

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 gennaio 2018, n. 41

**APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione - PIA Turismo" - Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015 - Delibera di ammissibilità della proposta alla fase di presentazione del progetto definitivo. Soggetto Proponente: BLUSERENA S.p.A. - codice progetto 72FQ2G6.**

L'Assessore allo Sviluppo Economico, Salvatore Mazzarano, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Incentivi PMI, Grandi Imprese e confermata dalla Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi riferisce quanto segue:

**Visti:**

- 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 ed 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, n.79/2012, n. 87/2012 e n. 92/2012 e formulato le disposizioni per l'attuazione delle stesse;

**Visto altresì che:**

- in data 25 luglio 2013 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma Quadro Rafforzato "Sviluppo Locale" per un ammontare di risorse pari ad € 586.200.000,00 prevedendo, nell'allegato 1 "Programma degli interventi immediatamente cantierabili", tra le azioni a sostegno dello sviluppo della competitività - Aiuti agli investimenti di grandi, medie, piccole e micro imprese, l'operazione denominata "Contratti di Programma Turismo", a cui sono stati destinati € 5.000.000,00 e "PIA Turismo" a cui sono destinati € 29.000.000,00;
- con la DGR n. 2120 del 14/10/2014 la Regione ha stabilito, all'interno di un'attività di rimodulazione da intraprendere con la Presidenza del Consiglio dei Ministri e con le strutture tecniche del DPS stabilità dalla Delibera CIPE n. 21/2014 e finalizzata ad identificare un nuovo quadro di interventi per ciascuno degli APQ sottoscritti, tali che i criteri da seguire per la loro individuazione saranno quelli di seguito definiti.
  - cantierabilità; al fine di garantire con sufficiente livello di affidabilità il rispetto dei termini previsti dalla Delibera CIPE n.21/2014, tale criterio viene assicurato da quei progetti che, sia pure non in grado di garantire il rispetto del termine del 31 dicembre 2014 per l'assunzione delle OGV, conseguono sulla base del monitoraggio svolto entro la data ultima del 31 marzo 2015 l'avvio formale della fase di pubblicazione degli avvisi e dei bandi pubblici;
  - coerenza con la programmazione comunitaria 2014 - 2020: l'imminente avvio della nuova programmazione comunitaria 2014 - 2020 ed approvazione del POR Puglia 2014-2020 richiede il rafforzamento del carattere unitario della programmazione regionale finalizzato ad accelerare la fase di avvio degli interventi, così come ad assicurare la capacità di rendicontazione e certificazione della spesa indispensabile per evitare il disimpegno automatico delle risorse;
  - capacità effettiva di cofinanziamento dei soggetti beneficiari, nei casi in cui tale partecipazione risulti necessaria, al fine di assicurare la piena cantierabilità degli interventi e conseguentemente il rispetto delle scadenze previste;

- con la DGR n. 2424 del 21/11/2014 si è stabilito:
  - la rimodulazione programmatica degli interventi inseriti nell'Accordo, sulla base dei criteri della DGR 2120 del 14/10/2014, a seguito della riduzione delle risorse assegnate all'APQ "Sviluppo Locale", per effetto della Deliberazione CIPE n. 14 del 08/03/2013 e delle conseguenti deliberazioni della DGR n. 2248 del 30/11/2013 e n. 652 del 08/04/2014, pari ad euro 62.370.111,95;
  - l'applicazione al regime di aiuto indicato sia del Regolamento regionale n. 36 del 30/12/2009 (BURP n. 210 Suppl. del 31/12/2009) e ss.mm.ii., adottato in attuazione Regolamento (CE) N. 800/2008 della Commissione del 6 agosto 2008 pubblicato sulla (GUUE L 214 del 9.8.2008) che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato comune in applicazione degli articoli 87 e 88 del Trattato (Regolamento generale di esenzione per categoria), sia del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30/09/2014 (BURP n. 139 suppl. del 06/10/2014) adottato in attuazione del Regolamento (UE) N. 651/2014 della Commissione del 17 giugno 2014 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea L 187 del 26.6.2014 che dichiara alcune categorie di aiuti compatibili con il mercato interno in applicazione degli articoli 107 e 108 del Trattato.

**Considerato che:**

- l'intervento contribuisce positivamente agli obiettivi dell'Asse VI "Competitività dei sistemi produttivi e occupazione" P.O. FESR 2007-2013 e all'Obiettivo specifico 3c "Consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali", 3d "Incrementare il livello di internazionalizzazione dei sistemi produttivi", 3e "Promuovere la nascita e il consolidamento delle micro e PMI" dell'Asse prioritario III "Competitività delle piccole e medie imprese" del POR Puglia 2014 - 2020, adottato con DGR n. 1498 del 17/07/2014 (BURP n. 112 del 20/08/2014);
- l'attivazione di detto intervento consente di accelerare l'impiego delle risorse destinate alle medesime finalità dal Fondo di Sviluppo e Coesione e dal nuovo ciclo di programmazione 2014-2020, e, contestualmente, di evitare soluzioni di continuità nella messa a disposizione del sistema produttivo regionale di un appropriato insieme di regimi di aiuto;
- l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno dei 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 ex Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio. I suddetti criteri di selezione e la metodologia applicata per la selezione di questa operazione per la quale la spesa sarà sostenuta e pagata prima della adozione del Programma, saranno formalmente confermati dall'Autorità di Gestione tramite proposta al Comitato di Sorveglianza del Programma. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'A.d.G. garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;

**Rilevato che:**

- con Determinazione del Dirigente del Servizio Competitività n.796 del 07/05/2015 è stato approvato, l'Avviso per l'erogazione di "Aiuti ai programmi di investimento delle grandi imprese" 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" e dei relativi allegati (B.U.R.P. n. 68 del 14.05.2015);
- con Determinazione del Dirigente del Servizio Competitività n.1050 del 15/06/2015 si è provveduto a procedere alla prenotazione di spesa dell'importo di € 15.000.000,00 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 alla determinazione dirigenziale n. 796 del 07.05.2015.

**Rilevato altresì che:**

- con nota del 11.01.2018 prot. n. 307/U, acquisita agli atti in data 12.01.2018 prot. n. A00\_158/0000290, Puglia Sviluppo S.p.A. ha comunicato che ha proceduto alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal soggetto proponente **BLUSERENA S.p.A.** (Codice progetto 7ZFQ2G6) così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza e che dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- con la medesima nota ha trasmesso la relazione istruttoria relativa alla proposta del soggetto proponente **BLUSERENA S.p.A.**;
- l'istanza di accesso presentata dall'impresa proponente **BLUSERENA S.p.A.** in data 28 settembre 2017 in via telematica attraverso la procedura on line "Pia Turismo" messa a disposizione sul portale www.sistemapuglia.it nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento;
- vista la relazione istruttoria della società Puglia Sviluppo S.p.A., allegata alla presente per farne parte integrante (allegato A), conclusasi con esito positivo in merito alle verifiche di esaminabilità, accoglibilità ed ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal soggetto proponente **BLUSERENA S.p.A.** (Codice progetto 7ZFQ2G6) così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;
- l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile complessivo in Attivi Materiali è pari a € 2.183.901,16.

Tutto ciò premesso, si propone di adottare il provvedimento di ammissione della proposta inoltrata dal soggetto proponente **BLUSERENA S.p.A.**, con sede legale in Pescara - Via Caravaggio, 125 alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo.

**COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 28/2001 e s.m.i**

La presente deliberazione non comporta alcun implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico dei bilancio regionale.

Il presente provvedimento rientra nella specifica competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 - comma 4 - lettere D/K della L.R. n. 7/97.

Il relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA REGIONALE**

- Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico;
- Viste le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi e del Dirigente del Servizio incentivi PMI, Grandi imprese che ne attestano la conformità alla legislazione vigente;
- A voti unanimi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziate del presente atto e che qui si intendono integralmente riportate;

di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo del 11.01.2018 trasmessa

con nota prot. 307/U ed acquisita agli atti in data 12.01.2018 prot. n. AOO\_158/0000290, allegata alla presente per farne parte integrante (allegato A), conclusasi con esito positivo in merito alle verifiche di esaminabilità, accoglibilità ed ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal soggetto proponente **BLUSERENA S.p.A.** (*Codice progetto 7ZFQ2G6*) così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;

di ammettere l'impresa proponente **BLUSERENA S.p.A.** (*Codice progetto 7ZFQ2G6*), con sede legale in Pescara - Via Caravaggio, 125 alla fase di presentazione del progetto definitivo riguardante investimenti in Attivi Materiali per complessivi € 8.735.604,66, con agevolazione massima concedibile pari ad € 2.183.901,16;

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 presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
CARMELA MORETTI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO

sviluppo

*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**

**BLUSERENA S.p.A.  
GRANDE IMPRESA**

Impresa proponente: BLUSERENA S.p.A.

Codice Progetto: 7ZFQ2G6

Protocollo istruttorio: 35



MR  
1 GP

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

## 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 .....	7
2.1. Soggetto Proponente .....	7
2.1.2 Descrizione della compagine .....	7
2.1.3 Oggetto sociale .....	7
2.1.4 Campo di attività .....	7
2.1.5 Requisiti soggettivi .....	8
2.2. INVESTIMENTO .....	9
2.2.1 Descrizione dell'investimento .....	9
2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento .....	18
3. Requisito di premialità .....	20
4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso .....	20
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi .....	20
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta .....	22
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti .....	25
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 .....	25
4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti .....	27
Si riporta di seguito il piano di copertura proposto dal soggetto proponente e riportato nella schermata 7 del business plan .....	27
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 .....	28
4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento .....	34
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato .....	35
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento .....	36
5 Conclusioni .....	37
Dati riepilogativi: .....	40



MC

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

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

### 1.1. Trasmissione della Domanda

L'istanza di accesso è stata trasmessa in data 28 settembre 2017, alle ore 09:55, 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 BLUSERENA S.p.A., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica 7ZFQ2G6) con indicazione della marca da bollo n. 01150551933526 del 21/09/2017.

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

BLUSERENA S.p.A. (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 CCAA di Pescara con attestazione di vigenza, resa ai sensi del D.P.R. 445/00 dal Sig. Silvio Maresca in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante dell'impresa BLUSERENA S.p.A., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale (Sezione 2).
- N° 16 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 del legale rappresentante (Sezione 3).
- Business Plan (Sezione 4).
- Copia dei bilanci 2014, 2015 e 2016 dell'impresa Bluserena S.p.A.
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede rappresentata da:
  - contratto di affitto di azienda del 17/05/2017 – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19/05/2017 al n. 10762 – serie 1T, tra S.A.R.A. 5 S.r.l. e la proponente BLUSERENA S.p.A. Il contratto prevede l'immissione nel possesso da parte della società affittuaria a partire dal 01/11/2017, mentre il pagamento dell'affitto decorrerà dal 01/01/2018. Il contratto prevede scadenza al 31/12/2026, con rinnovo automatico alla scadenza, per ulteriori 9 (nove) anni;
  - scrittura privata sottoscritta in data 31/07/2017 tra SARA 5 S.r.l. (parte concedente), Bluserena S.p.A. (parte affittuaria) e Serenissima – SGR S.p.A. (parte proprietaria essendo la SGR che gestisce il Fondo Comune di Investimento proprietario della struttura), con cui SARA 5 S.r.l. e Serenissima – SGR S.p.A. concedono, dalla data di sottoscrizione, l'accesso e la disponibilità agli immobili di cui al suddetto contratto di locazione.
- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Arch. Amedeo Egidio 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 Arch. Amedeo D'Egidio 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.

sviluppo



3  
 2  
 20  
 MC

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- 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:
  1. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 08/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28595, relativo alla "realizzazione di lavori interni ed esterni nell'area bar, sostituzione laghetto esterno con una piscina e realizzazione locale tecnico interrato" presso l'**Hotel Kalidria**;
  2. copia della SCIA presentata in data 03/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28199, relativa a "opere interne e riguardano l'ampliamento della sala ristorante con la riconversione del market e del deposito annesso, della mensa", presso l'**Hotel Calanè**;
  3. copia della SCIA presentata in data 03/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28200, relativa alla realizzazione di opere interne di riorganizzazione degli spazi al fine di garantire un numero sufficiente di camere per il personale, presso la struttura **Hotel Calanè**;
  4. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 03/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28206, relativo alla modifica di alcune unità abitative/bungalow, la creazione di nuovi deck con vasca idromassaggio esterna, delimitazione dei giardini privati, creazione di n. 4 aree relax esterne, presso la struttura **Alborea Eco Lodge Suite**;
  5. copia della SCIA presentata in data 03/01/2017 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 108, relativa alla realizzazione di "opere esterne di manutenzione straordinaria, relativa ai percorsi del complesso turistico ricettivo, ridefinizione dell'area a parcheggio dell'ingresso al *Medusa 2 Albergo*<sup>1</sup>, e realizzazione di aree di sosta per le biciclette" (intervento di carattere generale che riguarda la sistemazione dei percorsi e la rimodulazione dello spazio destinato ad ingresso e parcheggio della struttura "**Hotel Calanè**" e del "**Alborea Eco Lodge Suite**");
  6. copia della CILA presentata in data 03/01/2017 ed acquisita con prot. n. 110 del Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione, relativa all'"*ampliamento dei bagni degli alloggi del piano secondo con installazione di nuovi sanitari e spostamento porta delle camere da letto*", presso il **Valentino storico**;
  7. copia della SCIA presentata in data 03/01/2017 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 111, relativa ad opere di riorganizzazione degli spazi interni al fine di garantire un numero sufficiente di camere per il personale dipendente, presso il **Valentino storico**;
  8. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 08/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con

<sup>1</sup> In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN a firma del progettista incaricato, il quale specifica che "la struttura denominata all'interno del Business Plan alla sez. 4 come "*Medusa 2 - Albergo*" si riferisce al complesso turistico *Calanè*, specificando che entrambi i nomi si riferiscono alla stessa struttura".



