

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SEZIONE COMPETITIVITA' E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI 20 febbraio 2017, n. 297

**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: Chioistro dei Domenicani 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 14.02.2017 prot. n. 1693/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti prot. n. AOO\_158/1306, 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 **Chiostro dei Domenicani S.r.l. — Codice Progetto: LDANPNO -**, 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 **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** dalla quale risultano investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 2.745.000,00 per Attivi Materiali con agevolazione massima concedibile pari ad €. 1.235.250,00.

**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 ammissio-

ne 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 14.02.2017 prot. n. 1693/U che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1);
- ammettere la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** — **Codice Progetto: LDANPNO** - 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 14.02.2017 prot. n. 1693/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti prot. n. A00\_158/1306, 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 **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** — **Codice Progetto: LDANPNO** - 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 **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** — **Codice Progetto: LDANPNO** - 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 **Chiostro dei Domenicani 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° 297 DEL 20 FEB. 2017

Pugliasviluppo

*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

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.

Impresa proponente: CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l. controllata da  
CINEMA TEATRO CORSO ITALIA S.p.A.

Codice Progetto: LDANPNO

Protocollo istruttorio: 21



*Istanza di accesso Pia Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI 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 .....	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 .....	9
3. Requisito di premialità .....	10
4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso .....	10
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi .....	10
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta .....	11
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti .....	12
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 .....	13
4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti .....	14
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 .....	15
4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento .....	16
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato .....	18
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento .....	19
5 Conclusioni .....	20
Dati riepilogativi: .....	20



MR  
CP

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI 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 08 agosto 2016, alle ore 15:10, 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 Chiostro dei Domenicani S.r.l., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica LDANPNO) con indicazione della marca da bollo n. 01150551816375 del 28/07/2016.

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

**Chiostro dei Domenicani 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 Roma con attestazione di vigenza, resa ai sensi del D.P.R. 445/00 dal Sig. Capone Luigi in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- N° 2 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 del bilancio 2015.
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede, rappresentato da un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra la società Art University Beato Angelico S.r.l. e la società Chiostro dei Domenicani S.r.l. registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 04/08/2015.
- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Arch. Paolo Sticchi 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).

sviluppo



2

nr

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- 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:
  - istanza di permesso di costruire presentata al SUAP del Comune di Lecce in data 22/07/2016, relativo al Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex convento di San Domenico in Lecce via San Pietro in Lama.

L'impresa ha prodotto la dichiarazione asseverativa del progettista e la dichiarazione attestante il titolo di legittimazione all'ottenimento del permesso di costruire, come parte integrante dell'istanza di permesso di costruire.

L'immobile è nella disponibilità dell'impresa proponente in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra la società Art University Beato Angelico S.r.l. e la società Chiostro dei Domenicani S.r.l. registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 04/08/2015. Durata del contratto: dall'01/08/2015 al 31/07/2021.

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 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 09/05/2000, con cui si decreta che l'immobile denominato "Convento e Chiesa dei Domenicani dell'Annunziata", sito in Lecce, alla Via S. Pietro in Lama, distinto al Catasto al Foglio 237 - p.lla 53, è di interesse particolarmente importante ed è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali (D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999, abrogato e sostituito dal D. Lgs. n.42 del 22/01/2004).

Infine, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto la seguente documentazione, firmata digitalmente dal legale rappresentante sig. Luigi Capone e dal tecnico incaricato Arch. Paolo Sticchi:

- ✓ con nota acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 120/I del 03/01/2017:
  - relazione tecnica del 30/11/2016, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
  - elaborati grafici come di seguito specificato:
    - tav. 1 – stralci;
    - tav. 2 – stato di fatto – pianta piano terra;
    - tav. 3 – stato di fatto – pianta piano primo;
    - tav. 4 – stato di fatto – pianta piano copertura;
    - tav. 5 – stato di fatto sezioni;
    - tav. 6 - stato di fatto prospetti;
    - tav. 7 – demolizioni – pianta piano terra – pianta piano primo;
    - tav. 8 – costruzioni pianta piano terra – pianta piano primo;
    - tav. 9 – progetto – pianta piano terra;
    - tav. 10 – progetto – pianta piano;
    - tav. 11– progetto – pianta copertura;

