

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SEZIONE COMPETITIVITA' E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI 7 dicembre 2016, n. 2178

**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: DOGANA VECCHIA 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 Euro-

pea 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 05.12.2016 prot. n. 7086/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti in data 07.12.2016 prot. n. AOO\_158/0010076, 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 **DOGANA VECCHIA S.R.L. - Codice Progetto: ZF9FLK8** -, 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 **DOGANA VECCHIA S.R.L.** dalla quale risultano investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 7.876.000,00 per Attivi Materiali con agevolazione massima concedibile pari ad €. 3.544.200,00.

**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 05.12.2016 prot. n. 7086/U che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1);
- ammettere la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **DOGANA VECCHIA S.R.L. – Codice Progetto: ZF9FLK8** - 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 05.12.2016 prot. n. 7086/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti in data 07.12.2016 prot. n. AOO\_158/0010076, 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 **DOGANA VECCHIA S.R.L. – Codice Progetto: ZF9FLK8**- 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 **DOGANA VECCHIA S.R.L. – Codice Progetto: ZF9FLK8**- 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 **DOGANA VECCHIA 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



ALLEGATO ALLA DETERMINA  
N° 2178 DEL 07 DIC. 2016

Pugliasviluppo

"ALLEGATO 1"

*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

DOGANA VECCHIA S.R.L.

Impresa proponente: DOGANA VECCHIA S.r.l.

Codice Progetto: ZF9FLK8

Protocollo istruttorio: 19



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA 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 .....	4
2.1. Soggetto Proponente .....	4
2.1.2 Descrizione della compagine .....	4
2.1.3 Oggetto sociale .....	5
2.1.4 Campo di attività .....	5
2.1.5 Requisiti soggettivi .....	5
2.2. INVESTIMENTO .....	6
2.2.1 Descrizione dell'investimento .....	6
2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento .....	11
3. Requisito di premialità .....	11
4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso .....	11
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi .....	11
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta .....	12
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti .....	13
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 .....	14
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 .....	19
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato .....	21
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento .....	21
5 Conclusioni .....	22
Dati riepilogativi: .....	23



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA 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 21 luglio 2016, alle ore 13:30, 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 Dogana Vecchia S.r.l., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica ZF9FLK8) con indicazione della marca da bollo n. 01151467200316 del 05/04/2016.

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

Dogana Vecchia 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. Rubini Girolamo in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Dogana Vecchia S.r.l., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- N° 4 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 2012, 2013 e 2014.
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede, rappresentata dall'Atto di Concessione di Valorizzazione rep. N. 20 del 30/12/2009 con cui l'Agenzia del Demanio concede alla società Dogana Vecchia S.r.l. l'immobile denominato "ex Dogana Vecchia", tutelato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. La concessione ha durata di 50 anni, decorrenti dal 01/01/2010, così come previsto dall'art. 5 della Concessione. Si precisa che l'immobile rientra nel piano di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e per lo stesso, la Società incaricata della dismissione ha proposto all'impresa Dogana Vecchia S.r.l. la vendita dell'immobile e l'impresa Dogana Vecchia S.r.l. ha accettato la proposta, come meglio specificato nel seguito.
- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Ing. Nicola Stefanelli 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. Si precisa che l'impresa ha già ottenuto il permesso di costruire in data 13/07/2015.
- 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).

pugliasviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

- 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 del Permesso di Costruire n. 2438 del 13/07/2015 rilasciato in favore della società Dogana Vecchia S.r.l. per la realizzazione dell'intervento di recupero funzionale dell'immobile denominato ex Dogana Vecchia per la destinazione ad albergo;
  - elaborati grafici come di seguito specificato:
    - P.A.R. 1 – progetto architettonico – pianta piano seminterrato;
    - P.A.R. 2 – progetto architettonico – pianta piano rialzato e sistemazione esterna;
    - P.A.R. 3 – progetto architettonico – pianta piano primo;
    - P.A.R. 6 – progetto architettonico – pianta lastrico solare;
    - P.A.R. 7 – progetto architettonico – prospetto su banchina seminario;
    - P.A.R. 9 – progetto architettonico – sezione AA;
    - P.A.R. 10 – progetto architettonico – sezione BB.

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 Atto di Concessione di Valorizzazione rep. N. 20 del 30/12/2009 con cui l'Agenzia del Demanio concede alla società Dogana Vecchia S.r.l. l'immobile denominato "ex Dogana Vecchia" e che per l'investimento proposto, la società dispone già del Permesso di Costruire n. 2438 del 13/07/2015 e relativa richiesta di rinnovo consegnata al Comune di Molfetta in data 08/11/2016, acquisita agli atti con il prot. n. 0062276.

Inoltre, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 9 dell'Avviso, in relazione alla tipologia d'investimento "realizzazione di strutture turistico-alberghiere (compresi servizi annessi, nel rispetto della normativa vigente) aventi capacità ricettiva non inferiore a n. 7 camere, ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 7 della Legge Regionale n. 11 dell'11/02/1999 attraverso il consolidamento ed il restauro e risanamento conservativo di immobili che presentano interesse artistico e storico per i quali, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o altro titolo a norma di legge", il soggetto proponente ha inviato la copia del Decreto MIBAC del 11/09/1990 con cui si dichiara di interesse particolarmente importante e pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela l'immobile denominato "Palazzo ex Dogana Vecchia", sito nel Comune di Molfetta.

Infine, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto la seguente documentazione, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 6607/I del 22/11/2016:

pugliasviluppo





Istanza di accesso PIA Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

- atto costitutivo e statuto in formato leggibile;
- ultimi tre bilanci approvati dall'impresa controllante, firmati digitalmente;
- chiarimento, reso nella forma di DSAN del legale rappresentante dell'impresa controllante Magna Grecia S.r.l., attestante la non sussistenza del collegamento tra le imprese controllate dai soci di Magna Grecia S.r.l. e la società Magna Grecia S.r.l. in termini di fatturazione reciproca, secondo quanto previsto dal punto 4 dell'appendice al DM MAP del 18/04/2005;
- richiesta di rinnovo del permesso di costruire, consegnata al Comune di Molfetta in data 08/11/2016;
- relazione tecnica generale, contenente anche gli elementi descrittivi dell'investimento proposto;
- chiarimenti circa gli elementi di coerenza con il progetto su cui è stata emanata la concessione demaniale in favore di Dogana Vecchia S.r.l.;
- chiarimenti circa il diritto all'acquisto dell'immobile da parte dell'impresa Dogana Vecchia S.r.l., già concessionaria dell'immobile, costituita dalla proposta di vendita del 29/07/2016 del soggetto incaricato della dismissione CDP Investimenti SGR S.p.A., società soggetta alla direzione e controllo di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., e accettata dall'impresa Dogana Vecchia S.r.l. in data 04/08/2016; si precisa che detta documentazione non costituisce avvio dell'investimento atteso che trattasi di un accordo non vincolante, da perfezionarsi con un atto definitivo, peraltro soggetto all'avveramento della condizione sospensiva di mancata prelazione a favore del Ministero dei Beni Culturali; si precisa ulteriormente che l'accordo preliminare non prevede versamenti di somme a titolo cauzionale. La transazione avverrà al momento della stipula del contratto definitivo;
- elaborati grafici P.AR-04, P.AR-05 e P.AR-08;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del legale rappresentante che chiarisce che lo spazio esterno non costituisce oggetto del programma di investimenti PIA Turismo proposto.

