

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SEZIONE COMPETITIVITA' DEI SISTEMI PRODUTTIVI 22 marzo 2016, n. 557  
**FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" - Determinazione n. 796/2015 e s.m.e.i. - Ammissione della proposta alla fase di presentazione del progetto definitivo. Soggetto proponente: AREA CASA S.R.L.**

Il giorno 22 MAR. 2016, in Bari, nella sede della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi,

**il Dirigente della Sezione**

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

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

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

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

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

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

Vista 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";

**Premesso che:**

- in data 16 febbraio 2000 il Governo e la Regione Puglia hanno sottoscritto Intesa Istituzionale di Programma, così come aggiornata dai successivi atti di programmazione e pianificazione;
- la Delibera CIPE 21 dicembre 2007, n. 166, recante "Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013
- Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)" stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;
- con il D. Lgs n. 88/2011 "Disposizioni in materia di risorse aggiuntive e interventi speciali per la rimozione di squilibri economici e sociali" sono state definite le modalità per la destinazione e l'utilizzazione di risorse aggiuntive al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, è stata modificata la denominazione del FAS in Fondo per lo sviluppo e coesione (FSC);
- con DGR n. 1513 del 24/07/2012, n. 2787 del 14/12/2012 e n. 523 del 28/3/2013 la Regione ha preso atto

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

- l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno del FESR. In caso di rendicontazione a valere sul POR PUGLIA 2014-2020, metodi e criteri utilizzati per la selezione di questa operazione saranno sottoposti all'approvazione del Comitato di Sorveglianza del Programma (Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;
- il Programma Operativo Regionale Puglia 2014-2020, approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854, in relazione agli obiettivi specifici indica le azioni di riferimento tra le quali l'azione 3.3 "Interventi per il sostegno agli investimenti delle imprese turistiche" obiettivo specifico 3c) "consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali" dell'Asse III "Competitività delle Piccole e Medie Imprese";

**Considerato che:**

- sul BURP n. 139 del 06.10.2014 è stato pubblicato il Regolamento regionale n. 17 del 30.09.2014 "Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFUE Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)",
- con DGR n. 2445 del 21/11/2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo Sviluppo spa quale Soggetto Intermedio per l'attuazione degli aiuti di cui al Titolo II "Aiuti a finalità regionale" del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014, a norma dell'art. 6, comma 7, del medesimo e dell'art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014;
- con Determinazione Dirigenziale del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 796 del 07/05/2015 è stato approvato e pubblicato sul BURP n. 68 del 14/05/2015 l'Avviso: "FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione — PIA Turismo" - denominato "Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014";
- con atto dirigenziale n. 973 del 29 maggio 2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell'art. 2 comma 1 dell'Avviso, dal 03 giugno 2015 al 15 giugno 2015;
- con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11/06/2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all'Allegato A dell'Avviso approvato con DD n. 796 del 07/05/2015;
- con atto dirigenziale n. 1060 del 15.06.2015 è stato prenotato l'importo di € 15.000.000,00 (Euro Quindicimilioni/00) sul capitolo di spesa 1147031 "Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 — Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 — Settore d'intervento — Contributi agli investimenti a imprese" a copertura dell'Avviso per l'erogazione di "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazio-

ne — PIA Turismo” denominato “Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell’articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014” di cui all’Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015.

**Considerato altresì che:**

- con nota del 17.03.2016 prot. n. 1638/BA, acquisita agli atti in data 18.03.2016 prot. n. AOO\_158/0002499, Puglia Sviluppo S.p.A. ha comunicato che ha proceduto alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché alla valutazione tecnico economica dell’istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **AREA CASA S.R.L. — Codice Progetto: G2AFM43** -, così come previsto dall’art. 9 dell’Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e nel rispetto dell’ordine cronologico di presentazione dell’istanza e che dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- con la medesima nota ha trasmesso la relazione istruttoria della proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **AREA CASA S.R.L.** dalla quale risultano investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 4.000.000,00 di cui € 3.985.000,00 per Attivi Materiali ed € 15.000,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza con agevolazione massima concedibile pari ad C. 1.800.000,00 di cui € 1.793.250,00 per Attivi Materiali ed € 6.750,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza.