43  
GP LR



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- prot. n. 28582, relativa all'ampliamento posti a sedere dell'anfiteatro esistente, presso il **Valentino storico**;
9. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 08/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28570, relativa alla realizzazione di un anfiteatro verde in "terramesh", presso il **Valentino storico**;
  10. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 08/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28589, relativa a modifiche interne e cambio di destinazione d'uso della SPA per la realizzazione di un baby club e realizzazione di una piscina per bambini con acquascivoli e fontane, presso il **Valentino storico**;
  11. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 03/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28203 relativa a *realizzazione di perimetrazioni di giardini, installazione di elementi ombreggianti nelle logge e chiusura fioriere esterne*, presso il **Nuovo Valentino**;
  12. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 08/11/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 28574 (realizzazione di un portico in adiacenza al bar e sistemazioni esterne al fine di realizzare una "piazza", protetta da una struttura lignea a "braise-soleil", presso il **Nuovo Valentino**);
  13. copia dell'istanza di permesso di costruire presentata in data 06/10/2016 al Comune di Castellaneta dalla società Valentino Village S.r.l. in liquidazione ed acquisita con prot. n. 25737, relativa alla *realizzazione di tre nuovi portici funzionali da adibirsi a pizzeria e dancing da ubicarsi nell'area verde tra il ristorante e la piscina del Nuovo Valentino ed uno spazio fitness da collocare in prossimità dell'ingresso del Valentino storico*;
  14. copia della PEC trasmessa al Comune di Castellaneta in data 04/08/2017 dalla società Serenissima SGR S.p.A., in qualità di gestore del fondo di investimento immobiliare chiuso denominato "Rainbow" che ha acquisito la proprietà immobiliare del complesso "Nova Yardinia", con la quale la medesima Serenissima SGR S.p.A. chiede che le istanze di titolo abilitativo, trasmesse dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione e relative alla realizzazione delle opere di cui al "Piano degli investimenti" allegato al contratto di affitto di azienda del 17/05/2017, siano intestate all'impresa Bluserena S.p.A, in qualità di affittuaria, autorizzando il Comune di Castellaneta al rilascio del Permesso di costruire in favore della stessa Bluserena S.p.A.

Si evidenzia sin da ora che le spese relative alla realizzazione e/o ampliamento delle camere ad uso del personale e quelle relative alla realizzazione di "spazi officine e uffici" a servizio dei manutentori, non sono ammissibili alle agevolazioni in quanto non sono né strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa né assimilabili a servizi funzionali in uso ai clienti.

Si precisa, altresì, che in seguito all'invio di integrazioni, l'impresa ha prodotto copia dell'istanza presentata in data 08/11/2017 presso il Comune di Castellaneta ed acquisita con prot. n. 26096, relativa alla rinuncia al progetto per la realizzazione dell'anfiteatro verde. La circostanza è confermata nella DSAN a firma del progettista incaricato Arch. Amedeo D'Egidio, prodotta in seguito a richiesta di chiarimenti, il quale attesta che l'impresa

sviluppo



5

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

proponente "rinuncia a tale progetto in quanto sono variate le motivazioni progettuali che avevano portato alla sua progettazione, precisando che l'importo per la sua realizzazione non è stato mai riportato all'interno del Business Plan [...]".

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

- ✓ con PEC del 30/12//2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 69/I del 04/01/2018:
  - nota di accompagnamento della documentazione integrativa a firma del legale rappresentante;
  - relazione sulla coerenza dell'investimento ammissibile a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio;
  - copia della Determinazione n. 274 del 16/02/2015 – Provincia di Taranto – 6° Settore, attestante lo standard qualitativo della struttura ricettiva Alborea Eco Lodge;
  - Relazione Protocollo Itaca – Strutture ricettive a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio;
  - relazioni sui criteri di accessibilità, visibilità e adattabilità con dichiarazioni di conformità alla Legge 13/1989, a firma dei progettisti incaricati;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio attestante la circostanza per cui non sono stati avviati i lavori di cui alle SCIA e CILA presentate al Comune di Castellaneta;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio in merito alla struttura denominata "Medusa 2-Albergo";
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio relativa al numero di posti letto presenti presso la struttura denominata Calanè;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio attestante il numero di camere da letto e posti letto totali al termine dei lavori presso il complesso Nova Yardinia;
  - copia delle seguenti istanze presentate presso il Comune di Castellaneta dalla società Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione, complete di tutte le pagine:
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28206 del 03/11/2016;
    - SCIA prot. n. 28200 del 03/11/2016;
    - SCIA prot. n. 111 del 03/01/2017;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28582 del 08/11/2016;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28570 del 08/11/2016;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28589 del 08/11/2016;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28203 del 03/11/2016;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 28574 del 08/11/2016;
    - istanza di P.d.C. prot. n. 25737 del 06/10/2016;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio il quale specifica che la realizzazione di "officine" e di un "punto ufficio" a servizio dei manutentori in relazione alle strutture Kalidria e Valentino Storico riguarda l'adeguamento di spazi esistenti;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio relativa alla circostanza per cui gli interventi di cui alla SCIA prot. n. 28200 del 03/11/2016 – Hotel Calanè (alloggio addetti) non necessitano di Autorizzazione Paesaggistica (trattasi di opere interne);
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio in merito alle richieste di parere dell'Autorità di Bacino prot. n. 28571 e 28591 del 08/11/2016 per la realizzazione dell'anfiteatro in Terramesh. In allegato, l'impresa ha trasmesso, altresì, copia dell'istanza presentata dalla Bluserena S.p.A. in data 08/11/2017 presso il Comune

pugliasviluppo



68  
 GP  
 NR

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- di Castellaneta ed acquisita con prot. n. 26096, relativa alla rinuncia al progetto per la realizzazione dell'anfiteatro verde (istanza di P.d.C. n. 28570 del 08/11/2016);
- DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio il quale specifica che le dichiarazioni asseverative dei progettisti sono contenute all'interno delle istanze di titoli abilitativi;
  - DSAN di conformità degli elaborati grafici di progetto, prodotti in sede di istanza di accesso, a quelli trasmessi al SUAP del Comune di Castellaneta, a firma del progettista incaricato e del legale rappresentante della Bluserena S.p.A.;
- ✓ con PEC del 04/01/2018, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 89/I del 05/01/2018:
- nota di accompagnamento della documentazione integrativa a firma del legale rappresentante;
  - Informazioni relative alle seguenti schermate del Business Plan:
    - schermata 9 del Business Plan: chiarimenti sulla modalità di determinazione del prezzo medio di vendita delle camere e specifica sulla voce Meeting, Incentive e Congressi;
    - schermata 11 del Business Plan: analisi svolta in merito all'effetto di incentivazione;
- ✓ con PEC del 08/01/2018 acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 183/I del 09/01/2018:
- nota di accompagnamento della documentazione integrativa a firma del legale rappresentante;
  - relazione sulla coerenza dell'investimento ammissibile, a firma del progettista incaricato Arch. A. D'Egidio;
  - DSAN a firma dell'Arch. Amedeo D'Egidio in merito alla p.lla n. 213 del foglio n. 127;
- ✓ con PEC del 09/01/2018 acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 189/I del 10/01/2018:
- copia della concessione demaniale n. 17 del 03/07/2008 rilasciata dal Comune di Castellaneta, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle in data 10/07/2008 al n. 5989 - serie 3, valida sino al 31/12/2020 (come da proroga concessa in data 07/04/2014), in favore della Nuova Concordia S.r.l. e relativa allo stabilimento balneare di superficie pari a 5.197 mq, distinto in catasto al foglio n. 127, p.lla 178 (stabilimento Scirò);
  - copia della concessione demaniale n. 18 del 03/07/2008 rilasciata dal Comune di Castellaneta, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle in data 10/07/2008 al n. 5990 - serie 3, valida sino al 31/12/2020 (come da proroga concessa in data 07/04/2014), in favore della Nuova Concordia S.r.l. e relativa allo stabilimento balneare di superficie pari a 5.268 mq, distinto in catasto al foglio n. 127, p.lla 219 (stabilimento Mediterraneo);
  - relazioni di conformità alla legge n. 13/1989 (superamento barriere architettoniche) in relazione al procedimento amministrativo avviato con CILA n. 110 del 03/01/2017;
  - Informazioni relative alla schermata 11 del Business Plan: analisi svolta in merito all'effetto di incentivazione, che annulla e sostituisce quanto precedentemente inviato.



7-6  
 MR

*Istanza di accesso Pia Turismo*

*BLUSERENA S.p.A.*

In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa Bluserena S.p.A. dovrà produrre le concessioni demaniali relative agli stabilimenti balneari Scirò e Mediterraneo volturate in proprio favore e di durata compatibile con l'obbligo di mantenimento dei beni agevolati di cui al comma 5 dell'art. 15 dell'Avvio Pia Turismo e relative ss.mm.ii.

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

In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà produrre la copia regolarmente registrata di detta scrittura privata 31/07/2017.

## **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 07/08/2003, è iscritta al Registro delle Imprese di Pescara dal 08/08/2003 al n. 01695910685 ed ha sede legale in via Caravaggio, n. 125 a Pescara.

Il capitale sociale della BLUSERENA S.p.A. è pari ad € 10.000.000,00, interamente versato, ed è così suddiviso:

- Carlo Maresca S.p.A. 97,60%;
- Maresca Fabio 0,6%;
- Maresca Maurizio 0,6%;
- Maresca Silvio 0,6%;
- Maresca Simona 0,6%.

Il Legale Rappresentante è il sig. Silvio Maresca, così come si evince dalla Sezione 2 (DSAN CCIAA) confermate dalla visura della CCIAA di Chieti-Pescara del 08/01/2018.

#### **2.1.3 Oggetto sociale**

L'oggetto sociale è ampio e comprende, altresì, la gestione di alberghi, villaggi turistici, stabilimenti termali e sanitari, stabilimenti balneari, ristoranti, bar, pizzerie, pub ed altre attrezzature turistiche e ricettive.

#### **2.1.4 Campo di attività**

La società Bluserena S.p.A. è attiva dal 2003 ed è soggetta alla direzione e al coordinamento dell'impresa controllante Carlo Maresca S.p.A. Il Gruppo Carlo Maresca è attivo nei settori immobiliare, delle energie rinnovabili e del turismo. La società proponente Bluserena S.p.A. è operativa nel settore turismo e si occupa della gestione di n. 8 strutture ricettive ubicate sul territorio nazionale, di cui n. 2 in Puglia e, precisamente, in località Torre Canne – Fasano (Br) e loc. Torre Mattoni – Ginosa (TA). L'impresa, attraverso l'investimento, consoliderà la propria posizione competitiva nel territorio regionale. Con particolare riferimento alla gestione della struttura ricettiva oggetto di investimento, nella cui gestione l'impresa è subentrata con il contratto di locazione innanzi riportato, è prevista l'assunzione a regime di n. 70 nuove ULA.



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

**2.1.5 Requisiti soggettivi**

L'impresa proponente si classifica di grande dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati delle imprese ad essa associate e/o collegate, i seguenti dati:

- fatturato: € 65.840.010;
- Totale bilancio: € 210.534.921,00;
- ULA: 451,45.

Dalle verifiche effettuate su sistema Telemaco, anche sulla base di quanto dichiarato dall'impresa in sede di Business Plan, la stessa risulta avere rapporti diretti di collegamento con altre imprese.

Nello specifico, si riportano le informazioni delle imprese collegate:

dati in unità di euro

impresa	Fatturato (2016)	Totale bilancio (2016)	ULA (2016)
Bluserena S.p.A.	60.243.281,00	60.875.068,00	420,45
Carlo Maresca S.p.A. (controllante di Bluserena S.p.A.)	2.427.639,00	135.629.500,00	28,00
Terme di Torre Canne S.r.l. (controllata da Bluserena S.p.A.)	3.169.090,00	14.030.332,00	3,00
<b>Totale</b>	<b>65.840.010,00</b>	<b>210.534.900,00</b>	<b>451,45</b>

L'impresa ha approvato almeno due bilanci alla data di trasmissione dell'istanza di accesso (2015 - 2016) ed, essendo società per azioni, è in regime di contabilità ordinaria.

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

Relativamente allo stato di non difficoltà, si conferma la non sussistenza ai sensi dell'art. 2, comma 18 del Regolamento (UE) n. 651 del 17/06/2014, in relazione agli ultimi due bilanci approvati. Di seguito si rappresenta l'analisi effettuata circa la verifica dello stato di non difficoltà.

Unità di euro

Voce	2015	2016
Capitale	10.000.000,00	10.000.000,00
Riserva Legale	348.402,00	537.092,00
Altre Riserve	2.663.066,00	2.663.062,00
Riserva flussi finanziari attesi	-1.531.219,00	-1.314.749,00
Utili portati a nuovo	6.051.699,00	9.636.805,00
Utili/perdite	3.773.796,00	5.235.384,00
<b>Totale Patrimonio Netto (A)</b>	<b>21.305.744,00</b>	<b>26.757.594,00</b>
<b>entità Debiti (B)</b>	<b>23.349.228,00</b>	<b>26.324.402,00</b>
<b>rapporto (B)/(A)</b>	<b>1,09</b>	<b>0,98</b>
EBITDA (C)	10.654.301,00	12.608.628,00
interessi passivi (D)	1.084.366,00	1.017.633,00
<b>rapporto (C)/(D)</b>	<b>9,82</b>	<b>12,39</b>

Dall'analisi effettuata, l'impresa non risulta in difficoltà in quanto:

- chiude in utile entrambi gli esercizi considerati e dal bilancio non si rileva la presenza di perdite portate a nuovo tali da intaccare il capitale sociale;

puglia sviluppo

9/8  


Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- il rapporto "debiti/Patrimonio netto" risulta pari a 1,09 nel 2015 e 0,98 nel 2016 e, pertanto, inferiore al limite (7,5) previsto dal punto 1, lettera e), comma 18 dell'art. 2 del Regolamento (UE) n. 651 del 17/06/2014 e s.m. e i.;
- il rapporto "EBITDA /interessi passivi" risulta pari a 9,82 nel 2015 e 12,39 nel 2016 e, pertanto superiore al limite (1) previsto dal punto 2, lettera e), comma 18 dell'art. 2 del Regolamento (UE) n. 651 del 17/06/2014 e s.m. e i.;
- l'impresa non risulta sottoposta a procedure concorsuali né a processi di ristrutturazione del debito, così come si rileva dai bilanci presentati.

