

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SEZIONE COMPETITIVITA' E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI 15 marzo 2018, n. 332

Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" - Determinazione n. 796/2015 e s.m. ed i. - Ammissione della proposta alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo. Soggetto proponente: ADREMA S.r.l. – codice progetto Y8CHFJ2.

La Dirigente di Sezione

Visti:

gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. del 04.02.1997 n. 7 e s.m. ed i.;

la deliberazione di Giunta Regionale 28 .07.1998, n. 3261;

gli artt. 4 e 16 del D.Lgs. del 30.03.2001, n. 165;

l'art. 32 della legge 18.06.2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;

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

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

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

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

la Legge Regionale n. 40 del 30.12.2016 "Legge di Stabilità 2017";

la Legge Regionale n. 41 del 30.12.2016 "Bilancio di previsione della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2017 e pluriennale 2017-2019;

la DGR n. 16 del 17.01.2017 di approvazione del Bilancio Gestionale Finanziario e del Documento Tecnico di accompagnamento;

l'Atto Dirigenziale n. 16 del 31.03.2017 di conferimento incarichi di Direzione dei Servizi;

la determina dirigenziale n. 1719 del 14.11.2017 della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi di attribuzione della Responsabilità di Sub-azioni 3.3.1 e 3.3.2;

la determina dirigenziale n. 2073 del 19.12.2017 della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi di rettifica della determinazione dirigenziale n. 1719 del 14.11.2017 per la modifica delle Sub-azioni 3.3.1 e 3.3.2 in Sub-azioni 3.3 .a e 3.3.b;

il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 115 del 31.05.2017 "Regolamento recante la disciplina per il funzionamento del Registro nazionale degli aiuti di Stato, ai sensi dell'articolo 52, comma 6, della legge 24.12.2012, n. 234 e successive modifiche e integrazioni", pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 28.07.2017, con entrata in vigore il 12.08.2017;

il Provvedimento attuativo del Ministero dello Sviluppo Economico - Direttore generale per gli incentivi alle imprese - del 28.07.2017 relativamente agli articoli 7 e 8 del D.M. n. 115/2017.

Premesso che:

in data 16.02.2000 il Governo e la Regione Puglia hanno sottoscritto Intesa Istituzionale di Programma, così come aggiornata dai successivi atti di programmazione e pianificazione;

la Delibera CIPE 21.12.2007, n. 166, recante "Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013 - Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)" stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;

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

con DGR n. 1513 del 24.07.2012, n. 2787 del 14.12.2012 e n. 523 del 28.03.2013 la Regione ha preso atto delle delibere CIPE attraverso cui è stata predisposta la programmazione degli interventi del FSC 2000 - 2006 e FSC 2007 - 2013, con particolare riferimento alle delibere n. 62/2011, n. 78/2012, n. 8/2012, n. 60/2012, 79/2012, 87/2012 e 92/2012 e formulato le disposizioni per l'attuazione delle stesse;

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

il Programma Operativo Regionale Puglia 2014-2020, approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854, in relazione agli obiettivi specifici indica le azioni di riferimento tra le quali l'azione 3.3 "Interventi per il sostegno agli investimenti delle imprese turistiche" obiettivo specifico 3c) "consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali" dell'Asse III "Competitività delle Piccole e Medie Imprese".

Considerato che:

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

con DGR n. 2445 del 21.11.2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo Sviluppo spa quale Soggetto Intermedio per l'attuazione degli aiuti di cui al Titolo II "Aiuti a finalità regionale" del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014, a norma dell'art. 6, comma 7, del medesimo e dell'art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014;

con Determinazione Dirigenziale del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 796 del 07.05.2015 è stato approvato e pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 l'Avviso: " FSC- APQ Sviluppo Locale 2007-2013 -Titolo II -Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione - PIA Turismo" - denominato "Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30.09.2014";

con atto dirigenziale n. 973 del 29 .05 .2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell'art. 2 comma 1 dell'Avviso, dal 03 .06 .2015 al 15.06.2015;

con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11.06.2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all'Allegato A dell'Avviso approvato con DD n. 796 del 07.05.2015;

con atto dirigenziale n. 1060 del 15.06.2015 è stato prenotato l'importo di € 15.000.000,00 (Euro

Quindicimilioni/00) sul capitolo di spesa 1147031"Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013- Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012- Settore d'intervento- Contributi agli investimenti a imprese" a copertura dell'Avviso per l'erogazione di "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione- PIA Turismo" denominato "Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30.09.2014" di cui all'Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015.

Considerato altresì che:

con nota del 12.02.2018 prot. n. 1533/U, trasmessa in pari data ed acquisita agli atti della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi in pari data al prot. n. AOO_158/0001074, Puglia Sviluppo S.p.A. ha:

- comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **ADREMA S.r.l.- codice progetto V8CHFJ2** - così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;
- comunicato che dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- trasmesso la relazione istruttoria della proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **ADREMA S.r.l. codice progetto V8CHFJ2**- dalla quale risultano investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € **4.600.000,00** (di cui € 4.410.000,00 per Attivi Materiali ed € 190.000,00 per acquisizione di servizi) con agevolazione massima concedibile pari ad € **2.070.000,00** (di cui € 1.984.500,00 per Attivi Materiali ed € 85.500,00 per acquisizione di servizi);

con nota del 14.03.2018, trasmessa in pari data a mezzo PEC e ricevuta da questa Sezione in data 15.03.2018, assunta al protocollo della medesima Sezione in data 15.03.2018 al n. AOO_158/0001970, la ADREMA S.r.l. ha dichiarato "la disponibilità dell'azienda [...] a garantire [...] un'occupazione incrementale pari a n. 9 ULA anziché 4,26 già indicate nella fase di accesso/presentazione del progetto".

Visto:

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

Ravvisata la necessità di:

- prendere atto della relazione istruttoria trasmessa da Puglia Sviluppo S.p.A. con nota del 12.02.2018 prot. n. 1533/U che fa parte integrante del presente provvedimento (**Allegato 1** composto da n. 34 fogli);
- ammettere la proposta presentata dal Soggetto proponente **ADREMA S.r.l.- codice progetto V8CHFJ2**- alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo.

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

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

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

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

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

Ritenuto di dover provvedere un merito

DETERMINA

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

di prendere atto della relazione istruttoria trasmessa da Puglia Sviluppo SpA con nota del 12.02.2018 prot. n. 1533/U che fa parte integrante del presente provvedimento (**Allegato 1** composto da n. 34 fogli), conclusasi con esito positivo in merito alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché della valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **ADREMA S.r.l. - codice progetto Y8CHFJ2** - così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;

di prendere atto della nota del 14.03.2018, trasmessa in pari data a mezzo PEC e ricevuta da questa Sezione in data 15.03.2018, assunta al protocollo della medesima Sezione in data 15.03.2018 al n. AOO_158/0001970, con cui la ADREMA S.r.l. ha dichiarato "la disponibilità dell'azienda [...] a **garantire [...] un'occupazione incrementale pari a n. 9 ULA anziché 4,26 già indicate nella fase di accesso/presentazione del progetto**".

di ammettere, ai sensi dell'art. 9 punto 16 dell'Avviso, la proposta presentata dal Soggetto proponente **ADREMA S.r.l. - codice progetto Y8CHFJ2**- alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo;

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

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

di pubblicare il provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sui portali regionali www.regione.puglia.it e www.sistema.puglia.it .

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

- all'Impresa **ADREMA S.r.l.**
- alla Segretariato della Giunta Regionale

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

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

Gianna Elisa Berlingiero

Puglia sviluppo

ALLEGATO ALLA DETERMINA
N° 332 DEL 15 MAR. 2018

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

RELAIS LA SOMMITÀ

Impresa proponente: ADREMA S.R.L.

Codice Progetto: Y8CHFJ2

Protocollo istruttorio: 36



1

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

INDICE

1. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	2
1.1. Trasmissione della Domanda	2
1.2. Completezza della Documentazione.....	2
2. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ SOSTANZIALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	7
2.1. Soggetto Proponente	7
2.1.1 Descrizione della compagine	7
2.1.2 Descrizione della compagine	7
2.1.3 Oggetto sociale	8
2.1.4 Campo di attività	8
2.1.5 Requisiti soggettivi	8
2.2. INVESTIMENTO	10
2.2.1 Descrizione dell'investimento.....	10
2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento	17
3. Requisito di premialità.....	17
4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso.....	18
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi.....	18
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta.....	19
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti	20
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.....	21
4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti	23
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	25
4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento.....	28
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato	29
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento.....	30
5 Conclusioni.....	30
Dati riepilogativi:.....	32



21

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

1. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO**1.1. Trasmissione della Domanda**

L'istanza di accesso è stata trasmessa in data 03 novembre 2017, alle ore 17:42, in via telematica attraverso la procedura on line "Pia Turismo" messa a disposizione sul portale www.sistema.puglia.it, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento.

Il soggetto proponente, denominato Adrema S.r.l., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica Y8CHFJ2) con indicazione della marca da bollo n. 01161109221952 del 10/10/2017.

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.

1.2. Completezza della Documentazione

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

- Atto costitutivo e Statuto.
- Sezione n. 2 - D.S.A.N. del certificato di iscrizione alla CCIAA di Brindisi con attestazione di vigenza, resa ai sensi del D.P.R. 445/00 dal Sig. Gianfranco Mazzoccoli in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Adrema S.r.l., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- Sezione n. 3 - n° 3 D.S.A.N. di autocertificazione delle informazioni antimafia relative a titolari di cariche e qualifiche, redatte mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale da parte del dichiarante.
- Sezione 4 – Business Plan.
- Copia dei bilanci 2014, 2015 e 2016 dell'impresa Adrema S.r.l.
- Relativamente al libro soci, l'impresa ha prodotto una visura CCIAA del 20/10/2017.
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede rappresentata da:
 - Contratto locazione di immobili per uso alberghiero del 18/12/2016 e registrato in data 16/01/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 126, serie 3T. Il contratto si riferisce all'immobile sito nel Comune di Ostuni - Largo Spennati, 1 e via Scipione Petrarolo, 2 e 4, identificato in progetto come **immobile 1**. L'immobile è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.IIa 781 Sub 3 e Fgl. 222 P.IIa 783 Sub 10. La durata del contratto è di 9 anni a partire dal 01/01/2017.
 - Atto Compravendita del 05/04/2017 (registrato in via telematica l'11/04/2017 al numero 3126, serie 1T) e averamento del 12/07/2017 (registrato in via telematica il 17/07/2017 al numero 6111, serie 1T).
Gli atti si riferiscono all'immobile sito nel Comune di Ostuni - Via Scipione Petrarolo, 1 e 6, identificato in progetto come **immobile 2**. L'immobile è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.IIa 778 Sub 8 e P.IIa 777 Sub 1.
 - Contratto Preliminare di compravendita del 04/07/2017, stipulato tra le società Proexpert S.r.l. e Immobiliare Edilizia Valtellina S.r.l., registrato il 02/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 1145 e riferito all'immobile identificato in progetto come **Immobilabile 3**. Lo stesso è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.IIa 778 Sub 9.



3

ADREMA S.R.L.