I suddetti chiarimenti sono stati inviati anche con apposizione di firma digitale da parte del legale rappresentante.

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 18/12/2009, è iscritta al Registro delle Imprese di Bari dal 28/12/2009, al n. 06978190723 ed ha sede legale in via Vecchia Chiesa, n. 5 Molfetta (BA).

Il capitale sociale della società Dogana Vecchia S.r.l. è pari ad € 100.000,00 ed è così suddiviso:

- Magna Grecia S.r.l. 51,00%;
- Ing. Antonio Resta e C. S.r.l. 24,50%;

puglia.sviluppo



Handwritten signature or initials.

*Istanza di accesso Pio Turismo*

*DOGANA VECCHIA S.r.l.*

- Roni Service S.r.l. 24,50%.

L'impresa, allo stato attuale, pur essendo costituita in data 2009, risulta inattiva atteso che il fatturato, nonché l'intero valore della produzione negli ultimi due esercizi è pari a 0. Lo stato di inattività è confermato dalla visura CCIAA del 21/11/2016.

### 2.1.3 Oggetto sociale

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione alberghiera, di residence ed ogni attività economica e di servizio a supporto dell'ospitalità e del turismo dell'area oggetto dell'investimento.

### 2.1.4 Campo di attività

La società, attualmente inattiva, è stata costituita con la finalità di partecipare ad un bando di gara in forza del quale ha ottenuto la concessione d'uso cinquantennale dell'immobile oggetto di investimento, denominato ex Dogana Vecchia, peraltro sottoposto a vincolo storico ed artistico e destinato alla concessione ad uso turistico ricettivo. L'impresa proponente, fin dalla sua costituzione, ha proceduto agli adempimenti burocratici e amministrativi tesi all'ottenimento dei titoli abilitativi senza svolgere attività economica. La circostanza è confermata dai bilanci dell'impresa dai quali si rileva un fatturato pari a 0. Inoltre, l'impresa, essendo una società a responsabilità limitata è in regime di contabilità ordinaria.

L'impresa controllante, Magna Grecia S.r.l., attiva nel settore turistico, si occupa della gestione del villaggio turistico ad insegna "Magna Grecia Hotel Village" sito in Metaponto, frazione di Bernalda (MT), sulla base degli ultimi tre bilanci approvati alla data di presentazione dell'istanza di accesso (2012, 2013 e 2014), ha registrato un fatturato medio di € 4.439.971,34 ed, essendo società a responsabilità limitata, è in regime di contabilità ordinaria.

Nel corso del procedimento istruttorio, l'impresa ha approvato anche il bilancio al 31/12/2015, che conferma un livello di fatturato medio negli ultimi tre esercizi superiore al milione di euro (fatturato 2015 € 4.750.855,00).

### 2.1.5 Requisiti soggettivi

L'impresa proponente si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati delle imprese collegate e/o associate, i seguenti dati, riferiti al bilancio chiuso e approvato al 31/12/2014 :

- fatturato: € 4.277.990,00
- Totale bilancio: € 17.385.383,00
- Livello ULA: 27,00

A seguito di richiesta di integrazioni, il legale rappresentante ha dichiarato con propria DSAN che non sussistono ipotesi di fatturazione reciproca tra l'impresa Magna Grecia S.r.l. e le altre imprese controllate dai soci di Magna Grecia S.r.l., secondo le previsioni del punto 4 dell'appendice al DM MAP del 18/04/2005.

pugli sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

Si precisa che, da verifica effettuata attraverso il sistema CRIBIS e CCIAA, è stata anche riscontrata la non sussistenza del collegamento per il tramite di persone fisiche, atteso che le imprese controllate dai soci di Magna Grecia S.r.l. operano in settori contraddistinti da diversa Divisione ISTAT (settore edile – divisione 41) da quella in cui opera Magna Grecia S.r.l. (settore turistico – divisione 55).

L'impresa controllante Magna Grecia S.r.l. ha approvato più di tre bilanci alla data di trasmissione dell'istanza di accesso. Dagli ultimi tre bilanci approvati alla data di presentazione dell'istanza di accesso emerge un fatturato medio di € 4.439.971,33, superiore al limite minimo richiesto di un milione.

Successivamente alla presentazione dell'istanza di accesso (21/07/2016), è stato approvato il bilancio al 31/12/2015 (29/07/2016), che conferma il livello di fatturato medio negli ultimi tre esercizi, superiore al milione di euro.

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

Si evidenzia che dall'analisi dei bilanci approvati, l'impresa controllante di Dogana Vecchia S.r.l. 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:

Magna Grecia S.r.l., controllante di Dogana Vecchia S.r.l. (importi in euro)	2013	2014
Patrimonio Netto	7.174.180,00	7.594.301,00
Capitale	10.200,00	10.200,00
Riserva Legale	4.288,00	4.288,00
Altre Riserve	7.137.368,00	7.559.692,00
Utili/perdite portate a nuovo	0,00	0,00
Utile dell'esercizio	20.121,00	22.324,00

Successivamente alla presentazione dell'istanza di accesso (21/07/2016), è stato approvato il bilancio al 31/12/2015 (29/07/2016), che conferma lo stato di non difficoltà dell'impresa controllante Magna Grecia S.r.l.