In ottemperanza agli adempimenti previsti dal D.Lgs.115/2017, è stato consultato il portale del Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ed effettuata la Visura Aiuti e la Visura Deggendorf da cui è emerso quanto segue:

- Visura Aiuti (id. visura 466767 del 08/01/2018): *Per il beneficiario indicato nella richiesta, non risultano aiuti individuali con data di concessione compresa nel periodo di riferimento.*
- Visura Deggendorf (id. visura 466769 del 08/01/2018): *Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 01695910685, NON RISULTA PRESENTE nell'elenco dei soggetti tenuti alla restituzione degli aiuti oggetto di decisione di recupero della Commissione Europea.*

## 2.2. INVESTIMENTO

### 2.2.1 Descrizione dell'investimento

L'iniziativa proposta riguarda interventi di miglioramento e ammodernamento del complesso di strutture ricettive denominato "Nova Yardinia Resort", situato lungo la fascia costiera di Castellaneta (Ta), in località Castellaneta Marina. Si tratta di un complesso turistico formato da n. 4 strutture ricettive, che si estende su una superficie di circa 655 mila mq con una densità volumetrica pari a circa 49.600 mc. ed una superficie coperta di 270.000 mq. Allo stato attuale, così come specificato dall'Arch. progettista Amedeo D'Egidio in sede di integrazioni, il complesso turistico Nova Yardinia Resort è dotato di n. 790 camere da letto per complessivi n. 2809 posti letto<sup>2</sup> e risulta composto come nel seguito:

1. **Hotel Kalidria:** la struttura ricettiva, con classificazione "5 stelle", completamente ricoperta da tetti e pareti giardino, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta da n. 109 camere, di cui 10 suite, per un totale di n. 220 posti letto destinati ai clienti, oltre agli alloggi per il personale. L'albergo dispone di una piscina con acqua di mare all'aperto, piscine e centro talassoterapia all'interno. L'immobile è sito in Contrada Principessa ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 127 - particella 212 sub. 1;
2. **Hotel Calanè:** la struttura ricettiva, con classificazione "4 stelle", si compone di tre piani fuori terra che ospitano n. 194 camere doppie di cui n. 4 trilocali, n. 10 camere per disabili e n. 46 quadruple, per un totale di n. 692 posti letto destinati ai clienti, oltre agli alloggi per il personale. La struttura si sviluppa ad "emiciclo" intorno ad una grande piscina di 1.000 mq ed è, altresì, dotata di una piscina più piccola per bambini, due bar, discoteca, una "piazza-giardino" esterna, un bar interno, un ristorante su due livelli con n. 700 posti a sedere e numerose strutture sportive. La struttura ricettiva è, inoltre, dotata di un centro congressi di capienza pari a circa n. 600 posti e n. 3 meeting rooms

<sup>2</sup> Si rileva che, il numero di camere e posti letto rilevabili dalle licenze di esercizio innanzi riportate, è variato in ragione di interventi effettuati nel tempo.



10.8

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'MC'.

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- per complessivi n. 115 posti a sedere. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 127 particella 236 sub. 1;
3. **Alborea Eco Lodge:** la struttura ricettiva, con classificazione "5 stelle", occupa una superficie boschiva a pino d'aleppo, estesa per circa 19 ettari. La struttura dispone di n. 124 lodge realizzati in legno, per complessivi n. 496 posti letto, una Club House con area all'aperto dove usufruire dei servizi "all inclusive", ristorante "Coqui" con sette diverse varietà di cucina e dotato di n. 7 sale, parcheggio, palestra, piscina e accesso diretto alla SPA dell'Hotel Kalidria. L'immobile è sito in Contrada Principessa ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 127 - particella 290 sub. 1;
  4. **Valentino Grand Village:** struttura ricettiva a "4 stelle", costruita in parte nel 1996 (zona storica o Valentino Storico) ed in parte nel 2003 (area Bagolaro-Medusa o Nuovo Valentino). La struttura conta n. 110 suites in zona storica e n. 252 camere in zona Bagolaro, due grandi piscine all'aperto di circa 1.000 mq ciascuna, di cui una d'acqua dolce (zona storica) e una di acqua di mare (in zona Bagolaro), una sala vetrata denominata "Clarke" per la celebrazione della Santa Messa, un anfiteatro all'aperto di capienza pari a circa 600 posti, bar, market e vari negozi. I posti letto complessivi destinati alla clientela sono pari a 1.401, oltre quelli riservati al personale dipendente. Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al foglio 127 - p.lla 151 - sub da 1 a 4 e sub , p.lla 213 sub 102 e p.lla 233 sub 1.

Il complesso "Nova Yardinia" dispone, altresì, di n. 2 stabilimenti balneari denominati "Scirò" (classificazione 4 stelle) e Mediterraneo (5 stelle), ricompresi nel contratto di locazione del 17/05/2017, innanzi citato, il quale specifica che si tratta di stabilimenti balneari a servizio dei suddetti alberghi.

Gli stabilimenti balneari si compongono di una parte privata ed una parte in concessione demaniale. L'accesso agli stabilimenti avviene attraverso un percorso privato che collega direttamente il complesso Nova Yardinia con gli stabilimenti medesimi.

In seguito a richieste di integrazioni, l'impresa Bluserena S.p.A. ha inviato la copia delle concessioni demaniali intestate all'impresa Nuova Concordia S.r.l. in liquidazione.

In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa Bluserena S.p.A. dovrà produrre la copia delle summenzionate concessioni demaniali volturate in proprio favore e di durata compatibile con l'obbligo di mantenimento dei beni agevolati di cui al comma 5 dell'art. 15 dell'Avviso Pubblico (5 anni dalla data di ultimazione del programma di investimenti).

Sulla base di quanto dichiarato dall'impresa e dal progettista incaricato Arch. Amedeo D'Egidio, il complesso turistico è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1. piano di lottizzazione n. 75 del 30/05/1987 e n. 227 del 30/03/1988;
2. **Hotel Kalidria:**
  - ✓ concessione edilizia n. 116/98 del 29/11/1999;
  - ✓ concessione edilizia n. 90/01 del 15/03/2002;
  - ✓ proroga n. 118/98 del 27/11/2002 - prot. n. 22250 alla concessione edilizia n. 116/98;
  - ✓ richiesta Certificato di Agibilità n. 2726 del 07/07/2003;
3. **Hotel Calanè:**
  - ✓ concessione edilizia n. 115/98 del 03/11/1999;
  - ✓ variante n. 39/02 del 01/07/2002 alla concessione edilizia n. 115/98;
  - ✓ agibilità/abitabilità n. 629 del 10/07/2002;

sviluppo



" 28  
 [Handwritten signature]

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

**4. Alborea Eco Lodge:**

- ✓ Concessione edilizia n. 117/98 del 29/05/2000;
- ✓ Variante n. 79/02 del 26/11/2002 alla concessione edilizia n. 117/98;
- ✓ richiesta certificato di agibilità prot. n. 1887 del 20/05/2003;

**5. Valentino Storico:**

- ✓ Concessione Edilizia n. del 16/11/1993;
- ✓ Variante n. 13/95 del 16/05/1995 alla concessione edilizia n. 74/92;
- ✓ Concessione Edilizia n. 27/96 del 06/06/1996;
- ✓ Agibilità ed Abitabilità n. 230 del 02/07/1996
- ✓ Variante n. 39/96 del 06/06/1996 alle Concessioni Edilizie n. 74/92 e n. 13/95;
- ✓ Concessione Edilizia n. 98/98 del 10/02/1999;
- ✓ Richiesta Certificato di agibilità prot. n. 15110 del 29/07/1999;

**6. Nuovo Valentino:**

- ✓ Concessione edilizia n. 15/99 del 12/04/1999;
- ✓ Variante n. 110/99 del 12/04/2001 alla Concessione edilizia n. 15/99;
- ✓ Abitabilità e Agibilità n. 570 del 31/05/2001;
- ✓ DIA prot. n. 16820 del 07/07/2000;
- ✓ Concessione edilizia n. 45/01 del 26/09/2001;
- ✓ Abitabilità ed Agibilità n. 215 del 24/04/2003;

**7. Stabilimento balneare A:**

- ✓ Concessione edilizia n. 102/97 del 02/04/1998;
- ✓ Concessione n. 02/99 del 19/07/1999 in Variante alla concessione n. edilizia n. 102/97;
- ✓ Agibilità n. 432 del 19/07/1999;

**8. Stabilimento balneare B:**

- ✓ Concessione edilizia n. 45/99 del 21/06/1999;
- ✓ Concessione edilizia n. 126/04 del 15/03/2006;
- ✓ Agibilità n. 761 del 10/05/2006.

L'investimento consiste nel generale miglioramento qualitativo del complesso turistico ricettivo esistente in località Castellaneta Marina, attraverso una serie di opere finalizzate al mantenimento degli attuali standard di classificazione (4 e 5 stelle), mediante l'incremento dei servizi funzionali offerti dalle n. 4 strutture ricettive che lo compongono e relativi stabilimenti balneari. In particolare, tra i nuovi servizi funzionali ci sarà una nuova piscina (Hotel Kalidria), nuove aree dedicate ai bambini (Alborea Eco Lodge e Valentino Grand Village), uno spazio denominato "mediation room", dedicato al relax dei clienti ed una libreria (Alborea Eco Lodge), una nuova balera, un nuovo spazio fitness ed una pizzeria (Valentino storico).

Sulla base di quanto affermato dai progettisti Arch. Mario D'Urbano, Arch. Anna Tamantini e Arch. Alessandro Cognigni nelle Relazioni tecniche illustrative allegate alle istanze di P.d.C., CILA e SCIA, i lavori oggetto di agevolazione "non incrementano il numero di posti letto previsto e non comportano modifiche al perimetro [...]".

Nel dettaglio, gli interventi previsti, distinti per singola struttura ricettiva, sono i seguenti:

**1. Hotel Kalidria:**

pugliasviluppo



12.41  
MR CD



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- modifiche interne del bar al piano terra (istanza di P.d.C. n. 28595 del 08/11/2016), attraverso una diversa distribuzione degli spazi per una migliore fruizione da parte della clientela, attraverso l'apertura verso l'esterno al fine di consentire agli ospiti dell'area relax esterna di usufruire dei servizi del bar;
- realizzazione di una nuova piscina e relativi locali tecnici attraverso l'eliminazione dell'attuale laghetto. La zona circostante sarà sistemata con aree a verde, solarium e relax, allestite con ombrelloni, sedie e tavolini (istanza di P.d.C. n. 28595 del 08/11/2016);
- manutenzione straordinaria di tutte le camere attraverso interventi di tinteggiatura e di eliminazioni delle infiltrazioni provenienti dai "tetti giardino" oltre a manutenzione di valvole fan-coil, sezioni ventilanti e termostati;
- interventi di manutenzione straordinaria delle piscine esistenti attraverso risigillatura delle fughe interne e il ripristino del fondo vasca;
- manutenzione delle facciate esterne degli edifici e reimpermeabilizzazione dei "tetti-giardino";
- interventi di manutenzione straordinaria della componente impiantistica nell'area "Thalasso terapia";
- sistemazione dell'impianto di irrigazione e delle aree a verde;
- acquisto di attrezzature e corredi, ove necessario, per mantenere l'attuale classificazione "5 stelle"; si specifica che le spese per corredi non sono ammissibili ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera c) dell'Avviso;
- manutenzione area cucina e relative attrezzature: in particolare, si prevedono opere di manutenzione straordinaria della vasca di separazione grassi e relativo impianto di sollevamento e dell'unità di trattamento aria;
- manutenzione della centrale frigorifera, della centrale termica, delle centrali di produzione ACS, manutenzione del sistema di filtraggio dell'acqua di mare e della stazione di pressurizzazione dell'acqua marina;
- revisione impianto elettrico e rifacimento di alcuni quadri elettrici;
- efficientamento degli impianti generali e conseguente adeguamento normativo;
- potenziamento della linea wi.fi. nelle camere e negli spazi comuni;
- realizzazione di uno spazio "officine" ed un "punto ufficio" a servizio dei manutentori; incremento e potenziamento degli uffici del personale; si specifica che dette spese non sono ammissibili in quanto non strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa non essendo, peraltro, assimilabili a servizi funzionali in uso alla clientela.

## 2. Hotel Calanè:

- modifiche interne per ampliare il numero di camere destinate al personale, riconvertendo parte dei locali inizialmente destinati a SPA e palestra (SCIA prot. n. 28200 del 03/11/2016); si specifica che le camere per il personale non sono ritenute ammissibili in quanto non strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa;
- ampliamento della sala ristorante con incremento dei posti a sedere e ristrutturazione della cucina (richiesta di P.d.C. n. 28199 del 03/11/2016);
- potenziamento dell'impianto di climatizzazione a servizio della sala ristorante;
- realizzazione di un portale d'ingresso alla sala ristorante, attraverso la realizzazione di una scenografica struttura metallica;



13.12  
 [Signature]

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- opere di diversa distribuzione degli spazi interni al fine di soddisfare gli standard dei "baby club" e "cucine mamme" presenti nelle altre strutture "Bluserena" presenti sul territorio nazionale;
- manutenzione delle facciate esterne degli edifici e delle pavimentazioni dei percorsi esterni;
- tinteggiatura interna delle camere dedicate agli ospiti e manutenzione straordinaria di alcuni ventilconvettori;
- realizzazione della rete wi.fi. per le camere ospiti e le aree comuni;
- realizzazione di un impianto di filtrazione autonomo per la baby piscina;
- sistemazione dell'impianto di irrigazione;
- manutenzione dei campi da tennis;
- rifacimento dell'impianto elettrico e di illuminazione della sala congressi e integrazione degli arredi ivi presenti;
- manutenzioni straordinari della centrale frigorifera, centrale termica, ACS, centrale di pressurizzazione idrica, cabina MT/bt, impianto di rilevazione incendi, impianto ascensori, manutenzione UTA e gruppo elettrogeno;
- acquisto di tavoli, sedie e corredi (non ammissibili) per il ristorante e di attrezzature per la cucina;
- acquisto di materassi, guanciali e apparecchi TV per le camere dei clienti.

3. **Alborea Eco Lodge Suite** (istanza di P.d.C. n. 28206 del 03/11/2016):

- opere di ammodernamento di n. 121 lodge-suite i quali passeranno dalle attuali tipologie "executive" e "prestige" alle tipologie "loft suites" "lounge suites" "dog suites", "family suite", "wellness suites", "Deluxe suites" e "Ethra fitness suites"; in sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà descrivere le diverse tipologie di lodge in termini di funzionalità, evidenziando gli elementi di miglioramento rispetto alla situazione ante investimento;
- manutenzione straordinaria delle facciate esterne degli edifici;
- manutenzione straordinaria della sala ristorante attraverso interventi di rifacimento della coibentazione e di potenziamento dell'unità di trattamento dell'aria, mediante integrazione dell'impianto esistente e installazione di un nuovo sistema di estrazione dell'aria viziata;
- sistemazione e/o rifacimento dei percorsi esterni in legno e sistemazione del verde esistente;
- sistemazione della recinzione e del terreno di gioco relativamente all'area del campo da tennis;
- interventi di ristrutturazione sul rivestimento della piscina, dove si sono verificati distacchi e perdite;
- ampliamento dell'area "sedute" nella zona del bar-piscina;
- ampliamento della superficie pavimentata dell'attuale "piazza";
- riconversione di uno dei ristoranti per realizzare un'area dedicata ai bambini;
- realizzazione, all'interno della struttura esistente, di uno spazio denominato "mediation room", dedicato al relax dei clienti e di un spazio "library", arredato con poltrone, tavolini e librerie.