Istanza di accesso PIA Turismo

- Atto di nomina del 20/10/2017, stipulato tra le società Proexpert S.r.l. e Adrema S.r.l., registrato il 02/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 1145 e relativo al subentro di Adrema S.r.l. al posto di Proexpert S.r.l. nel predetto contratto preliminare di compravendita. Si precisa che il contratto preliminare, alla pagina 3, prevede che al promissario acquirente possa subentrare una persona fisica o giuridica da questi designata;
- Contratto preliminare locazione dell'11/08/2017, stipulato tra l'Arcidiocesi di Brindisi – Ostuni e Adrema S.r.l., registrato al n. 914 in data 17/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ostuni e relativo all'immobile sito in Ostuni, Piazzetta Beato Paolo Giovanni II, identificato al Fgl. 222, p.lla 728, sub 8, identificato in progetto come **Immobile 4** (il contratto di locazione specifica che l'immobile sarà frazionato secondo le planimetrie catastali ad esso allegate). Le planimetrie catastali allegate al contratto identificano l'immobile al fgl. 222, p.lla 726, sub 6 e p.lla 728, sub 9. All'art. 2 del medesimo contratto, si specifica che la durata della locazione è in anni 9 a partire dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di locazione. L'art. 8 del contratto specifica che "Adrema S.r.l. è *sin d'ora autorizzata a compiere e realizzare, a sua cura e spese, tutte le opere che occorrono per rendere l'immobile idoneo all'attività a cui intende adibirlo [...]*" Il contratto prevede che il Conduttore sostenga tutte le spese e gli adempimenti per adibire lo stesso ad attività ricettiva in dipendenza all'attuale albergo esistente a insegna Relais La Sommità. Il contratto definitivo di locazione dovrà essere stipulato entro il 28 febbraio 2019.
- Preliminare di compravendita del 18.09.2017 stipulato tra la Sig.ra Leonora Gambetti e Adrema S.r.l., registrato al n. 1134 in data 30/10/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ostuni e, relativo all'immobile sito in Ostuni, via Gaetano Tanzarella n. 41, 1° piano e identificato catastalmente al Fgl. 222, p.lla 781, sub. 2 e p.lla 783, sub. 7. L'immobile è identificato in progetto come **immobile 5**;
- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Arch. Davide Gamba 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. Davide Gamba circa il regime giuridico dell'area oggetto di intervento e l'assoggettabilità del progetto alle principali normative ambientali (Sezione 5).
- Sostenibilità Ambientale dell'investimento resa in conformità alla Sezione 5a.
- Documentazione fotografica: inquadramento generale su ortofoto con evidenza del perimetro dell'azienda con idonea campitura.
- D.S.A.N. del dato ULA nei 12 mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso (Sezione 6).
- Documentazione attestante l'avvio delle procedure tese all'ottenimento dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere con indicazione della tempistica relativa al rilascio delle stesse, composta da:
 - richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 15/09/2017 al numero di protocollo 38745/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo e redistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petraroli n. 1 – 2 – 4 – 6 e Largo Spennati n. 1 con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come **Immobile 1 e Immobile 2**), come meglio descritti nel seguito e riferiti all'unità locale oggetto di proposta PIA Turismo; la richiesta di Permesso di Costruire è corredata da:

piazzeviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- Dichiarazione asseverativa del progettista incaricato Arch. Davide Gamba;
- istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica, riportante gli stessi estremi della richiesta di permesso di costruire;
- richiesta di autorizzazione alla esecuzione di opere, acquista dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Taranto e Lecce in data 08/08/2017;
- relazione fotografica;
- relazione tecnica;
- relazione storica;
- tavola R-01 – stato di rilievo – planimetria piano terra;
- tavola R-02 – stato di rilievo – planimetria piano primo;
- tavola R-03 – stato di rilievo – planimetria piano secondo;
- tavola R-04 – stato di rilievo – sezioni;
- tavola R-05 – stato di rilievo – sezioni;
- Tavola A-01 – stato di progetto – planimetria piano terra;
- Tavola A-02 – stato di progetto – planimetria piano primo;
- Tavola A-03 – stato di progetto – planimetria piano secondo;
- Tavola A-04 – stato di progetto – sezioni;
- Tavola A-05 – stato di sovrapposto – sezioni;
- Tavola A-06 – stato di sovrapposto - planimetria piano terra;
- Tavola A-07 – stato di sovrapposto - planimetria piano primo;
- Tavola A-08 – stato di sovrapposto - planimetria piano secondo;
- Tavola A-09 – stato di sovrapposto – sezioni;
- Tavola A-10 – stato di sovrapposto – sezioni;
- Tavola A-11 – visualizzazioni vano scala stato di fatto – stato di progetto;
- Tavola A-12 – visualizzazioni camere tipo stato di fatto – stato di progetto;
- Tavola MEE062_S_I001 – stato di progetto planimetria piano terra;
- Tavola MEE062_S_I002 – stato di progetto planimetria piano primo;
- Tavola MEE062_S_I003 – stato di progetto planimetria piano secondo;
- Tavola MEE062_S_IM001 – planimetria piano terra distribuzione impianti meccanici;
- Tavola MEE062_S_IM002 – planimetria piano primo distribuzione impianti meccanici;
- Tavola MEE062_S_IM003 – planimetria piano secondo distribuzione impianti meccanici;
- richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 26/10/2017 al numero di protocollo 47438/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ridistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petrarolo n. 10 e via Gaetano Tanzarella con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come **Immobile 3 e Immobile 5**), come meglio descritti nel seguito e riferiti all'unità locale oggetti di proposta PIA Turismo; la richiesta di Permesso di Costruire è corredata da:
 - Dichiarazione asseverativa del progettista incaricato Arch. Davide Gamba;
 - istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica, riportante gli stessi estremi della richiesta di permesso di costruire;
 - relazione fotografica;
 - relazione tecnica;
 - relazione tecnica impianti meccanici;



54

90

ADREMA S.R.L.

Istanza di accesso Pia Turismo

- relazione tecnica impianti elettrici;
 - relazione paesaggistica;
 - Tavola I01 – planimetrie generali inquadramento PPTR;
 - Tavola I02 – planimetrie generali inquadramento urbanistico;
 - Tavola A-01 – stato di progetto – planimetria piano terra – piano primo - coperture;
 - Tavola A-02 – stato di progetto – sezioni AA, BB;
 - Tavola A-03 – stato di progetto – sezioni CC, DD, EE;
 - Tavola A-04 – stato di progetto – prospetti;
 - Tavola A-05 – stato di progetto – eliminazione barriere architettoniche;
 - Tavola A-06 – stato di sovrapposto - planimetria piano terra – piano primo - coperture;
 - Tavola A-07 – stato di sovrapposto - sezioni AA, BB;
 - Tavola A-08 – stato di sovrapposto - sezioni CC, DD, EE;
 - Tavola A-09 – stato di sovrapposto – prospetti;
 - Tavola R-01 – stato di rilievo – planimetria piano terra – piano primo - coperture;
 - Tavola R-02 – stato di rilievo – sezioni AA, BB;
 - Tavola R-03 – stato di rilievo – sezioni CC, DD, EE;
 - Tavola R-04 – stato di rilievo – prospetti;
- richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 11/08/2017 al numero di protocollo 34378/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo per cambio di destinazione d'uso, manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni per il complesso immobiliare sito in via Trincherà e via Incalzi Antonelli (immobile identificato in progetto come **Immobile 4**), come meglio descritti nel seguito e riferiti all'unità locale oggetti di proposta PIA Turismo. Sebbene sia riportato un indirizzo diverso, l'identificazione catastale rilevabile è la medesima riportata sulle planimetrie catastali allegata al contratto di locazione innanzi citato; la richiesta di Permesso di Costruire è corredata da:
- Dichiarazione asseverativa del progettista incaricato Arch. Walter Nobile;
 - Piano di smaltimento materiali di scavo, demolizione e rifiuto;
 - relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
 - istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica;
 - relazione paesaggistica;
 - documentazione fotografica;
 - stralci ed estratti PPTR;
 - tavola 1 – progetto impianto di climatizzazione;
 - tavola 2 – progetto impianto di fognatura;
 - tavola 3 – progetto impianto idrico;
 - tavola 4 – progetto impianto elettrico;
 - tavola 1 – stralcio quadro progettuale paesaggio, quadro progettuale urbanistico, planimetria aerofotogrammetrica, mappa catastale, IGM e PPTR;
 - tavola 2 – piante stato di fatto;
 - tavola 3 – prospetti stato di fatto;
 - tavola 4 – sezioni stato di fatto;
 - tavola 5 – piante stato di progetto;
 - tavola 6 – prospetti stato di progetto;
 - tavola 7 – sezioni stato di progetto;



5

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- richiesta di autorizzazione opere su beni culturali, inviato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Taranto e Lecce;
- relazione storico artistica con documentazione fotografica;
- tavola 2 comparativa su stato di fatto e stato di progetto piano terra;
- tavola 3 comparativa su stato di fatto e stato di progetto piano primo;
- tavola 4 – rilievo prospetti stato di fatto;
- tavola 5 – rilievo sezioni stato di fatto.

Relativamente alla documentazione attestante il titolo di legittimazione alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire, la stessa è costituita dai sopra riportati titoli di disponibilità, peraltro, citati nelle richieste di rilascio del permesso di costruire.

Secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 9 dell'Avviso, in relazione alla tipologia d'investimento "ampliamento, ammodernamento e ristrutturazione di strutture turistico – alberghiere esistenti al fine dell'innalzamento degli standard di qualità e/o della classificazione", il soggetto proponente ha fornito:

- Copia della segnalazione di modifica di classificazione alberghiera con passaggio da 3 a 5 stelle, consegnata al Comune di Ostuni in data 27/03/2015, con allegata segnalazione di inizio attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Inoltre, l'impresa ha prodotto anche la seguente documentazione:

- documento denominato "Descrizione delle attività svolte dall'impresa (prodotti e servizi) e del relativo andamento economico degli ultimi due esercizi", privo di firma;
- documento denominato "COMPOSIZIONE STRUTTURA PRE E POST", privo di firma;
- documento "Descrizione dettagliata delle azioni e degli interventi tali da rispettare quanto previsto dal comma 13 dell'art. 4 dell'Avviso";
- planimetria d'insieme, priva di firma;
- diagramma di GANNT;
- DSAN a firma digitale del legale rappresentante con cui si attesta che i crediti per versamenti ancora dovuti pari a € 400.000,00 sono stati versati dalla società Cedat Real Estate S.r.l., socio unico dell'impresa proponente;
- copia del verbale di assemblea ordinaria del 02/11/2017 della società Cedat Real Estate S.r.l. relativa all'immissione nel capitale sociale della società Adrema S.r.l. di € 1.535.000,00;
- copia del verbale di assemblea ordinaria del 02/11/2017 della società Adrema S.r.l. con cui si prende atto dell'impegno del socio Cedat Real Estate S.r.l. ad apportare € 1.535.000,00.

Successivamente, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto a mezzo PEC del 28/12/2017, acquisita con prot. n. 66/I del 04/01/2018, la seguente documentazione:

- nota di chiarimenti su alcuni aspetti del progetto presentato;
- Contratti di locazione struttura esistente, via Scipione Petrarolo, 7 – 3/A e 5;
- Dichiarazione asseverata allegata all'istanza di PDC inerente gli immobili identificati come 1 e 2;
- Documento "Descrizione delle attività svolte dall'impresa e del relativo andamento economico", sottoscritto digitalmente;
- Documento "Composizione struttura pre e post investimento", sottoscritto digitalmente;

puglia sviluppo



F 6

900

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

- Documento "Descrizione dettagliata di cui all'art. 4 comma 13", sottoscritto digitalmente;
- planimetria d'insieme, sottoscritta digitalmente;
- Visura catastale immobile Gambetti identificato in progetto al n. 5;
- Bonifici relativi all'evidenza del versamento dei crediti dovuti dalla società controllante Cedat Real Estate S.r.l.