**Visto:**

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

**Ravvisata la necessità di:**

- prendere atto della relazione istruttoria trasmessa da Puglia Sviluppo SpA con nota del 17.03.2016 prot. n. 1638/BA che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1);
- ammettere la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **AREA CASA S.R.L. — Codice Progetto: G2AFM43** - 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 DELLA L.R. N. 28/01 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 17.03.2016 prot. n. 1638/BA, acquisita agli atti in data 18.03.2016 prot. n. AOO\_158/0002499, che fa parte integrante del presente provvedimento (Allegato 1), conclusasi con esito positivo in merito alla verifica di ammissibilità formale e sostanziale, nonché della valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso presentata dal Soggetto proponente **AREA CASA S.R.L. — Codice Progetto: G2AFM43-**, così come previsto dall'art. 9 dell'Avviso e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;
- di ammettere, ai sensi dell'art. 9 punto 16 dell'Avviso, la proposta progettuale presentata dal Soggetto proponente **AREA CASA S.R.L. — Codice Progetto: G2AFM43-** alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo;
- di stabilire che le modalità di presentazione del progetto definitivo, di istruttoria delle proposte e di concessione delle agevolazioni sono quelle stabilite dagli articoli 22, 23 e 32 del Regolamento n. 17 del 30.09.2014;
- di dare atto che il presente provvedimento non determina alcun diritto a favore dell'impresa sopra riportata, né obbligo di impegno o di spesa per l'Amministrazione Regionale;
- di pubblicare il provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sui portali regionali [www.regione-puglia.it](http://www.regione-puglia.it) e [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it).

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

- all'Impresa **AREA CASA S.R.L.**;
- alla Segreteria della Giunta Regionale

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

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

Pasquale Orlando

Pugliasviluppo

ALLEGATO ALLA DETERMINA  
N° 557 DEL 22 MAR. 2016

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

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

POR PUGLIA FESR 2014 - 2020

**RELAZIONE ISTRUTTORIA ISTANZA DI ACCESSO**

**PIA TURISMO**

**AREA CASA S.r.l.**

**Impresa proponente: AREA CASA S.r.l.**

Codice Progetto: **G2AFM43**

Protocollo istruttorio: 10

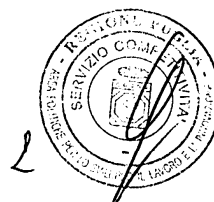


*Istanza di accesso Pia Turismo*

AREA CASA S.r.l.

**INDICE**

1. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ FORMALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO.....	2
1.1 Trasmissione della Domanda.....	2
1.2 Completezza della documentazione.....	2
2. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ SOSTANZIALE DELL'ISTANZA DI ACCESSO.....	4
2.1 Soggetto Proponente.....	4
2.1.2 Descrizione della compagine.....	4
2.1.3 Oggetto sociale.....	5
2.1.4 Campo di attività.....	5
2.1.5 Requisiti soggettivi.....	5
2.2 INVESTIMENTO.....	5
2.2.1 Descrizione dell'investimento.....	5
2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento.....	9
3 Requisito di premialità.....	10
4 Valutazione tecnico economica dell'istanza di accesso.....	10
4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi.....	10
4.2 Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta.....	11
4.3 Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti.....	12
4.4 Criterio di valutazione 4: Qualità economico-finanziaria, in termini di sostenibilità ed.....	
4.5 Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti.....	14
4.6 Criterio di selezione 6: Compatibilità dell'investimento con le strumentazioni urbanistiche e con le tempistiche occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, concessioni e pareri propedeutici al suo avvio.....	15
4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento.....	17
4.7 Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato.....	19
4.8 Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento.....	20
5 Conclusioni.....	20
Dati riepilogativi:.....	22



1

Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA 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 25 novembre 2015 alle ore 12:40, in via telematica attraverso la procedura on line "Pia Turismo" messa a disposizione sul portale [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it), nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento.