14/18

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

## 4. Valentino Grand – Village:

## "Valentino Storico":

- opere di riorganizzazione degli spazi interni, finalizzate a garantire un numero sufficiente di camere da destinare al personale impiegato, riconvertendo parte degli spazi originariamente destinati ad uffici e market al piano terra (SCIA prot. n. 111 del 03/11/2016); si specifica che le camere per il personale non sono ritenute ammissibili in quanto non strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa;
- realizzazione di due nuovi poli funzionali da destinare a balera e spazio fitness (istanza di P.d.C. n. 25737 del 06/10/2016);
- ampliamento della sala ristorante mediante il recupero di volumetrie esistenti; tinteggiatura interna delle sale e lucidatura del parquet;
- interventi sugli impianti di condizionamento della sala ristorante, attraverso l'acquisto di nuove macchine;
- acquisto di arredi, corredi (non ammissibili) e attrezzature per l'allestimento completo della sala ristorante; si specifica che le spese per acquisto di corredi non sono ritenute ammissibili ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera c) dell'Avviso.
- realizzazione di nuovi impianti (acquisto di una nuova unità di trattamento aria, realizzazione di un nuovo quadro elettrico, etc.) e manutenzione straordinaria delle attrezzature nella cucina; acquisto delle celle per la zona preparazione e delle apparecchiature per la panetteria;
- ampliamento dell'anfiteatro esistente da n. 800 a n. 1080 posti a sedere (istanza di P.d.C. n. 28582 del 08/11/2016);
- realizzazione di un baby club 3-10 anni, attraverso la riconversione dello spazio attualmente dedicato alla SPA e realizzazione (all'esterno) di una piscina per bambini (istanza di P.d.C. n. 28589 del 08/11/2016);
- realizzazione di un portico in continuità con il bar esistente e ampliamento della superficie pavimentata al fine di realizzare una "piazza" quale luogo di aggregazione (istanza di P.d.C. n.28574 del 08/11/2016);
- ampliamento dei bagni a servizio di n. 27 bilocali posti al piano secondo, con revisione degli impianti di adduzione, di condizionamento e di gestione alberghiera (CILA prot. n. 110 del 03/01/2017);
- sistemazione delle facciate esterne degli edifici e dei percorsi esterni; sistemazione dell'impianto di irrigazione, introduzione di nuove specie autoctone; sistemazione del bordo-sfioro della piscina e delle pavimentazioni; interventi di sistemazione della zona sportiva composta da campi da tennis e di basket/pallavolo (CILA prot. n. 110 del 03/01/2017);
- sistemazione degli impianti generali delle zone comuni;
- realizzazione di uno spazio "pizzeria" nell'area attualmente occupata da una struttura metallica removibile: la pizzeria sarà realizzata all'interno di un nuovo telone ombreggiante (istanza di P.d.C. n. 25737 del 06/10/2016);
- realizzazione di uno spazio "officine" e di un "punto ufficio" a servizio dei manutentori;
- incremento e potenziamento degli uffici del personale;
- realizzazione della rete wi.fi. a servizio delle aree comuni;
- acquisto di nuovi arredi per le camere.

15/16  
MR

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

**"Nuovo Valentino" (area Bagolaro-Medusa):**

- opere di riorganizzazione degli spazi interni, finalizzate a garantire un numero sufficiente di camere da destinare al personale impiegato, attraverso la riconversione degli spazi attualmente destinati ad "office di piano". Si specifica che dette spese non sono ammissibili in quanto non strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa non essendo, peraltro, assimilabili a servizi funzionali in uso alla clientela;
- opere sulle camere clienti: tinteggiatura pareti, revisione degli impianti generali, acquisto di arredi, corredo e attrezzature;
- sistemazione dei giardini esclusivi di pertinenza delle camere clienti poste al piano terra (istanza di P.d.C. n. 28203 dl 03/11/2016);
- installazione di elementi ombreggianti, del tipo "brise soleil", a schermatura dei terrazzi privi di protezione, mediante utilizzo di frangisole leggeri, fissati alla struttura esistente (istanza di P.d.C. n. 28203 del 03/11/2016);
- sistemazione delle facciate esterne degli edifici;
- sistemazione delle aree esterne attraverso la rimozione delle reti metalliche attualmente esistenti, la messa a dimora di nuove specie arboree e la manutenzione dell'impianto di irrigazione;
- sistemazione degli impianti generali delle zone comuni e realizzazione della rete wi.fi.

**5. Stabilimento balneare "Scirò":**

- sistemazione delle superfici lignee degli edifici dello stabilimento, tramite carteggiatura e impregnatura protettiva;
- acquisto di nuove attrezzature (ombrelloni, lettini, attrezzature per la nautica, macchine per la pulizia della spiaggia);
- copertura wi.fi. dell'area;
- realizzazione di un chiosco bar amovibile;
- energizzazione dello stabilimento balneare tramite il punto di consegna ENEL, in luogo dell'attuale sistema di alimentazione mediante gruppi elettrogeni.

**6. Stabilimento balneare "Mediterraneo":**

- sistemazione delle superfici lignee degli edifici dello stabilimento, tramite carteggiatura e impregnatura protettiva;
- spostamento della zona "grill cucina";
- acquisto di nuove attrezzature (ombrelloni, lettini, attrezzature per la nautica, macchine per la pulizia della spiaggia);
- copertura wi.fi. dell'area;
- energizzazione dello stabilimento balneare tramite il punto di consegna ENEL, in luogo dell'attuale sistema di alimentazione mediante gruppi elettrogeni.

**7. Interventi di carattere generale dell'intero complesso "Nova Yardinia":**

- riqualificazione di un percorso ciclo-pedonale, denominato "Gran Via" (SCIA prot. n. 108 del 03/01/2017);
- sistemazione dei parcheggi esistenti mediante accorpamento del parcheggio a servizio dell'Hotel Calanè e di quello a servizio del Villaggio "Valentino Medusa" e realizzazione di aree di sosta per le biciclette;
- realizzazione di nuova segnaletica;
- manutenzione delle navette esistenti ed acquisto di nuovi veicoli per il trasporto dei clienti all'interno del complesso turistico;



16  
 [Signature]

Istanza di accesso Pla Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- realizzazione di impianti di videosorveglianza a servizio dell'intero complesso;
- copertura wi.fi. sul percorso "Gran Via";
- realizzazione di un parco giochi attrezzato e di una mini fattoria nella zona del "laghetto";
- sistemazione delle recinzioni esterne e del percorso che conduce verso il mare.

Al termine dei lavori, il complesso turistico "Nova Yardinia" sarà dotato di complessive n. 790 camere destinate alla ricettività per complessivi n. 2.809 posti letto, così suddivisi tra le varie strutture:

1. **Hotel Kalidria:** n. 109 camere per n. 220 posti letto destinati ai clienti;
2. **Hotel Calanè:** n. 194 camere e n. 692 posti letto destinati ai clienti;
3. **Alborea Eco Lodge Suite:** n. 124 camere e n. 496 posti letto destinati ai clienti;
4. **Valentino Grand – Village (Valentino Storico e Valentino Nuovo):** n. 362 camere e 1.401 posti letto destinati ai clienti.

Come nel seguito meglio specificato, il programma di investimenti è finalizzato al miglioramento qualitativo rispetto allo stato attuale attraverso una serie di interventi diversificati orientati alla ricettività, ai servizi funzionali offerti già esistenti ed all'introduzione di nuovi servizi funzionali.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI BLUSERENA S.P.A.	
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO AMMISSIBILE (€)
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	
SISTEMAZIONE VERDE ALBOREA	34.105,00
OPERE EDILI CALANÈ	654.979,57
SISTEMAZIONE VERDE NUOVO VALENTINO E VALENTINO STORICO	153.113,25
SISTEMAZIONE VERDE – CALANÈ	14.630,00
OPERE EDILI – PERCORSO PINETA E GENERALE VILLAGGIO	320.150,00
OPERE EDILI KALIDRIA	528.381,07
SISTEMAZIONE VERDE – KALIDRIA	108.486,68
STABILIMENTO SCIRÒ E MEDITERRANEO – OPERE EDILI	247.792,63
OPERE EDILI VALENTINO STORICO	927.713,00
OPERE EDILI NUOVO VALENTINO	561.621,95
OPERE EDILI ALBOREA	388.893,35
IMPIANTI ALBOREA	273.661,67
IMPIANTI CALANÈ	359.769,32
IMPIANTI PERCORSO PINETA E GENERALE	56.434,32
IMPIANTI KALIDRIA	563.173,13
IMPIANTI STABILIMENTI SCIRÒ E MEDITERRANEO	110.422,33
IMPIANTI VALENTINO STORICO	545.332,82
IMPIANTI NUOVO VALENTINO	216.376,32
<b>TOT. OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>6.065.036,41</b>
<b>MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	

puglia sviluppo



17/16

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

ATTREZZATURE	
CORREDI - KALIDRIA	22.562,50
ATTREZZATURE STABILIMENTO SCIRO E MEDITERRANEO	336.964,72
CORREDI STABILIMENTO SCIRO E MEDITERRANEO	14.250,00
ATTREZZATURE VALENTINO STORICO	261.447,37
ATTREZZATURE NUOVO VALENTINO	23.591,12
CORREDI VALENTINO STORICO	122.573,75
ATTREZZATURE ALBOREA	252.858,06
CORREDI - ALBOREA	122.882,50
ATTREZZATURE - CALANÈ	141.419,62
CORREDI NUOVO VALENTINO	19.380,00
CORREDI - CALANÈ	44.744,53
ATTREZZATURE - CALANÈ	341.138,12
ATTREZZATURE - KALIDRIA	243.038,21
<b>TOT. ATTREZZATURE</b>	<b>1.946.850,50</b>
ARREDI	
ARREDI - CALANÈ	154.873,75
ARREDI STABILIMENTO SCIRO E MEDITERRANEO	8.550,00
ARREDI VALENTINO STORICO	375.383,95
ARREDI NUOVO VALENTINO	21.554,55
ARREDI - ALBOREA	129.535,50
ARREDI PERCORSO PINETA E GENERALE VILLAGGIO	12.350,00
ARREDI - KALIDRIA	21.470,00
<b>TOTALE ARREDI</b>	<b>723.717,75</b>
<b>TOT. MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	<b>2.670.568,25</b>
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.735.604,66</b>

Le spese per attivi materiali si ritengono, in questa fase, interamente ammissibili. In sede di progetto definitivo sarà puntualmente verificata la congruità e l'ammissibilità di ciascuna voce di spesa, anche alla luce delle seguenti considerazioni:

- la spesa prevista per le camere del personale non è ritenuta ammissibile in quanto le stesse non sono strettamente destinate alla redditività dell'iniziativa;
- la spesa relativa alla realizzazione di uno "spazio officina" e di un "punto ufficio" presso le strutture Hotel Kalidria e Valentino storico, non è ritenuta ammissibile in quanto si tratta di spazi non strettamente destinati alla redditività dell'iniziativa non essendo, peraltro, assimilabili a servizi funzionali in uso alla clientela;
- le spese per acquisto di corredi non sono ritenute ammissibili ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera c) dell'Avviso.

In sede di progetto definitivo, si prescrive che:

- sia prodotto un computo metrico per ciascun immobile costituente il complesso Turistico, con distinzione tra le diverse strutture costituenti il complesso e i diversi edifici o parti di edificio costituenti le diverse strutture, al fine di riscontrare più facilmente le opere;

sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- siano prodotti computi metrici separati per ciascuno degli stabilimenti balneari facenti parte del Complesso Turistico;
- ogni singolo computo metrico, relativo alle opere edili ed agli impianti generali, dovrà essere redatto in maniera analitica, esplicativa, puntuale, dettagliata e con indicazione chiara delle quantità, computate a misura e non a corpo; lo stesso dovrà essere redatto facendo riferimento al Prezziario della Regione Puglia 2017; in modo particolare si richiede che per ciascuna voce riportata nel computo metrico venga inserito, e sia leggibile, il codice di riferimento e la descrizione tratta dal Prezziario Regionale ed il relativo costo. In caso di voci di spesa non incluse nel Prezziario Regionale 2017, si dovrà procedere alla redazione di specifica "analisi nuovi prezzi" secondo le modalità riconosciute e ritenute valide dalla normativa di settore;
- sia data evidenza al computo delle superfici e degli importi relativi alle voci di spesa che riguardano specificatamente le camere e gli alloggi per il personale, le cui spese, come innanzi descritto, non possono ritenersi ammissibili;
- sia data evidenza al computo delle superfici e degli importi relativi alle voci di spesa che riguardano specificatamente la realizzazione degli "spazi officina" e "punto uffici", le cui spese, come innanzi descritto, non possono ritenersi ammissibili;
- sia data evidenza al computo delle superfici degli uffici per il personale interessati dal programma di investimenti PIA Turismo, specificando con chiarezza se trattasi di uffici amministrativi o di altra tipologia funzionale;
- sia data evidenza in maniera chiara ed esaustiva che le opere di manutenzione non si configurino come spese di "mera sostituzione";
- all'interno del piano degli investimenti della Sez. 2 del Progetto Definitivo, dettagliare analiticamente le singole voci di spesa in relazione alle macrocategorie "Opere murarie e assimilate" e "Macchinari, impianti e attrezzature", indicandone il costo per ciascuna tipologia;
- produrre un layout grafico riportante arredi e attrezzature per ogni singola struttura ricettiva facente parte del Complesso Turistico, così come degli annessi stabilimenti balneari, specificando il dettaglio delle quantità dei beni allocati in ogni tipologia di ambiente interessato dal programma di investimenti.

### 2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel comune di Castellaneta (Ta), in località Castellaneta Marina presso il complesso turistico "Nova Yardinia". L'immobile è censito in Catasto al Foglio 127 - p.lle 236 - 233 - 213 - 290 - 151 - 212.

L'importo dell'investimento è compreso tra 3 e 40 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 8.735.604,66.

L'investimento rientra tra quelli ammissibili trattandosi di "ampliamento, ammodernamento e ristrutturazione di strutture turistico - alberghiere esistenti ai fini dell'innalzamento degli standard di qualità e/o della classificazione", rientrante nelle attività di cui al codice ATECO 2007 "55.10.00". In particolare, il programma proposto consiste nel miglioramento qualitativo delle strutture ricettive esistenti e degli annessi stabilimenti balneari, di cui si compone il "Nova Yardinia", attraverso una serie di opere di miglioramento finalizzate anche all'introduzione di nuovi servizi funzionali, quali due nuove piscine (una di maggiori dimensioni presso l'Hotel Kalidria ed una destinata ai bambini presso il Valentino storico),

midb:sviluppo



19/18

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

una pizzeria, uno spazio fitness ed una balera presso il Valentino Storico, una "mediation room" ed una libreria presso l'Alborea Eco Lodge oltre al mantenimento delle attuali classificazioni a "4" e "5 stelle" delle strutture esistenti.

