termico a circolazione forzata, con circa 9 mq di pannelli solari sottovuoto e accumulatore da 1.000 litri e impianto fotovoltaico di potenza pari a 3kW. Sono, inoltre, previsti cronotermostati autonomi per il controllo indipendente di ogni ambiente, un sistema di raccolta delle acque piovane mediante cisterna con capacità pari a 1.000 litri, collegata allo scarico dei WC, scarichi a portata ridotta con doppio tasto. Ogni camera sarà dotata di impianto di deumidificazione per il trattamento dell'aria, in modo tale da prevenire fenomeni di condensa superficiale e/o interstiziale; sarà realizzato un sistema di isolamento a cappotto interno per le pareti ed una nuova coibentazione della copertura. Gli infissi esterni saranno sostituiti con dei nuovi di tipo basso emissivi in triplo vetro con doppia camera in gas argon. Saranno, altresì, utilizzati materiali di provenienza locale, quali tegole e coppi per il rivestimento dei tetti; la muratura, gli elementi esterni e le decorazioni in pietra saranno ripuliti e protetti con metodi non invasivi, nello stesso modo saranno trattate le ringhiere metalliche dei balconi e della scala interna, dotate di decorazioni di pregio.

Il soggetto proponente afferma, altresì, che la tali accorgimenti permetteranno di realizzare una struttura in classe energetica B, con elevati standard di sostenibilità, ottenendo il livello 2 del Protocollo Itaca.

Inoltre, l'impresa afferma che la struttura sarà realizzata in modo tale da permettere la fruibilità e l'accessibilità da parte di disabili e persone non autosufficienti.

Inoltre, in sede di sezione 5a "Relazione di sostenibilità ambientale", il tecnico incaricato Ing. Michele Giove attesta l'adozione del Protocollo ITACA al fine del raggiungimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale.

L'esito circa il criterio di selezione 2 si ritiene essere positivo a condizione che, come evidenziato anche nel seguito dall'Autorità Ambientale, sia effettivamente adottato il Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008.

#### 4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti

Come previsto dall'Allegato A dell'Avviso Pubblico "Procedure e criteri per l'istruttoria e la valutazione delle istanze di accesso presentate nell'ambito del titolo II Capo 5 - Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di Agevolazione – PIA TURISMO", è stata effettuata una valutazione della coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti parametri:

##### A) Rapporto tra investimento e valore della produzione:

parametri anno 2015 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	1.349.562,88	0,905	3
Valore della produzione (B)	1.491.753,00		



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

Poiché il valore del rapporto è minore di 1,5, è attribuito un punteggio pari a 3.

**B) Rapporto tra investimento e patrimonio netto:**

parametri anno 2015 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	1.349.562,88	2,577	2
Patrimonio Netto	23.736,00		
Apporto di mezzi propri	500.000,00		
Totale PN + apporto MP (B)	523.736,00		

Come previsto dall'Allegato A dell'Avviso Pubblico "Procedure e criteri per l'istruttoria e la valutazione delle istanze di accesso presentate nell'ambito del titolo II Capo 5 - Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di Agevolazione – PIA TURISMO", è stato considerato l'apporto di mezzi propri per € 500.000,00 supportato da verbale di assemblea dei soci del 31/01/2016, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni.

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 1,5 e 3, è attribuito un punteggio pari a 2.

Il punteggio complessivo, pari a 5, calcolato sommando i singoli punteggi ottenuti con riferimento a ciascun rapporto, ha determinato la seguente valutazione circa il criterio di selezione 3:

Impresa	Valutazione Criterio selezione 3
Costruzioni MG S.r.l.	positiva

L'esito circa il criterio di selezione 3 è positivo.

Si precisa che l'esito del criterio di selezione 3 è positivo anche senza considerare l'apporto di mezzi propri in ragione del fatto che il punteggio ottenuto dal parametro A) Rapporto tra investimento e valore della produzione, è pari a 3.