pugliasviluppo



LR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- tav. 12 – progetto – sezioni;
  - tav. 13 – progetto – prospetto;
  - tav. 14 – ripristino aperture;
  - tav. 15 – percorso coperto;
  - tav. 16 – piscina;
  - tav. 17 – VVF – Relazione;
  - tav. 18 – VVF – progetto pianta piano terra;
  - tav. 19 – VVF – progetto piano primo;
  - tav. 20 – VVF – progetto - prospetti e sezioni;
  - tav. 21 – VVF – adeguamento alla normativa antincendio – pianta del piano terra;
  - tav. 22 – VVF – adeguamento alla normativa antincendio – pianta del piano;
  - tav. 23 – VVF – adeguamento alla normativa antincendio – layout del locale cucina;
  - tav. 24 – relazione tecnica ASL;
  - tav. 25 – ASL – stralci;
  - tav. 26 – ASL – progetto – pianta piano terra;
  - tav. 27 – ASL – progetto – pianta piano primo;
  - tav. 28 – ASL – progetto – sezioni.
- DSAN dimensione di impresa;
  - DSAN inerente le partecipazioni detenute dall'impresa proponente;
  - relazione di cui alla lettera e) del comma 2 dell'art. 9;
  - informazioni in merito alle partecipazioni dei soci in altre imprese ricadenti nella fattispecie di collegamento di cui al punto 4 dell'Appendice del DM MAP del 18/04/2005;
  - dichiarazione asseverata circa la conformità urbanistica;
  - attestato di conformità del progetto secondo il Protocollo Itaca Puglia 2011, del 14/12/2016 a firma del certificatore Arch. Laura Rubino;
  - sez. 5a – Relazione di sostenibilità ambientale;
  - Relazione tecnica e documentazione fotografica;
  - copia della ricevuta di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, con apposizione del timbro da parte del Settore Urbanistica della Città di Lecce;
  - copia del bilancio 2015, completo di verbale di approvazione, nota integrativa e ricevuta di deposito presso la CCIAA, dell'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l.
  - bilanci 2013, 2014 e 2015 della controllante Cinema Teatro Corso S.p.A.
  - ✓ con nota acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 717/I del 19/01/2017:
    - copia della nota di trasmissione al Settore Urbanistica della Città di Lecce degli elaborati grafici, adeguati ai pareri Soprintendenza ed ASL, sostitutivi di quelli già trasmessi;
    - copia della nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016 trasmessa dal Settore Urbanistica – SUE della Città di Lecce alla società Chiostro dei Domenicani S.r.l., avente ad oggetto "Progetto di recupero funzionale dell'ex Convento dei Domenicani da destinare a Dimora Storica – Residenziale d'epoca";
    - Relazione barriere architettoniche del 19/01/2017.

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

congl.sviluppo



nr  
CD

*Istanza di accesso PIA Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.*

## 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 23/07/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Roma dal 24/07/2015, al n. 13477171006 ed ha sede legale in Roma, via del Leoncino, n. 14.

Il capitale sociale della società Chiostro dei Domenicani S.r.l. è pari ad € 10.000,00 ed è interamente detenuto dal socio unico Cinema Teatro Corso Italia S.p.A.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Luigi Capone, così come si evince dalla Sezione 2 (DSAN CCIAA).

#### 2.1.3 Oggetto sociale

La società ha per oggetto l'impianto e l'esercizio, in Italia o all'estero, di attività turistiche ed alberghiere, residence, campeggi, villaggi turistici, bar, ristoranti, etc.

#### 2.1.4 Campo di attività

La società è attualmente inattiva ed 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 controllante, Cinema Teatro Corso S.p.A., attiva nel settore dell'affitto e della gestione di immobili di proprietà, sulla base degli ultimi tre bilanci approvati alla data di presentazione dell'istanza di accesso (2013, 2014 e 2015), ha registrato un fatturato medio di € 4.242.430,67 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 a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati dell'impresa controllante, i seguenti dati, riferiti all'ultimo bilancio approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso, relativo all'esercizio 2015:

- fatturato: € 5.915.604,00
- Totale bilancio: € 19.163.309,00
- Livello ULA: 6,00

Si precisa che l'impresa è controllata al 100% dalla Cinema Teatro Corso S.p.A., attiva nel settore della locazione di beni immobili. L'impresa controllante ha approvato almeno 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 € 4.242.430,67, superiore al limite minimo richiesto di un milione.

sviluppo



5

MR  
GP

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

❖ 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:

Cinema Teatro Corso S.p.A. ; controllante di Chiostro dei Domenicani S.r.l. (importi in euro)	2014	2015
Patrimonio Netto	5.431.191,00	6.173.856,00
Capitale	3.311.368,00	3.311.368,00
Riserva Legale	236.356,00	263.724,00
Altre Riserve	1.336.109,00	1.856.098,00
Utili/perdite portate a nuovo	0,00	0,00
Utile dell'esercizio	547.358,00	742.666,00

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

Il programma di investimenti prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Convento dei Domenicani" al fine di realizzare un albergo dimora storica, per complessive n. 18 camere e n. 36 posti letto.

L'immobile, sottoposto a tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000, si compone di un piano interrato e di n. 2 piani fuori terra. Al piano terra, è presente un ampio cortile, che in passato rappresentava il chiostro interno al convento. Attualmente, l'immobile è utilizzato (esclusivamente per quanto riguarda il piano terra), come contenitore per eventi culturali, mostre, sfilate e come location per cerimonie ed eventi.

L'intervento proposto riguarda, in particolare, la rifunzionalizzazione degli ambienti posti al piano terra ed il recupero del piano primo, attualmente inagibile e non utilizzato, al fine di realizzare un albergo dimora storica. La notevole dimensione degli ambienti e il loro numero hanno permesso di strutturare il progetto secondo tre principali aree: ristorazione fissa e per grandi eventi, convegnistica e soggiorno.

In particolare, il progetto proposto prevede la realizzazione al piano terra della reception, delle cucine e di grandi ambienti di rappresentanza, ove potranno svolgersi manifestazioni e cerimonie di carattere pubblico e privato.