Il soggetto proponente, denominato AREA CASA S.r.l., ha trasmesso correttamente la domanda (codice pratica G2AFM43) con indicazione della marca da bollo n. 01130455683924 del 18/11/2015.

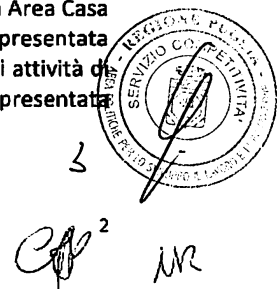
La domanda è corredata degli allegati obbligatori previsti dall'art. 9 dell'Avviso, trasmessi telematicamente con l'upload previsto dalla procedura on line "Pia Turismo" sul portale [www.sistema.puglia.it](http://www.sistema.puglia.it).

### 1.2 Completezza della documentazione

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

- Atto costitutivo e statuto.
- D.S.A.N. del certificato di iscrizione alla CCIAA di Lecce con attestazione di vigenza, resa ai sensi del D.P.R. 445/00 dal Sig. Emanuele Piconese in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Area Casa S.r.l., mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- N° 4 D.S.A.N. di autocertificazione delle informazioni antimafia relative a titolari di cariche e qualifiche, redatte mediante compilazione telematica dell'apposito modulo ed apposizione di firma digitale.
- Copia bilanci degli ultimi tre esercizi (2012, 2013 e 2014).
- Documentazione relativa alla disponibilità della sede, rappresentata da un contratto di comodato gratuito stipulato tra il proprietario Area Casa Salento S.r.l. e l'impresa Area Casa S.r.l. in data 18/05/2015 e registrato in data 18/09/2015, di durata pari ad anni 10 (dieci), relativo al suolo edificatorio sito in San Foca, Via Immacolata, censito al foglio n. 19, p.lla n. 2488 ed al fabbricato ad uso deposito sito in San Foca, Via Immacolata, censito in catasto al foglio n. 19, p.lla n. 266 sub. 4 e p.lla n. 268 sub 7, e da un contratto preliminare di compravendita, stipulato tra la proprietaria sig.ra Maria Luisa De Pascalis e l'impresa Area Casa S.r.l. in data 11/06/2015 e registrato in data 15/06/2015 (relativamente al fabbricato attualmente destinato ad attività di Residence turistico, sito nella località di San Foca – Lungomare Matteotti e distinto in Catasto al foglio di mappa n. 19 – p.lle n. 266 – sub. 3 e n. 268 – sub. 6). Si precisa che il preliminare di compravendita fa riferimento ad un contratto di comodato gratuito del 09/06/2015, registrato in Lecce il 15/06/2015 al n. 1941 serie 3, stipulato tra la sig.ra Maria Luisa De Pascalis e Area Casa S.r.l., in forza del quale l'impresa Area Casa S.r.l. svolge attività turistico ricettiva come, tra l'altro, si rileva dalla SCIA presentata presso il SUAP del Comune di Melendugno in data 11/06/2015 per avvio di attività di "RESIDENCE" e dalla denuncia di inizio attività di "Residence turistico", presentata presso il Registro Imprese di Lecce in data 09/06/2015.

piu@sviluppo



Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

Si specifica, altresì, che l'area oggetto di intervento è quella complessivamente derivante dal contratto di comodato del 18/05/2015 e dal preliminare di compravendita del 11/06/2015.