**4.4 Criterio di valutazione 4: Qualità economico-finanziaria, in termini di sostenibilità ed affidabilità del soggetto proponente sotto il profilo patrimoniale, finanziario ed economico**

**Aspetti qualitativi**

L'impresa proponente Costruzioni MG S.r.l., attiva dal 01/08/2009 nel settore delle costruzioni edili, ha l'obiettivo di avviare l'attività di gestione della struttura alberghiera oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo. Con particolare riferimento alla gestione della struttura, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 2,17 nuove ULA, così suddivise:

- n. 2 impiegati donne;
- n. 0,17 operai.



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in considerazione della previsione di assumere n. 2,17 ULA ai fini della gestione della struttura alberghiera da realizzare.

**Aspetti quantitativi****Aspetti patrimoniali e finanziari**

Calcolo dell'indice di copertura delle immobilizzazioni (Patrimonio netto + debiti m/l termine)/immobilizzazioni (Y)

Voci	I ANNO	II ANNO	valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Patrimonio Netto	20.277,00	20.736,00	12,060	15,465	3	3
Debiti m/l termine	1.773.840,00	2.093.423,00				
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	1.794.117,00	2.114.159,00				
Immobilizzazioni (B)	148.760,00	136.903,00				

Poiché il valore del rapporto è maggiore di 1,25 per ognuno degli esercizi considerati, sono attribuiti 3 per entrambi gli esercizi.

Calcolo dell'indice di liquidità (Attività correnti / passività correnti) (Z)

Voci	I ANNO	II ANNO	valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Attivo Circolante	3.872.723,00	4.678.011,00	1,736	1,731	3	3
Ratei e risconti attivi	7.425,00	11.325,00				
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	3.880.148,00	4.689.336,00				
Debiti breve termine	2.234.348,00	2.704.966,00				
Ratei e risconti passivi	443,00	4.084,00				
Totale AC + Rat e Risc. Pass. (B)	2.234.791,00	2.709.050,00				

Poiché il valore del rapporto è superiore a 0,70 in entrambi gli esercizi, sono attribuiti 3 punti per ciascun esercizio.

**Somma punteggi**

Analisi patrimoniale e finanziaria			
Indici	Punti		
	2014	2015	
Indice di copertura delle immobilizzazioni	3	3	
Indice di liquidità	3	3	
<b>Punteggio</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	
Classe di merito singolo anno	1	1	
<b>Classe complessiva</b>	<b>1</b>		

**Aspetti economici**

Calcolo del ROI (risultato operativo / capitale investito)

Voci	2014	2015	valore rapporto (A/B)		Classe
			2014	2015	
Risultato	135.291,00	222.910,00	0,034	0,046	1



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

operativo (A)					
Capitale investito (B)	4.028.908,00	4.826.239,00			

Poiché il valore del rapporto è positivo in entrambi gli esercizi considerati, è attribuita la classe 1.

**Valutazione complessiva criterio di selezione n. 4**

Aspetti patrimoniali e finanziari - classe	Aspetti economici - classe	Esito criterio di valutazione 4
1	1	positivo

L'esito circa il criterio di selezione 4 è positivo.

**4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti**

Si riporta di seguito il piano di copertura proposto dal soggetto proponente, riportato nella schermata 7 del business plan e come risultante in virtù del taglio di spesa riguardante la macrovoce "Progettazione e direzione lavori", della riclassificazione di spesa concernente la "progettazione energetica e sostenibilità" e la realizzazione del portale web, e sulla base del verbale di assemblea relativo all'apporto di mezzi propri per € 500.000,00, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	10.000,00	10.000,00		20.000,00
Progettazione e direzione lavori	35.195,90	28.163,05		63.358,95
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	850.000,00	205.982,56		1.055.982,56
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		185.280,32		185.280,32
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Acquisizione di Servizi di consulenza		13.300,00		13.300,00
Partecipazione a fiere				
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>895.195,90</b>	<b>442.725,93</b>		<b>1.337.921,83</b>