L'investimento relativo alla realizzazione delle grandi sale al piano terra, destinate ad accogliere eventi di carattere pubblico e cerimonie, si ritiene ammissibile ai sensi dell'art. 6, comma 6 dell'Avviso, secondo cui "la sala ricevimenti è ammissibile esclusivamente quale servizio funzionale ad una struttura ricettiva ammissibile alle agevolazioni ai sensi del presente Avviso. Di conseguenza, sono ammissibili le spese relative alla loro realizzazione, ammodernamento e 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".

sviluppo

6  
MR

*Istanza di accesso Pia Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.*

Nel cortile esterno, non interessato da vincolo storico-architettonico, è prevista la realizzazione di una "vasca d'acqua", destinata ad essere utilizzata come piscina ad uso esclusivo degli ospiti, avente forma e caratteristiche costruttive tali da porsi in armonia con l'ambiente in cui sarà ubicata.

Al piano primo, attualmente inutilizzato, saranno collocate le camere da letto. Storicamente, il primo piano si presenta diviso in due ali, fisicamente separate tra loro e destinate, in passato, ad ospitare da una parte i "novizi" e dall'altra i "conversi". Nel volume edilizio che ospitava i "novizi", prospiciente su via San Pietro in Lama, saranno realizzate n. 7 camere da letto tutte dotate di servizi igienici. Quest'area sarà collegata al piano terra mediante un ampio scalone ed un ascensore attrezzato per il trasporto di persone diversamente abili.

Nell'altra ala, quella storicamente destinata ai "conversi", posta a nord ed attualmente priva di qualsiasi finitura, saranno realizzate ulteriori n. 11 camere con servizi igienici annessi. Sarà, in questo modo, rispettata l'originaria destinazione d'uso degli ambienti che hanno conservato la fisionomia di celle monastiche di varie dimensioni (a seconda dell'importanza dell'ospite che vi alloggiava), e che saranno, nuovamente, destinate all'accoglienza degli ospiti.

L'ingresso clienti, attualmente previsto dal civico n. 27 di Viale San Pietro in Lama, sarà spostato al civico n. 23 della stessa via. Dal n. 27 sarà, invece, previsto l'ingresso del personale e dei fornitori. Tale modifica si è resa necessaria, sulla base di quanto dichiarato dal progettista in sede di Relazione tecnica del 21/07/2016 (prodotta in seguito a richiesta di integrazioni), per la separazione dei percorsi in relazione alla diversa destinazione degli ambienti interni ed, inoltre, per permettere l'ingresso dei clienti attraverso gli spazi maggiormente espressivi della maestosità dell'immobile.

Complessivamente, la struttura sarà dotata di n. 18 camere da letto (di cui n. 2 destinate a persone con difficoltà motoria), per n. 36 posti letto.

Per quanto riguarda la classificazione di albergo "dimora storica", in seguito a richiesta di chiarimenti, il progettista incaricato afferma che l'intervento proposto, non alterando la disposizione planimetrica, ne conserva lo spirito originario. Il medesimo progettista attesta, altresì, che gli interventi proposti, attraverso il restauro dei materiali caratterizzanti le ampie volte, il restauro delle murature, il recupero delle originarie cromie e degli affreschi, consentono la riproposizione delle originarie destinazioni.

Si precisa, infine, che con propria nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016, prodotta in seguito all'invio di documentazione integrativa, il Settore Urbanistica del SUE – Città di Lecce, comunica all'impresa proponente che, con provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistico in data 21/12/2016 è stato disposto il rilascio del permesso di costruire "[...] a condizione che non sia realizzata la vasca d'acqua ubicata nella pertinenza scoperta [...]". Nella medesima nota, il Dirigente U.T.C. Settore Urbanistica, Arch. Maria Antonietta Greco, prescrive all'impresa la necessità di acquisire, prima del rilascio della Dichiarazione di Agibilità, "copia autenticata della Delibera della Giunta Provinciale inerente [...] la classificazione dell'immobile in struttura ricettiva "Dimora Storica" ai sensi della Legge Regione Puglia n. 11 del 11.02.1999".