## 2.2. INVESTIMENTO

### 2.2.1 Descrizione dell'investimento

Il programma di investimenti prevede interventi di restauro conservativo dell'immobile denominato "Palazzo ex Dogana Vecchia" sito in Molfetta, dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali dell'11/09/1990, al fine di realizzare un albergo a 4 stelle dotato di servizi funzionali quali bar, ristorante, sala polivalente, area SPA e area belvedere.

sviluppo



30



*Istanza di accesso PIA Turismo**DOGANA VECCHIA S.r.l.*

La proposta PIA Turismo prevede anche l'acquisto dell'immobile già di proprietà dell'Agenzia del Demanio della Regione Puglia e trasferito alla società incaricata della vendita CDP Investimenti società di gestione del risparmio S.p.A. (soggetta alla direzione e controllo di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.). Si precisa che l'immobile è, comunque, nella disponibilità dell'impresa in forza di Atto di Concessione di Valorizzazione rep. N. 20 del 30/12/2009.

Relativamente all'acquisto, l'impresa ha prodotto la copia della proposta di vendita del 29/07/2016 del soggetto incaricato della dismissione CDP Investimenti SGR S.p.A., società soggetta alla direzione e controllo di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., e accettata dall'impresa Dogana Vecchia S.r.l. in data 04/08/2016.

Detta documentazione non costituisce avvio dell'investimento atteso che trattasi di un accordo non vincolante, da perfezionarsi con un atto definitivo, peraltro soggetto all'avveramento della condizione sospensiva di mancata prelazione a favore del Ministero dei Beni Culturali; si precisa ulteriormente che l'accordo preliminare non prevede versamenti di somme a titolo cauzionale. La transazione avverrà al momento della stipula del contratto definitivo.

L'obiettivo è quello di ottenere un albergo di standard minimo 4 stelle con soluzioni tecnologiche all'avanguardia. La struttura sarà governata da un sistema di domotica che interverrà sui consumi elettrici, idrici e termici, ottimizzando la resa di impianti altamente innovativi. L'albergo sarà dotato di 32 camere doppie, di un ristorante e di un'area riservata al benessere. L'immobile si compone di un piano seminterrato, un piano rialzato e tre piani superiori oltre quello di copertura.

Nel dettaglio, la struttura sarà composta come segue:

- piano seminterrato:  
nel piano seminterrato è collocato l'ingresso principale dalla Banchina Seminario, la zona reception, la hall con sala lettura utilizzabile per piccole riunioni, corridoi di accesso ai percorsi verticali come i vani ascensore in cristallo utilizzabili dagli ospiti e posizionati all'interno della scala monumentale, il vano montacarichi utilizzato dal personale e le scale di accesso tra il piano seminterrato ed il piano rialzato. Sono, inoltre, presenti allo stesso livello zone destinate agli spogliatoi uomini e donne per il personale dell'intera struttura e vani tecnici per la riserva idrica, centrale idrica antincendio ed il vano con il quadro elettrico generale.
- Piano rialzato:  
Nel piano rialzato è collocato il vecchio ingresso monumentale con portale settecentesco posto sulla via Chiesa Vecchia n. 5 che potrà essere utilizzato dai fruitori dell'albergo come accesso diretto dal Borgo antico o accesso privilegiato per i diversamente abili. Allo stesso livello è posizionata la cucina, la zona ristorante e la zona bar. Vi è anche la sala polifunzionale utilizzabile come integrazione al ristorante o per sala conferenze, con una capienza di circa 50 persone. Tale livello è collegato con gli altri tramite lo scalone monumentale, gli ascensori in cristallo posizionati all'interno della scala monumentale, il montacarichi ed una scala di collegamento con l'ingresso principale posizionato sulla Banchina Seminario.

L'impresa, a seguito di richiesta di integrazioni, ha chiarito che i servizi bar e ristorante sono a esclusivo servizio degli ospiti, ad eccezione della sala polifunzionale che potrà essere adibita a sala ricevimenti su prenotazione della clientela.

puglia sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANÀ VECCHIA S.r.l.

L'impresa ha precisato che la gestione del predetto servizio funzionale è, comunque, in capo all'impresa Dogana Vecchia S.r.l. La presenza della sala polifunzionale da utilizzare anche come sala ricevimenti è coerente con la disposizione del comma 6 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico, secondo cui «La "sala ricevimenti" è ammissibile esclusivamente quale servizio funzionale ad una struttura turistico ricettiva ammissibile alle agevolazioni ai sensi del presente Avviso. Di conseguenza, sono ammissibili le spese relative alla loro realizzazione, ammodernamento ed ampliamento. La sala ricevimenti deve essere una pertinenza della struttura turistico ricettiva e, quindi, collocata all'interno della struttura stessa e l'attività deve essere gestita direttamente dall'impresa che gestisce la medesima struttura turistico ricettiva».

- Piano primo:

Al piano primo è prevista l'allocazione di n. 7 camere superior ed n.1 suite composta da più ambienti individuata come stanza n. 8. Questo livello è collegato agli altri tramite la scala monumentale, gli ascensori in cristallo, il montacarichi e un'altra scala di collegamento.

- Piano secondo:

Al piano secondo è prevista l'allocazione di n. 9 camere superior ed n.1 suite con più vani individuata come stanza n. 10. Su questo livello è stata individuata la zona da destinare a SPA, con una superficie di circa 152 mq. Questo livello, avendo più stanze e maggiore superficie calpestabile, utilizza sia la scala di accesso della SPA su via Chiesa Vecchia n.3 che la scala condominiale con accesso da via Chiesa Vecchia n. 15 come scale di emergenza collegate direttamente con l'esterno.

- Piano terzo:

Al piano terzo è prevista l'allocazione di n. 10 camere superior, n. 2 suite con più vani individuate come stanza n. 28 e n. 29 e n. 2 camere per diversamente abili individuate come stanza n. 30 e n. 31 con adiacente "spazio calmo – punto di attesa". Questo piano è collegato agli altri piani oltre che tramite la scala monumentale, gli ascensori in cristallo, il montacarichi, anche tramite un'ulteriore scala che lo collega direttamente al piano sottostante per utilizzare la scala condominiale del numero civico n.15 di via Chiesa Vecchia come uscita di emergenza.

Infine, al piano di copertura è prevista la possibilità di far arrivare sia i due ascensori in cristallo dislocati all'interno della scala monumentale e contenuti all'interno dell'attuale volume sia il montacarichi, prevedendo una copertura in metallo e cristallo completamente reversibile e di ridottissimo impatto visivo. La scelta è stata condizionata dal bisogno di rendere fruibile la copertura con il suo belvedere per i fruitori dell'albergo.

Sulla copertura sono state individuate delle zone tecniche dove verranno posizionate le unità di trattamento dell'aria che non supereranno il livello dell'attuale parapetto, risultando invisibili da ogni punto di vista. L'altro intervento pianificato in copertura è lo smontaggio ed il rifacimento della copertura a falda sostituendo l'attuale struttura lignea con capriate semplici in modo da eliminare i due attuali pilastri centrali che gravano sulle volte sottostanti.