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	333.333,00	166.667,00		500.000,00
Finanziamenti a m/l termine	300.000,00	200.000,00		500.000,00
<b>Totale escluso agevolazioni</b>	<b>633.333,00</b>	<b>366.667,00</b>		<b>1.000.000,00</b>
A agevolazioni in conto impianti concedibili	397.362,78	204.702,04		602.064,82
<b>Totale fonti</b>	<b>1.030.695,78</b>	<b>571.369,04</b>		<b>1.602.064,82</b>
			A agevolazioni concedibili	602.064,82

L'impresa ha correttamente applicato l'intensità di aiuto del 45%, prevista dalla normativa vigente per le imprese di piccola dimensione.

Il piano finanziario proposto prevede, a fronte di investimenti ammissibili pari ad € 1.337.921,83, un apporto di mezzi per € 500.000,00 (supportato da verbale di assemblea dei soci del 31/01/2016), un finanziamento a m/l termine pari ad € 500.000,00 ed agevolazioni concedibili pari ad € 602.064,82.

Le agevolazioni concedibili risultano inferiori alle agevolazioni richieste (€ 607.303,29) in virtù della non ammissibilità della quota di spese per "Progettazione tecnica e direzione



17

18

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

lavori" eccedente il limite del 6,00% dell'investimento ammissibile in "Opere murare e assimilate".

Le fonti di copertura previste coprono il fabbisogno dell'investimento e si ritiene che le stesse siano superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 c. 5 del Regolamento.

L'investimento, al netto dell'IVA, risulta interamente coperto con apporto di mezzi propri, finanziamento bancario e agevolazioni.

L'impresa, sulla base dell'ultimo bilancio approvato, è in equilibrio finanziario, in quanto le fonti a medio e lungo termine sono superiori agli impieghi consolidati.

L'esito circa il criterio di selezione 5 è positivo.

#### **4.6 Criterio di selezione 6: Compatibilità dell'investimento con le strumentazioni urbanistiche e con le tempistiche occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, concessioni e pareri propedeutici al suo avvio**

L'immobile oggetto d'investimento è situato in Santeramo in Colle (Ba), tra Via Nicastri, via Vigna del Signore e Via Monsignore Giove. In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una nota di chiarimenti a firma dell'amministratore unico in cui si specifica che l'immobile è censito in Catasto al foglio 112, P.lla 840 sub. 1/11/12/13/14 e che "nella conclusione del procedimento trasmesso dal SUAP competente risulta un errore materiale in quanto viene indicato il sub 4 (inesistente) e non il sub 12".

I dati catastali indicati dall'impresa in sede di integrazioni coincidono con i dati riportati nei contratti di compravendita del 14/01/2015 e con quanto dichiarato dal tecnico in sede di Autocertificazione in campo ambientale del regime giuridico dell'area oggetto di intervento.

In sede di Sezione 5 e nella dichiarazione asseverativa, il tecnico incaricato dall'impresa e iscritto ad albo, attesta che l'area oggetto di intervento rientra nel Piano di recupero del Comune di Santeramo ed è tipizzata come zona B1. Nella medesima dichiarazione asseverativa il tecnico dichiara, altresì, che l'immobile è catalogato come "buono" nella tavola 8 del suddetto Piano di recupero e che, pertanto, ai fini della sua rifunzionalizzazione ad albergo, si procederà seguendo le indicazioni della Tav. 12 del Piano, "ossia fino al restauro conservativo". Infine, il tecnico afferma che dal punto di vista della destinazione "l'art. 3 delle Norme Tecniche prevede l'utilizzo degli immobili secondo il punto B) come alberghi o pensioni".

In seguito agli accertamenti effettuati, si evince la piena compatibilità dell'intervento allo strumento urbanistico territoriale vigente. L'immobile oggetto di intervento risulta tipizzato dallo strumento attuativo vigente (Piano di recupero del centro storico, approvato con D.C.C. n. 67 del 29/06/1993), come "Buono" con categoria di intervento "Restauro conservativo", così come definita dalla tavola 12 dello stesso Piano di Recupero che, in relazione agli edifici da conservare integralmente, stabilisce che l'intervento di restauro conservativo è circoscritto a tutti quegli edifici di particolare



19

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and other illegible marks.