Più in particolare, il miglioramento qualitativo è perseguito attraverso le seguenti azioni:

#### Hotel Kalidria

- Realizzazione di una nuova piscina di acqua salata, di superficie pari a mq 350, dotata di un nuovo impianto di clorazione, attraverso la sostituzione del lago artificiale esistente di acqua stagnante. Attualmente, la struttura è dotata di una piccola piscina circolare esterna di mq 170, troppo piccola per una struttura da n. 110 camere classificata 5 stelle;
- interventi impiantistici e architettonici di ammodernamento delle strutture di Talasso Terapia. A tal proposito, l'impresa attesta che ad oggi gli impianti, essendo a contatto con l'acqua di mare, risultano danneggiati e non più utilizzabili. Pertanto, ai fini di un utilizzo idoneo al livello della struttura ricettiva, è necessaria la realizzazione di un nuovo impianto tale da ottenere una riduzione dei consumi energetici (sia elettrica che di gas metano) e un miglior controllo delle temperature dell'acqua di trattamento mediante software di gestione. Attraverso tale intervento, l'impresa intende allungare di almeno di 30 giorni il periodo di apertura della struttura, rivolgendo l'offerta anche ad un turismo estero, tenuto conto che il centro di talassoterapia è composto da 3.500 metri quadrati di piscine, vasche idromassaggio, docce con acqua di mare e programmi di disintossicazione e sale per trattamenti. Pertanto, senza un intervento di miglioramento, non sarebbe adeguatamente redditizio.

#### Hotel Calanè

- Aumento del rapporto spazio/utente assegnabile ad ogni ospite attraverso il recupero di spazi esistenti al fine di incrementare le superfici da destinare alla ristorazione esclusiva dei clienti della struttura turistica. Il ristorante interessato da questo tipo di intervento sarà il Calanè, che dagli attuali 1200 mq passerà a 1500 mq previsti in progetto.

#### Alborea Eco Lodge Suite

- Miglioramento dei lodge esistenti attraverso la trasformazione di n. 121 lodge-suite i quali passeranno dalle attuali tipologie "executive" e "prestige" alle tipologie "loft suites", "lounge suites", "dog suites", "family suite", "wellness suites", "Deluxe suites" e "Ethra fitness suites". In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà descrivere in maniera più dettagliata le diverse tipologie di lodge in termini di funzionalità, evidenziando gli elementi di miglioramento rispetto alla situazione ante investimento.

#### Valentino Grand Village

- Ampliamento dei servizi dedicati ai clienti, attraverso l'inserimento negli spazi esistenti di nuove attività dedicate ai bambini quali lo spazio "Cucine Mamme", gli spazi "Baby Club" con relativa piscina dedicata e lo spazio "Baby Park". Il servizio di "Cucine Mamme", attualmente non esistente, è uno spazio dove si dà la possibilità alle mamme di cucinare e servire il cibo ai propri bambini di età da 0 a 6 anni. Il Baby Club del Valentino Storico, oggi qualificabile come una semplice stanza con giochi, a seguito dell'investimento, sarà caratterizzato da uno spazio interno con nuovi giochi, anche multimediali, e spazi esterni protetti e recintati, dove il bambino può essere seguito da staff interno. L'area, inoltre, sarà dotata di una piscina di mq 100 adeguata alle esigenze



20 15  
 [Signature]



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

del bambino con fondale basso e giochi d'acqua. Infine, gli attuali Baby Park saranno rinnovati con l'inserimento di nuove attrazioni;

- la ristrutturazione delle n. 110 camere clienti presenti nella parte della struttura denominata "Valentino Storico", mediante il rifacimento di tutti gli arredi e di n. 27 bagni, la sostituzione dei corpi illuminanti e la dotazione di connessione Wi-Fi in tutte le camere e gli spazi comuni. Sulla base di quanto affermato dall'impresa proponente, con il nuovo progetto le camere clienti diventeranno più accoglienti, con design moderno e maggiore comodità per gli ospiti; la sostituzione degli apparecchi illuminanti permetterà di poter ridurre i consumi energetici. In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà descrivere in maniera più dettagliata gli elementi di miglioramento rispetto alla situazione di partenza, in relazione alle camere dell'albergo.

Inoltre, per l'intero complesso turistico, l'impresa proponente afferma che attraverso il programma di investimenti si attuerà l'ampliamento dei servizi tecnologici con la dotazione, per l'intera struttura, di rete connessione Wi-Fi, atteso che le camere dell'Hotel Calanè, Valentino Grand Village e Alborea Eco Lodge, attualmente, non dispongono di questo tipo di dotazione. Completa il miglioramento qualitativo generale, in termini di efficienza e risparmio energetico, la dotazione di un software di "Gestione Alberghiera" che permetterà un controllo di presenza cliente e la relativa gestione degli impianti di condizionamento e spegnimento delle luci all'uscita dalle stanze.

Infine, un ulteriore elemento di miglioramento qualitativo è l'energizzazione dello stabilimento "Scirò", attualmente servito da gruppi elettrogeni.

Pertanto, la verifica di ammissibilità sostanziale è positiva.

In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà descrivere in maniera più dettagliata e puntuale gli elementi generali di miglioramento qualitativo della struttura, confrontando per ciascun elemento la situazione ante programma di investimenti e la situazione post programma di investimenti.

### 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 il miglioramento qualitativo del comparto turistico ricettivo "Nova Yardinia", attraverso l'introduzione di nuovi servizi funzionali (nuova piscina presso l'Hotel Kalidria, nuove aree dedicate ai bambini presso l'Alborea Eco Lodge ed il Valentino Grand Village, "mediation room" e libreria presso l'Alborea Eco Lodge, una nuova balera, un nuovo spazio fitness ed una pizzeria presso la struttura "Valentino storico").

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (n. 8 istanze di Permesso di Costruire, n. 4 SCIA e n. 1 CILA, finalizzate alla realizzazione di opere di redistribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi servizi funzionali, sistemazioni esterne ed adeguamento impiantistico), è coerente con l'investimento da effettuare in quanto l'oggetto delle citate istanze di P.d.C., SCIA e CILA rappresenta l'oggetto degli interventi ricompresi nel programma di investimenti PIA Turismo proposto.

sviluppo



21/20  
MR

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Si riepilogano, di seguito, gli interventi previsti dal progetto:

	Intervento	oggetto	Avvio procedure
1.	Hotel Kalidria	Realizzazione di una nuova piscina e modifiche interne all'area bar	istanza di P.d.C. prot. n. 28595 del 08/11/2016
2.	Hotel Calanè	Ampliamento sala ristorante	SCIA prot. n. 28199 del 03/11/2016
3.	Hotel Calanè	Ampliamento alloggio addetti (non ammissibile alle agevolazioni)	SCIA prot. n. 28200 del 03/11/2016
4.	Alborea Eco Lodge	Modifica interna e ampliamento di alcune unità abitative, modifiche degli spazi esterni ai bungalow	istanza di P.d.C. n. 28206 del 03/11/2016
5.	spazi comuni	Manutenzione straordinaria dei percorsi esterni, ridefinizione dell'area a parcheggio dell'Hotel Calanè e realizzazione di aree di sosta per le biciclette	SCI prot. n. 108 del 03/01/2017
6.	Valentino storico	Ampliamento bagni a servizio delle camere	CILA prot. n. 110 del 03/01/2017
7.	Valentino storico	Aumento delle camere destinate al personale dipendente (non ammissibile alle agevolazioni)	SCIA prot. n. 111 del 03/01/2017
8.	Valentino storico	Ampliamento anfiteatro esistente	istanza di P.d.C. prot. n. 28582 del 08/11/2016
9.	Valentino storico	Realizzazione di un nuovo anfiteatro	istanza di P.d.C. prot. n. 28570 del 08/11/2016
10.	Valentino storico	Realizzazione di un baby club attraverso modifiche interne all'area SPA, realizzazione di una nuova piscina per bambini	istanza di P.d.C. prot. n. 28589 del 08/11/2016
11.	Nuovo Valentino	realizzazione di perimetrazioni di giardini, installazione di elementi ombreggianti nelle logge e chiusura fioriere esterne	istanza di P.d.C. prot. n. 28203 del 03/11/2016
12.	Nuovo Valentino	Realizzazione di un portico esterno a servizio del bar e realizzazione di una "piazza" esterna	istanza di P.d.C. prot. n. 28574 del 08/11/2016
13.	Nuovo Valentino	Realizzazione di spazio "pizzeria", "dancing" e "fitness"	istanza di P.d.C. prot. n. 25737 del 06/10/2016

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 miglioramento qualitativo delle strutture ricettive esistenti può consentire un maggior afflusso turistico che si ripercuote positivamente sul territorio di riferimento. In particolare, oltre alla promozione dell'occupazione con l'assunzione a regime di n. 70 ULA, l'impresa prevede di affidare i lavori per almeno il 70% ad imprese del territorio.

#### Effetto di incentivazione

Per quel che concerne l'effetto di incentivazione, la società precisa che la scelta di avviare il presente programma di investimento in Puglia trova fondamento nella circostanza per cui il programma di investimenti, così come descritto nel business plan, non sarebbe stato

sviluppo



2021  
 [Handwritten signatures]

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

realizzato, ma sarebbe stato previsto in misura più ridotta in quanto il contributo pubblico consente di ottenere una redditività adeguata all'investimento rispetto ad uno scenario senza aiuto.

La ristrutturazione del Nova Yardinia avrebbe comportato un **incremento occupazionale** più limitato al fine di consentire il recupero dei costi di investimento. L'incremento occupazionale in assenza di aiuto sarebbe stato pari a n. 41 ULA. L'impresa afferma che l'aiuto finanziario consente l'assunzione di ulteriori n. 29 ULA in aggiunta ai n. 41 in assenza di aiuto in quanto il maggiore costo del personale è compensato dal contributo ottenibile sull'investimento da attuare.

Inoltre, l'impresa afferma che in assenza di aiuto si sarebbero potuti realizzare solo gli interventi essenziali per il ripristino delle funzionalità originarie della struttura. Pertanto, l'**investimento** in assenza di aiuto sarebbe stato pari a € 5.715.007,36.

L'aiuto pubblico, invece, dà la possibilità di effettuare un **investimento di maggiore portata** e realizzare una serie di interventi che consentono la valorizzazione degli elementi qualificanti della struttura (es. il centro di Thalasso terapia), l'arricchimento dei servizi alla clientela, l'adeguamento tecnologico, l'ammodernamento funzionale e stilistico di un gran numero di camere destinate alla ricettività. L'aiuto finanziario, pertanto, consente di effettuare investimenti per € 8.735.604,36, superiori rispetto allo scenario senza aiuti. Si evidenzia che il contributo richiesto, pari a € 2.183.901,16, produce un effetto moltiplicatore sul valore dell'investimento previsto, atteso che in presenza di aiuto, l'incremento dell'investimento è di 3 milioni di euro.

L'entità dell'investimento, con l'intervento su alcuni servizi che in assenza di aiuto non sarebbero stati oggetto di miglioramento, si ripercuote direttamente sul livello di fatturato previsto in uno scenario senza aiuti, passando da circa 15 milioni di euro a circa 20 milioni di euro. Anche in questo caso, l'effetto moltiplicatore dell'aiuto sul valore dell'investimento determina un **incremento del fatturato** più che proporzionale rispetto all'incremento dell'investimento.


Elementi di valutazione	Scenario in assenza dell'aiuto	Scenario in presenza dell'aiuto
Importo investimento pari a €	5.715.007,36	8.735.604,36
Livello di fatturato pari a €	14.892.000,00	19.701.954,11
n. ULA	41	70

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. L'impresa proponente, in sede di business plan, afferma che ai fini della certificazione della sostenibilità degli edifici residenziali, nonché della possibilità di accesso agli incentivi di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", del raggiungimento almeno della Classe 2 del "Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici" e ottenimento del protocollo ITACA PUGLIA \_strutture ricettive", gli interventi che

sviluppo

23/28  
  


*Istanza di accesso Pia Turismo*

*BLUSERENA S.p.A.*

saranno realizzati per le strutture ricettive Hotel Kalidria, Hotel Calanè, Alborea Eco Lodge e Valentino Grand Village, sono i seguenti:

1. qualità del sito:
  - interventi di miglioramento dei percorsi pedonali mitigando l'impatto ambientale ed utilizzando materiali biocompatibili;
  - rinnovo dei mezzi elettrici per il trasporto delle persone ed eliminazione dei mezzi di trasporto diesel;
  - interventi di manutenzione e integrazione delle aree verdi mediante utilizzo di piante autoctone.
2. Consumo delle risorse:
  - interventi di sostituzione sulle centrali termo-frigorifere al fine di aumentare i rendimenti e la riduzione del consumo di energia elettrica e gas: in particolare, è prevista la sostituzione di parte dei gruppi frigoriferi esistenti con sistemi a pompa di calore ad alto rendimento integrati da sistemi di recupero del calore per la produzione di ACS;
  - rinnovamento dei sistemi di illuminazione di alcune aree e locali utilizzando corpi illuminanti a LED in sostituzione delle attuali lampade fluorescenti e alogene;
  - interventi di integrazione, negli impianti elettrici delle camere, di sistemi di "telegestione e controllo accessi con badge", al fine di ottimizzare i consumi elettrici;
  - ristrutturazione degli impianti elettrici nelle cucine e rinnovo delle apparecchiature esistenti con nuove apparecchiature aventi una migliore classe energetica;
  - interventi di manutenzione straordinaria nelle cabine elettriche e parzializzazione del funzionamento dei trasformatori, al fine di ridurre le perdite di carico a vuoto;
  - inserimento di impianti di rifasamento puntuale delle linee elettriche per ridurre le perdite di energia lungo la linea ed ottimizzare il funzionamento dei trasformatori;
  - utilizzo di materiali bio-compatibili (intonaci, pitture ecc.) per gli interventi di manutenzione ordinaria. Nella realizzazione dei nuovi edifici, particolare attenzione sarà effettuata nella scelta della tipologia dell'involucro al fine di realizzare un pacchetto avente sfasamenti maggiori di 12h;
  - realizzazione di sistemi di schermatura solare (frangisole) per ridurre l'irraggiamento interno.
3. Carichi ambientali:
  - interventi di miglioramento delle coperture e delle protezioni solari delle aree esterne;
  - interventi di manutenzione straordinaria sui sistemi di trattamento delle acque, finalizzati all'efficientamento dell'impianto, riducendo lo spreco sia di energia nella fase di trattamento che di acqua dispersa.
4. Qualità ambiente indoor:
  - interventi di sostituzione di alcune unità di trattamento aria per le zone comuni e le cucine, al fine di migliorare il livello di filtraggio dell'aria;
  - adeguamento dei sistemi di regolazione e controllo per garantire una omogeneità delle temperature all'interno degli ambienti comuni (hall, ristoranti etc.) ed un controllo della differenza tra la temperatura esterna ed interna;



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- negli edifici di nuova costruzione particolare attenzione sarà dedicata alla realizzazione ed installazione degli infissi esterni e delle porte interne al fine di garantire un elevato livello di abbattimento acustico.
5. Qualità del servizio:
- installazione di sistemi di supervisione e controllo delle centrali tecnologiche;
  - adeguamento dell'impianto di trasmissione dati ed implementazione del servizio in tutte le aree compresa la spiaggia.