Infine, relativamente alla classificazione prevista per la struttura, l'impresa afferma che, per mera scelta commerciale, provvederà alla realizzazione di una struttura alberghiera di 4



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

stelle, sebbene le caratteristiche operative del progetto siano compatibili con una classificazione a 5 stelle.

Si precisa che la concessione del 30/12/2009 prevede espressamente la realizzazione di una struttura ricettiva a 5 stelle con ristorante, bar, spazio belvedere, SPA, solarium e sala riunioni. Atteso che la proposta di investimento PIA Turismo prevede la realizzazione di servizi funzionali come riportati nella concessione demaniale (bar, ristorante, sala polifunzionale da utilizzare anche come sala riunioni al piano rialzato, SPA al piano secondo e belvedere al piano di copertura), la classificazione a 4 stelle non rileva in ragione della previsione di acquisto dell'immobile che caducherà la concessione.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTVI MATERIALI DOGANA VECCHIA S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
<b>STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>		
ANALISI DI FATTIBILITÀ E STUDIO DEL MERCATO	30.000,00	30.000,00
<b>TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>
<b>PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>		
PROGETTAZIONE DEFINITIVA, PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI	300.000,00	300.000,00
<b>TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
<b>SUOLO AZIENDALE</b>		
SISTEMAZIONE ESTERNE: RIMOZIONE ASFALTO ZONA ESTERNA ANTISTANTE PROSPETTO BANCHINA, RIMOZIONE BASOLI, SCAVO E SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI, POSA IN OPERA DI BASOLATO IN PIETRA CALCAREA	108.000,00	0,00
<b>TOTALE SUOLO AZIENDALE</b>	<b>108.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>		
ACQUISTO IMMOBILE	1.900.000,00	1.900.000,00
OPERE EDILI, CONSOLIDAMENTO STRUTTURA SIA VERTICALE CHE ORIZZONTALE, RECUPERO FUNZIONALE, RESTAURI. REALIZZAZIONE DI NR 32 CAMERE CON RELATIVI BAGNI, RECUPERO PAVIMENTAZIONI, CONSOLIDAMENTO SOLAI INTERMEDI, RIFACIMENTO COPERTURA ESTERNA, RISANAMENTO E RESTAURO FACCIATE ESTERNE	3.569.600,00	3.569.600,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	364.000,00	364.000,00
IMPIANTO IDRICO E SMALTIMENTO ACQUE NERE	106.000,00	106.000,00
IMPIANTO ELETTRICO, CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT, QUADRO ELETTRICO, APPARECCHI DI COMANDO, CORPI ILLUMINANTI, CAVI, CANALIZZAZIONI, IMPIANTO DI TERRA, IMPIANTO CUCINA, IMPIANTO BAR	275.000,00	275.000,00
IMPIANTO SANITARIO E PRODUZIONE ACQUA CALDA	75.000,00	75.000,00
IMPIANTO TELEFONICO E TRASMISSIONE DATI	39.000,00	39.000,00
IMPIANTO ANTINCENDIO	15.000,00	15.000,00
IMPIANTO TV E DIFFUSIONE SONORA	21.000,00	21.000,00
IMPIANTO ANTINCENDIO CAMERE ED AREA COMUNI	20.500,00	20.500,00
IMPIANTO CONTROLLO ACCESSI E VIDEOCITOFONICO	11.500,00	11.500,00
IMPIANTO PAY TV E TVCC	24.500,00	24.500,00
<b>TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>6.421.100,00</b>	<b>6.421.100,00</b>

puglia sviluppo





Istanza di accesso Pio Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI		
ATTREZZATURE CUCINA, ATTREZZATURE BAR, ATTREZZATURE CENTRO BENESSERE	600.000,00	600.000,00
ARREDAMENTI CAMERE, ARREDAMENTI SALA RISTORANTE, ARREDAMENTO RECEPTION, ARREDAMENTI ROOF GARDEN, ARREDI ESTERNI, ARREDI SALE COMUNI, ARREDI SPA	480.000,00	480.000,00
HARDWARE RECEPTION E AMMINISTRAZIONE	15.000,00	15.000,00
SOFTWARE GESTIONALE ALBERGHIERO	30.000,00	30.000,00
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	1.125.000,00	1.125.000,00
TOTALE ATTIVI MATERIALI	7.984.100,00	7.876.100,00

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

- le spese per "Studi preliminari di fattibilità" ammontano allo 0,40% dell'importo complessivo ammissibile delle spese per "attivi materiali" e pertanto, rispettano il limite dell'1,5% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- le spese per "Studi e progettazione ingegneristica" ammontano al 4,67% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" e pertanto, rispettano il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- le spese per "acquisto dell'immobile" ammontano al 24,12% dell'importo complessivo ammissibile delle spese per "attivi materiali" e pertanto, rispettano il limite del 25% di cui al comma 4 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- la voce di spese "sistemazione esterne: rimozione asfalto zona esterna antistante prospetto banchina, rimozione basoli, scavo e sbancamento con mezzi meccanici, posa in opera di basolato in pietra calcarea" per € 108.000,00 non viene riconosciuta in ragione del fatto che l'impresa ha dichiarato, con DSAN del legale rappresentante, che la sistemazione esterna non costituisce oggetto del programma di investimenti in quanto, come dichiarato dalla stessa impresa, l'area esterna non è nella propria disponibilità.

L'istanza di accesso non prevede anche interventi per Acquisizione di servizi di consulenza.

In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà dettagliare le singole voci di spesa indicandone il costo per ciascuna tipologia.

Inoltre, il computo metrico dovrà essere redatto in relazione al listino prezzi della Regione Puglia e ciascuna voce di costo dovrà essere correlata al preventivo di spesa del fornitore.

Le spese per attivi materiali si ritengono, in questa fase, ammissibili ad eccezione di quanto innanzi rilevato per la sistemazione esterna. In sede di progetto definitivo sarà puntualmente verificata la congruità e l'ammissibilità di ciascuna voce di spesa.

Infine, in sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa, in relazione all'acquisto dell'immobile, dovrà produrre perizia di stima giurata attestante il valore del bene, con distinzione del valore del suolo e della parte edificata, e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico.

Relativamente ai servizi funzionali "bar/ristorante" e "SPA", l'impresa deve fornire evidenza dell'uso esclusivo da parte degli ospiti e non anche da parte di fruitori esterni, nonché definire puntualmente il numero di camere, il relativo n. di posti letto e la dotazione in



*Istanza di accesso PIA Turismo**DOGANA VECCHIA S.r.l.*

termini di arredi e attrezzature di ogni ambiente della struttura, atteso che nella relazione tecnica si indicano n. 32 camere, mentre nel business plan si indicano n. 34 camere.