Con PEC del 16/01/2018, acquisita con prot. n. 555/l del 18/01/2018, la seguente documentazione:

- DSAN a firma del legale rappresentante di Adrema S.r.l. inerente il tacito rinnovo dei contratti di locazione riferiti agli immobili nei quali è attualmente svolta l'attività alberghiera. Detti immobili non sono interessati dal programma di investimenti PIA Turismo
- Mastrino contabile "Crediti v/soci per versamenti Ancora dovuti";
- Mastrino contabile "Riserva c/capitale Cedat Real Estate S.r.l.";
- Bilancio provvisorio al 31/10/2017;
- asseverazione del dott. Luigi Ruggiero, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili della Provincia di Brindisi al n. AA420 dal 09/09/1995 e riferita alla veridicità dei suddetti mastri e bilancio provvisorio;
- ulteriori chiarimenti sul servizio funzionale "SPA".

Con PEC del 23/01/2018, acquisita con prot. n. 817/l del 24/01/2018, la seguente documentazione:

- chiarimenti sulla natura del contributo ottenuto dall'azienda a valere sul Fondo di Garanzia;
- copia modulo richiesta agevolazione Fondo di garanzia del 13/09/2017;
- copia della comunicazione di ammissione, in data 26/09/2017, al finanziamento assistito dal Fondo di Garanzia ex lege 662/96 – codice 760145;
- copia email della Banca Unicredit in relazione alle garanzie di cui ai procedimenti 752203 e 752209, non perfezionate.

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

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

2.1. Soggetto Proponente

2.1.2 Descrizione della compagine

La società è stata costituita in data 12/11/2002, è iscritta al Registro delle Imprese di Brindisi dal 21/11/2002 al n. 01996740740 ed ha sede legale in via Scipione Petrarolo, n. 7, Ostuni (Br).

Il capitale sociale è pari ad € 47.901,00 ed è interamente detenuto dalla società Cedat Real Estate S.r.l.

portal:sviluppo



8

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Mazzoccoli Gianfranco, così come si evince dalla Sezione 2 (DSAN CCIAA), confermata dalla visura CCIAA del 20/10/2017.

2.1.3 Oggetto sociale

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione di villaggi turistici e aziende agrituristiche, la gestione di alberghi e motel con ristoranti. In particolare, dal 28/06/2010 l'impresa si occupa della gestione di un albergo classificato a "5 stelle" e dell'annesso ristorante "Cielo", nel centro storico del Comune di Ostuni (Br).

2.1.4 Campo di attività

La società è attualmente attiva nel settore della ricettività turistica, occupandosi dal 2010 della gestione dell'albergo "La Sommità Relais" e dell'annesso ristorante, in via Petrarolo ad Ostuni (Br) ed ha l'obiettivo di ampliare la struttura alberghiera oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo, con conseguente innalzamento della classificazione alberghiera, che passerà dalle attuali "5 stelle" a "5 stelle lusso".

2.1.5 Requisiti soggettivi

L'impresa proponente, nell'esercizio 2016 (ultimo esercizio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso) si classifica di piccola dimensione, in considerazione del fatto che presenta i seguenti dati, comprensivi delle imprese ad essa collegate:

- Fatturato: € 1.649.557,00
- Totale bilancio: € 3.955.033,00
- Livello ULA: 18

Trattandosi di società a responsabilità limitata, la stessa è in regime di contabilità ordinaria.

Dalle verifiche effettuate su sistema Telemaco (bilanci e visure CCIAA), l'impresa proponente risulta collegata all'impresa Cedat Real Estate S.r.l. in ragione della partecipazione totalitaria da parte di quest'ultima nel capitale sociale dell'impresa proponente Adrema S.r.l.

L'impresa controllante Cedat Real Estate S.r.l. non risulta avere ulteriori partecipazioni ed il proprio capitale sociale è detenuto in quote paritarie da due persone fisiche, delle quali solo una possiede una partecipazione di controllo in altra impresa denominata Cedat 85 S.r.l. Poiché il socio che controlla Cedat 85 S.r.l. non possiede una partecipazione di controllo in Cedat Real Estate S.r.l., si ritiene che, tra le imprese Cedat 85 S.r.l. e Cedat Real Estate S.r.l. non sussista l'ipotesi di collegamento per il tramite di persone fisiche.

Nello specifico, si riportano le informazioni dell'unica impresa collegata:

dati in unità di euro

impresa	Fatturato (2016)	Totale bilancio (2016)	ULA (2016)
Adrema S.r.l.	1.367.702,00	2.425.934,00	16
Cedat Real Estate S.r.l.	281.855,00	1.529.099,00	2
Totale	1.649.557,00	3.955.033,00	18

Sulla base degli ultimi tre bilanci approvati alla data di presentazione dell'istanza di accesso (2014, 2015 e 2016), l'impresa ha registrato un fatturato medio di € 1.193.951,00 (€ 1.367.702,00 nel 2016, € 1.114.984,00 nel 2015 e € 1.099.167,00 nel 2014), superiore,



Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

pertanto, al limite minimo di un milione previsto all'art. 3, comma 1, lettera c) dell'Avviso Pubblico.

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

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

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

Adrema S.r.l. (importi in euro)	2015	2016
Patrimonio Netto	1.074.250,00	1.535.081,00
Capitale	47.901,00	47.901,00
Riserva Legale	432,00	1.350,00
Altre Riserve	999.660,00	1.399.658,00
Utile (perdita) portato a nuovo	8.170,00	25.609,00
Utile (perdita) dell'esercizio	18.357,00	60.563,00

In entrambi gli esercizi considerati, chiusi con risultato netto positivo, non risultano essere presenti perdite portate a nuovo.

Inoltre, dalla documentazione in atti, l'impresa non è soggetta a procedure concorsuali o piani di ristrutturazione.

Infine, 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. richiesta 516899 del 22/01/2018): l'impresa è risultata:
 1. beneficiaria di agevolazioni a valere sul Fondo di Garanzia lg.662/96 per € 56.517,32, concesse da Banca del Mezzogiorno Medio Credito Centrale S.p.A. per acquisto di "materiali – impianti/macchinari/attrezzature, per l'unità locale individuata in via Scipione Petrarolo n. 7 e in relazione ad un finanziamento di € 480.000,00 (Codice locale progetto: 760145)".

A seguito di richiesta di chiarimenti, l'impresa, a mezzo PEC del 23/01/2018, acquisita con prot. n. 817/I del 24/01/2018, ha inviato la copia del modulo di richiesta del 13/09/2017 per l'ammissione ai benefici del Fondo di garanzia a favore delle PMI ex lege n. 662/96, da cui si rileva che l'importo di € 480.000,00 è destinato all'acquisto di immobile per € 350.000,00 e alla realizzazione di opere murarie per € 130.000,00.

Nel testo della PEC, l'impresa chiarisce che:

- o l'immobile oggetto dell'acquisto è quello identificato nell'ambito del PIA Turismo come immobile n. 2, acquistato con Atto Compravendita del 05/04/2017, stipulato con la Parrocchia Santa Maria Assunta, ma tale acquisto non è richiesto a finanziamento nel programma di investimenti PIA Turismo, che invece ricomprende le opere murarie, comunque diverse dalle opere quantificate in € 130.000,00; nel citato modulo di richiesta si riporta quale data di avvio dell'investimento il 05/04/2017 a valere sulle agevolazioni Legge n. 662/96. Tale avvio corrisponde con la data di sottoscrizione del predetto atto di compravendita.
- o le opere murarie per € 130.000,00 sono riferite a:

piu@asviluppo



16

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

- lavori di ristrutturazione inerenti un immobile sito in Specchiolla di Carovigno;
 - lavori di ristrutturazione del piano terra (bistrot e lavanderia) dell'immobile che in sede di PIA turismo è identificato come immobile n. 1 per il quale sono state richieste a finanziamento esclusivamente opere inerenti il 1° e il lastrico solare.
2. beneficiaria di agevolazioni a valere sul Fondo di Garanzia Ig.662/96 in relazione a un finanziamento di € 30.000,00 identificato con codice 752203.
 3. beneficiaria di agevolazioni a valere sul Fondo di Garanzia Ig.662/96 in relazione a un finanziamento di € 30.000,00 identificato con codice 752209.

A seguito di richiesta di chiarimenti, l'impresa, a mezzo PEC del 23/01/2018, acquisita con prot. n. 817/l del 24/01/2018, ha inviato email del 22/01/2018 della banca Unicredit con cui si comunica che le garanzie inerenti le posizioni 752203 e 752203 "non sono state perfezionate e si è provveduto a comunicare la rinuncia".

Alla luce di quanto sopra detto, si ritiene che non sussista l'ipotesi di cumulabilità in relazione alle opere e agli acquisti previsti nell'ambito del PIA turismo proposto.

- Visura Deggendorf (id. richiesta 516904 del 22/01/2018): *Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 01996740740, 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

Il programma di investimenti prevede opere edilizie di ampliamento e miglioramento della struttura ricettiva Relais La Sommità, sito in Ostuni, al fine di realizzare ulteriori n. 14 nuove camere e potenziare l'offerta turistica complessiva con l'introduzione di ulteriori servizi funzionali con lo scopo ultimo di innalzare la classificazione dall'attuale 5 stelle a quella 5 stelle lusso, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 9 della legge regionale n. 11/1999 (Gli alberghi classificati con cinque stelle assumono la denominazione aggiuntiva "Lusso" quando possiedono almeno cinque degli standards tipici degli esercizi di classe internazionale di cui alla tabella allegata "B". Si precisa che la tabella "B" elenca gli elementi che rappresentano gli standards tipici per la classificazione "lusso").

Allo stato attuale, la struttura ricettiva composta da due immobili tra loro contigui, è così costituita:

1. immobile sito in via Scipione Petrarolo n. 7, denominato "Castello Marchesale" (di proprietà della sig.ra Calò e condotto in locazione in forza di contratto registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 22.01.2003 - con scadenza al 31.12.2011, prorogato tacitamente per un ulteriore novennio e fino al 31.12.2020, così come dichiarato con propria DSAN dal legale rappresentante di Adrema S.r.l.), composto da:
 - piano terra: n. 2 camere da 2 posti letto ciascuna, ristorante a insegna "Cielo" avente il riconoscimento della stella Michelin, cucina, sala colazione, internet point e piccola SPA;



10
 4

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

- piano primo: n. 9 camere per complessivi n. 23 posti letto, n. 2 saloni e SPA;
2. immobile sito in via Scipione Petrarolo n. 3/A e 5 (di proprietà del Comune di Ostuni e condotto in locazione):
- piano terra: reception, sala telecomunicazioni, internet point, ufficio e magazzino;
 - piano primo: n. 4 camere per complessivi n. 11 posti letto.

Relativamente a detto immobile, il legale rappresentante di Adrema S.r.l., con propria DSAN, dichiara che "il contratto di locazione novennale, stipulato originariamente tra La Sommità s.r.l. (a cui è subentrata Adrema s.r.l., come da scrittura privata del 10/06/2010) ed il Comune di Ostuni con scadenza il 28.02.2017, è stato oggetto di proroga con deliberazione G.C. n. 163 del 26.05.2017 con la quale il Comune di Ostuni si rendeva disponibile alla prosecuzione del contratto di locazione fino alla data della pubblicazione del bando per l'alienazione dell'immobile in oggetto, previsto per gennaio 2018, in esecuzione della Deliberazione C.C. n. 22 del 21 aprile 2017 e per il quale Adrema s.r.l. ha facoltà di esercizio della prelazione".