PiaTurismoSviluppo

7  
MR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ		
STUDI PRELIMINARI DI FATTIBILITÀ	40.000,00	40.000,00
TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ	40.000,00	40.000,00
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI		
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	110.000,00	110.000,00
TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	110.000,00	110.000,00
SUOLO AZIENDALE		
TOTALE SUOLO AZIENDALE		
OPERE MURARIE E ASSIMILATE		
SISTEMAZIONE A VERDE	55.000,00	55.000,00
POSA IN OPERA DI BASOLATO CON ELEMENTI DI PIETRA CALCEA	118.157,85	118.157,85
PISCINA	25.000,00	0,00
LAVORI EDILI DI SCAVO, SBANCAMENTO, DEMOLIZIONE, RIMOZIONE, MURATURA, POSA IN OPERA DI PANNELLI, CONTROSOFFITTI IN CARTONGESSO, POSA IN OPERA DI VESPAIO, DI MASSETTO DI SOTTOFONDO, DI M ASSETTO IN CONGLOMERATO, MASSETTO PER ISOLAMENTO TERMICO, REVISIONE DI PAVIMENTAZIONE SOLARE, COIBENTAZIONE ACUSTICA, POSA IN OPERA DI RIVESTIMENTO IN PIETRA LECCESE, INTONACO, POSA IN OPERA DI RIVESTIMENTO TRASPIRANTE IDROREPELLENTE, TINTEGGIATURA DI SUPERFICI INTERNE, INTONACI BAGNI, INFISSI INTERNI, CAMMINAMENTO ESTERNO, INFISSI ESTERNI	867.084,58	867.084,58
LAVORI EDILI DI RECUPERO E RESTAURO	306.802,38	306.802,38
IMPIANTO ELETTRICO	110.000,00	110.000,00
IMPIANTI DI ADDUZIONE IDRICA E DI SCARICO	170.000,00	170.000,00
IMPIANTO ANTINCENDIO	12.133,29	12.133,29
IMPIANTO TERMICO	225.000,00	225.000,00
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	1.889.178,10	1.864.178,10
MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI		
CUCINE	215.821,90	215.821,90
CORPI ILLUMINANTI	60.000,00	60.000,00
ARREDI CAMERE	305.000,00	305.000,00
ARREDI SALE E UFFICIO	150.000,00	150.000,00
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	730.821,90	730.821,90
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>2.770.000,00</b>	<b>2.745.000,00</b>

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

- le spese per "Studi preliminari di fattibilità" ammontano al 1,46% 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 5,90% 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;

pugliasviluppo



8

Istanza di accesso Pio Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- la spesa per la realizzazione della piscina, pari ad € 25.000,00, si considera non ammissibile, a seguito del parere espresso dal Settore Urbanistica del SUE – Città di Lecce – prot. 105401/16 del 22/12/2016, con il quale si comunica all'impresa che con provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistico è stato disposto il rilascio del permesso di costruire "a condizione che non sia realizzata la vasca d'acqua ubicata nella pertinenza scoperta [...] in quanto risulta in contrasto con l'art. 62 punto a12) delle NTA del PPTR che non consente la realizzazione di "vasche, piscine a cielo aperto" nei territori interessati dalla presenza di boschi".

L'istanza di accesso non prevede 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, in relazione alle voci "cucine", "arredi camere" e "arredi sale e ufficio", l'impresa dovrà fornire i dettagli di spesa, tenuto conto di quanto previsto dalla lettera c), comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso, secondo cui "Sono ammissibili le spese per macchinari, impianti e attrezzature varie (compresi arredi ed esclusi i beni facilmente deperibili quali biancheria da tavola, biancheria da tavola, biancheria da bagno, biancheria da letto, stoviglie e utensili da cucina)".

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.

Infine, relativamente alla prevista realizzazione di un'area da destinare ad "uffici", l'impresa dovrà dare evidenza del rispetto di quanto previsto dal comma 5, dell'art. 6 dell'Avviso, secondo cui l'area dell'immobile destinata ad uffici, ritenuta congrua, è costituita da una superficie pari a 25 mq per addetto".

Le spese per attivi materiali si ritengono, in questa fase, ammissibili ad eccezione della spesa prevista per la realizzazione della piscina, come innanzi evidenziato.

In sede di progetto definitivo sarà puntualmente verificata la congruità, la pertinenza e l'ammissibilità di ciascuna voce di spesa.

### 2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione e, precisamente nel Comune di Lecce, in via San Pietro in Lama. L'immobile è censito al NCEU al fgl. 237, p.lle 52 e 53.

L'importo dell'investimento è compreso tra 1 e 20 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 2.770.000,00.

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, il restauro ed il 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", trattandosi di un albergo dimora storica. A tale riguardo, si specifica che l'immobile è dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000

cof. sviluppo



9  
COF UR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Pertanto, si ritiene sostanzialmente ammissibile l'intervento proposto dall'impresa Chiostro dei Domenicani 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 "dimora storica", dotato di spazi comuni per eventi e di una piscina ad uso esclusivo degli ospiti della struttura. Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente, l'albergo potrà attirare una ampia fascia di clientela sia nazionale che estera, appartenente ad un segmento di spesa medio-alto, più esigenti in termini di qualità dei servizi e con una maggiore propensione alla spesa. L'apertura della struttura ricettiva durante tutto l'anno favorirà la destagionalizzazione dei flussi turistici.

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (istanza di P.d.C. protocollata in data 22/07/2016 per il Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex convento di San Domenico in Lecce via San Pietro in Lama), è coerente con l'investimento da effettuare in quanto obiettivo del PIA Turismo proposto è la realizzazione di un albergo dimora storica.

Inoltre, nelle more dell'istruttoria, l'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. ha prodotto la copia della nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016 - Settore Urbanistica del SUE – Città di Lecce, con la quale si comunica all'impresa proponente che, "con provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistico in data 21/12/2016 è stato disposto il rilascio del permesso di costruire ai sensi degli art. 13 e 20 del DPR 380/01". Nella medesima nota, il Dirigente U.T.C. Settore Urbanistica, Arch. Maria Antonietta Greco, prescrive all'impresa la necessità di acquisire, prima del rilascio della Dichiarazione di Agibilità, "copia autenticata della Delibera della Giunta Provinciale inerente [...] la classificazione dell'immobile in struttura ricettiva "Dimora Storica" ai sensi della Legge Regione Puglia n. 11 del 11.02.1999".