In particolare, in seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una relazione a firma del progettista Arch. A. D'Egidio, il quale dichiara che gli interventi saranno realizzati "con rispondenza ai criteri del "Protocollo ITACA – strutture ricettive [...]" e che, i medesimi interventi, hanno l'obiettivo di:

- "raggiungere almeno la Classe 2 secondo quanto previsto dal "Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della L.R. 13/2008";
- ottenere l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- conseguire una qualità prestazionale per il raffrescamento (rif. Allegati Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III;
- favorire l'accessibilità e la fruibilità delle strutture da parte di persone con disabilità e di persone non autosufficienti nel rispetto del principio di non discriminazione".

In relazione al principio di non discriminazione, l'impresa ha prodotto, per ciascun intervento, la Relazione sui criteri di accessibilità, visitabilità e adattabilità e la Dichiarazione di conformità alla L. n. 13/1989 (superamento barriere architettoniche). In particolare, gli interventi più significativi sono:

- Valentino storico – ampliamento dei posti a sedere nell'esistente anfiteatro: percorsi di larghezza superiore a 100 cm, dotati di "allargamenti" necessari a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedie a ruota;
- Hotel Kalidria – realizzazione di una nuova piscina: fino ad una altezza minima di cm 120 non saranno posti ostacoli come insegne o elementi sporgenti dal fabbricato. Il dislivello tra il piano del percorso pedonale e quello carraio non sarà maggiore di cm 15 e superati con una rampa con pendenza dell'8%;
- Valentino storico – realizzazione di un baby club e di una piscina per bambini: percorsi di larghezza superiore a 100 cm, dotati di "allargamenti" necessari a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedie a ruota;
- tutte le strutture ricettive oggetto di intervento disporranno di n. 2 camere accessibili ogni 40 stanze o frazione di 40, secondo i requisiti del D.M. LL.PP. n. 236/1989.

L'esito circa il criterio di selezione 2 si ritiene essere positivo a condizione che il progetto attui effettivamente quanto previsto ai fini del rispetto del comma 13 e 14 dell'art. 4 dell'Avviso, ossia:

- adozione del Protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive e conseguimento del certificato di sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008 di almeno livello 2;
- ottenimento di una certificazione energetica di classe almeno B;



25/24  
 [Handwritten signature]

Istanza di accesso PIA Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- ottenimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento secondo quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009 e s.m. e i. di almeno livello III;
- adozione di misure per favorire l'accessibilità e la fruibilità delle strutture da parte di persone con disabilità e di persone non autosufficienti.

In sede di progetto definitivo dovrà essere presentato il protocollo ITACA Puglia Strutture ricettive, redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 13/2008 con protocollo di avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta.

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

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

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

parametri anno 2016 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	8.735.604,66	0,136	3
Valore della produzione (B)	64.455.422,00		

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

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

parametri anno 2016 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	8.735.604,66	0,326	3
Patrimonio Netto	26.757.594,00		
Apporto di mezzi propri	0,00		
Totale PN + apporto MP (B)	26.757.594,00		

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
BLUSERENA S.p.A.	positiva

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

#### 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

sviluppo



26/25  
MR  
OP

Istanza di accesso PIA Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Sulla base di quanto già rilevato innanzi al paragrafo 2.1.4, gli aspetti qualitativi del soggetto proponente si ritengono soddisfacenti. Con particolare riferimento alla gestione della struttura ricettiva oggetto di investimento, nella cui gestione l'impresa è subentrata con il contratto di locazione innanzi riportato, è prevista l'assunzione a regime di n. 70 nuove ULA (di cui n. 27,78 donne), così suddivise:

- n. 15 impiegati (di cui n. 10 donne);
- n. 55 operai (di cui n. 17,78 donna).

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva anche in considerazione della previsione di assumere n. 70,00 ULA ai fini della gestione del complesso turistico "Nova Yardinia", oggetto di PIA Turismo.

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

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

Voci	I ANNO		II ANNO		Punteggio	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Patrimonio Netto	21.305.744,00	26.757.594,00				
Debiti m/l termine	12.969.088,00	17.316.615,00				
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	<b>34.274.832,00</b>	<b>44.074.209,00</b>	0,83	1,04	1	2
Immobilizzazioni (B)	<b>41.334.756,00</b>	<b>42.330.792,00</b>				

Poiché il valore del rapporto è compreso tra zero e 0,90 per il primo esercizio e tra 0,90 e 1,25 per il secondo esercizio, è attribuito 1 punto per il primo anno e 2 punti per il secondo anno.

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

Voci	I ANNO		II ANNO		Punteggio	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Attivo Circolante	8.732.246,00	15.003.540,00				
Ratei e risconti attivi	4.139.104,00	3.540.757,00				
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	<b>12.871.350,00</b>	<b>18.544.297,00</b>				
Debiti breve termine	10.380.140,00	9.007.787,00	0,724	1,24	3	3
Ratei e risconti passivi	7.398.524,00	5.945.079,00				
Totale PC + Rat e Risc. Pass. (B)	<b>17.778.664,00</b>	<b>14.952.866,00</b>				

Poiché il valore del rapporto è maggiore di 0,70 per entrambi gli esercizi considerati, sono attribuiti 3 punti per ciascun anno considerato.

Somma punteggi

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2015	2016
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1	2
Indice di liquidità	3	3
<b>Punteggio</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Classe di merito singolo anno</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Classe complessiva</b>	<b>1</b>	



27/26

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

**Aspetti economici**

Calcolo del ROI (risultato operativo / capitale investito)

Voci	2015	2016	valore rapporto (A/B)		Classe
			2015	2016	
Risultato operativo (A)	6.836.163,00	8.867.769,00	0,126	0,146	1
Capitale investito (B)	54.206.106,00	60.875.089,00			

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.

**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.

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità				
Progettazione e direzione lavori				
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	5.093.168,57	971.867,84		6.065.036,41
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		2.670.568,25		2.670.568,25
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Acquisizione di Servizi di consulenza				
Partecipazione a fiere				
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>5.093.168,57</b>	<b>3.642.436,09</b>		<b>8.735.604,66</b>

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Finanziamenti a m/l termine	4.001.218,39	2.550.485,11		6.551.703,50
<b>Totale escluso agevolazioni</b>	<b>4.001.218,39</b>	<b>2.550.485,11</b>		<b>6.551.703,50</b>
Agevolazioni in conto impianti	1.091.950,58	1.091.950,58		2.183.901,16
<b>Totale fonti</b>	<b>5.093.168,97</b>	<b>3.642.435,69</b>		<b>8.735.604,66</b>
			Agevolazioni richieste	2.183.901,16
			Agevolazioni concedibili	2.183.901,16

L'impresa ha correttamente applicato l'intensità di aiuto del 25%, prevista dalla normativa vigente per le imprese di grandi dimensioni.

Il piano finanziario proposto prevede, a fronte di investimenti pari ad € 8.735.604,66, un finanziamento a m/l termine per € 6.551.703,50 e agevolazioni concedibili per 2.183.901,16.



28/2/18  
UR  
[Signature]



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Si rammenta che le fonti di copertura esenti da qualsiasi contributo pubblico devono essere superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 c. 5 del Regolamento.

L'investimento, comprensivo di IVA, risulta interamente coperto con finanziamento a m/l termine e agevolazioni.

Si evidenzia che, trattandosi di soggetto beneficiario di grandi dimensioni, ai sensi del comma 1 dell'art. 1 dell'Avviso, le agevolazioni concedibili sono a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione assegnati all'Accordo di Programma Quadro "Sviluppo Locale".

Le informazioni inerenti l'equilibrio finanziario in riferimento all'ultimo bilancio approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso sono le seguenti:

Capitale Permanente	2016
Patrimonio Netto	26.757.594,00
Fondo per rischi e oneri	1.729.933,00
TFR	118.081,00
Debiti m/l termine	17.510.298,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	
<b>TOTALE Capitale Permanente</b>	<b>46.115.906,00</b>
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	
Immobilizzazioni	42.330.792,00
Crediti m/l termine	193.683,00
<b>TOTALE Attività Immobilizzate</b>	<b>42.524.475,00</b>
<b>Capitale Permanente - Attività Immobilizzate</b>	<b>3.591.431,00</b>

Sulla base dei dati di bilancio, l'impresa presenta nell'ultimo esercizio approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso, un'eccedenza di fonti a medio/lungo termine sugli impieghi di pari durata pari ad € 3.591.431,00.

Pertanto, l'impresa, ai fini della copertura finanziaria può optare anche per l'utilizzo di poste preesistenti del passivo nel limite di € 3.591.431,00.

Di seguito, si riporta una tabella riepilogativa dell'ipotesi di copertura finanziaria:

COPERTURA FINANZIARIA	
<b>INVESTIMENTO AMMISSIBILE</b>	<b>8.735.604,66</b>
agevolazione	2.183.901,16
Apporto nuovi mezzi propri	0,00
Finanziamento bancario m/l termine	6.551.703,50
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>8.735.604,66</b>
<b>Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili</b>	<b>100%</b>

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

#### 4.5 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'area interessata dal progetto, con i relativi soprastanti immobili, è distinta in Catasto al foglio 127 - p.lle 236 - 233 - 213 - 290 - 151 - 212, si estende su una superficie di circa 655 mila mq con una densità volumetrica pari a circa 49.600 mc. ed sviluppa una superficie coperta di 270.000 mq.



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

L'area d'intervento è nella disponibilità dell'impresa BLUSERENA S.p.A. in forza di un contratto di affitto di azienda del 17/05/2017 – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 19/05/2017 al n. 10762 – serie 1T, sottoscritto da S.A.R.A. 5 S.r.l. (concedente), dalla proponente Bluserena S.p.A. in qualità di affittuaria e da Serenissima S.G.R. S.p.A. (società di gestione del fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso denominato Rainbow), con durata pari ad anni 9 (nove) a partire dal 01/01/2018 al 31/12/2026, con rinnovo automatico alla scadenza, per ulteriori 9 (nove) anni. Il contratto di affitto risulta sottoscritto da S.A.R.A. 5 S.r.l., Bluserena S.p.A. e Serenissima S.G.R. S.p.A., così come si rileva dalle premesse del contratto medesimo, in quanto:

- la parte concedente (S.A.R.A. 5 S.r.l.) è titolare del complesso Nova Yardinia, comprensivo degli stabilimenti balneari, in forza di n. 2 distinti contratti di locazione ad uso alberghiero sottoscritti in data 04/05/2017;
- la parte concedente, in ragione dei succitati contratti di locazione, ha facoltà di concedere in godimento alla parte affittuaria tutti gli immobili;
- tutti gli immobili sono stati conferiti al Fondo Rainbow in forza di atti di apporto del 17/05/2017;
- la società Serenissima S.G.R. S.p.A. è la società di gestione del Fondo immobiliare.

Peraltro, all'art. 17.1 del contratto di affitto di azienda si afferma che *"Le Parti, in accordo tra loro, già assentito ed autorizzato il deposito di diversi progetti ed istanze presso le autorità competenti [...] nonché la presentazione della domanda alla Regione Puglia per l'accesso al contributo PIA Turismo"*.

L'art. 3.1 del contratto di affitto di azienda stabilisce che *"L'affitto inizierà a decorrere dal 1 gennaio 2018 (primo gennaio duemiladiciotto) e avrà termine il 31 dicembre 2026 (trentuno dicembre duemilaventisei), fermo restando che alla data del 1 novembre 2017 (primo novembre duemiladiciassette) [...], Parte Affittuaria sarà immessa nel possesso del compendio immobiliare con quanto in esso contenuto e ne avrà la custodia al fine di effettuare le opere di cui al Piano di Investimenti"*<sup>3</sup>.

Inoltre, l'impresa ha prodotto la scrittura privata sottoscritta in data 31/07/2017 tra SARA 5 S.r.l. (parte concedente), Bluserena S.p.A. (parte affittuaria) e Serenissima SGR S.p.A. (parte proprietaria), con cui SARA 5 S.r.l. e Serenissima SGR S.p.A. concedono alla proponente Bluserena S.p.A., dalla data di sottoscrizione, l'accesso e la disponibilità agli immobili di cui al suddetto contratto di locazione. In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà produrre la copia regolarmente registrata di detta scrittura privata.

Alla luce di quanto sopra detto, non si ravvisano criticità in merito alla disponibilità degli immobili oggetto di intervento e si ritiene inequivocabilmente comprovata la volontà del titolare del suolo e dell'immobile a cedere lo stesso all'impresa titolare della domanda di agevolazioni, per un periodo tale da consentirle di garantire il rispetto del vincolo quinquennale sui cespiti agevolati.

Come innanzi rilevato, relativamente agli stabilimenti balneari, il contratto di affitto di azienda del 17/05/2017, all'art. 2.2, specifica che l'oggetto della locazione comprende anche le concessioni demaniali n. 17 e n. 18 del 03/07/2008, le quali vengono citate nell'allegato 2.2.1 del contratto medesimo.

<sup>3</sup> All.to C al contratto di affitto di azienda.

30 29

*Istanza di accesso Pia Turismo*

*BLUSERENA S.p.A.*

La concessione demaniale n. 17 del 03/07/2008 rilasciata dal Comune di Castellaneta, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle in data 10/07/2008 al n. 5989 - serie 3, valida sino al 31/12/2020 (come da proroga concessa in data 07/04/2014), in favore della Nuova Concordia S.r.l. e relativa allo stabilimento balneare di superficie pari a 5.197 mq, distinto in catasto al foglio n. 127, p.lla 178 (stabilimento Scirò).

La concessione demaniale n. 18 del 03/07/2008 rilasciata dal Comune di Castellaneta, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle in data 10/07/2008 al n. 5990 - serie 3, valida sino al 31/12/2020 (come da proroga concessa in data 07/04/2014), in favore della Nuova Concordia S.r.l. e relativa allo stabilimento balneare di superficie pari a 5.268 mq, distinto in catasto al foglio n. 127, p.lla 219 (stabilimento Mediterraneo).