Gli immobili nei quali viene attualmente svolta l'attività alberghiera non costituiscono oggetto del programma di investimenti PIA Turismo proposto.

Alla luce di quanto sopra detto, allo stato attuale, l'hotel a 5 stelle "La Sommità Relais" è dotato di n. 15 camere per complessivi n. 38 posti letto, una reception, un internet point, il ristorante ed una piccola SPA.

Con il programma di investimenti PIA TURISMO proposto, l'impresa intende procedere ad un ampliamento e miglioramento della struttura esistente attraverso un intervento edilizio di ristrutturazione che interessa n. 5 immobili, due dei quali oggetto di acquisto nell'ambito del programma di investimenti proposto. In dettaglio, si riportano i dati identificativi degli immobili interessati:

identificazione in progetto	indirizzo	Identificazione catastale	Titolo di disponibilità
Immobile n. 1	L.go Spennati, n. 1; via Scipione Petrarolo n. 2 e n. 4	fgl. 222 – p.lla 781 sub 3 e p.lla 783 sub 10	Contratto locazione di immobili per uso alberghiero del 18/12/2016
Immobile n. 2	via Scipione Petrarolo n. 1 e n. 6	fgl. 222 – p.lla 778 sub 8 e p.lla 777 sub 1	Immobile di proprietà
Immobile n. 3	via Scipione Petrarolo n. 10	fgl. 222 – p.lla 778 sub 9	Preliminare di compravendita del 04/07/2017
Immobile n. 4	Piazzetta Beato Paolo Giovanni II	fgl. 222 – p.lla 728 sub 8	Contratto preliminare di locazione del 11/08/2017
Immobile n. 5	Via Gaetano Tanzarella Vitale n. 41	fgl. 222 – p.lla 781 sub 2 e p.lla 783 sub 7	Preliminare di compravendita del 18/09/2017

Nell'ambito della documentazione di progetto ed in particolare l'inquadramento su ortofoto e nella Sezione 5 dell'istanza di accesso, l'impresa ha fornito evidenza della circostanza per cui gli immobili oggetto dell'investimento sono ricompresi in un raggio di 100m dal corpo principale dell'albergo esistente, coerentemente con quanto disposto dell'art. 6 comma 2 della legge regionale n. 11/1999, secondo cui "Le dipendenze possono essere ubicate in immobili diversi da quello ove è posta la sede principale o anche in una parte separata dello stesso immobile quando ad esse si accede da un diverso ingresso". Il successivo comma 3

puglia sviluppo



11
12

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

specifica che "Rispetto alla sede principale le dipendenze devono essere ubicate a non più di 100 metri di distanza in linea d'area [...]. Il suddetto limite spaziale è inoperante nei confronti di dipendenze esistenti o in via di costruzione alla data di entrata in vigore della presente legge".

Gli immobili identificati come n. 1, n. 2, n. 3 e n. 5 sono tra loro contigui e adiacenti e sono distanziati meno di 100 metri dal corpo centrale dell'attuale albergo. L'immobile identificato con n. 4 è staccato dai precedenti e, comunque, è ricompreso in un raggio di 100 metri dal corpo centrale.

Il programma di investimenti PIA Turismo prevede le seguenti opere:

- immobile identificato in progetto come **Immobile 1.**
L'immobile si sviluppa su piano terra, piano primo e lastrico solare. Il programma di investimenti proposto comprende solo il piano primo ed il lastrico solare ed è finalizzato al sostenimento di opere di ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricavare **n. 3 nuove camere per complessivi n. 10 posti letto**, una sala colazione ed una scuola di cucina al piano primo e una terrazza panoramica sul lastrico solare. L'intervento è completato dalla realizzazione della terrazza panoramica.
- immobile identificato in progetto come **Immobile 2.**
L'immobile si sviluppa su piano terra, piano primo e lastrico solare ed è interamente interessato dal programma di investimenti. Lo scopo dell'intervento è quello di realizzare la reception al piano terra, **n. 3 executive suite da n. 2 posti letto** ciascuna al piano primo e una terrazza panoramica sul lastrico solare.
- immobile identificato in progetto come **Immobile 3.**
L'immobile si sviluppa su piano terra e lastrico solare ed è interamente interessato dal programma di investimenti sia in termini di opere murarie sia in termini di acquisto dell'immobile stesso. Lo scopo dell'intervento è quello di realizzare la nuova SPA con bagno turco al piano terra e un solarium sul lastrico solare.
La nuova SPA sostituirà quella attuale organizzata in uno spazio di circa 25 mq, poco funzionale e di scarsa capacità produttiva, atteso che, sulla base di quanto affermato dall'impresa in sede di integrazioni, può ospitare al massimo due clienti nella stessa fascia oraria.
Il nuovo servizio SPA occuperà, invece, un intero immobile della superficie lorda di 260 mq ed offrirà oltre agli attuali trattamenti, nuovi servizi quali:
 - Sauna finlandese;
 - Bagno turco;
 - Doccia emozionale doppio effetto;
 - Fontana del ghiaccio;
 - Vasca idromassaggio anche a bassa temperatura;
 - Bagno romano coperto;
 - Solarium.
- immobile identificato in progetto come **Immobile 4.**
L'immobile si sviluppa su piano terra, piano primo e lastrico solare ed è interamente interessato dal programma di investimenti. Lo scopo dell'intervento è quello di realizzare una sala colazione, un bar e un laboratorio di gelateria/pasticceria al piano

puglia sviluppo



Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

terra, n. 7 stanze per complessivi n. 20 posti letto al piano primo e una terrazza panoramica sul lastrico solare.

- immobile identificato in progetto come **Immobile 5**.
L'immobile si sviluppa su piano primo e lastrico solare ed è interamente interessato dal programma di investimenti sia in termini di opere murarie sia in termini di acquisto dell'immobile stesso. Lo scopo dell'intervento è quello di realizzare una stanza da n. 3 posti letto al piano terra e una terrazza panoramica sul lastrico solare.

Relativamente alla capacità ricettiva, a seguito dell'investimento, il numero di camere passa da n. 15 a n. 29 e i posti letto passano da n. 38 a n. 77. Pertanto, l'incremento è di n. 14 camere e n. 39 posti letto.

Relativamente agli standards tipici delle strutture "lusso", l'albergo è già dotato di:

- 1° standard rappresentato da "Sala telecomunicazioni - Internet Point e Wifi Zone" (corpo centrale dell'albergo – piano terra);
- 2° standard rappresentato da "Estetica" (piccola SPA allocata al piano primo del corpo centrale, che sarà eliminata a seguito dell'investimento in quanto non adeguata agli obiettivi di mercato dell'impresa).

Ai suddetti servizi, l'impresa aggiunge il 3° standard "Punto vendita di prodotti tipici locali" e il 4° standard costituito da "Negozzi per oggettistica e souvenir", i quali, tuttavia, non costituiscono oggetto del programma di investimenti PIA turismo presentato. Detti servizi saranno allocati nel piano terra dell'immobile identificato come immobile 1. Si precisa che il piano terra non è ricompreso nel programma di investimenti PIA Turismo proposto che, invece, riguarda esclusivamente il piano primo e il piano di copertura.

Attraverso il programma di investimenti, l'impresa intende introdurre i seguenti ulteriori standards tipici della categoria "lusso":

- 5° standard rappresentato da "Solarium" (terrazza panoramica) allocati sul piano di copertura di tutti gli immobili facenti parte del programma di investimenti PIA Turismo;
- Nuovo 2° standard rappresentato "Estetica" (Acqua SPA & Wellness), attraverso la realizzazione al piano terra dell'immobile 3 di una nuova e più ampia SPA dotata di bagno turco che andrà a sostituire quella già esistente, non più adeguata agli obiettivi di mercato dell'impresa.

Inoltre, l'impresa intende introdurre i seguenti servizi turistici, originariamente non presenti nell'offerta turistica complessiva:

- scuola di cucina autonoma (da allocare al piano primo dell'immobile 1) dall'attuale cucina del ristorante;
- laboratorio artigianale di gelateria e pasticceria con annesso bar e sala colazione, da allocare al piano terra dell'immobile n. 4.

Più in dettaglio, l'intervento è realizzato come segue.

La reception dell'immobile n. 2 rappresenta la nuova hall dell'albergo che sarà realizzata nel primo vano. Nel seguente secondo vano sarà realizzata la scala e il vano ascensore,

puglia sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

funzionale allo sviluppo verticale dell'ampliamento dell'albergo dal piano terra al piano di copertura. Ai fini della migliore distribuzione delle nuove camere, è prevista la demolizione del solaio del piano primo e del piano di copertura dello stesso immobile n. 2. Salendo dal nuovo vano scala, si accede al piano primo degli immobili 1, 3 e 5 in quanto gli stessi risultano tra loro contigui. Da qui si intraprende un corridoio su cui si affacciano le nuove camere. Detto corridoio, con altri ambienti di passaggio, consente il collegamento funzionale tra i vari suddetti immobili.

Al piano terra, l'immobile n. 3, situato sul lato sinistro dell'immobile n. 2, ospita la nuova SPA. L'immobile n. 1, situato sul lato destro dell'immobile n. 2 non è oggetto di investimento in relazione al solo piano terra.

L'immobile n. 4 è fisicamente staccato dai precedenti, ma comunque ricompreso in un raggio di 100 metri dal corpo centrale.

Infine, il programma di investimenti è comprensivo di interventi di Acquisizione di servizi di consulenza finalizzati all'ottenimento della certificazione UNI EN ISO 14001, allo sviluppo di programmi di marketing, allo sviluppo di piattaforme telematiche per e - business ed alla partecipazione a fiere.