### 2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel territorio del Comune di Molfetta, largo Chiesa Vecchia. L'immobile è censito in Catasto al foglio 55, p.lla 1740, sub 7 - 8, p.lla 1743, sub 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12.

L'importo dell'investimento è compreso tra 1 e 20 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 7.984.100,00.

L'investimento rientra tra quelli ammissibili trattandosi di "realizzazione di strutture turistico-alberghiere (compresi servizi annessi, nel rispetto della normativa vigente) aventi capacità ricettiva non inferiore a n. 7 camere, ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 7 della Legge Regionale n. 11 dell'11/02/1999 attraverso il consolidamento ed il restauro e risanamento conservativo di immobili che presentano interesse artistico e storico per i quali, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o altro titolo a norma di legge, rientrante nelle attività di cui ai codici ATECO 2007 "55.10.00". L'investimento prevede la rifunionalizzazione ad albergo dell'immobile denominato Palazzo ex Dogana Vecchia, dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali dell'11/09/1990.

Pertanto, si ritiene sostanzialmente ammissibile l'intervento proposto dall'impresa Dogana Vecchia S.r.l.

### 3. Requisito di premialità

L'impresa non ha richiesto la premialità.

### 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 4 stelle, dotato di sala polivalente da adibire anche a sala ricevimenti, bar e ristorante e centro benessere per gli ospiti. Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente, l'albergo è finalizzato ad attirare flussi turistici provenienti dal segmento affari e dal segmento turistico medio alto.

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (Permesso di Costruire n. 2438 del 13/07/2015 finalizzato alla realizzazione di un albergo) è coerente con l'investimento da effettuare in quanto è già presente il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere previste dal programma di investimenti PIA Turismo. In data 08/11/2016, l'impresa ha consegnato al Comune di Molfetta la richiesta di proroga dello stesso. In sede di progetto definitivo dovrà essere presentata la documentazione che attesti l'accoglimento della richiesta da parte del Comune di Molfetta.

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 e la riqualificazione di un edificio di importanza storica ubicato sul water front di Molfetta, nel cuore del suo centro storico ha una valenza

di sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

strategica per l'intera città, atteso che la struttura riqualificata si inserisce nell'ambito degli interventi effettuati ed in via di pianificazione sull'area portuale, rendendo, pertanto, quella parte della città maggiormente attrattiva.

Relativamente alla promozione dell'occupazione, la società prevede di occupare a regime un numero di ULA pari a 19,00.

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.

Nell documentazione di progetto, l'impresa afferma che :

- gli impianti rispetteranno i valori di riferimento in materia di consumi energetici;
- le luci saranno a basso consumo e i macchinari per gli impianti di condizionamento/riscaldamento ad alto risparmio energetico;
- è previsto il recupero dell'acqua piovana dal terrazzo di copertura per l'irrigazione delle piantumazioni sulla banchina esterna;
- saranno utilizzati dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche;
- saranno offerti servizi rivolti all'ecoturismo (fruizione per diportisti e filiera del mare);
- è previsto l'uso di materiali locali e tecniche costruttive idonee al restauro di beni di pregio storico-artistico;
- sarà adottato il Protocollo ITACA Puglia;
- è prevista la riduzione degli scavi allo stretto indispensabile con riutilizzo del materiale in cantiere;
- saranno attuate azioni di comunicazione e promozione del riuso dei rifiuti, stipulati contratti con ditte specializzate per lo smaltimento dei rifiuti prodotti con la raccolta differenziata;
- è prevista l'installazione nelle aree esterne di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici e sarà messo a disposizione un programma di mobilità sostenibile (veicoli elettrici e biciclette elettriche).

Infine, in relazione al principio di non discriminazione, l'impresa afferma che la soluzione progettuale garantisce l'accessibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, per i seguenti spazi:

- tutte le parti comuni dell'albergo come i corridoi di ogni piano, la hall, la reception, la sala lettura e piccole sale riunioni presenti al piano seminterrato, la sala polifunzionale adibita a ristorante-bar o sala conferenze al piano rialzato e la SPA al piano secondo; in tutti i casi è garantita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.
- n. 2 camere, denominate stanza n.30 e n.31 posizionate a piano terzo che hanno spazi di manovra, arredi, servizi e percorsi che consentono l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a rotelle.

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

puglia sviluppo





Istanza di accesso PIA Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

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

Preliminarmente si precisa che, trattandosi di impresa inattiva, la valutazione del proponente è stata effettuata sui dati di bilancio dell'impresa controllante Magna Grecia S.r.l.

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 2014 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	7.984.100,00	1,76	2
Valore della produzione (B)	4.531.768,00		

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

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

parametri anno 2014 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	7.984.100,00	1,05	3
Patrimonio Netto	7.594.301,00		
Apporto di mezzi propri	0,00		
Totale PN + apporto MP (B)	7.594.301,00		

Sebbene l'impresa abbia previsto, nel proprio piano di copertura, un apporto di mezzi propri per € 1.997.000,00, lo stesso non è stato considerato ai fini del calcolo in ragione del fatto che, 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", l'apporto di mezzi propri può essere preso in considerazione solo se è supportato da verbale di assemblea.

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

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
Magna Grecia S.r.l., controllante di Dogana Vecchia S.r.l.	positiva

L'esito circa il criterio di selezione 3 è positivo, indipendentemente dalla considerazione dell'apporto di mezzi propri previsto.

puglia sviluppo



Handwritten signature or initials.



Istanza di accesso PIA Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

In considerazione della circostanza per cui è disponibile anche il bilancio approvato e riferito all'esercizio 2015, la valutazione è stata effettuata anche in relazione al predetto bilancio.

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

parametri anno 2015 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	7.984.100,00	1,59	2
Valore della produzione (B)	5.023.773,00		

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

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

parametri anno 2015 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	7.984.100,00	1,05	3
Patrimonio Netto	7.624.434,00		
Apporto di mezzi propri	0,00		
Totale PN + apporto MP (B)	7.624.434,00		

Anche in relazione all'esercizio 2015, non è stato considerato l'apporto di mezzi propri indicato nel piano di copertura finanziaria.

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

Il punteggio complessivo, calcolato sommando i singoli punteggi ottenuti con riferimento a ciascun rapporto, è pari a 5 e, pertanto, l'esito è positivo anche in relazione agli esercizi 2014 e 2015, indipendentemente dalla considerazione dell'apporto di mezzi propri previsto.