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 progetto si integra totalmente con le attività esistenti nel territorio del Comune di Lecce. Il recupero dell'ex Convento dei Domenicani può rappresentare un fattore di sviluppo sostenibile, favorendo la destagionalizzazione dell'uso dell'edificio e la nascita di nuovi posti di lavoro, contribuendo così allo sviluppo dell'economia locale, non solo di quella strettamente legata al turismo ma anche di altre attività economiche e sociali non necessariamente connesse alla fruizione della nuova struttura ricettiva. Inoltre, il mantenimento di un edificio storico contribuisce al miglioramento della qualità del territorio e del senso di appartenenza.

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

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

pa.ri.sviluppo



10

NR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

**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 al fine di ottenere l'efficientamento energetico dell'involucro e il contenimento della trasmittanza termica, saranno realizzati i seguenti interventi:

- sulle murature a ridotto spessore si dovrà realizzare uno strato di termointonaco a base di calce e canapa o similare;
- coibentazione mediante totale ristrutturazione del lastricato solare e realizzazione di una pavimentazione con vespaio isolato areato, al fine di contrastare gli effetti dell'umidità di risalita e della dispersione di energia verso terra;
- posa in opera di infissi a taglio termico, con vetri basso emissivi e standard prestazionali più alti di quelli previsti dal D. Lgs. 311/06;
- realizzazione di un impianto fotovoltaico sui tetti piani, con pannelli ad alta efficienza e di potenza proporzionata alle esigenze, oltre ad un impianto domotico per la gestione centralizzata delle camere, mirata al risparmio energetico;
- realizzazione di un impianto di produzione di ACS che riduca al minimo il fabbisogno di energia da fonti non rinnovabili;
- sistema di climatizzazione sostenibile e ad altissima efficienza, mediante l'utilizzo di un impianto a volume di refrigerante variabile (VRV/VRF), che utilizza terminali tipo ventil-convettori;
- è prevista la raccolta delle acque piovane mediante un sistema di pluviali posti sulle coperture dell'edificio. Inoltre, le acque di ricambio della piscina, attraverso un apposito impianto, verranno "spinte" nel sistema di recupero delle acque piovane, al fine di ridurre il consumo complessivo di acqua da parte della struttura.

Inoltre, in sede di sez. 5a) – Sostenibilità ambientale dell'iniziativa, il progettista incaricato attesta l'utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, getti regolati, etc.) e la realizzazione di reti duali per il recupero delle acque piovane per usi non potabili.

E' prevista, altresì, l'adozione del Protocollo Itaca Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici

Infine, in relazione al principio di non discriminazione, l'impresa afferma che con l'intervento proposto non saranno presenti barriere architettoniche. In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto la Relazione barriere architettoniche del 19/01/2017, a firma del progettista incaricato Arch. Paolo Sticchi, il quale attesta che al piano terra non sono previste barriere architettoniche di nessun tipo; tutti i servizi, nel numero di legge, hanno al loro interno l'area dedicata ai diversamente abili; è previsto un ascensore per il pubblico con porte di cabine e di piano coerenti con i requisiti di legge. Delle n. 18 camere da letto previste al piano primo, n. 2 avranno dimensioni e dotazioni per i diversamente abili; tutte le superfici e gli ambienti accessori annessi, al piano primo, non avranno barriere architettoniche.

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

p. di sviluppo



11

AP UR

Istanza di accesso PIA Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI 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 la valutazione è stata effettuata sui dati di bilancio dell'impresa controllante Cinema Teatro Corso S.p.A.

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 Il 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)	2.770.000,00	0,484	3
Valore della produzione (B)	5.724.232,00		

Poiché il valore del rapporto è inferiore a 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)	2.770.000,00	0,449	3
Patrimonio Netto	6.173.856,00		
Apporto di mezzi propri	0,00		
Totale PN + apporto MP (B)	6.173.856,00		

L'impresa non ha previsto un apporto di mezzi propri.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata con riferimento ai dati di bilancio dell'impresa controllante Cinema Teatro Corso S.p.A.

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

Il punteggio complessivo, pari a 6, 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
Cinema Teatro Corso S.p.A. controllante di Chiostro dei Domenicani S.r.l.	positiva

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



Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

**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 Cinema Teatro Corso S.p.A. si occupa della locazione di beni immobili. La società proponente Chiostro dei Domenicani S.r.l. ha nel proprio oggetto sociale l'impianto e la gestione di attività turistiche ed alberghiere, residence, campeggi, villaggi turistici. Con particolare riferimento alla gestione della struttura, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 2,00 ULA, così suddivisi:

- n. 1 impiegato;
- n. 1 operaio donna.

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in considerazione della previsione di assumere n. 2,00 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 Cinema Teatro Corso S.p.A., sulla base dei bilanci 2014 e 2015 (dati inseriti nell'apposita schermata del business plan).