In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa Bluserena S.p.A. dovrà produrre la copia delle concessioni demaniali relative agli stabilimenti balneari Scirò e Mediterraneo, volturate in favore della medesima proponente, di durata compatibile con l'obbligo di mantenimento dei beni agevolati di cui al comma 5 dell'art. 15 dell'Avviso Pubblico.

In sede di Relazione circa la cantierabilità e la compatibilità urbanistica dell'area oggetto di intervento, il tecnico attesta che, attualmente, l'intera superficie di intervento ricade nella perimetrazione del PUG/s vigente come "CM.TRI – Contesto turistico ricettivo esistente e/o pianificato" e regolato dall'art. 60.2 delle N.T.A. L'area è perimetrata all'interno dei "Programmi Integrati di rigenerazione Urbana" (PIRU n. 7).

Sulla base della documentazione presentata, si ritiene che la destinazione urbanistica dell'area sia coerente con l'intervento proposto, così come richiesto dal comma 2 dell'art. 4 dell'Avviso, secondo cui "[...] alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono gli immobili oggetto di investimento deve essere coerente con l'attività da svolgere", in quanto l'area è già attualmente destinata ad attività ricettiva e, sulla base di quanto affermato dall'Arch. Amedeo D'Egidio in sede di relazione sulla compatibilità e cantierabilità degli interventi proposti, l'intervento progettuale proposto prevede un recupero funzionale, con ristrutturazione e ammodernamento del complesso turistico.

Relativamente all'avvio delle procedure tese all'ottenimento dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere, i procedimenti sono stati avviati così come previsto dall'art. 9 comma 2 lett. f) e comma 3 dell'Avviso, in quanto:

- le istanze di permesso di costruire, le CILA e le SCIA sono state presentate tutte in data antecedente alla data di invio dell'istanza di accesso, avvenuta in data 28/09/2017;
- le dichiarazioni asseverative dei progettisti sono contenute all'interno delle medesime istanze presentate presso il Comune di Castellaneta (TA);
- è presente il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo;
- è presente il titolo di disponibilità della sede di durata coerente con la tempistica prescritta (contratto di affitto di azienda del 17/05/2017);
- è indicata sommariamente la tempistica relativa al rilascio del titolo abilitativo nella "Relazione sulla Cantierabilità dell'opera" a firma del progettista incaricato arch. Amedeo D'Egidio, datata 13/07/2017.



31 20  
2017

Istanza di accesso PIA Turismo

BLUSERENA S.p.A.

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (n. 8 istanze di Permesso di Costruire, n. 4 SCIA e n. 1 CILA, finalizzate alla realizzazione di opere di redistribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi servizi funzionali, sistemazioni esterne ed adeguamento impiantistico), è coerente con l'investimento da effettuare in quanto l'oggetto delle citate istanze di P.d.C., SCIA e CILA rappresenta l'oggetto degli interventi ricompresi nel programma di investimenti PIA Turismo proposto.

Si evidenzia che, a seguito di richiesta integrazioni, l'impresa ha chiarito che in relazione alle suddette CILA e SCIA, non è stata presentata comunicazione di inizio lavori e che i lavori stessi non sono stati avviati. In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa dovrà produrre le comunicazioni di inizio lavori effettive, successive alla comunicazione di ammissibilità alla successiva fase di presentazione del progetto definitivo.

Si riepilogano, di seguito, gli interventi previsti dal progetto:

	Intervento	oggetto	Avvio procedure
1.	Hotel Kalidria	Realizzazione di una nuova piscina e modifiche interne all'area bar	istanza di P.d.C. prot. n. 28595 del 08/11/2016
2.	Hotel Calanè	Ampliamento sala ristorante	SCIA prot. n. 28199 del 03/11/2016
3.	Hotel Calanè	Ampliamento alloggio addetti (non ammissibile alle agevolazioni)	SCIA prot. n. 28200 del 03/11/2016
4.	Alborea Eco Lodge	Modifica interna e ampliamento di alcune unità abitative, modifiche degli spazi esterni ai bungalow	istanza di P.d.C. n. 28206 del 03/11/2016
5.	spazi comuni	Manutenzione straordinaria dei percorsi esterni, ridefinizione dell'area a parcheggio dell'Hotel Calanè e realizzazione di aree di sosta per le biciclette	SCIA prot. n. 108 del 03/01/2017
6.	Valentino storico	Ampliamento bagni a servizio delle camere	CILA prot. n. 110 del 03/01/2017
7.	Valentino storico	Aumento delle camere destinate al personale dipendente (non ammissibile alle agevolazioni)	SCIA prot. n. 111 del 03/01/2017
8.	Valentino storico	Ampliamento anfiteatro esistente	istanza di P.d.C. prot. n. 28582 del 08/11/2016
9.	Valentino storico	Realizzazione di un nuovo anfiteatro	istanza di P.d.C. prot. n. 28570 del 08/11/2016
10.	Valentino storico	Realizzazione di un baby club attraverso modifiche interne all'area SPA, realizzazione di una nuova piscina per bambini	istanza di P.d.C. prot. n. 28589 del 08/11/2016
11.	Nuovo Valentino	realizzazione di perimetrazioni di giardini, installazione di elementi ombreggianti nelle logge e chiusura fioriere esterne	istanza di P.d.C. prot. n. 28203 del 03/11/2016
12.	Nuovo Valentino	Realizzazione di un portico esterno a servizio del bar e realizzazione di una "piazza" esterna	istanza di P.d.C. prot. n. 28574 del 08/11/2016
13.	Nuovo Valentino	Realizzazione di spazio "pizzeria", "dancing" e "fitness"	istanza di P.d.C. prot. n. 25737 del 06/10/2016



32-31

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Si precisa, altresì, che a seguito di invio integrazioni, l'impresa ha prodotto una DSAN a firma del progettista incaricato Arch. A. D'Egidio il quale attesta che, in relazione alla prevista realizzazione di un anfiteatro verde, il Soggetto proponente "rinuncia a tale progetto in quanto sono variate le motivazioni progettuali che avevano portato alla sua progettazione, precisando che l'importo per la sua realizzazione non è stato mai riportato all'interno del Business Plan [...]". A tal proposito, l'impresa Bluserena S.p.A. ha prodotto copia dell'istanza di rinuncia al progetto "Anfiteatro verde", presentata al Comune di Castellaneta ed acquisita con prot. n. 26096 del 09/11/2017.

Relativamente al regime vincolistico insistente sull'area oggetto di investimento, l'Autorità Ambientale rileva quanto segue.

Nell'Autocertificazione contenuta nell'Allegato 5, il tecnico incaricato dichiara che l'area di intervento ricade in aree protette e in aree SIC-ZPS, è interessata da vincoli PAI e da vincoli del PPTR (*BP Cordoni dunari, Sedi di rilevanza naturalistica, Componenti idrologiche, Immobili e aree di notevole interesse pubblico*).

Il tecnico dichiara altresì che l'intervento è soggetto alla normativa VIA e che ha concluso la procedura (BURP n. 160 del 10/10/2008).

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici rivenienti dal PPTR, l'intervento è interessato da Beni Paesaggistici (*Fiumi torrenti e acque pubbliche, Boschi, Parchi e riserve, Immobili e aree di notevole interesse pubblico*) e Ulteriori Contesti Paesaggistici (*Cordoni dunari, Vincolo idrogeologico, Aree di rispetto dei boschi, Siti di rilevanza naturalistica*).

Per quanto riguarda il PAI, l'intervento ricade in una area a Media Pericolosità idraulica (MP) e nelle vicinanze di una zona classificata a pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1).

Pertanto, gli interventi saranno soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR e del parere dell'Autorità di Bacino.

L'area oggetto di intervento ricade inoltre nei pressi dell'area protetta Riserva Naturale Statale Stornara, e nel SIC IT9130006 "Pineta dell'arco jonico", e deve pertanto essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza e all'acquisizione del parere dell'Ente Parco.

Inoltre, con riferimento al **Vincolo Idrogeologico** individuato sul PPTR, che interessa tutta l'area d'intervento, si specifica che è necessario inviare comunicazione o ad acquisire parere ai sensi del R.R. Puglia n. 9/2015 interessando la Sezione Foreste della Regione Puglia, per tramite del SUE del Comune territorialmente competente, ai sensi della Circolare della stessa Sezione regionale prot.9889 del 17.04.2015.

Infine, per quanto riguarda la normativa di Valutazione d'Impatto Ambientale, il complesso turistico potrebbe tipologicamente afferire alla categoria *B.2.ax) campeggi e villaggi turistici di superficie superiore a 5 ha, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 mc, o che occupano una superficie superiore ai 20 ha, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati* di cui all'allegato B- interventi soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità - Elenco B.2. della L.R. 11/01 oltre che del D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii.



33-32  
MR  
90

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Pertanto, la modifica prevista dal presente investimento - qualora non ricompresa nella procedura già espletata - rientra nella categoria B.2.az) *modifica delle opere e degli interventi elencati nel presente Elenco B.2.*

A detta circostanza si aggiunge che l'area d'intervento ricade in un'Area naturale protetta per cui, ai sensi del comma 3 e 4 dell'art.4 della L.R. 11/01 ss.mm.ii., l'intervento in oggetto potrebbe essere assoggettato alla procedura di Valutazione dell'Impatto Ambientale e alla Valutazione di Incidenza Ambientale.

Pertanto, sulla base delle valutazioni effettuate sull'allegato 5, l'Autorità Ambientale desume quanto segue:

✓ prima della realizzazione dell'intervento oggetto di finanziamento dovrà essere acquisito:

- 1) **VIA-VI:** qualora gli interventi previsti dal presente investimento non siano ricompresi nel progetto oggetto di valutazione di impatto ambientale già effettuata, essi dovranno essere assoggettati alla **procedura di VIA** e alla **Valutazione di incidenza** ai sensi della L.R. 11/01 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. L'Autorità Ambientale specifica che, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 18/2012, i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione di incidenza e Autorizzazione Integrata Ambientale inerenti progetti finanziati con fondi strutturali, sono di competenza regionale.
- 2) **PPTR:** come anche evidenziato dal tecnico incaricato, l'area oggetto di intervento è interessata da vincoli individuati dal PPTR e, pertanto, l'intervento dovrà essere assoggettato a **procedura di Autorizzazione Paesaggistica**, ai sensi dell'art. 90 co.2 delle NTA del PPTR.  
L'Autorità Ambientale evidenzia che la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è del Comune interessato, salvo il caso in cui il progetto sia sottoposto alla procedura di VIA: in questa ultima ipotesi, la competenza è della Regione e il relativo provvedimento viene acquisito nell'ambito del procedimento di valutazione di impatto ambientale.
- 3) Con riferimento al **Vincolo Idrogeologico** individuato sul PPTR e che interessa tutta l'area d'intervento, l'Autorità Ambientale specifica che è necessario inviare comunicazione o acquisire **parere** ai sensi del R.R. Puglia n. 9/2015, interessando la Sezione Foreste della Regione Puglia per tramite del SUE del Comune territorialmente competente ai sensi della Circolare della stessa Sezione regionale prot. 9889 del 17/04/2015.
- 4) **Vincoli da P.A.I.:** dall'istruttoria espletata, sulla base della documentazione trasmessa, l'Autorità Ambientale rileva che, l'area oggetto di intervento risulta parzialmente interessata dal vincolo rivincente dal PAI: *Area a Media Pericolosità idraulica (MP)*. Pertanto, qualora gli interventi interessino le aree individuate dal PAI come aree a "Media Pericolosità idraulica (MP)", l'istante dovrà procedere secondo quanto stabilito all'art. 8 delle NTA del PAI.
- 5) **Aree naturali protette regionali e/o Nazionali:** l'intervento ricade nei pressi dell'area protetta Riserva Naturale Statale Stornara, per cui dovrà essere acquisito il **nulla osta da parte dell'Ente Gestore** ai sensi della L.R. n. 13/2007.



31/03  
 MR

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Infine, l'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 01/11/2017. 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 progetto definitivo, l'impresa dovrà adeguare il proprio cronoprogramma dei lavori.

**L'esito circa il criterio di selezione 6 è positivo, fermo restando che la fase di valutazione del progetto definitivo non potrà in alcun modo concludersi positivamente in assenza di tutti i titoli abilitativi nonché delle autorizzazioni richiamate dall'Autorità Ambientale.**

#### 4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento

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

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 (tratti dalla Tabella dei criteri ambientali), di seguito riportati:

- 1) utilizzazione di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche;
- 2) ricorso alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate;
- 3) valorizzazione e promozione di attività produttive tradizionali;
- 4) interventi percettivamente non invasivi;
- 5) dematerializzazione delle informazioni da veicolare e sostituzione dei beni con servizi;
- 6) previsione di sistemi di mobilità sostenibile per la gestione dei flussi di traffico.

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

- a) sia prodotta quota parte dell'energia necessaria al funzionamento della struttura da fonti rinnovabili, attraverso, ad esempio, la realizzazione di un impianto fotovoltaico e/o di un impianto solare termico e/o di un impianto geotermico;
- b) l'intervento sulla parte impiantistica della struttura sia finalizzato anche al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi: a titolo esemplificativo ma non esaustivo, previsione di gruppi refrigeranti per impianto climatizzazione ad alta efficienza energetica, dotate di motori elettrici comandati da inverter, di sezioni di recupero parziale di calore e del controllo di condensazione, acquisto di apparecchiature elettriche di classe A+, posa in opera di isolante per le tubazioni che trasportano acqua calda, installazione di corpi illuminanti a risparmio energetico, installazione di sistemi automatizzati di gestione dell'energia quali l'attivazione delle utenze della camera in presenza del badge inserito, etc;
- c) 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/o 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;



35 34  
[Signature]

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- 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.
- d) In sede di gestione della struttura, siano avviate azioni per ridurre la produzione di rifiuti, quali: limitazione al minimo dei prodotti per l'igiene della persona monodose o monouso, eliminazione dei prodotti "usa e getta", offerta di bevande in bottiglie riutilizzabili, sia in camera che nelle strutture di ristorazione.

Al fine di procedere con le successive fasi istruttorie, l'Autorità Ambientale richiede che sia data evidenza del recepimento delle prescrizioni predette all'interno di tutti gli elaborati progettuali presentati in sede progetto definitivo.

**Per gli accorgimenti tratti dalla Scheda dei criteri ambientali, l'Autorità Ambientale richiede che siano, nella successiva fase valutativa, descritti più dettagliatamente e contestualizzati in relazione all'intervento.**

Qualora le prescrizioni non siano attuabili, l'Autorità Ambientale richiede di sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

Si evidenzia opportunamente, che il parere di sostenibilità ambientale, 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 degli impianti, 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.