**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 controllante Magna Grecia S.r.l. opera nel settore turistico, occupandosi della gestione del villaggio turistico ad insegna "Magna Grecia Hotel Village" sito in Bernalda (MT). La Dogana Vecchia S.r.l. è stata, invece, costituita con lo scopo di individuare e successivamente acquisire la disponibilità dell'immobile da adibire ad attività turistico ricettiva. Dalla costituzione l'azienda ha partecipato ad un bando di gara ottenendo la concessione d'uso cinquantennale del bene oggetto del programma di investimenti PIA Turismo, destinato ad uso turistico ricettivo. Una volta aggiudicatasi la concessione, l'impresa ha provveduto ad avviare l'iter amministrativo per l'ottenimento delle concessioni finalizzate al restauro conservativo del bene e dalla sua trasformazione in struttura turistica attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Con particolare riferimento alla gestione della struttura, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 19,00 ULA, così suddivisi:



*[Handwritten signature]*

Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

- n. 5 impiegati (di cui n. 2 donne);
- n. 14 operai (di cui n. 8 donne).

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in considerazione della previsione di assumere n. 19,00 ULA ai fini della gestione della struttura alberghiera da realizzare.

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

Si precisa che la valutazione è effettuata sulla base dei dati di bilancio dell'impresa controllante Magna Grecia S.r.l., in base ai dati contabili riferiti agli ultimi due bilanci approvati (2013 e 2014).

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

Voci	I ANNO	II ANNO	valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Patrimonio Netto	7.174.180,00	7.594.301,00				
Debiti m/ termine	4.648.592,00	3.589.334,00				
Totale PN + Deb. m/ termine (A)	<b>11.822.772,00</b>	<b>11.183.635,00</b>	0,772	0,734	1	1
Immobilizzazioni (B)	<b>15.316.969,00</b>	<b>15.220.369,00</b>				

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0 e 0,90 in entrambi gli esercizi considerati, è attribuito 1 punto per ciascun esercizio.

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

Voci	I ANNO	II ANNO	valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Attivo Circolante	1.470.116,00	1.682.398,00				
Ratei e risconti attivi	110.947,00	110.729,00				
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	<b>1.581.063,00</b>	<b>1.793.127,00</b>	0,311	0,307	1	1
Debiti breve termine	1.877.143,00	2.507.753,00				
Ratei e risconti passivi	3.197.898,00	3.321.891,00				
Totale AC + Rat e Risc. Pass. (B)	<b>5.075.041,00</b>	<b>5.829.644,00</b>				

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0 e 0,40 in entrambi gli esercizi considerati, è attribuito 1 punto per ciascun esercizio.

**Somma punteggi**

Analisi patrimoniale e finanziaria			
Indici	Punti		
	2013	2014	
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1	1	
Indice di liquidità	1	1	
<b>Punteggio</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
Classe di merito singolo anno	3	3	
<b>Classe complessiva</b>	<b>3</b>		



Handwritten signature or initials.

Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

**Aspetti economici***Calcolo del ROI (risultato operativo / capitale investito)*

Voci	2013	2014	valore rapporto (A/B)		Classe
			2013	2014	
Risultato operativo (A)	119.980,00	135.972,00	0,007	0,008	1
Capitale investito (B)	16.898.032,00	17.013.496,00			

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
3	1	positivo

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

In considerazione della circostanza per cui è disponibile anche il bilancio approvato e riferito all'esercizio 2015, la valutazione è stata effettuata anche in relazione al predetto bilancio.

*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	7.594.301,00	7.624.434,00	0,734	0,757	1	1
Debiti m/l termine	3.589.334,00	3.740.903,00				
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	11.183.635,00	11.365.337,00				
Immobilizzazioni (B)	15.220.369,00	15.007.770,00				

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0 e 0,90 in entrambi gli esercizi considerati, è attribuito 1 punto per ciascun esercizio.

*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	1.682.398,00	1.725.271,00	0,307	0,335	1	1
Ratei e risconti attivi	110.729,00	107.780,00				
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	1.793.127,00	1.833.051,00				
Debiti breve termine	2.507.753,00	2.395.561,00				
Ratei e risconti passivi	3.321.891,00	3.079.923,00				
Totale Deb b + Rat e Risc. Pass. (B)	5.829.644,00	5.475.484,00				

Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0 e 0,40 in entrambi gli esercizi considerati, è attribuito 1 punto per ciascun esercizio.

*Somma punteggi*

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2014	2015
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1	1
Indice di liquidità	1	1
<b>Punteggio</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Classe di merito singolo anno</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Classe complessiva</b>	<b>3</b>	

**Aspetti economici***Calcolo del ROI (risultato operativo / capitale investito)*

Voci	2014	2015	valore rapporto (A/B)		Classe
			2014	2015	
Risultato operativo (A)	135.972,00	146.529,00	0,008	0,009	1
Capitale investito (B)	17.013.496,00	16.840.821,00			

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
3	1	positivo

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

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

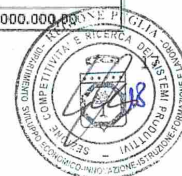
Si riporta di seguito il piano di copertura proposto dal soggetto proponente, riportato nella schermata 7 del business plan e aggiornato a seguito della riclassificazione di spesa operata, come innanzi descritto:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	30.000,00			30.000,00
Progettazione e direzione lavori	75.000,00	150.000,00	75.000,00	300.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	0		0	0
Opere murarie e assimilate	3.800.000,00	2.000.000,00	621.000,00	6.421.000,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		500.000,00	625.000,00	1.125.000,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>3.905.000,00</b>	<b>2.650.000,00</b>	<b>1.321.000,00</b>	<b>7.876.000,00</b>

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri				
Finanziamenti a m/l termine	2.984.750,00	1.987.500,00	1.027.750,00	6.000.000,00

puglia sviluppo



Handwritten signature or initials.



Istanza di accesso Pio Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

Totale escluso agevolazioni	2.984.750,00	1.987.500,00	1.027.750,00	6.000.000,00
Agevolazioni in conto impianti concedibili		1.772.100,00	1.772.100,00	3.544.200,00
Totale fonti	2.984.750,00	3.759.600,00	2.799.850,00	9.544.200,00
		Agevolazioni concedibili		3.544.200,00

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 € 7.876.000,00, un finanziamento a m/l termine pari ad € 6.000.000,00 ed agevolazioni concedibili pari ad € 3.544.200,00.

L'importo delle fonti è maggiore del fabbisogno in ragione dell'IVA.