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

importanza storico-artistica che necessitano di uno studio approfondito, al fine di non alterare i caratteri e gli elementi fondamentali e ripristinare le forme di decorazione rovinate dal tempo. L'intervento deve essere finalizzato ad una destinazione che sia compatibile con la tradizionale funzione dell'edificio o quanto meno non sia in contrasto con esso.

Sulla base della documentazione prodotta e degli accertamenti effettuati, si ritiene che l'intervento progettuale prevede una destinazione d'uso conforme a quanto previsto dall'art. 3 delle N.T.A. del Piano di Recupero, coerentemente con quanto dichiarato dal tecnico. In particolare, per l'area di intervento, tipizzata come "B1" – zona totalmente edificata e di prevalente valore ambientale, è prevista, altresì, una destinazione d'uso non residenziale per attività di "alberghi e pensioni".

Pertanto, la destinazione urbanistica dell'area è coerente con l'attività da svolgere.

In materia di applicabilità delle normative di tutela ambientale, l'intervento, seppur ricadente in zona SIC-ZPS (Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale) – sito di interesse comunitario Murgia Alta, è sottoposto a regime semplificato di Valutazione di Incidenza (autocertificazione) in quanto l'area è tipizzata, dal vigente strumento urbanistico, quale zona "B1" – territori costruiti. Pertanto, il tecnico incaricato, mediante autocertificazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo, attesta e certifica che l'intervento oggetto di agevolazione, è conforme a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 11/2001 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale) e dal Regolamento Regionale n. 4 del 28/09/2005. Inoltre, l'intervento, pur ricadendo in zona "Ulteriori Contesti Paesaggistici – Siti di rilevanza naturalistica", così come indicato dal vigente PPTR Puglia, non è sottoposto ad accertamento di compatibilità paesaggistica, poiché ricadente in zona tipizzata quale "B1" – territori costruiti. Pertanto, per l'intervento in oggetto non sono previste valutazioni e/o autorizzazioni ai fini della compatibilità ambientale, come specificato nel successivo paragrafo 4.6.1.

Ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio proposto, l'impresa Costruzioni MG S.r.l. in data 30/04/2015 ha inoltrato al SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura, una domanda per l'avvio del Procedimento Unico per "Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale del Palazzo Giannini finalizzato alla realizzazione di albergo diffuso con n. 24 posti letto".

In data 03/12/2015, con PEC prot. n. 0072998, il SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura ha comunicato all'impresa Costruzioni MG S.r.l., al Comune di Santeramo in Colle, al progettista Ing. Michele Giove ed all'ASL Bari – Ufficio SUAP, la conclusione del procedimento.

Con propria nota di chiarimenti del 20/07/2016, l'impresa Costruzioni MG S.r.l. ha specificato che nella pratica inoltrata al SUAP "Erroneamente è stato adottato il termine "diffuso" e che "l'albergo presenta le caratteristiche funzionali di un albergo standard con tutti i servizi concentrati in un unico immobile".

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Costruzioni MG S.r.l. in forza di due distinti contratti di compravendita, come innanzi riportati, con i quali l'impresa acquista la piena proprietà dei seguenti immobili appartenenti tutti al medesimo stabile avente accesso da via Monsignor Giove n. 12 e da via Nicastri n. 60:



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

- appartamento ad uso abitazione sito al piano terra, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 1;
- appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 12;
- appartamento ad uso abitazione sito al secondo piano, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 14;
- appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 11;
- appartamento ad uso abitazione sito al secondo piano, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 112, p.lla 840, sub. 13.

L'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 15/06/2016. Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso, i programmi di investimento devono essere avviati successivamente alla data di comunicazione dell'esito positivo della valutazione dell'istanza di accesso.