Di seguito, si riporta il piano di spesa proposto dall'impresa.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI ADREMA S.R.L.		
TIPOLOGIA DI SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ'		
STUDI PRELIMINARI DI FATTIBILITÀ - ANALISI DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE - REDAZIONE RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROGETTO PRELIMINARE - VERIFICHE ECONOMICO FINANZIARIE E REDAZIONE BILANCI PREVISIONALI ED INDICI DI BILANCIO	65.000,00	65.000,00
TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ'	65.000,00	65.000,00
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI		
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - REDAZIONE ELABORATI GRAFICI - PRESENTAZIONE PDC - PAESAGGISTICA E PRATICA SOPRINTENDENZA - COMPUTI METRICI E SVILUPPO PROGETTO PER L'EVENTUALE FASE DI AMMISSIONE AL PROGETTO DEFINITIVO	220.000,00	220.000,00
TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	220.000,00	220.000,00
SUOLO AZIENDALE	0,00	0,00
OPERE MURARIE E ASSIMILATE		
ACQUISTO IMMOBILI		
IMMOBILE 3 (VIA SCIPIONE PETRAROLO, 10 - FG 222 P.LLA 778 SUB 9)	525.000,00	525.000,00
IMMOBILE 5 (VIA GAETANO TANZARELLA VITALE, 41 1°P - FG 222 P.LLA 781 SUB 2 E P.LLA 783 SUB 7)	345.000,00	345.000,00
TOTALE ACQUISTO IMMOBILI	870.000,00	870.000,00
OPERE EDILI		
IMMOBILE 1 - RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	250.500,00	250.500,00
IMMOBILE 2 - RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	320.000,00	320.000,00
IMMOBILE 3 - RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	271.000,00	271.000,00
IMMOBILE 4 - RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	416.000,00	416.000,00
IMMOBILE 5 - RISTRUTTURAZIONE COMPLETA	160.000,00	160.000,00
TOTALE OPERE EDILI	1.417.500,00	1.417.500,00
IMPIANTO ELETTRICO		
IMMOBILE 1	101.500,00	101.500,00

puglia sviluppo



14
15

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

IMMOBILE 2	152.000,00	152.000,00
IMMOBILE 3	117.500,00	117.500,00
IMMOBILE 4	157.500,00	157.500,00
IMMOBILE 5	60.000,00	60.000,00
TOTALE IMPIANTO ELETTRICO	588.500,00	588.500,00
IMPIANTI MECCANICI (IDRICO - SANITARIO - CLIMATIZZAZIONE ESTIVO ED INVERNALE - TELEFONICO E RETE)		
IMMOBILE 1	139.000,00	139.000,00
IMMOBILE 2	185.000,00	185.000,00
IMMOBILE 3	148.000,00	148.000,00
IMMOBILE 4	247.000,00	247.000,00
IMMOBILE 5	80.000,00	80.000,00
TOTALE IMPIANTI MECCANICI (IDRICO - SANITARIO - CLIMATIZZAZIONE ESTIVO ED INVERNALE - TELEFONICO E RETE)	799.000,00	799.000,00
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	3.675.000,00	3.675.000,00
MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI		
ATTREZZATURE SPA	171.205,00	171.205,00
ATTREZZATURE CUCINA	50.032,00	50.032,00
ARREDI	228.763,00	228.763,00
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	450.000,00	450.000,00
TOTALE ATTIVI MATERIALI	4.410.000,00	4.410.000,00

Con riferimento al piano dei costi proposto, si rileva quanto segue:

- relativamente alla macrocategoria "studi preliminari di fattibilità", si evidenzia che l'impresa ha indicato come oggetto della fornitura, oltre allo studio di fattibilità, anche l'"Analisi dei requisiti di partecipazione - Redazione relazione illustrativa progetto preliminare - verifiche economico finanziarie e redazione bilanci previsionali ed indici di bilancio".

Ai sensi dell'art. 2, punto 87 del Regolamento UE 651/2014, lo «studio di fattibilità» è la valutazione e l'analisi del potenziale di un progetto, finalizzate a sostenere il processo decisionale individuando in modo obiettivo e razionale i suoi punti di forza e di debolezza, le opportunità e i rischi, nonché a individuare le risorse necessarie per l'attuazione del progetto e, in ultima analisi, le sue prospettive di successo.

Pertanto, ai fini dell'ammissibilità della spesa per studi di fattibilità, l'impresa in sede di progetto definitivo dovrà dare dimostrazione che la spesa proposta sia inquadrata nella sopra riportata definizione dell'art. 2, punto 87 del Regolamento UE 651/2014.

L'importo della spesa proposta rappresenta l'1,47%, inferiore al limite massimo dell'1,50% del totale investimento ammissibile, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

- Relativamente alla spesa per "progettazione ingegneristica e direzione lavori", la spesa prevista è pari al 5,99% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate", e pertanto, rispetta il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- Relativamente alla spesa per acquisto degli immobili identificati come immobile 2 e immobile 3, la spesa proposta, comprensiva di acquisto del suolo, rappresenta il 19,73% dell'investimento complessivo in attivi materiali e, pertanto, rispetta il limite del 25% di cui al comma 4 dell'articolo 6 dell'Avviso Pubblico.

Si precisa che nel piano dei costi, l'impresa indica erroneamente quale immobile da acquistare, quello identificato dal numero 2 e dal numero 3, anziché l'immobile n. 3 e l'immobile n. 5 come risulta dalle copie dei contratti preliminari di compravendita.



15/3

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

La spesa proposta per attivi materiali si ritiene in questa sede interamente ammissibile, fermo restando che nella fase di valutazione del progetto definitivo, sarà puntualmente verificata l'ammissibilità, la congruità e la pertinenza di ciascuna voce di spesa.

A tal fine, si prescrive che, in sede di presentazione del progetto definitivo:

- relativamente agli immobili condotti in locazione, presentare atto di assenso, nella forma di DSAN, da parte del proprietario alla realizzazione delle opere;
- relativamente agli immobili da acquistare, presentare perizia giurata di cui alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 10 dell'Avviso Pubblico con separata indicazione del valore del suolo e del valore dell'immobile;
- le singole voci di spesa all'interno di ciascuna macrocategoria di spesa devono essere indicate separatamente e non a corpo; a titolo esemplificativo, le spese per impianti generali devono essere distinte per singola tipologia di impianto, oltre che per singola pertinenza riferita a ciascun immobile;
- 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;
- 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;
- i costi e le quantità delle attrezzature SPA e cucina e degli arredi dovranno essere indicati in relazione a ciascun bene e non a corpo;
- produrre un lay out con evidenza della dotazione in termini di arredi e di attrezzature di ogni singolo ambiente previsto nell'ambito del programma di investimenti PIA Turismo.

Inoltre, come innanzi detto, l'istanza di accesso prevede anche un intervento per acquisizione di servizi di consulenza finalizzato all'ottenimento della certificazione UNI EN ISO 14001, allo sviluppo di programmi di marketing, allo sviluppo di piattaforme telematiche per e - business ed alla partecipazione a fiere.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA ADREMA S.R.L.		
TIPOLOGIA DI SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
ACQUISIZIONE SERVIZI DI CONSULENZA		
CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 14001	5.000,00	5.000,00
PROGRAMMI DI MARKETING INTERNAZIONALE	80.000,00	80.000,00
E - BUSINESS	80.000,00	80.000,00
PARTECIPAZIONE A FIERE	25.000,00	25.000,00
TOT. ACQUISIZIONE SERVIZI DI CONSULENZA	190.000,00	190.000,00

media:sviluppo



16
17

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

La spesa proposta per acquisizione servizi di consulenza si ritiene in questa sede interamente ammissibile, fermo restando che nella fase di valutazione del progetto definitivo, sarà puntualmente verificata l'ammissibilità, la congruità e la pertinenza di ciascuna voce di spesa.

2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

Il complesso immobiliare oggetto di investimento è ubicato nel Comune di Ostuni (BR), come di seguito specificato:

immobile	indirizzo	Identificazione catastale
Immobilabile n. 1	L.go Spennati, n. 1; via Scipione Petrarolo n. 2 e n. 4	fgl. 222 – p.lla 781 sub 3 e p.lla 783 sub 10
Immobilabile n. 2	via Scipione Petrarolo n. 1 e n. 6	fgl. 222 – p.lla 778 sub 8 e p.lla 777 sub 1
Immobilabile n. 3	via Scipione Petrarolo n. 10	fgl. 222 – p.lla 778 sub 9
Immobilabile n. 4	Piazzetta Beato Paolo Giovanni II	fgl. 222 – p.lla 728 sub 8
Immobilabile n. 5	Via Gaetano Tanzarella Vitale n. 41	fgl. 222 – p.lla 781 sub 2 e p.lla 783 sub 7

L'importo dell'investimento è compreso tra 1 e 20 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 4.600.000,00, ritenuto, in questa fase, interamente ammissibile.

Il programma di investimenti è inquadrato dall'impresa nella tipologia prevista dell'art. 4, comma 1, lettera b) ("ampliamento, ammodernamento e ristrutturazione di strutture turistico - alberghiere esistenti al fine dell'innalzamento degli standard di qualità e/o della classificazione") in quanto trattasi di interventi rivolti:

- all'innalzamento della classificazione da 5 stelle a 5 stelle lusso;
- all'ampliamento della struttura stessa con l'aumento del numero di camere da n. 15 a n. 29; le nuove n. 14 camere sono distribuite nell'immobile 1 in numero di 3, nell'immobile 2 in numero di 3, nell'immobile 4 in numero di 7 e nell'immobile 5 in numero di 1;
- al miglioramento dell'offerta ricettiva attraverso il potenziamento del servizio funzionale SPA al piano terra dell'immobile n. 3;
- all'introduzione del nuovo servizio funzionale "scuola di cucina", allo stato attuale non presente, da allocare nel piano primo dell'immobile n. 1;
- all'introduzione del nuovo servizio funzionale "laboratorio artigianale di pasticceria e gelateria", da allocare al piano terra dell'immobile n. 4.

Infine, l'investimento si inquadra nel codice ATECO 2007 55.10.00 – "Alberghi e strutture simili", ammissibile ai sensi dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico.

Pertanto, la verifica di ammissibilità sostanziale è positiva.

3. Requisito di premialità

L'impresa non ha richiesto la premialità per gli interventi per acquisizione di Servizi di Consulenza.



18

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

4. Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso

4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi

Il programma d'investimento, così come presentato, risulta essere esposto con un buon livello di dettaglio, avendo il soggetto proponente esplicitato chiaramente l'obiettivo dell'investimento, ovvero l'ampliamento e il miglioramento della ricettività del Relais La Sommità attraverso l'innalzamento della classificazione da 5 stelle a 5 stelle lusso, la realizzazione di n. 14 nuove camere, il potenziamento del servizio funzionale SPA già esistente e l'introduzione del nuovo servizio funzionale "scuola di cucina" e "laboratorio artigianale di pasticceria/gelateria".

La documentazione attestante l'avvio delle procedure tese all'ottenimento dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere è coerente con l'investimento proposto, atteso che le istanze di permesso di costruire riguardano le opere previste nell'ambito del programma di investimenti PIA Turismo proposto.

In particolare, l'impresa ha consegnato la richiesta di permesso di costruire inerente:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ridistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petrarolo n. 1 – 2 – 4 – 6 e Largo Spennati n. 1 con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come Immobile 1 e Immobile 2), acquisita dal Comune di Ostuni in data 15/09/2017 al numero di protocollo 38745/2017;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ridistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petrarolo n. 10 e via Gaetano Tanzarella con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come Immobile 3 e Immobile 5), acquisita dal Comune di Ostuni in data 26/10/2017 al numero di protocollo 47438/2017;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo per cambio di destinazione d'uso, manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni per il complesso immobiliare sito in via Trinchera e via Incalzi Antonelli (immobile identificato in progetto come Immobile 4), acquisita dal Comune di Ostuni in data 11/08/2017 al numero di protocollo 34378/2017.

La coerenza tra istanze di permesso di costruire e contenuto del programma di investimenti proposto si rileva dalle relazioni tecniche allegate alle predette istanze di permesso di costruire.

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 programma di investimenti, attraverso l'ampliamento della struttura, il miglioramento dei servizi ad essa collegati, l'attivazione di politiche di marketing internazionale e di E-B usiness, può costituire una vetrina virtuale volta alla promozione dell'immagine della Puglia ed in particolare di Ostuni. Inoltre, la destagionalizzazione dei flussi turistici quale obiettivo dell'iniziativa può consentire l'introduzione di una logica di prodotto che integri arte, tradizioni, natura, enogastronomia e benessere, rafforzando, pertanto, la competitività sia dell'impresa sia del territorio.

Relativamente alla promozione dell'occupazione, la società prevede di occupare a regime un numero di nuove ULA pari a 4,26 che si aggiungono alle 13,74 già in forza nei dodici mesi precedenti quello di presentazione dell'istanza di accesso.

puglia sviluppo



18
19

Istanza di accesso Pio Turismo

ADREMA S.R.L.