Si precisa che nel piano di copertura finanziaria, non è stato considerato l'apporto di mezzi propri indicato dall'impresa nel business plan in ragione del fatto che lo stesso risulta superfluo, oltreché non documentato.

Le agevolazioni concedibili risultano inferiori alle agevolazioni richieste (€ 3.592.800,0) in virtù della non ammissibilità delle voci di spesa relative alla sistemazione esterna.

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 finanziamento bancario e agevolazioni.

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 Molfetta, largo Chiesa Vecchia ed è identificato catastalmente foglio 55 particella 1743 (sub 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), particella 1740 sub 7 (graffata con la particella 1743 sub 10), sub 8 (graffata con la particella 1743 sub 11), ricade all'interno della zona omogenea A sottozona A1 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta, all'interno delle aree urbane identificate di "interesse storico ambientale".

Relativamente alla conformità urbanistica, in sede di relazione tecnica generale si afferma che, con la delibera consiliare n. 37 del 27 giugno 2008, il Comune di Molfetta conferma per il Palazzo Ex Dogana Vecchia la destinazione urbanistica ad "Attrezzature e servizi pubblici collettivi" con destinazione d'uso per "Attività a carattere turistico-recettivo".

L'impresa è in possesso del Permesso di Costruire n. 2438 del 13/07/2015 per la realizzazione dell'intervento di recupero funzionale dell'immobile denominato ex Dogana Vecchia per la destinazione ad albergo e relativa successiva richiesta di rinnovo consegnata al Comune di Molfetta in data 08/11/2016, acquisita agli atti con il prot. n. 0062276.



Handwritten signature.

*Istanza di accesso Pia Turismo**DOGANA VECCHIA S.r.l.*

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Dogana Vecchia S.r.l. in forza di Atto di Concessione di Valorizzazione rep. N. 20 del 30/12/2009 con cui l'Agenzia del Demanio concede alla società Dogana Vecchia S.r.l. l'immobile denominato "ex Dogana Vecchia", tutelato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. La concessione ha durata di 50 anni, decorrenti dal 01/01/2010, così come previsto dall'art. 5 della Concessione.

Inoltre, l'impresa, nel proprio piano di investimenti, inserisce anche l'acquisto dell'immobile. In proposito, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto l'accettazione, avvenuta in data 04/08/2016, della proposta di cessione dell'immobile da parte di CDP investimenti SGR S.p.A., società soggetta al controllo ed alla direzione di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. La predetta proposta, con scadenza al 9 dicembre 2016, prevede un prezzo di € 1.900.000,00 ed una definizione dell'operazione attraverso la stipula di un contratto definitivo di compravendita, all'avveramento della condizione sospensiva, ossia che entro i 60 giorni dalla denuncia della vendita non venga esercitato il diritto di prelazione ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in favore del Ministero per i Beni Culturali o altri Enti interessati.

L'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 02/10/2016. 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, dovrà essere prodotto un cronoprogramma dell'investimento coerente con il disposto del succitato comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso.

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

In sede di progetto definitivo, si ritiene che l'impresa debba presentare:

- documentazione attestante l'accoglimento della richiesta di rinnovo del permesso di costruire n. 2438 del 13/07/2015;
- Pareri rilasciati dagli Enti preposti sul progetto Esecutivo (Vigili del Fuoco, ASL, SPESAL, MBIACT, ecc.);
- copia completa del Progetto Esecutivo delle Opere Edili, Strutturali ed Impiantistiche con deposito presso il Genio Civile dell'esecutivo Strutturale;
- Relazioni Tecniche attestanti:
  - conseguimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale (protocollo ITACA);
  - ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica di classe almeno B;
  - conseguire una qualità prestazionale per il raffrescamento almeno di classe III.

#### 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 l'area di intervento risulta interessata dal Bene Paesaggistico "Territori costieri, beni e immobili di notevole interesse pubblico" individuato dal nuovo Piano Paesaggistico

sviluppo



Istanza di accesso Pio Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

Territoriale Regionale adeguato al Codice approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015.

Dall'istruttoria effettuata sulla base della documentazione trasmessa, l'Autorità Ambientale ritiene di poter confermare quanto dichiarato dal tecnico, per cui l'intervento deve essere sottoposto alla procedura di Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR.

Dalle verifiche istruttorie effettuate sulla base della documentazione fornita, si desume che l'intervento è sottoposto alla procedura di autorizzazione paesaggistica (art. 146 del DLgs 42/2004 e smi) in quanto ricadente in un'area individuata dal PPTR come Beni Paesaggistici (*Territori costieri, Immobili e aree di notevole interesse pubblico*) e Ulteriori Contesti Paesaggistici (*Città consolidata*).

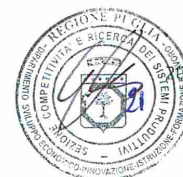
Pertanto, il proponente dovrà fornire l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 20/12/2013, peraltro citata nel Permesso di Costruire n. 2438/2015.

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:

- installazione di luci a basso consumo e di macchinari per gli impianti di condizionamento/riscaldamento ad alto risparmio energetico;
- recupero dell'acqua piovana dal terrazzo di copertura per l'irrigazione delle piantumazioni sulla banchina esterna, qualora previste;
- utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche;
- offerta di servizi rivolti all'ecoturismo (fruizione per diportisti e filiera del mare);
- uso di materiali locali e tecniche costruttive idonee al restauro di beni di pregio storico-artistico;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia;
- riduzione degli scavi allo stretto indispensabile e riutilizzo del materiale in cantiere;
- azioni di comunicazione e promozione del riuso dei rifiuti;
- contratti con ditte specializzate per lo smaltimento dei rifiuti prodotti con la raccolta differenziata;
- programma di mobilità sostenibile per gli utenti (veicoli elettrici e biciclette elettriche).

Al fine di incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento, in considerazione della specificità del programma di investimenti, si prescrive che 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.

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.





*Istanza di accesso PIA Turismo**DOGANA VECCHIA S.r.l.*

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, le statistiche dei flussi turistici su base regionale evidenziano una crescita del 3,5% delle presenze nel 2015 rispetto al 2016. I dati elaborati dall'osservatorio regionale stimano nei prossimi anni un'ulteriore crescita superiore al 9%. Relativamente alla città di Molfetta, sebbene la stessa non abbia una grande visibilità, l'impresa evidenzia una crescita migliore rispetto al dato regionale. Le presenze complessive sono aumentate del 18% con una crescita sensibile e significativa del soggiorno medio e della componente "straniera". Elementi di contesto attrattivi possono essere considerati la valorizzazione del centro storico e del water front.