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

L'obiettivo dell'investimento proposto dall'impresa consiste nel miglioramento degli standard qualitativi delle strutture ricettive esistenti e degli annessi stabilimenti balneari, facenti parte del complesso Nova Yardinia, composto da n. 2 strutture ricettive a "4 stelle" (Hotel Calanè, Valentino Grand Village) n. 2 strutture a "5 stelle" (Hotel Kalidria, Alborea Eco Lodge) e n. 2 stabilimenti balneari.

L'impresa si propone di cogliere le opportunità legate ai trend positivi di flussi turistici in Puglia e soprattutto in provincia di Taranto. La regione Puglia rappresenta una delle principali destinazioni turistiche balneari, registrando nell'anno 2016, 3,7 milioni di arrivi e 14,4 milioni di presenze.

Il target di riferimento principale della società Bluserena S.p.A. è rappresentato, nel periodo estivo, da turisti per lo più interessati ad una vacanza del tipo balneare, provenienti per il 60% da Puglia, Lazio, Lombardia e Veneto e per il rimanente 40% principalmente da Germania, Austria e Svizzera.

In tale contesto si inserisce l'iniziativa proposta dall'impresa Bluserena S.p.A. che, attraverso l'investimento, punta a perseguire anche obiettivi di destagionalizzazione, attraverso il

sviluppo



3G-35



*Istanza di accesso Pia Turismo**BLUSERENA S.p.A.*

soddisfacimento della domanda di turismo "d'affari", grazie alla presenza di una sala congressi da n. 600 posti e n. 3 meeting rooms per complessivi n. 115 posti a sedere (presso l'Hotel Calanè). Inoltre, il servizio di Thalasso terapia (presso l'Hotel Kalidria) e la possibilità di organizzare eventi di grandi dimensioni (possibilità di collegamento diretto delle strutture Kalidria e Grand Valentino) rappresentano ulteriori elementi a favore della destagionalizzazione dei flussi turistici.

I principali punti di forza della struttura facente capo alla società Bluserena S.p.A., sulla base di quanto affermato in sede di business plan, sono rappresentati sia dall'ubicazione della struttura a ridosso del mare e comprensiva di due stabilimenti balneari sia dall'esperienza maturata nel settore di riferimento.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa stima di raggiungere un livello di fatturato a regime di quasi 74 milioni di euro (di cui circa 19 milioni di euro riferiti alla struttura oggetto di investimento). I livelli di prezzi sono stati stimati come segue:

- relativamente alle strutture con classificazione a "4 stelle" (Valentino Village e Hotel Calanè), l'impresa dichiara di aver fatto riferimento al prezzo medio di vendita delle camere del Villaggio Torre Serena, struttura ricettiva di proprietà della medesima proponente e da essa condotta in gestione, in quanto si tratta di un complesso avente medesima classificazione e caratteristiche analoghe alle due strutture oggetto di intervento. Inoltre, il Villaggio Torre Serena si rivolge ad un mercato completamente sovrapponibile a quello del Valentino Village e dell'Hotel Calanè;
- con riferimento all'Hotel Kalidria ed all'Alborea Eco Lodge, entrambe con classificazione a "5 stelle", l'impresa dichiara che il prezzo medio di vendita delle camere è stato desunto da un'analisi di mercato sui prezzi praticati dai competitors.

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, nei dodici mesi precedenti quello di invio dell'istanza di accesso, dichiara di possedere un numero di ULA complessivo di 441,84 ULA occupate nelle n. 8 strutture ricettive gestite. Nel territorio della Regione Puglia, le ULA dell'impresa Bluserena S.p.A. sono pari a n. 106,87, di cui n. 49,16 occupate nella struttura di Torre Canne – Fasano e n. 57,71 occupate nella struttura di Torre Mattoni – Ginosa (TA).

Attraverso l'investimento, è previsto un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 70, di cui n. 15 impiegati (di cui n. 10 donne) e n. 55 operai (di cui n. 17,78 donne). Pertanto, il livello ULA che l'impresa dovrà raggiungere nell'esercizio a regime e mantenere per i 3 anni successivi è pari a n. 176,87 ULA. Si specifica che l'incremento occupazionale deve essere effettuato esclusivamente attraverso nuove assunzioni e non può derivare da trasferimenti di dipendenti occupati nelle n. 8 strutture ricettive già gestite.

In sede di presentazione del progetto definitivo, il Libro Unico del Lavoro che l'impresa dovrà presentare è esclusivamente quello riferito alle strutture ubicate nella regione Puglia.

L'impresa dichiara, inoltre, l'applicazione del principio di uguaglianza di genere attraverso un'equa ripartizione delle posizioni di responsabilità ed uguali livelli retributivi per i lavoratori uomini e per le donne.



Mr

3738

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

Di seguito si riporta la schematizzazione dell'incremento occupazionale.

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
<b>Dirigenti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>Impiegati</b>	<b>13,89</b>	<b>28,89</b>	<b>15,00</b>
di cui donne	6,15	16,15	10,00
<b>Operai</b>	<b>92,98</b>	<b>147,98</b>	<b>55,00</b>
di cui donne	47,22	65,00	17,78
<b>TOTALE</b>	<b>106,87</b>	<b>176,87</b>	<b>70,00</b>
di cui donne	53,37	81,15	27,78

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:

1. produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
2. produrre le comunicazioni di inizio lavori effettive, successive alla comunicazione di ammissibilità alla successiva fase di presentazione del progetto definitivo;
3. scrittura privata sottoscritta in data 31/07/2017 tra SARA 5 S.r.l., Bluserena S.p.A. e Serenissima – SGR S.p.A., regolarmente registrata;
4. sia prodotto un computo metrico per ciascun immobile costituente il complesso Turistico, con distinzione tra le diverse strutture costituenti il complesso e i diversi edifici o parti di edificio costituenti le diverse strutture, al fine di riscontrare più facilmente le opere;
5. siano prodotti computi metrici separati per ciascuno degli stabilimenti balneari facenti parte del Complesso Turistico;
6. ogni singolo computo metrico, relativo alle opere edili ed agli impianti generali, dovrà essere redatto in maniera analitica, esplicativa, puntuale, dettagliata e con indicazione chiara delle quantità, computate a misura e non a corpo; lo stesso dovrà essere redatto facendo riferimento al Prezziario della Regione Puglia 2017; in modo particolare si richiede che per ciascuna voce riportata nel computo metrico venga inserito, e sia leggibile, il codice di riferimento e la descrizione tratta dal Prezziario Regionale ed il relativo costo. In caso di voci di spesa non incluse nel Prezziario Regionale 2017, si dovrà procedere alla redazione di specifica "analisi nuovi prezzi" secondo le modalità riconosciute e ritenute valide dalla normativa di settore;
7. sia data evidenza al computo delle superfici e degli importi relativi alle voci di spesa che riguardano specificatamente le camere e gli alloggi per il personale, le cui spese, come innanzi descritto, non possono ritenersi ammissibili;
8. sia data evidenza al computo delle superfici e degli importi relativi alle voci di spesa che riguardano specificatamente la realizzazione degli "spazi officina" e "punto uffici", le cui spese, come innanzi descritto, non possono ritenersi ammissibili;



Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

9. sia data evidenza al computo delle superfici degli uffici per il personale interessati dal programma di investimenti PIA Turismo, specificando con chiarezza se trattasi di uffici amministrativi o di altra tipologia funzionale;
10. sia data evidenza in maniera chiara ed esaustiva che le opere di manutenzione non si configurino come spese di "mera sostituzione";
11. all'interno del piano degli investimenti della Sez. 2 del Progetto Definitivo, dettagliare analiticamente le singole voci di spesa in relazione alle macrocategorie "Opere murarie e assimilate" e "Macchinari, impianti e attrezzature", indicandone il costo per ciascuna tipologia;
12. produrre un layout grafico riportante arredi e attrezzature per ogni singola struttura ricettiva facente parte del Complesso Turistico, così come degli annessi stabilimenti balneari, specificando il dettaglio delle quantità dei beni allocati in ogni tipologia di ambiente interessato dal programma di investimenti;
13. fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci per attrezzature e corredi, 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 bagno, biancheria da letto, stoviglie e utensili da cucina)";
14. descrivere in maniera più dettagliata e puntuale gli elementi generali di miglioramento qualitativo della struttura, confrontando per ciascun elemento la situazione ante programma di investimenti e la situazione post programma di investimenti in termini di dotazioni e caratteristiche;
15. descrivere in maniera più dettagliata le diverse tipologie di "lodge" previste presso la struttura denominata "Alborea Eco Lodge" in termini di funzionalità, evidenziando gli elementi di miglioramento rispetto alla situazione ante investimento;
16. descrivere in maniera più dettagliata gli elementi di miglioramento rispetto alla situazione di partenza, in relazione alle camere dell'albergo denominato "Valentino Storico";
17. produrre le concessioni demaniali relative agli stabilimenti balneari Scirò e Mediterraneo, volturate in favore della proponente Bluserena S.p.A, di durata compatibile con l'obbligo di mantenimento dei beni agevolati di cui al comma 5 dell'art. 15 dell'Avviso Pubblico;
18. dare evidenza delle azioni concrete tali da rispettare quanto previsto dall'art. 4, comma 13 dell'Avviso Pubblico:
  - adozione del Protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive e conseguimento del certificato di sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008 di almeno livello 2;
  - ottenimento di una certificazione energetica di classe almeno B;
  - ottenimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento secondo quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009 e s.m. e i. di almeno livello III;
  - adozione di misure per favorire l'accessibilità e la fruibilità delle strutture da parte di persone con disabilità e di persone non autosufficienti;
19. dovrà essere presentato il protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive, redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 13/2008 con protocollo di avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta;
20. prima della realizzazione dell'intervento:
  - qualora gli interventi previsti dal presente investimento non siano ricompresi nel progetto oggetto di valutazione di impatto ambientale già effettuata, essi



39<sup>38</sup>  
 nr

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

dovranno essere assoggettati alla procedura di VIA e alla Valutazione di incidenza ai sensi della L.R. 11/01 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 18/2012, i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale, Valutazione di incidenza e Autorizzazione Integrata Ambientale inerenti progetti finanziati con fondi strutturali, sono di competenza regionale;

- l'intervento deve essere assoggettato alla procedura di **Autorizzazione Paesaggistica** ai sensi dell'art. 90 co.2 delle NTA del PPTR. La competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è del Comune interessato, salvo il caso in cui il progetto sia sottoposto alla procedura di VIA: in questa ultima ipotesi, la competenza è della Regione e il relativo provvedimento viene acquisito nell'ambito del procedimento di valutazione di impatto ambientale;
  - per quanto riguarda il **PAI**, l'intervento ricade in una area a Media Pericolosità idraulica (MP) e nelle vicinanze di una zona classificata a pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1): pertanto, l'impresa dovrà acquisire il **parere dell'Autorità di Bacino**;
  - l'impresa deve inviare comunicazione o acquisire **parere ai sensi del R.R. Puglia n. 9/2015**, interessando la Sezione Foreste della Regione Puglia per tramite del SUE del Comune territorialmente competente ai sensi della Circolare della stessa Sezione regionale prot. 9889 del 17/04/2015, in quanto tutta l'area di intervento è interessata dal **Vincolo Idrogeologico** individuato sul PPTR;
  - l'impresa dovrà acquisire il **nulla osta da parte dell'Ente Gestore del Parco** ai sensi della L.R. n. 13/2007, in quanto l'intervento ricade nei pressi dell'area protetta Riserva Naturale Statale Stornara;
21. siano attuati tutti gli accorgimenti proposti nella direzione della sostenibilità ambientale (dei quali si dovrà fornire dettagliata descrizione delle modalità di attuazione), di seguito riportati:
- utilizzazione di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche;
  - ricorso alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate;
  - valorizzazione e promozione di attività produttive tradizionali;
  - interventi percettivamente non invasivi;
  - dematerializzazione delle informazioni da veicolare e sostituzione dei beni con servizi;
  - previsione di sistemi di mobilità sostenibile per la gestione dei flussi di traffico;
  - sia prodotta quota parte dell'energia necessaria al funzionamento della struttura da fonti rinnovabili, attraverso, ad esempio, la realizzazione di un impianto fotovoltaico e/o di un impianto solare termico e/o di un impianto geotermico;
22. l'intervento sulla parte impiantistica della struttura sia finalizzato anche al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi: a titolo esemplificativo ma non esaustivo, previsione di gruppi refrigeranti per impianto climatizzazione ad alta efficienza energetica, dotate di motori elettrici comandati da inverter, di sezioni di recupero parziale di calore e del controllo di condensazione, acquisto di apparecchiature elettriche di classe A+, posa in opera di isolante per le tubazioni che trasportano acqua calda, installazione di corpi illuminanti a risparmio energetico, installazione di sistemi automatizzati di gestione dell'energia quali l'attivazione delle utenze della camera in presenza del badge inserito, etc;
23. 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:



40 39

NR

Istanza di accesso Pia Turismo

BLUSERENA S.p.A.

- siano naturali e/o 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;
24. in sede di gestione della struttura, siano avviate azioni per ridurre la produzione di rifiuti, quali: limitazione al minimo dei prodotti per l'igiene della persona monodose o monouso, eliminazione dei prodotti "usa e getta", offerta di bevande in bottiglie riutilizzabili, sia in camera che nelle strutture di ristorazione;
25. l'incremento occupazionale deve essere effettuato esclusivamente attraverso nuove assunzioni e non può derivare da trasferimenti di dipendenti occupati nelle n. 8 strutture ricettive già gestite.

**Dati riepilogativi:**

- Codice ATECO: **55.10.10** "Alberghi e strutture simile.
- Sede iniziativa: Castellaneta Marina – Comune di Castellaneta (Ta) presso il complesso turistico Nova Yardinia.
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI BLUSERENA S.P.A.		AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (FSC)	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Suolo aziendale		
Opere murarie e assimilate	6.065.036,41	1.516.259,10
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	2.670.568,25	667.642,06
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.735.604,66</b>	<b>2.183.901,16</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.735.604,66</b>	<b>2.183.901,16</b>

- Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
106,87	176,87	70,00

Modugno, 11/01/2018

Il Valutatore  
Marianna Raolil

Il Responsabile di Commessa  
Gianluca De Paola

Visto  
Il Program Manager dell'Area  
Sviluppo del sistema regionale e dei settori strategici  
Donatella Toni

pugliasviluppo

IL PRESENTE ALLEGATO  
E' COMPOSTO DA ..... 41 ..... FOGLI

LA DIRIGENTE  
(avv. Gianna Elisa Dell'Ingiera)

Firma  
*Marianna Raolil*

Firma  
*Gianluca De Paola*

*[Signature]*