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

Voci	I ANNO	II ANNO	valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Patrimonio Netto	5.431.191,00	6.173.856,00	1,081	1,116	2	2
Debiti m/l termine	4.648.592,00	3.589.334,00				
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	10.347.036,00	8.869.446,00				
Immobilizzazioni (B)	14.593.924,00	13.480.803,00				

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0,90 e 1,25 in entrambi gli esercizi considerati, sono attribuiti 2 punti 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	1.700.542,00	2.342.399,00	1,521	1,965	3	3
Ratei e risconti attivi	1.763.277,00	1.553.375,00				
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	3.463.819,00	3.895.774,00				
Debiti breve termine	1.928.534,00	1.982.293,00				
Ratei e risconti passivi	348.864,00	0,00				
Totale deb. + Rat e Risc. Pass. (B)	2.277.398,00	1.982.293,00				



Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

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

**Somma punteggi**

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2014	2015
Indice di copertura delle immobilizzazioni	2	2
Indice di liquidità	3	3
<b>Punteggio</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Classe di merito singolo anno</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<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 operativo (A)	727.980,00	839.921,00	0,040	0,048	1
Capitale investito (B)	18.057.743,00	17.376.577,00			

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 così come risultante in virtù della non ammissibilità della spesa relativa alla realizzazione della piscina:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	40.000,00			40.000,00
Progettazione e direzione lavori	20.000,00	90.000,00		110.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni			0	
Opere murarie e assimilate		1.600.954,69	263.223,41	1.864.178,10
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici			730.821,90	730.821,90
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>60.000,00</b>	<b>1.690.954,69</b>	<b>994.045,31</b>	<b>2.745.000,00</b>

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanziamenti a m/l termine	60.000,00	1.089.174,62	374.325,37	1.523.499,99
<b>Totale escluso agevolazioni</b>	<b>60.000,00</b>	<b>1.089.174,62</b>	<b>374.325,37</b>	<b>1.523.499,99</b>
Agevolazioni in conto impianti concedibili	0,00	623.250,05	623.249,96	1.246.500,01
<b>Totale fonti</b>	<b>60.000,00</b>	<b>1.712.424,67</b>	<b>997.575,33</b>	<b>2.745.000,00</b>
<b>Agevolazioni concedibili 1.246.500,01</b>				

sviluppo



*Istanza di accesso Pia Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.*

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 € 2.745.000,00, un finanziamento a m/l termine pari ad € 1.523.499,99 ed agevolazioni concedibili pari ad € 1.235.250,00.

Le agevolazioni concedibili risultano inferiori alle agevolazioni richieste (€ 2.246.500,00) in virtù della non ammissibilità della voce di spesa relativa alla realizzazione della piscina 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 a Lecce, in via San Pietro Lama, n. 23.

La conformità urbanistica è attestata da quanto dichiarato in sede di business plan. In particolare l'area ricade in zona classificata come "F24" (attrezzature civili di carattere urbano), secondo lo Strumento Urbanistico Generale (PRG) vigente nel Comune di Lecce. Gli edifici e le relative aree di pertinenza sono classificati A/4 – "Nuclei antichi ed edifici di interesse storico, artistico ed ambientale" e sono sottoposti alle norme e prescrizioni stabilite dall'art. 43 per gli edifici vincolati o proposti al vincolo di tutela.

La compatibilità urbanistica dell'area oggetto di intervento è rilevabile, altresì, dal contenuto della nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016 del Settore Urbanistica del SUE – Città di Lecce, con la quale si comunica all'impresa proponente che "con provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistico in data 21/12/2016 è stato disposto il rilascio del permesso di costruire ai sensi degli art. 13 e 20 del DPR 380/01".

Il citato art. 13 del DPR 380/2001 prevede che "il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici". Pertanto, fa riferimento ai casi in cui il titolo abilitativo è rilasciato nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e non in deroga ai medesimi.

Inoltre, sulla base di quanto dichiarato dal tecnico in sede di Sezione 5 – Autocertificazione del regime giuridico, l'area di intervento non ricade in zona PIP oppure ASI. In materia di applicabilità delle normative di tutela ambientale, l'intervento non ricade in zone soggette a VIA e VAS, non ricade in aree soggette a procedure di valutazione di incidenza SIC-ZPS (rete natura 2000), non è soggetto a vincolo P.A.I., non



*Istanza di accesso Pia Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.*

è soggetta a vincoli paesaggistici secondo il recente P.P.T.R., non rientra tra le aree ad elevato rischio di crisi ambientale (DPR 12/04/1996 e D.Lgs. 112 del 31/03/1998). Pertanto, per l'intervento in oggetto non sono previste valutazioni e/o autorizzazioni ai fini della compatibilità ambientale.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Chiostro dei Domenicani S.r.l. in forza di locazione ad uso commerciale stipulato tra la società Art University Beato Angelico S.r.l. e la società Chiostro dei Domenicani S.r.l., registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 04/08/2015, di durata pari ad anni 6 (sei), rinnovabili, dall'01/08/2015 al 31/07/2021.

L'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 04/12/2016. 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 aggiornare il cronoprogramma, coerente con quanto disposto dal citato comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso.