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.

In sede di business plan, l'impresa afferma che l'intervento previsto è stato progettato rivolgendo particolare attenzione al miglioramento delle prestazioni energetiche al fine di ridurre le dispersioni termiche e contenere di conseguenza il consumo energetico. In particolare, l'impresa afferma che l'intervento sarà realizzato e gestito secondo criteri di compatibilità ambientale e sviluppo sostenibile, in quanto prevede specifiche azioni finalizzate a:

- raggiungimento del livello 2,50 del sistema di certificazione di sostenibilità degli edifici di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, superiore al livello minimo previsto dall'Avviso;
- ottenimento di una certificazione energetica di classe B;
- ottenimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento di almeno livello III secondo quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009 e s.m. e i.

I predetti obiettivi saranno raggiunti attraverso le seguenti azioni:

- realizzazione di impianti di riscaldamento ad altissima efficienza, controllati con un sistema domotico e installazione di un micro cogeneratore;
- restauro degli edifici attraverso il riuso dei materiali esistenti;
- utilizzo di infissi ad alta prestazione;
- impianto idrico fognante di tipo duale;
- utilizzo di miscelatori termostatici ad azionamento automatico e rompigitto in grado di miscelare acqua ed aria garantendo riduzioni di consumo idrico pari al 40%.

In relazione al principio di non discriminazione, l'impresa afferma che saranno adottate misure per favorire l'accessibilità attraverso la creazione, all'interno della struttura, di percorsi fruibili da parte di persone non autosufficienti e con disabilità.

L'esito circa il criterio di selezione 2 si ritiene essere positivo a condizione che, come evidenziato anche nel seguito dall'Autorità Ambientale, sia effettivamente adottato il Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguito il Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008, nonché il raggiungimento di una classe energetica di almeno classe B e una qualità prestazionale per il raffrescamento di almeno livello III.

In sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà descrivere dettagliatamente le azioni che consentono il raggiungimento degli obiettivi sopra riportati e di cui all'art. 4, comma 13 e 14 dell'Avviso.

A tal proposito, 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 Ostuni.

puglia sviluppo



19

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

L'esito circa il criterio di selezione 2 si ritiene essere positivo.

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)	4.460.000,00	3,25	1
Valore della produzione (B)	1.372.504,00		

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

B) Rapporto tra investimento e patrimonio netto:

parametri anno 2016 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	4.460.000,00	1,453	3
Patrimonio Netto	1.535.081,00		
Apporto di nuovi mezzi propri	1.535.000,00		
Totale PN + apporto MP (B)	3.070.081,00		

Relativamente all'importo considerato per il Patrimonio netto del 2016, si precisa quanto segue:

- in data 28/12/2016 l'impresa controllante Cedat Real Estate S.r.l. aveva deliberato un apporto di € 400.000,00 ai fini della capitalizzazione dell'impresa Adrema S.r.l. ai fini dell'invio da parte di quest'ultima di un'istanza di accesso alle agevolazioni previste dal PIA Turismo;
- detta somma è stata versata nel corso del 2017, atteso che il bilancio al 31/12/2016 evidenzia la presenza della voce "crediti per versamenti ancora dovuti" per € 400.000,00; detta voce, nel bilancio provvisorio al 31/10/2017, sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante di Adrema S.r.l., è pari a 0;
- il versamento dei 400.000,00 euro è avvenuto tra il 21/03/2017 ed il 31/10/2017 e, pertanto, in periodo antecedente la presentazione dell'istanza di accesso. La circostanza è confermata dalle copie delle contabili bancarie di versamento e dai mastri contabili, sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa, inerenti il conto "Crediti v/soci per vers. ancora dovuti" e il conto "Riserva c/capitale Cedat Real Estate".

Alla luce di quanto sopra detto, sebbene l'impresa abbia approvato il bilancio al 31/12/2016 con la presenza di crediti verso soci per versamenti ancora dovuti, la circostanza per cui detta somma sia stata versata prima della presentazione dell'istanza di accesso, fa sì che la



20

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

stessa possa essere considerata nel patrimonio netto ai fini della valutazione del criterio di selezione n. 3.

Inoltre, nel calcolo del "Rapporto tra investimento e patrimonio netto", viene considerato anche il previsto apporto di nuovi mezzi propri per € 1.535.000,00.

L'apporto di nuovi mezzi propri è supportato da verbale di assemblea del 02/11/2017 di Adrema S.r.l., con cui si delibera di presentare un progetto a valere sullo strumento Titolo Il Capo 5 PIA Turismo e prendere atto dell'impegno del socio unico Cedat Real Estate S.r.l. ad effettuare un apporto di nuovi mezzi propri per € 1.535.000,00, fino al raggiungimento di € 3.071.081,00.

L'impegno del socio unico Cedat Real Estate S.r.l., è supportato da verbale di assemblea del 02/11/2017, con cui si delibera di "acconsentire che la società controllata Adrema S.r.l. presenti un progetto a valere sul Titolo Il Capo 5 PIA turismo ed a tal fine di impegnarsi a versare nella stessa nuovi mezzi propri fino al raggiungimento della quota di patrimonio netto disponibile di € 3.070.081,00 utile a garantire il punteggio per la valutazione di sostenibilità tra investimento e patrimonio netto".

Attualmente, il patrimonio netto di Adrema S.r.l., comprensivo degli apporti effettuati nel corso del 2017, pari a € 400.000,00, è di € 1.535.081,00.

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

In sede di presentazione del progetto definitivo, il verbale della società Adrema S.r.l. deve essere integrato con la specificazione che i nuovi mezzi propri (anche attraverso utilizzo di eventuali utili registrati nel corso di realizzazione del programma di investimenti e accantonati nell'apposita riserva PIA Turismo) siano destinati alla copertura finanziaria del programma di investimenti PIA Turismo, che siano appostati in apposita riserva di patrimonio netto e che siano indisponibili fino alla data di conclusione degli investimenti.

Il punteggio complessivo, pari a 4, 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
Adrema S.r.l.	positivo

L'esito circa il criterio di selezione 3 è positivo a condizione che venga effettuato, entro la data di conclusione degli investimenti, l'apporto di mezzi propri di € 1.535.000,00 così come deliberato in data 02/11/2017.

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

La società ADREMA S.R.L. è già operativa nel settore di investimento atteso che si occupa della gestione dell'Hotel a 5 stelle a insegna "Relais La Sommità" e dell'annesso ristorante a insegna "Cielo", ubicati nel centro storico di Ostuni (Br).



22

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

L'intervento sull'Hotel "Relais La Sommità" punta al rafforzamento della competitività dell'albergo medesimo a seguito dell'aumento di capacità ricettiva, all'introduzione di nuovi servizi funzionali quali la scuola di cucina, al potenziamento del servizio funzionale SPA ed all'innalzamento della classificazione a 5 stelle lusso.

Con particolare riferimento alla gestione della struttura, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 4,26 nuove ULA, che si aggiungeranno alle n. 13,74 ULA già in forza presso la struttura ricettiva oggetto del programma di investimenti, così suddivise:

- 1,75 dirigenti donna;
- 0,41 impiegati di cui 0,38 donna;
- 2,10 operai di cui 0,83 donne.

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in considerazione della previsione di assumere n. 4,26 ULA (di cui 2,96 donne) ai fini della gestione della struttura alberghiera.

Aspetti quantitativi

Aspetti patrimoniali e finanziari

La valutazione è effettuata sui dati di bilancio dell'impresa proponente, in base ai dati contabili riferiti agli ultimi due bilanci approvati (2015 e 2016).

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

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Patrimonio Netto	1.074.520,00	1.535.081,00						
Debiti m/l termine	596.062,00	709.780,00						
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	1.670.582,00	2.244.861,00	1,067	1,368	2	3		
Immobilizzazioni (B)	1.565.887,00	1.640.687,00						

Si precisa che il patrimonio netto dell'esercizio 2016 è stato considerato pari a € 1.535.081,00, comprensivo di € 400.000,00 versati nel corso del 2017 e tutti in data antecedente la presentazione dell'istanza di accesso, così come innanzi descritto al paragrafo 4.3

Poiché il valore del rapporto è compreso tra 0,90 e 1,25 nel primo esercizio ed è superiore a 1,25 nel secondo esercizio, sono attribuiti rispettivamente 2 e 3 punti.

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

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Attivo Circolante	296.875,00	385.247,00						
Ratei e risconti attivi	3.439,00	0,00						
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	300.314,00	385.247,00						
Debiti breve termine	188.718,00	174.133,00	1,535	2,127	3	3		
Ratei e risconti passivi	6.901,00	6.940,00						
Totale AC + Rat e Risc. Pass. (B)	195.619,00	181.073,00						



22
23

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

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

Somma punteggi

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2015	2016
Indice di copertura delle immobilizzazioni	2	3
Indice di liquidità	3	3
Punteggio	5	6
Classe di merito singolo anno	1	1
Classe complessiva	1	

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

Voci	2015	2016	valore rapporto (A/B)		Classe
			2015	2016	
Risultato operativo (A)	52.283,00	121.631,00	0,028	0,050	1
Capitale investito (B)	1.866.201,00	2.425.934,00			

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

Valutazione complessiva criterio di selezione n. 4

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

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

4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti

Si riporta di seguito il piano di copertura proposto dal soggetto proponente, riportato nella schermata 6 del business plan:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2*	Anno 3*	Totale
Studi preliminari di fattibilità	65.000,00	0,00	0,00	65.000,00
Progettazione e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	60.000,00	220.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	2.170.000,00	1.000.000,00	505.000,00	3.675.000,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	130.000,00	230.000,00	90.000,00	450.000,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisizione di Servizi di consulenza	85.000,00	80.000,00	0,00	165.000,00
Partecipazione a fiere	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Totale complessivo fabbisogni	2.555.000,00	1.390.000,00	655.000,00	4.600.000,00

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2*	Anno 3*	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	535.000,00	500.000,00	500.000,00	1.535.000,00
Finanziamenti a m/l termine	1.200.000,00	400.000,00	0,00	1.600.000,00
Totale escluso agevolazioni	1.735.000,00	900.000,00	500.000,00	3.135.000,00
Agevolazioni in conto impianti concedibili	1.035.000,00	828.000,00	207.000,00	2.070.000,00
Totale fonti	2.770.000,00	1.728.000,00	707.000,00	5.205.000,00
			Agevolazioni concedibili	2.070.000,00



Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

Relativamente all'intero programma di investimenti, l'impresa ha correttamente applicato l'intensità di aiuto del 45%, prevista per le imprese di piccola dimensione, non avendo proceduto a richiedere la premialità in relazione all'intervento per Acquisizione di Servizi di Consulenza.

Il piano finanziario proposto prevede, a fronte di investimenti ammissibili pari ad € 4.600.000,00, un apporto di nuovi mezzi propri per € 1.535.000,00 (supportato da verbale di assemblea dei soci del 02/11/2017), agevolazioni concedibili pari ad € 2.070.000,00 e finanziamenti a medio/lungo termine per € 1.600.000,00.

In sede di progetto definitivo, il suddetto verbale deve essere integrato con la specificazione che i nuovi mezzi propri siano destinati alla copertura finanziaria del programma di investimenti PIA turismo, che siano appostati in apposita riserva di patrimonio e che siano indisponibili fino alla data di conclusione degli investimenti.

Le fonti di copertura previste superano il fabbisogno dell'investimento e sono superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 15 c. 10 del Regolamento.