Pertanto, in sede di presentazione del progetto definitivo l'impresa dovrà adeguare il proprio cronoprogramma dei lavori.

L'esito circa il criterio di selezione 6 è positivo.

#### 4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento

La verifica della sostenibilità ambientale dell'iniziativa è stata effettuata a cura dell'Autorità Ambientale.

Nell'Autocertificazione contenuta nell'Allegato 5, il tecnico incaricato dichiara che non sussistono vincoli ambientali/paesaggistici sull'area oggetto di intervento.

Dall'istruttoria espletata si rileva che l'area in oggetto ricade nel SIC -ZPS "Murgia Alta" IT9120007 per cui è necessario effettuare la Valutazione di incidenza.

Inoltre, l'area oggetto di intervento risulta interessata da vincoli paesaggistici rivenienti dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adeguato al Codice approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015.

In particolare, l'area di intervento è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici come individuati dal citato piano (Città consolidata e Siti di rilevanza comunitaria), per cui l'intervento potrebbe essere sottoposto alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, qualora siano previste modifiche dell'aspetto esteriore dei luoghi e qualora non ricorrano i casi di esclusione previsti dalle stesse NTA del PPTR.

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una dichiarazione a firma del progettista incaricato Ing. Michele Giove il quale attesta quanto segue:

- "per il vincolo SIC-ZPS "Murgia Alta" IT9120007, l'intervento ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. e rispetta quanto previsto dall'art. 1 del regolamento regionale n. 24/05 in base alla valutazione di incidenza redatta dal sottoscritto e allegata alla scia edilizia protocollata al SUAP;
- pur essendo soggetto agli Ulteriori Contesti Paesaggistici – Siti di Rilevanza Naturalistica, l'intervento non richiede accertamento di compatibilità ai sensi del comma 9, art. 91 delle NTA del PPTR, in quanto l'immobile ricade nelle aree di cui



20

21

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

all'art. 142 commi 2 e 3 del Codice, nello specifico l'immobile, alla data del 06/09/1985, era delimitato nello strumento urbanistico come zona "A" o "B".

L'Autorità Ambientale, nel prendere nota di quanto prodotto dall'impresa in seguito a richiesta di chiarimenti, con nota prot. n. AOO/089\_10316 del 09/09/2016 riscontra quanto segue:

- il tecnico conferma la presenza sull'area oggetto di intervento del vincolo SIC-ZPS "Murgia Alta", specificando che è stata redatta la relativa valutazione di incidenza, allegata alla SCIA edilizia protocollata al SUAP. Tuttavia, le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione di Incidenza e Autorizzazione Integrata Ambientale inerenti progetti finanziati con fondi strutturali, sono di competenza regionale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 18/2012;
- per quanto riguarda gli Ulteriori Contesti cartografati dal PPTR come "Siti di Rilevanza Naturalistica", il tecnico incaricato assevera che l'intervento non richiede accertamento di compatibilità ai sensi del comma 9 art. 91 delle NTA del PPTR e, pertanto, l'Autorità Ambientale prende atto di quanto dichiarato.

Per quanto riguarda la valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento, effettuata sulla base della documentazione fornita e in particolare dell'allegato 5a, **L'Autorità Ambientale ritiene l'iniziativa nel suo complesso sostenibile**, a condizione che siano attuati tutti gli accorgimenti proposti dagli istanti nella direzione della sostenibilità ambientale, di seguito sintetizzati:

- 1) soluzioni per il risparmio idrico:
  - realizzazione di una cisterna da 1000 litri per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'alimentazione delle cassette dei wc;
  - scarichi a portata ridotta con doppio tasto.
- 2) soluzioni per l'efficientamento energetico e riduzione emissioni CO2:
  - installazione di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria (9 mq di pannelli e accumulatore da 1000 l);
  - installazione di impianto fotovoltaico (3 kWp) per autoconsumo;
- 3) adozione del protocollo Itaca per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento.