- Relazione sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato Arch. Antonio Cioffi 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. Antonio Cioffi 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.
- 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:
  - domanda di permesso di costruire presentata al SUE del Comune di Melendugno in data 21/09/2015 per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente nella marina di San Foca, su lotto compreso tra le vie Lungomare Matteotti e via Immacolata, per la realizzazione di un Albergo a 3 stelle, con conseguente modifica della destinazione d'uso da edificio residenziale ad Albergo;
  - dichiarazione asseverativa del progettista, firmata dall'Arch. Antonio Cioffi in data 21/09/2015 ed allegata all'istanza di P.d.C.;
  - relazione tecnica illustrativa a firma del progettista Arch. Antonio Cioffi, protocollata al Comune di Melendugno in data 21/09/2015;
  - n. 5 elaborati grafici recanti il timbro del Comune di Melendugno in data 21/09/2015 e riportanti titolo "progetto di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale esistente nella marina di San Foca, per la realizzazione di un albergo a 3 stelle "diversamente agibile", totalmente accessibile ai soggetti diversamente abili".
  - Relazione paesaggistica – Verifica di compatibilità al PPTR a firma del progettista Arch. Antonio Cioffi, protocollata al Comune di Melendugno in data 21/09/2015;
  - Certificato di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale VVFF di Lecce in data 30/10/2015, prot. n. 15043/34747;
  - Relazione tecnica di prevenzione incendi a firma del legale rappresentante e del progettista incaricato;
  - Elaborato "prevenzione incendi – Layouts dei vari piani".

Si precisa che l'impresa non ha prodotto la dichiarazione attestante il titolo di legittimazione all'ottenimento del permesso di costruire. Si ritiene non sussistere criticità in ragione del fatto che l'immobile è nella disponibilità dell'impresa proponente in forza del contratto di comodato e del contratto preliminare di compravendita sopra evidenziati.

Inoltre, il contratto di comodato specifica che "la comodante autorizza espressamente la comodataria ad eseguire qualsivoglia opera e/o azione atta al raggiungimento della realizzazione e/o gestione della struttura ricettiva [...]". Nel preliminare di compravendita la



3

pugliasviluppo



*Istanza di accesso Pia Turismo**AREA CASA S.r.l.*

parte promittente venditrice “[...] si obbliga, inoltre, a sottoscrivere qualunque altro documento idoneo e richiesto dal Comune di Melendugno affinché la società promissaria acquirente possa presentare un progetto di edificazione sul suolo confinante [...] utilizzando l’intera volumetria residua espressa dall’immobile oggetto del presente preliminare”.

Inoltre, secondo quanto previsto dal comma 4 dell’art. 9 dell’Avviso, in relazione alla tipologia d’investimento “ampliamento, ammodernamento e ristrutturazione di strutture turistico - alberghiere”, l’impresa ha inviato quanto segue:

- copia della SCIA resa al SUAP del Comune di Melendugno in data 11/06/2015 per avvio di attività di “RESIDENCE”;
- copia della distinta relativa alla denuncia di inizio attività di “Residence turistico” in via Lungomare Matteotti, scn, a Melendugno, frazione San Foca, presentata presso il Registro Imprese di Lecce in data 09/06/2015.

Infine, in seguito a richiesta di integrazioni, con nota acquisita con prot. n. 717/BA del 04/02/2016, l’impresa ha prodotto un nuovo All.to 5 – Autocertificazione in campo ambientale resa dal professionista incaricato Arch. Antonio Cioffi.

Si precisa, infine, che in sede di Business Plan, l’obiettivo del progetto proposto consiste nella ristrutturazione ed ampliamento dell’immobile esistente nella marina di San Foca, alla via Lungomare Matteotti, nel quale attualmente viene esercitata l’attività di Residence turistico (gestita in forma imprenditoriale), come si rileva dalla SCIA resa al SUAP del Comune di Melendugno in data 11/06/2015 e dalla denuncia di inizio attività di “Residence turistico” presentata presso il Registro Imprese di Lecce in data 09/06/2015. A seguito dell’intervento, la struttura sarà inquadrata come “albergo a 3 stelle”. Si ritiene che l’oggetto dell’iniziativa proposta sia coerente con il disposto del comma 1, lettera b) dell’art. 4 dell’Avviso.

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

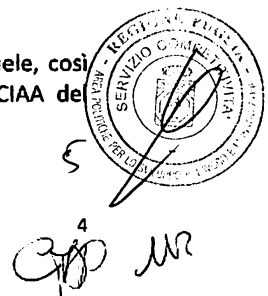
#### 2.1.2 Descrizione della compagine

La società è stata costituita in data 25/01/2005, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dall’11/02/2005 al n. 0385108758 ed ha sede legale in Piazza Risorgimento, n. 60, Melendugno (Le).