L'investimento, al netto dell'IVA, risulta interamente coperto con apporto di mezzi propri, finanziamenti a medio/lungo termine e agevolazioni.

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	1.535.081,00
Fondo per rischi e oneri	0,00
TFR	54.179,00
Debiti m/l termine	655.601,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	0,00
TOTALE Capitale Permanente	2.244.861,00
Credit v/soci per versamenti ancora dovuti	0,00
Immobilizzazioni	1.640.687,00
Crediti m/l termine	0,00
TOTALE Attività Immobilizzate	1.640.687,00
Capitale Permanente - Attività Immobilizzate	604.174,00

Si precisa che i crediti v/soci per versamenti ancora dovuti pari a € 400.000,00 sono stati considerati tra le fonti in ragione dell'effettivo versamento dimostrato come innanzi descritto al paragrafo "4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti".

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 € 604.174,00.

Sebbene l'impresa, ai fini della copertura finanziaria, potrebbe utilizzare poste preesistenti fino al limite di € 604.174,00 in alternativa parziale al finanziamento bancario, ai fini del superamento del Criterio di valutazione 3, è obbligata a procedere all'apporto di nuovi mezzi propri per € 1.535.000,00, giusta verbale del 02/11/2017. Si precisa che gli eventuali utili conseguiti nel corso degli esercizi di realizzazione del programma di investimenti, qualora non distribuiti e accantonati nell'apposita riserva di patrimonio netto PIA turismo fino alla conclusione degli investimenti.



24
25

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

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

COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	4.600.000,00
agevolazione	2.070.000,00
Apporto mezzi propri	1.535.000,00
Finanziamento bancario m/l termine	1.600.000,00
TOTALE FONTI	5.205.000,00
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	113,15%

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

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

Il programma di investimenti proposto è localizzato nel Comune di Ostuni (LE e riguarda l'ampliamento e il miglioramento dell'albergo esistente e funzionante denominato Relais La Sommità attraverso interventi su n. 5 immobili come di seguito meglio specificato:

immobile	indirizzo	Identificazione catastale
Immobile n. 1	L.go Spennati, n. 1; via Scipione Petrarolo n. 2 e n. 4	fgl. 222 – p.Ila 781 sub 3 e p.Ila 783 sub 10
Immobile n. 2	Via Scipione Petrarolo n. 1 e n. 6	fgl. 222 – p.Ila 778 sub 8 e p.Ila 777 sub 1
Immobile n. 3	Via Scipione Petrarolo n. 10	fgl. 222 – p.Ila 778 sub 9
Immobile n. 4	Piazzetta Beato Paolo Giovanni II	fgl. 222 – p.Ila 728 sub 8
Immobile n. 5	Via Gaetano Tanzarella Vitale n. 41	fgl. 222 – p.Ila 781 sub 2 e p.Ila 783 sub 7

Gli immobili oggetto d'investimento sono nella disponibilità della Adrema S.r.l. in forza di:

- Contratto locazione di immobili per uso alberghiero del 18/12/2016 e registrato in data 16/01/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 126, serie 3T. Il contratto si riferisce all'immobile sito nel Comune di Ostuni - Largo Spennati, 1 e via Scipione Petrarolo, 2 e 4, identificato in progetto come **immobile 1**. L'immobile è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.Ila 781 Sub 3 e Fgl. 222 P.Ila 783 Sub 10. La locazione ha la durata di 9 anni a partire dal 01/01/2017. Inoltre, il contratto di locazione, al punto 4 riporta il consenso del proprietario allo svolgimento delle opere.
- Atto Compravendita del 05/04/2017 (registrato in via telematica l'11/04/2017 al numero 3126, serie 1T) e avveramento del 12/07/2017 (registrato in via telematica il 17/07/2017 al numero 6111, serie 1T).
Gli atti si riferiscono all'immobile sito nel Comune di Ostuni - Via Scipione Petrarolo, 1 e 6, identificato in progetto come **immobile 2**. L'immobile è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.Ila 778 Sub 8 e P.Ila 777 Sub 1.
- Contratto Preliminare di compravendita del 04/07/2017, stipulato tra le società Proexpert S.r.l. e Immobiliare Edilizia Valtellina S.r.l., registrato il 02/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 1145 e riferito all'immobile identificato in progetto come **Immobile 3**. Lo stesso è identificato catastalmente al Fgl. 222 P.Ila 778 Sub 9.
- Atto di nomina del 20/10/2017, stipulato tra le società Proexpert S.r.l. e Adrema S.r.l., registrato il 02/11/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni al n. 1145 e relativo al subentro di Adrema S.r.l. al posto di Proexpert S.r.l. nel predetto contratto preliminare di compravendita. Si precisa che il contratto preliminare, alla



25
26

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- pagina 3, prevede che al promissario acquirente possa subentrare una persona fisica o giuridica da questi designata;
- Contratto preliminare locazione dell'11/08/2017, stipulato tra l'Arcidiocesi di Brindisi – Ostuni e Adrema S.r.l., registrato al n. 914 in data 17/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ostuni e relativo all'immobile sito in Ostuni, Piazzetta Beato Paolo Giovanni II, identificato al Fgl. 222, p.lla 728, sub 8, identificato in progetto come **Immobile 4** (il contratto di locazione specifica che l'immobile sarà frazionato secondo le planimetrie catastali ad esso allegate). Le planimetrie catastali allegate al contratto identificano l'immobile al fgl. 222, p.lla 726, sub 6 e p.lla 728, sub 9. All'art. 2 del medesimo contratto, si specifica che la durata della locazione è in anni 9 a partire dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di locazione. L'art. 8 del contratto specifica che "Adrema S.r.l. è *sin d'ora autorizzata a compiere e realizzare, a sua cura e spese, tutte le opere che occorrono per rendere l'immobile idoneo all'attività a cui intende adibirlo [...]*" Il contratto prevede che il Conduttore sostenga tutte le spese e gli adempimenti per adibire lo stesso ad attività ricettiva in dipendenza all'attuale albergo esistente a insegna Relais La Sommità. Il contratto definitivo di locazione dovrà essere stipulato entro il 28 febbraio 2019. In sede di progetto definitivo, entro la data di chiusura della verifica istruttoria, l'impresa dovrà procedere alla presentazione del contratto definitivo di locazione;
 - Preliminare di compravendita del 18.09.2017 stipulato tra la Sig.ra Leonora Gambetti e Adrema S.r.l., registrato al n. 1134 in data 30/10/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ostuni e, relativo all'immobile sito in Ostuni, via Gaetano Tanzarella n. 41, 1° piano e identificato catastalmente al Fgl. 222, p.lla 781, sub. 2 e p.lla 783, sub. 7. L'immobile è identificato in progetto come **immobile 5**.

Relativamente all'autorizzazione da parte del proprietario allo svolgimento delle opere previste, sebbene non sia presente la specifica DSAN del proprietario, i suddetti contratti di locazione autorizzano il locatore allo svolgimento delle opere finalizzate alla realizzazione dell'ampliamento dell'albergo esistente.

Relativamente all'avvio delle procedure tese all'ottenimento dei titoli abilitativi, l'impresa ha consegnato al Comune di Ostuni n. 3 istanze di rilascio di permesso di costruire in data antecedente quella di presentazione dell'istanza di accesso, avvenuta il 03/11/2017, In dettaglio:

- richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 15/09/2017 al numero di protocollo 38745/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ridistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petrarolo n. 1 – 2 – 4 – 6 e Largo Spennati n. 1 con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come **Immobile 1 e Immobile 2**);
- richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 26/10/2017 al numero di protocollo 47438/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ridistribuzione funzionale dei locali siti in via Scipione Petrarolo n. 10 e via Gaetano Tanzarella con cambio di destinazione ad uso alberghiero (immobili identificati in progetto come **Immobile 3 e Immobile 5**);
- richiesta di permesso di costruire presentata dall'impresa Adrema S.r.l., acquisita dal Comune di Ostuni in data 11/08/2017 al numero di protocollo 34378/2017 inerente gli interventi di restauro e risanamento conservativo per cambio di destinazione d'uso,

puglia.sviluppo



26
27

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni per il complesso immobiliare sito in via Trinchera e via Incalzi Antonelli (immobile identificato in progetto come Immobile 4). Sebbene sia riportato un indirizzo diverso, l'identificazione catastale rilevabile è la medesima riportata sulle planimetrie catastali allegata al contratto di locazione innanzi citato.

Il contenuto dei progetti allegati alle suddette istanze di rilascio del permesso di costruire coincide con l'oggetto del programma di investimenti PIA Turismo proposto.

Pertanto, si ritiene che l'impresa abbia avviato le procedure amministrative tese all'ottenimento dei titoli abilitativi relativi alle opere da realizzare nell'ambito del PIA Turismo proposto.

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'area oggetto di investimento, in sede di relazione circa la cantierabilità dell'intervento a firma dell'Arch. Davide Gamba, si afferma gli interventi di che trattasi sono compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ostuni, in quanto gli immobili ricadono in zona A centro storico che consente la destinazione d'uso alberghiera.

Pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in cui insistono gli immobili è coerente con le attività da svolgere.

Relativamente al regime vincolistico insistente sull'area di riferimento, l'Autorità Ambientale rileva che l'area di intervento risulta interessata da vincoli paesaggistici (BP: immobili e aree di notevole interesse pubblico, UCP: citta' consolidata, paesaggi rurali, con visuali, versanti, vincolo paesaggistico ex 1497), e che gli immobili identificati in progetto con i numeri 1, 2 e 4 sono considerati beni culturali con emergenza di valore storico architettonico secondo quanto stabilito dall'art. 10 del DL 42/2004, per cui sono sottoposti ad autorizzazione secondo l'art.21 DL 42/2004.

Pertanto, prima della sua realizzazione, l'intervento, in relazione agli immobili n. 1, 2 e 4, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione ex art. 21 del D.Lvo 42/2004 presso la competente Soprintendenza di Brindisi - Lecce e Taranto e - qualora siano previste modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi - alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR, di competenza comunale, in relazione a tutti gli immobili oggetto del programma di investimenti proposto.

In proposito, a corredo dell'istanza di accesso, l'impresa ha prodotto;

Immobile n. 1 e n. 2

- istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica allegata alla richiesta di permesso di costruire acquisita dal Comune di Ostuni in data 15/09/2017 al numero di protocollo 38745/2017;
- richiesta di autorizzazione alla esecuzione di opere, acquisita dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Taranto e Lecce in data 08/08/2017.

Immobile n. 3 e n. 5

più sviluppo



28

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica allegata alla richiesta di permesso di costruire acquisita dal Comune di Ostuni in data 11/08/2017 al numero di protocollo 34378/2017.

Immobile n. 4

- istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica e richiesta di autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi, Taranto e Lecce alla esecuzione di opere, allegata alla richiesta di permesso di costruire acquisita dal Comune di Ostuni in data 11/08/2017 al numero di protocollo 34378/2017.

L'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 01/01/2018. Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso, i programmi di investimento devono essere avviati successivamente alla data di comunicazione dell'esito positivo della valutazione dell'istanza di accesso.

Pertanto, in sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa dovrà aggiornare il cronoprogramma, coerente con quanto disposto dal citato comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso.

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

4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento

La verifica della sostenibilità ambientale dell'iniziativa è stata effettuata a cura dell'Autorità Ambientale, la quale rileva quanto segue.