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, l'istante dichiara che l'immobile oggetto di intervento è interessata da Vincolo per i Beni e le Attività Culturali.

Dall'istruttoria espletata, l'Autorità Ambientale rileva, inoltre, che l'area in oggetto risulta interessata da vincoli paesaggistici rivenienti dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015). In particolare, l'immobile interessato ricade in un'area individuata dal citato piano come: Bene paesaggistico (BP 142\_G) - Boschi; Ulteriore contesto Paesaggistico (UCP) denominato "Area di rispetto boschi" e "Città consolidata". A tal proposito si rileva che, ai sensi dell'art. 38 comma 6 delle NTA PPTR, nel caso l'intervento determini modificazione dello stato dei luoghi, lo stesso è subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

Inoltre, l'intervento proposto ricade in un "Area di tutela quali-quantitativa" individuata dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Puglia (DCR 230 del 20 ottobre 2009). I vincoli corrispondenti afferiscono alla realizzazione e all'esercizio di pozzi di emungimento dalla falda carsica. Tale tipologia di opere non è presente nella documentazione trasmessa dall'istante.

Ad ogni buon conto, l'Autorità Ambientale rileva che l'esigenza di tutela della falda suggerisce di evitare la riduzione di ricarica dovuta all'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo l'infiltrazione di acque con elevata qualità, ove queste eccedano i volumi stoccati per il recupero.

Dalle verifiche istruttorie effettuate sulla base della documentazione fornita, l'Autorità Ambientale desume che l'intervento è soggetto al rilascio dell'autorizzazione del Soprintendente territorialmente competente ai sensi del comma 4 e 5 dell' art. 21 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.

sviluppo



16

NR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Con riferimento ai vincoli del PPTR individuati (Bene paesaggistico (BP 142\_G) - Boschi; Ulteriore contesto Paesaggistico (UCP) denominato "Area di rispetto boschi" e "Città consolidata"), l'intervento è subordinato, ai sensi dell'art. 38 comma 6 delle NTA PPTR al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice, nel caso determini modificazione dello stato dei luoghi.

Pertanto, il proponente dovrà fornire opportuni chiarimenti a riguardo e/o evidenziare gli eventuali motivi di esclusione dalla procedura, che saranno valutati nelle successive fasi istruttorie.

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 meglio dettagliati in fase di progetto definitivo e attuati in fase di realizzazione tutti gli accorgimenti proposti dagli istanti nella direzione della sostenibilità ambientale, di seguito sintetizzati:

- 1) adozione del Protocollo ITACA PUGLIA - Residenziale" e/o del "Protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive, per la valutazione della sostenibilità ambientale di edifici e/o strutture ricettive e il conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della L.R. 13/2008.
- 2) utilizzati, per quanto possibile, materiali provenienti da filiera corta tipici del luogo;
- 3) realizzazione di impianti di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili integrati alla struttura ricettiva: solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria e/o fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Tutte le informazioni progettuali in merito dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri;
- 4) con riferimento al rifacimento della rete igienico sanitaria, si prevedano reti duali;
- 5) getti d'acqua con dispositivi frangigetto;
- 6) massimizzazione del riutilizzo dei materiali di demolizione;
- 7) massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- 8) organizzazione e predisposizione della raccolta differenziata spinta all'interno dell'edificio anche con la predisposizione di un'area di deposito per la raccolta differenziata.

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

- a) il recupero delle acque piovane e da rete duale da riutilizzare per usi irrigui e non potabili (ad esempio per i sistemi di climatizzazione, a scopo irriguo, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., etc.); le informazioni relative al dimensionamento della vasca di raccolta in funzione della piovosità dell'area, alla percentuale di copertura del fabbisogno della struttura ricettiva, dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo. Oltre all'irrigazione e agli scarichi dei W.C., tra gli usi non potabili cui possono essere destinate le acque meteoriche vi è anche quello della costituzione di una riserva idrica antincendio;

p. sviluppo



17

MC

Istanza di accesso PIA Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- b) nella sistemazione del verde esterno all'edificio e del chiostro interno si utilizzino specie autoctone e poco idroesigenti;
- c) gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
- d) AUDIT energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- e) in recepimento dei criteri T02 e T05, in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;
- f) sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
- siano naturali e tipici della tradizione locale;
  - siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
  - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
  - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
  - rispettino il benessere e la salute degli abitanti;
- g) in sede di gestione dell'intervento, per quanto riguarda i rifiuti sia evitato l'uso di prodotti usa e getta.

**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 di 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 affermazioni su una ricerca effettuata dalla società Trademark S.r.l., tendenzialmente le mete preferite dai turisti italiani sono rappresentate dalle località intra europee, alla ricerca delle tipicità

per lo sviluppo



18

MR

Istanza di accesso PIA Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

dei posti, delle specialità e delle caratteristiche proprie dei singoli territori. La metà dei turisti nazionali desidera una vacanza di tipo "tradizionale", privilegiando, in particolar modo, le storiche mete balneari del nostro Paese. Nello specifico, le motivazioni alla base della destinazione turistica Lecce sono la ricchezza del patrimonio artistico/monumentale e la vicinanza alle principali località marittime del Salento.