Al fine di incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento, in considerazione della specificità del programma di investimenti, la medesima Autorità Ambientale prescrive che:

- a) gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
- b) siano utilizzati, per gli arredi e le finiture degli immobili, materiali ecocompatibili: materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili;
- c) in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti anche mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, ecc.) per gli spostamenti urbani;
- d) in sede di gestione della struttura ricettiva, siano utilizzati appositi contenitori per la raccolta differenziata e sia evitato l'uso di prodotti usa e getta, al fine di raggiungere una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%.



Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

Al fine di procedere con le successive fasi istruttorie, l'Autorità Ambientale richiede che sia data evidenza del recepimento delle prescrizioni contenute nella Scheda di Valutazione della Sostenibilità Ambientale all'interno di tutti gli elaborati progettuali presentati nella fase di presentazione del progetto definitivo.

Qualora le prescrizioni non siano attuabili, è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

Si evidenzia che la presente valutazione, sebbene richiami le principali procedure amministrative a cui è sottoposto l'intervento, non sostituisce in alcun modo le autorizzazioni necessarie ed obbligatorie per la realizzazione e la messa in esercizio di quanto previsto nella proposta di investimento, che restano di competenza degli organismi preposti. Si sottolinea che la totale responsabilità dell'avvio di tali procedure resta unicamente in capo all'istante.

Il parere di sostenibilità ambientale espresso in questa sede ha di fatto lo scopo di valutare la compatibilità ambientale della tipologia di intervento proposto e la messa in atto di accorgimenti atti a rendere maggiormente sostenibili i beni/servizi prodotti.

#### 4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato

Sulla base di quanto affermato dal soggetto proponente, che basa le proprie affermazioni sui dati dell'Osservatorio sul turismo della Regione Puglia, nel periodo 2007-2013 gli arrivi in Puglia hanno registrato un incremento notevole, soprattutto per quanto riguarda la clientela estera. Lo stesso trend positivo si è mantenuto anche nei primi mesi del 2014, durante i quali si è registrato un + 5% degli arrivi e un + 2% delle presenze. La tendenza ad un andamento positivo degli arrivi e delle presenze in Puglia si è confermata, altresì, nel biennio 2014-2015 con un incremento del 3,5% rispetto al periodo precedente. E' necessario sottolineare come la Puglia sia in prima fila tanto per gli arrivi che per i pernottamenti. In particolare, si osserva che i dati relativi ai pernottamenti specifici per ciascuna zona per gli anni 2014-2015, mostrano come il territorio di Santeramo in Colle negli ultimi anni si sia collocato tra le zone a più alta affluenza turistica, con un numero di pernottamenti che è passato da 5.000 a 190.000.

Il territorio pugliese ha come punto di forza un'offerta turistica molto diversificata, con una preferenza per le località balneari da parte dei turisti italiani mentre gli stranieri sono maggiormente interessati alle componenti artistico-culturali ed enogastronomiche. In pochi anni il tasso di internazionalizzazione è aumentato notevolmente, registrando una crescita del 6,8% sull'incoming, a partire dal 2010.

Sono proprio le presenze straniere che hanno favorito in questi anni il processo di destagionalizzazione del turismo in Puglia: gli stranieri, infatti, preferiscono la Puglia nel periodo tra maggio e ottobre. Si riscontra la medesima tendenza nella città di Matera (Basilicata), meta particolarmente vicina alla città di Santeramo in Colle, con una totalità di presenze di stranieri che nel 2013 ha superato un milione di unità.

In un contesto caratterizzato da un'offerta turistica ampia e variegata, in crescita grazie alle attrazioni naturalistiche e storiche presenti nel territorio, l'iniziativa proposta dall'impresa Costruzioni MG S.r.l. punta ad intercettare un'ampia fascia di clientela,

sviluppo

23

22  
MR

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

caratterizzata da un modo diverso di fare vacanza, dotata di una maggiore capacità di scelta perché particolarmente in grado di reperire informazioni relativa alla zona scelta quale meta per le proprie vacanze. Questa nuova "generazione" di turisti ha una forte esigenza a vivere la cultura dei luoghi visitati, cerca un elevato grado di personalizzazione dei servizi richiesti e presenta gusti particolarmente raffinati.