Dall'istruttoria espletata, come innanzi riportato, l'Autorità Ambientale rileva che l'area in oggetto risulta interessata da vincoli paesaggistici rivenienti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e che gli immobili oggetto di intervento sono considerati beni culturali con emergenza di valore storico architettonico secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.Lvo 42/2004 e s.m.i.

Pertanto, prima della sua realizzazione, l'intervento dovrà essere sottoposto ad **autorizzazione ex art. 21 del D.Lvo 42/2004** presso la competente Soprintendenza di Brindisi - Lecce e Taranto (in relazione agli immobili n. 1, 2 e 4) e - qualora siano previste modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi - alla procedura di **autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR, di competenza comunale (in relazione a tutti gli immobili oggetto di investimento).

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 Sezione 5a e dalla Tabella dei criteri ambientali), di seguito riportati:

- 1) recupero delle acque meteoriche per uso irriguo e realizzazione di reti duali;
- 2) dispositivi per la riduzione degli sprechi idrici (getti regolati con utilizzo di miscelatori ecologici con riduttori di flusso, azionamento automatico e con limitatore della temperatura);
- 3) utilizzo di una pompa di calore con recupero termico su produzione acqua calda sanitaria;



Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- 4) adozione del Protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive e conseguimento del certificato di sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
- 5) utilizzo di materiali tipici del luogo quali pietra e calce, o comunque ecocompatibili e considerati a chilometro zero;
- 6) sistema di regolazione e controllo dei parametri climatici e di illuminazione;
- 7) uso di lampade a led;
- 8) impianto di microgenerazione per la produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile;
- 9) censimento e trattamento da parte di ditta specializzata dei manufatti in cemento amianto (laddove presenti);
- 10) previsione di raccolta differenziata spinta e per flussi separati;
- 11) sistemi di mobilità sostenibile per lo spostamento degli ospiti (servizio navetta con mezzi EURO6, alimentati a metano o elettrici).

Al fine di procedere con le successive fasi istruttorie, si richiede che sia data evidenza del recepimento delle prescrizioni contenute nella presente Scheda di Valutazione della Sostenibilità Ambientale all'interno di tutti gli elaborati progettuali presentati nella II fase. Qualora le prescrizioni non siano attuabili si richiede di sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

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

L'esame delle sezioni 5 e 5a ha di fatto lo scopo di valutare, preliminarmente ed al livello di dettaglio consentito da tali documenti, la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto.

4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato

Sulla base di quanto dichiarato dall'impresa, che basa le proprie affermazioni su uno studio prodotto dall'Osservatorio sul Turismo regionale, il comparto turistico pugliese mostra tendenze e risultati positivi in continua crescita, anche grazie all'incremento della domanda turistica nazionale ed agli alert sulla sicurezza che hanno interessato altre destinazioni concorrenti dell'Europa e del Mediterraneo.

In questo contesto, l'iniziativa dell'impresa Adrema S.r.l. punta a intercettare una clientela non solo nazionale ma anche straniera con una strategia aziendale indirizzata verso il turismo di lusso e verso le categorie business e leisure.

Le leve principali dell'azione della società consistono prevalentemente nel miglioramento della qualità dei servizi, tra cui, la nuova SPA con l'offerta di nuovi percorsi benessere e la possibilità di stipulare accordi commerciali con i principali tour operator stranieri, con l'implementazione di una "vetrina" virtuale volta alla promozione dell'offerta turistica complessiva.

Inoltre, attraverso l'aumento delle camere, la società punta a stipulare convenzioni con grandi tour operator stranieri e consentire il pernottamento degli ospiti congressuali



Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

all'interno della struttura stessa, promuovendo, pertanto, la destagionalizzazione dei flussi turistici.

I principali punti di forza sono costituiti dalla collocazione della struttura in prossimità del centro storico di Ostuni e l'esperienza maturata dalla società nel corso degli anni di funzionamento sull'attività alberghiera e sul ristorante stellato ad esso collegato.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa punta a triplicare nell'esercizio a regime l'attuale livello di fatturato di circa 1,3 M€. L'incremento di fatturato sarà possibile grazie all'incremento della capacità ricettiva ed al miglioramento dell'offerta turistica complessiva con l'ampliamento e potenziamento dell'attuale servizio funzionale SPA – centro benessere.

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

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

La società Adrema S.r.l., opera nel settore turistico attraverso la gestione, nel centro storico del comune di Ostuni, della struttura alberghiera a insegna "Relais La Sommità" e del ristorante annesso a insegna "Cielo", caratterizzato da una stella Michelin.

Attualmente l'impresa occupa un numero di ULA pari a 13,74, di cui 6,04 donne e attraverso l'investimento, prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 4,26. In particolare, l'impresa specifica che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione, in termini di ULA, di n. 0,25 dirigenti donna, n. 0,41 impiegati, di cui 0,38 donne e n. 2,10 operai, di cui n. 0,83 donne.

Il rispetto del principio di uguaglianza di genere è garantito dalla partecipazione femminile in tutte le fasi del ciclo produttivo e, in particolare, la Direzione operativa è affidata ad una donna come anche la responsabilità amministrativa è in capo ad un'altra donna.

Di seguito si riporta la schematizzazione dell'incremento occupazionale.

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
Dirigenti	0,25	2	1,75
Di cui donne	0,25	2	1,75
Impiegati	1,59	2	0,41
Di cui donne	0,62	1	0,38
Operai	11,90	14,00	2,10
Di cui donne	5,17	6	0,83
Totale	13,74	18,00	4,26
Di cui donne	6,04	9,00	2,96

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.

sviluppo



30
31

Istanza di accesso PIA Turismo

ADREMA S.R.L.

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:

- relativamente agli immobili n. 1, n. 2 e n. 4, prima dell'avvio dei lavori, l'intervento dovrà essere sottoposto ad **autorizzazione ex art. 21 del D.Lvo 42/2004** presso la competente Soprintendenza di Brindisi - Lecce e Taranto;
- relativamente a tutti gli immobili, qualora siano previste modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi, prima dell'avvio dei lavori, l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di **autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR, di competenza comunale;
- ai fini dell'ammissibilità della spesa per studi di fattibilità, l'impresa in sede di progetto definitivo dovrà dare dimostrazione che la spesa proposta sia inquadrata nella sopra riportata definizione dell'art. 2, punto 87 del Regolamento UE 651/2014;
- relativamente agli immobili condotti in locazione, presentare atto di assenso, nella forma di DSAN, da parte del proprietario alla realizzazione delle opere;
- relativamente agli immobili da acquistare, presentare perizia giurata di cui alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 10 dell'Avviso Pubblico con separata indicazione del valore del suolo e del valore dell'immobile;
- le singole voci di spesa all'interno di ciascuna macrocategoria di spesa devono essere indicate separatamente e non a corpo; a titolo esemplificativo, le spese per impianti generali devono essere distinte per singola tipologia di impianto, oltre che per singola pertinenza riferita a ciascun immobile;
- 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;
- 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;
- i costi e le quantità delle attrezzature SPA e cucina e degli arredi dovranno essere indicati in relazione a ciascun bene e non a corpo;
- produrre un lay out con evidenza della dotazione in termini di arredi e di attrezzature di ogni singolo ambiente previsto nell'ambito del programma di investimenti PIA Turismo;
- produrre il contratto definitivo di locazione in relazione all'immobile identificato in progetto come Immobile n. 4;
- 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;



31
32

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

- 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 Ostuni;
- descrivere dettagliatamente le azioni che consentono il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 4, comma 13 [protocollo ITACA, prestazione energetica e qualità del raffrescamento) e 14 (principio di non discriminazione) dell'Avviso;
- fornire integrazione al verbale di apporto di nuovi mezzi propri del 02/11/2017 dell'impresa Adrema S.r.l. con la specificazione che i nuovi mezzi propri siano destinati e vincolati alla copertura finanziaria del programma di investimenti PIA turismo, che siano appostati in apposita riserva di patrimonio e che siano indisponibili fino alla data di conclusione degli investimenti;
- l'entità dell'apporto dei nuovi mezzi propri deve essere tale da garantire l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento);
- cronoprogramma aggiornato;
- attuazione degli accorgimenti proposti nella direzione della sostenibilità ambientale e di seguito riportati:
 - recupero delle acque meteoriche per uso irriguo e realizzazione di reti duali;
 - dispositivi per la riduzione degli sprechi idrici (getti regolati con utilizzo di miscelatori ecologici con riduttori di flusso, azionamento automatico e con limitatore della temperatura);
 - utilizzo di una pompa di calore con recupero termico su produzione acqua calda sanitaria;
 - utilizzo di materiali tipici del luogo quali pietra e calce, o comunque ecocompatibili e considerati a chilometro zero;
 - sistema di regolazione e controllo dei parametri climatici e di illuminazione;
 - uso di lampade a led;
 - impianto di microgenerazione per la produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile;
 - censimento e trattamento da parte di ditta specializzata dei manufatti in cemento amianto (laddove presenti);
 - previsione di raccolta differenziata spinta e per flussi separati;
 - sistemi di mobilità sostenibile per lo spostamento degli ospiti (servizio navetta con mezzi EURO6, alimentati a metano o elettrici).

Dati riepilogativi:

- Ampliamento e miglioramento dell'albergo esistente a insegna "relais La Sommità".
- Codice ATECO: **55.10.00 "Alberghi e strutture simili"**.
- Sede iniziativa: Ostuni (BR).

Immobile	indirizzo
Immobile n. 1	L.go Spennati, n. 1; via Scipione Petrarolo n. 2 e n. 4
Immobile n. 2	via Scipione Petrarolo n. 1 e n. 6
Immobile n. 3	via Scipione Petrarolo n. 10
Immobile n. 4	Piazzetta Beato Paolo Giovanni II
Immobile n. 5	Via Gaetano Tanzarella Vitale n. 41

- Investimento e agevolazioni:

puglia.sviluppo



32
3/3

Istanza di accesso Pia Turismo

ADREMA S.R.L.

Sintesi INVESTIMENTI ADREMA S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	65.000,00	65.000,00	29.250,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	220.000,00	220.000,00	99.000,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	3.675.000,00	3.675.000,00	1.653.750,00
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	450.000,00	450.000,00	202.500,00
Acquisto di brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00
TOTALE ATTIVI MATERIALI	4.410.000,00	4.410.000,00	1.984.500,00
Certificazione UNI EN ISO 14001 (Azione 3.3)	5.000,00	5.000,00	2.250,00
sviluppo di programmi di marketing (Azione 3.5)	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Partecipazione a fiere (Azione 3.5)	25.000,00	25.000,00	11.250,00
E - business (Azione 3.7)	80.000,00	80.000,00	36.000,00
TOTALE SERVIZI DI CONSULENZA	190.000,00	190.000,00	85.500,00
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	4.600.000,00	4.600.000,00	2.070.000,00

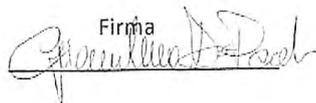
AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali e Consulenze per la certificazione ambientale)	1.986.750,00
Obiettivo specifico 3d – Azione 3.5 (marketing e partecipazione a fiere)	47.250,00
Obiettivo specifico 3e – Azione 3.7 (E-business)	36.000,00
TOTALE AGEVOLAZIONE	2.070.000,00

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA A REGIME	VARIAZIONE
13,74	18,00	4,26

Modugno, 12/02/2018

Il Responsabile di Commessa
Gianluca De Paola

Firma


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



IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA³¹..... FOGLI

mis/iasviluppo

LA DIRIGENTE
(avv. )

33

34