Il capitale sociale è pari ad € 15.000,00 ed è così suddiviso:

- Piconese Emanuele 50%
- Piconese Giuseppe 50%.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Piconese Emanuele, così come si evince dalla Sezione 2 (DSAN CCIAA) del 25/11/2015 e dalla visura CCIAA del 10/11/2015.



*Istanza di accesso PIA Turismo*

*AREA CASA S.r.l.*

### 2.1.3 Oggetto sociale

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività turistico alberghiera, mediante la realizzazione e/o la gestione delle strutture turistico alberghiere definite dall'art. 6 della legge 17 maggio 1983 n. 217 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica), nonché dalla legge regionale n. 11/1999. In particolare, dal 09/06/2015 l'impresa si occupa della gestione di un residence turistico nella marina di San Foca (Le).

### 2.1.4 Campo di attività

La società è attualmente attiva nel settore della costruzione di edifici residenziali e non residenziali; dal 09/06/2015 si occupa, altresì, della gestione di un residence turistico nella marina di San Foca (Le) ed ha l'obiettivo di avviare l'attività di gestione della struttura alberghiera oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo.

L'impresa, sulla base degli ultimi tre bilanci (2012, 2013 e 2014), ha registrato un fatturato medio di € 1.055.630,67 ed, essendo società a responsabilità limitata, è in regime di contabilità ordinaria.

### 2.1.5 Requisiti soggettivi

L'impresa proponente si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati delle imprese ad essa associate per il tramite di persone fisiche, i seguenti dati:

fatturato: € 1.607.500,00

Totale bilancio: € 1.440.700,00

Livello ULA: 4,14

L'impresa ha approvato almeno tre bilanci alla data di trasmissione dell'istanza di accesso e non risulta essere in stato di difficoltà in quanto ha chiuso l'esercizio 2014 con un utile netto di € 46.355,00.

## 2.2 INVESTIMENTO

### 2.2.1 Descrizione dell'investimento

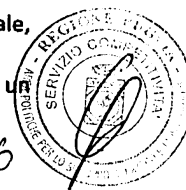
Il programma di investimenti prevede opere di ristrutturazione ed ampliamento di un immobile nel quale attualmente viene svolta attività di "Residenza turistica o Residence", al fine di attivare un albergo, per il quale sarà richiesta la classificazione "3 stelle", nel Comune di Melendugno, località marina di San Foca (Le) in via Lungomare Matteotti.

La nuova struttura ricettiva, totalmente accessibile alle persone con ridotta capacità motoria, si comporrà di n. 3 corpi di fabbrica, collegati tra loro tramite ballatoi coperti, composti da un piano interrato e n. 3 piani fuori terra, per complessive n. 23 camere (tutte accessibili) e n. 62 posti letto.

In particolare, nel piano interrato, accessibile a mezzo di ascensori e del vano scala centrale, è prevista la realizzazione di:

- un ampio garage per il ricovero di automezzi, moto e biciclette e con annesso un piccolo deposito attrezzi;
- servizi per il personale;
- locali tecnici;

per lo sviluppo



5  
COP NR

*Istanza di accesso Pia Turismo**AREA CASA S.r.l.*

- locali deposito per derrate alimentari, per la biancheria pulita e per la biancheria sporca;
- serbatoio di recupero delle acque piovane.

Al piano terra/rialzato, con piano di pavimento previsto a due quote diverse, al fine di bilanciare il dislivello esistente tra le due strade sulle quali l'immobile prospetta, è prevista la realizzazione di:

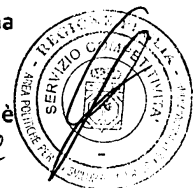
- ampia hall/reception prospettante sul terrazzo e sul cortile interno mediante vetrate, attrezzata con divani e sedute articolati in diverse zone di conversazione e relax;
- back office a servizio della reception, dotato di servizio igienico e deposito bagagli;
- servizi igienici ad uso degli ospiti, accessibili anche alle persone diversamente abili;
- lounge bar e sala colazione con annesso laboratorio di gastronomia;
- n. 2 ascensori panoramici (totalmente accessibili) a servizio degli ospiti e del personale dell'albergo;
- n. 3 camere con bagno da n. 4 posti letto cadauna, con annessi terrazzini retrostanti, prospettanti sulla vasca ornamentale posta a sud-est;
- terrazza attrezzata d'ingresso, accessibile da via Lungomare Matteotti, raggiungibile da idonea rampa a pendenza ridotta, dotata di sistemazioni a verde e vasca ornamentale con giochi d'acqua;
- ampio cortile interno/patio attrezzato, strutturato su due distinte quote raccordate da apposita rampa a pendenza ridotta, e dotato di aree di sosta ombreggiate mediante la piantumazione di essenze mediterranee;
- una seconda vasca ornamentale con giochi d'acqua.

Al piano primo, raggiungibile dal vano scala e dagli ascensori panoramici, è prevista la realizzazione di:

- n. 10 camere con bagno, da n. 3 posti letto ciascuno e tutte dotate di ampio terrazzino parzialmente coperto;
- scala di emergenza collegata con i percorsi esterni;
- area piscine e solarium, composta da una piscina ricreativa con idromassaggio da realizzarsi sulla copertura dei volumi tecnici previsti in prospetto sulla Via Immacolata, di altezza limitata e con pendenza non superiore al 12%, tale da consentire l'accesso in acqua anche ai soggetti disabili mediante "sedia Job". La vasca principale sarà dotata di idonei impianti di idromassaggio, funzionanti con un mix di aria e acqua: idromassaggi da parete, geysers posti sul fondo, idromassaggi per la stimolazione della zona lombo-sacrale e delle gambe su apposite panche conformate, massaggio cervicale con lama d'acqua, lettini per idromassaggio ad aria. E' previsto, altresì, un percorso kneipp a freddo per il massaggio plantare su ciotoli di fiume posti sul fondo di una vasca lineare alta 100 cm, dalla quale si diparte una delle due cascate a parete. La piscina, ad uso esclusivo degli ospiti dell'Albergo, sarà raggiungibile unicamente attraverso un percorso obbligato che collega le camere all'area piscine ed al solarium, accessibile esclusivamente previo lavaggio e disinfezione dei piedi e delle calzature destinate a tali aree. E' prevista, altresì, una doccia esterna ad uso degli ospiti della piscina.

Al piano secondo, anch'esso raggiungibile dal vano scala centrale e mediante gli ascensori, è prevista la realizzazione di:

pugli.usviluppo



6  
 [Handwritten signature]

Istanza di accesso Pio Turismo

AREA CASA S.r.l.

- n. 10 camere da letto da n. 2 posti letto ciascuna, di cui n. 4 prospettanti sulla via Lungomare Matteotti e n. 6 sulla Via Immacolata, tutte dotate di bagno e terrazzino parzialmente coperto;
- aree esterne di distribuzione e disimpegno, in parte coperte;
- seconda scala antincendio di emergenza.


Complessivamente, l'albergo sarà dotato di n. 23 camere (tutte accessibili) e n. 62 posti letto.

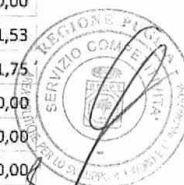
Sono previsti, altresì, interventi di sistemazione esterna dell'area compresa tra il confine di proprietà dell'Albergo e la sede viaria prospettante su via Lungomare Matteotti, attualmente in gran parte occupata da aiuole rialzate rispetto alla banchina stradale e sistemate a verde con piante di pitosforo. Il progetto prevede di eliminare la banchina stradale al fine di realizzare un ampio marciapiede pavimentato con pietra di Apricena bocciardata, dotato di aiuole "a raso" sistemate a prato inglese, dove saranno trapiantati i pitosfori preesistenti, realizzando, al contempo, una rampa per il superamento del dislivello previsto tra sede viaria e marciapiede, oltretutto un'area di parcheggio per la sosta temporanea dei clienti in attesa del check-in.