In questo contesto, caratterizzato dalla scarsa presenza di alberghi a 4 stelle, si colloca il programma di investimenti proposto da Dogana Vecchia S.r.l. L'impresa proponente punta ad intercettare una domanda turistica proveniente dal segmento affari e dal segmento turistico medio alto.

Il principale punto di forza dell'iniziativa risiede, sulla base di quanto affermato dall'impresa proponente, nella capacità imprenditoriale dei promotori dell'iniziativa, esperti nelle attività di gestione di strutture turistiche unitamente alla unicità della location. Il recupero di una dimora storica si coniuga con il trend commerciale che attrae in Puglia turisti desiderosi di soggiornare in dimore storiche di livello medio - alto.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa stima di raggiungere un livello di fatturato a regime di oltre € 1.500.000,00, derivante dai diversi servizi turistici compresi nell'offerta complessiva (posti letto, centro benessere, ristorante, 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 inattiva, non ha in forza dipendenti alla data di presentazione dell'istanza di accesso. L'impresa è stata costituita il 18/12/2009 con lo scopo di acquisire e realizzare la struttura ricettiva di cui al programma di investimenti PIA Turismo.



Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANA VECCHIA S.r.l.

A regime, la società prevede l'assunzione di n. 19 ULA, di cui n. 5 impiegati (di cui n. 2 donne) e n. 14 operai (di cui n. 8 donne). In particolare, n. 4 ULA sono destinate ai servizi ai piani e pulizie generali, n. 5 ULA ai servizi di ricevimento e servizi amministrativi, n. 2 ULA ai servizi di manutenzione e n. 8 ULA ai servizi di cucina e servizi di sala, colazione, pranzo e cena.

L'impresa dichiara, inoltre, che intende applicare i principi di pari opportunità e non discriminazione, attraverso l'applicazione della normativa in materia di parità di trattamento, favorendo l'integrazione di genere ed adottando misure specifiche per la promozione delle donne e della loro capacità professionale.

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
Dirigenti	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	5,00	5,00
di cui donne	0,00	2,00	2,00
Operai	0,00	14,00	14,00
di cui donne	0,00	8,00	8,00
TOTALE	0,00	19,00	19,00
di cui donne	0,00	10,00	10,00

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:

- cronoprogramma aggiornato del programma di investimenti;
- documentazione attestante l'accoglimento della richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n. 2438 del 13/07/2015;
- Pareri rilasciati dagli Enti preposti sul progetto Esecutivo (Vigili del Fuoco, ASL, SPESAL, MBACT, ecc.), compresa l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 20/12/2013, peraltro citata nello stesso Permesso di Costruire;
- copia completa del Progetto Esecutivo delle Opere Edili, Strutturali ed Impiantistiche con deposito presso il Genio Civile dell'esecutivo Strutturale;
- perizia di stima giurata attestante il valore del bene, con distinzione del valore del suolo e della parte edificata, e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
- Relazioni Tecniche attestanti:

sviluppo



*(Handwritten signature)*

Istanza di accesso Pia Turismo

DOGANÀ VECCHIA S.r.l.

- conseguimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale (protocollo ITACA);
- ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica di classe almeno B;
- conseguire una qualità prestazionale per il raffrescamento almeno di classe III.
- il computo metrico dovrà essere redatto in relazione al listino prezzi della Regione Puglia e ciascuna voce di costo dovrà essere correlata al preventivo di spesa del fornitore;
- fornire evidenza dell'uso esclusivo da parte degli ospiti e non anche da parte di fruitori esterni, nonché definire puntualmente il numero di camere, il relativo n. di posti letto e la dotazione in termini di arredi e attrezzature di ogni ambiente della struttura, atteso che nella relazione tecnica si indicano n. 32 camere, mentre nel business plan si indicano n. 34 camere;
- dare evidenza della circostanza per cui il ristorante sia ad uso esclusivo degli ospiti, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 11 dell'Avviso Pubblico;
- dare evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, elencate al paragrafo "Sostenibilità Ambientale" innanzi riportato e di seguito riportate. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento:
  - installazione di luci a basso consumo e di macchinari per gli impianti di condizionamento/riscaldamento ad alto risparmio energetico;
  - recupero dell'acqua piovana dal terrazzo di copertura per l'irrigazione delle piantumazioni sulla banchina esterna, qualora previste;
  - utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche;
  - offerta di servizi rivolti all'ecoturismo (fruizione per diportisti e filiera del mare);
  - uso di materiali locali e tecniche costruttive idonee al restauro di beni di pregio storico-artistico;
  - riduzione degli scavi allo stretto indispensabile e riutilizzo del materiale in cantiere;
  - azioni di comunicazione e promozione del riuso dei rifiuti;
  - contratti con ditte specializzate per lo smaltimento dei rifiuti prodotti con la raccolta differenziata;
  - programma di mobilità sostenibile per gli utenti (veicoli elettrici e biciclette elettriche);
  - 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.

**Dati riepilogativi:**

- Realizzazione di un albergo a "4 stelle", da n. 32 camere da letto (di cui n. 2 destinate a persone diversamente abili e n. 4 suite), per n. 64 posti letto, dotato di sala polifunzionale, bar, ristorante, SPA e terrazzo belvedere.
- Codice ATECO: 55.10.00 "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Molfetta – Via Chiesa Vecchia – immobile denominato ex Dogana Vecchia.
- Investimento e agevolazioni:

puedo sviluppo





Istanza di accesso Pio Turismo

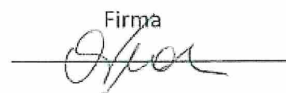
DOGANA VECCHIA S.r.l.

Sintesi Investimenti DOGANA VECCHIA S.r.l.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	30.000,00	30.000,00	13.500,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	300.000,00	300.000,00	135.000,00
Suolo aziendale	108.000,00	0,00	0
Opere murarie e assimilate	6.421.000,00	6.421.000,00	2.889.450,00
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.125.000,00	1.125.000,00	506.250,00
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>7.984.000,00</b>	<b>7.876.000,00</b>	<b>3.544.200,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>7.984.000,00</b>	<b>7.876.000,00</b>	<b>3.544.200,00</b>

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	19,00	19,00

Modugno, 05/12/2016

Il Responsabile di Commessa  
Gianluca De PaolaFirma  
Vice Direttore Generale  
Andrea VernaleoneFirma  
IL PRESENTE ALLEGATO  
È COMPOSTO DA 25 FOGLILA DIRIGENTE  
(avv. *Gianna Elisa Berlingento*)