Il principale punto di forza su cui si basa l'offerta turistica della Costruzioni MG S.r.l. risiede nell'ottimo posizionamento geografico del nuovo hotel, sito nel centro storico del Comune di Santeramo. Inoltre, l'impresa dichiara che la struttura ricettiva potrà avvalersi, altresì, del legame con l'azienda agricola di proprietà della famiglia Musci allo scopo di riproporre e far vivere le tradizioni del posto, le specialità gastronomiche e la bellezza dei luoghi, permettendo al turista una conoscenza diretta della realtà murgiana.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa stima di raggiungere un livello di fatturato a regime di circa € 200.000,00, derivante dai diversi servizi turistici compresi nell'offerta complessiva (posti letto, visite guidate, eventi, bar).

L'esito circa il criterio di selezione 7 è positivo.

#### 4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento

L'impresa proponente, attualmente, ha un numero di ULA pari a 7,83 e attraverso l'investimento prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 2,17.

In particolare, l'impresa specifica che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione di n. 2 impiegati donne e n. 0,17 operai. L'attività attualmente svolta dalla società (attività di edilizia generale), vede come figura principale il sig. Giovanni Musci, il quale è titolare ed amministratore, oltre che responsabile del servizio di prevenzione e protezione dell'impresa e responsabile esecutivo delle fasi costruttive. Inoltre, l'impresa si avvale di un staff esecutivo di professionisti.

A regime, la società prevede l'assunzione di n. 2 impiegate donne di n. 0,17 operai, per lo svolgimento di tutte le mansioni legate alla gestione della nuova struttura ricettiva.

L'impresa dichiara, inoltre, che intende applicare i principi di pari opportunità e non discriminazione, attraverso l'assunzione di n. 2 donne. Infine, l'impresa afferma che allo scopo di garantire il rispetto del principio di non discriminazione, potrà assumere personale femminile e di entrambi i sessi, con parità delle retribuzioni, per un lavoro di uguale valore e parità nel processo decisionale.

Di seguito si riporta la schematizzazione dell'incremento occupazionale.

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
<b>Dirigenti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>Impiegati</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
di cui donne	0,00	2,00	2,00
<b>Operai</b>	<b>7,83</b>	<b>8,00</b>	<b>0,17</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00

puglia sviluppo

2h

23  
CAB MR

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

TOTALE	7,83	10,00	2,17
di cui donne	0,00	2,00	2,00

L'esito circa il criterio di selezione 8 è positivo.

## 5 Conclusioni

In base all'applicazione delle "Procedure e criteri per l'istruttoria e la valutazione delle istanze di accesso presentate nell'ambito del Titolo II Capo 5 del Regolamento Regionale n. 17/2014, la valutazione circa i criteri di selezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 è **positiva**.

### Pertanto, la domanda risulta ammissibile.

Si rileva la necessità di segnalare alla società proponente, con la comunicazione di esito positivo, che in sede di redazione del progetto definitivo dovrà necessariamente attenersi a quanto di seguito riportato:

- produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- fornire idonea documentazione che attesti la perdurante validità del titolo abilitativo rilasciato dal SUAP Associato del Sistema Murgiano – Comune Capofila Altamura e la documentazione attestante che l'intervento di che trattasi è relativo ad opere di "ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e recupero funzionale dell'immobile denominato "Palazzo Giannini" da adibire ad **albergo a 3 stelle**";
- in merito ai lavori previsti dalla SCIA, l'impresa dovrà fornire la comunicazione al Comune di Santeramo in Colle della data effettiva di inizio dei lavori con indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
- effettuare la Valutazione di incidenza, in quanto le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione di Incidenza e Autorizzazione Integrata Ambientale, inerenti progetti finanziati con fondi strutturali, sono di competenza regionale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 18/2012;
- adottare soluzioni per il risparmio idrico consistenti in:
  - realizzazione di una cisterna da 1000 litri per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'alimentazione delle cassette dei wc;
  - scarichi a portata ridotta con doppio tasto;
- adottare soluzioni per l'efficientamento energetico e riduzione emissioni CO2 consistenti nella:
  - installazione di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria (9 mq di pannelli e accumulatore da 1000 l);
  - installazione di Impianto fotovoltaico (3 kWp) per autoconsumo;
- adozione del protocollo Itaca per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento;
- gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
- siano utilizzati, per gli arredi e le finiture degli immobili, materiali ecocompatibili: materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili;
- in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti anche mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, ecc.) per gli spostamenti urbani;

sviluppo

25



24

ER

Istanza di accesso Pia Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

- in sede di gestione della struttura ricettiva, siano utilizzati appositi contenitori per la raccolta differenziata e sia evitato l'uso di prodotti usa e getta, al fine di raggiungere una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%;
- dare evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, elencate al paragrafo "Sostenibilità Ambientale" innanzi riportato. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento;
- Sez. 3 - Formulario acquisizione di Servizi, anche in relazione alle spese per la progettazione grafica e la realizzazione del sito web, così come riclassificate, con la descrizione di detta spesa anche in termini di funzionalità del sito riconducibili all'e-business;
- Sez. 5 – DSAN conflitto di interessi della modulistica di progetto definitivo, anche in relazione alle spese per la progettazione grafica e la realizzazione del sito web, così come riclassificate.

**Dati riepilogativi:**

- Realizzazione di un albergo a "3 stelle", da n. 8 camere e complessivi n. 24 posti letto, dotata di un bar, ad uso esclusivo degli ospiti, con annessa sala colazioni.
- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Santeramo in Colle (Ba) – via Nicastrì - via Mons. Giove - via Del Signore.
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI COSTRUZIONI MG S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	20.000,00	9.000,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	75.000,00	63.358,95	28.511,53
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	1.055.982,56	1.055.982,56	475.192,15
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	185.280,32	185.280,32	83.376,14
Acquisto di brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	3.300,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>1.339.562,88</b>	<b>1.324.621,83</b>	<b>596.079,82</b>
TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (IN SEGUITO A RICLASSIFICAZIONE) (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Certificazione Sistema di Gestione ISO 14001	10.000,00	10.000,00	4.500,00
E-Business – Realizzazione Portale Web		3.300,00	1.485,00
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>10.000,00</b>	<b>13.300,00</b>	<b>5.985,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>1.349.562,88</b>	<b>1.337.921,83</b>	<b>602.064,82</b>

sviluppo

26

25

Istanza di accesso Pio Turismo

COSTRUZIONI MG S.r.l.

➤ Incremento occupazionale:

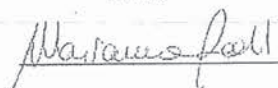
NUMERO DI MESI ANTEREDENTI LA PRESENTAZIONE DELLA ISTANZA DI ACCESSO	NUMERO NEGLI ESERCIZI REGIONALI	VARIAZIONE
7,83	2,17	10,00

Modugno, 27/09/2016

Il Valutatore

Firma

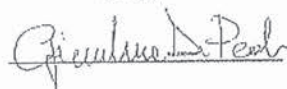
Marianna Raofil



Il Responsabile di Commessa

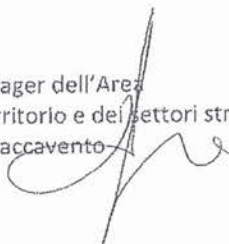
Firma

Gianluca De Paola



Visto

Il Program Manager dell'Area Sviluppo del territorio e dei settori strategici  
Emmanuela Spaccavento




IL PRESENTE ALLEGATO  
E' COMPOSTO DA ...<sup>27</sup>... FOGLI

LA DIRIGENTE  
(avv. Gianna Elisa Barlingieri)