In tale contesto la Chiostro dei Domenicani s.r.l., collocandosi in un territorio caratterizzato dalla presenza di un'unica struttura ricettiva ubicata all'interno di una dimora storica di pregio, punta ad intercettare la domanda turistica proveniente da un target di clientela medio-alta, particolarmente esigente dal punto di vista della qualità dei servizi e con una maggiore propensione di spesa.

Il principale punto di forza dell'iniziativa risiede, sulla base di quanto affermato dall'impresa proponente, nel notevole pregio storico architettonico dell'immobile. Il recupero di una dimora storica si coniuga con il trend commerciale che attrae in Puglia turisti interessati a soggiorni in strutture d'epoca, alla ricerca di riposo e relax.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa stima di raggiungere un livello di fatturato a regime di oltre € 1.000.000,00, derivante dall'attività ricettiva in senso stretto.

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

#### 4.7 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 in data 23/07/2015 con lo scopo di ristrutturare l'immobile denominato "ex Convento dei domenicani" e realizzare la struttura ricettiva di cui al programma di investimenti PIA Turismo.

A regime, la società prevede l'assunzione di n. 2 ULA, di cui n. 1 impiegati e n. 1 operaio donna. In particolare, n. 1 ULA è destinata all'attività di prenotazione ed assegnazione delle camere ed n. 1 ULA all'attività di coordinamento dei servizi di manutenzione e di pulizia.

L'impresa dichiara, inoltre, che intende applicare i principi di pari opportunità e non discriminazione, attraverso un'equa ripartizione delle posizioni di responsabilità tra uomini e donne, con parità di trattamento retributivo

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	1,00	1,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Operai	0,00	1,00	1,00
di cui donne	0,00	1,00	1,00
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
di cui donne	0,00	1,00	1,00

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

pugliasviluppo



19

UR

*Istanza di accesso Pio Turismo**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.*

## 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:

- fornire cronoprogramma aggiornato;
- fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci "cucine", "arredi camere" e "arredi sale e ufficio";
- relativamente alla prevista realizzazione di un'area da destinare ad "uffici", dare evidenza del rispetto di quanto previsto dal comma 5, dell'art. 6 dell'Avviso;
- fornire l'autorizzazione del Soprintendente territorialmente competente ai sensi del comma 4 e 5 dell' art. 21 del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;
- dare evidenza degli interventi e delle misure tese a favorire l'accessibilità e la fruibilità della struttura da parte di persone con disabilità motoria e persone non autosufficienti;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia;
- chiarire la circostanza per cui l'intervento sia sottoposto o meno al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice ed, eventualmente, evidenziare gli eventuali motivi di esclusione dalla procedura, in quanto ricadente in un'area nella quale ricadono i seguenti vincoli individuati dal PPTR: "Bene paesaggistico (BP 142\_G) - Boschi; Ulteriore contesto Paesaggistico (UCP) denominato "Area di rispetto boschi" e "Città consolidata";
- stante l'esigenza di tutela della falda, l'Autorità Ambientale suggerisce di evitare la riduzione di ricarica dovuta all'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo l'infiltrazione di acque con elevata qualità, ove queste eccedano i volumi stoccati per il recupero;
- 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.

Infine, prima del rilascio della dichiarazione di agibilità, l'impresa dovrà acquisire copia autenticata della Delibera della Giunta Provinciale, previo parere della Soprintendenza, inerente la classificazione dell'immobile in struttura ricettiva "Dimora Storica" ai sensi della Legge Regione Puglia n. 11 del 11.02.1999, così come richiesto dal Dirigente U.T.C. Settore Urbanistica - Città di Lecce, Arch. Maria Antonietta Greco, con propria nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016.

p. i. sviluppo



20  
AR

Istanza di accesso Pia Turismo

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Dati riepilogativi:

- Realizzazione di un albergo a "dimora storica", da n. 18 camere da letto (di cui n. 2 destinate a persone con difficoltà motoria), per n. 36 posti letto, dotato di sala per ricevimenti, sale comuni per eventi e manifestazioni.
- Codice ATECO: 55.10.00 "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Lecce – via San Pietro in Lama – immobile "ex Convento dei Domenicani".
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.		AGEVOLAZIONI	
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	40.000,00	40.000,00	18.000,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	110.000,00	110.000,00	49.500,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	1.889.178,10	1.864.178,10	838.880,15
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	730.821,90	730.821,90	328.869,85
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>2.770.000,00</b>	<b>2.745.000,00</b>	<b>1.235.250,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>2.770.000,00</b>	<b>2.745.000,00</b>	<b>1.235.250,00</b>

- Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	2,00	2,00

Modugno, 14/02/2017

Il Valutatore  
Marianna Raolil

Firma  
*Marianna Raolil*

Il Responsabile di Commessa  
Gianluca De Paola

Firma  
*Gianluca De Paola*

Il Vice Direttore Generale  
Andrea Antonio Vernaleone

Firma  
*Andrea Antonio Vernaleone*

IL PRESENTE ALLEGATO  
COMPOSTO DA .....<sup>22</sup>..... FOGLI

LA DIRIGENTE  
(avv. *Gianna Elisa Berlingiero*)