La nuova architettura proposta si caratterizza per l'estrema semplicità delle forme e dei volumi progettati che si arretrano notevolmente rispetto alla via Lungomare Matteotti lasciando spazio, al piano terra, all'ampio terrazzo attrezzato, mentre ai piani superiori si caratterizzano per la presenza di terrazzini e ballatoi protetti da balaustre in cristallo trasparente e da fioriere perimetrali.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI AREA CASA S.R.L.	
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO AMMISSIBILE (€)
<b>STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	
STUDI DI FATTIBILITÀ RELATIVI ALLO STUDIO DEL MERCATO DI RIFERIMENTO, ALLA RELATIVA CONCORRENZA, AL RITORNO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI, RELATIVA REDDITIVITÀ, CALCOLO VAN E IRR	57.000,00
<b>TOT STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	<b>57.000,00</b>
<b>PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	
DIREZIONE LAVORI	51.500,00
PROGETTAZIONE	51.500,00
<b>TOT PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	<b>103.000,00</b>
<b>SUOLO AZIENDALE</b>	
INCIDENZA SUOLO SU ACQUISTO FABBRICATO AZIENDALE	300.000,00
<b>TOT SUOLO AZIENDALE</b>	<b>300.000,00</b>
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	
ACQUISTO FABBRICATO AZIENDALE SITO IN SAN FOCA LUNGOMARE MATTEOTTI	190.000,00
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA	1.842.501,53
PISCINA NATATORIA, MINIPISCINA CON IDROMASSAGGIO E SOLARIUM ATTREZZATO	49.251,75
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO E FOGNANTE	84.000,00
IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, TV, DI CHIAMATA E RILEVAZIONE INCENDI	102.000,00
CLIMATIZZAZIONE	250.000,00

puglia sviluppo

7  




<i>Istanza di accesso Pla Turismo</i>	<i>AREA CASA S.r.l.</i>
ANTINCENDIO	145.000,00
IMPIANTI PANNELLO SOLARE	74.000,00
ASCENSORI PANORAMICI	78.000,00
IMPIANTI PISCINE E GIOCHI D'ACQUA	72.100,00
VERDE ATTREZZATO E SISTEMAZIONI ESTERNE RELATIVA AL LOUNGE BAR, PISCINA E MINIPISCINA	136.585,72
<b>TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>3.023.439,00</b>
<b>MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	
ATTREZZATURE LOUNGE BAR	118.370,00
ARREDI E CORREDI	383.191,00
<b>TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	<b>501.561,00</b>
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>

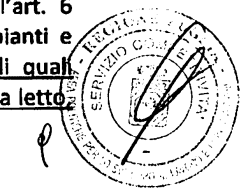
Relativamente al programma di investimento in attivi materiali, si rileva quanto segue:

- le spese per "Studi di fattibilità" ammontano al 1,43% del totale investimento ammissibile, comprensivo della spesa per acquisizione di servizi (€ 15.000,00) e pertanto, rispettano il limite del 1,5% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- le spese per "Studi e progettazione ingegneristica" ammontano al 3,41% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" e pertanto, rispettano il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- le spese per "Suolo aziendale" ammontano al 7,53% dell'investimento in attivi materiali ammissibile e, pertanto, rispettano il limite del 10% di cui alla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- le spese per l'acquisto dell'immobile, comprensive dell'acquisto del suolo, ammontano al 12,30% dell'investimento in attivi materiali ammissibile e, pertanto, rispettano il limite del 25% di cui al comma 4 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico. Si precisa che, relativamente a tali spese, le stesse fanno esclusivamente riferimento all'immobile di cui al preliminare di compravendita del 11/06/2015, rappresentato da un fabbricato (ove attualmente viene svolta l'attività di residence turistico ricettivo) con retrostante scoperto di esclusiva pertinenza.

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

Inoltre, in sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa dovrà:

- relativamente all'acquisto dell'immobile (suolo e fabbricati), produrre perizia di stima giurata attestante il valore del bene e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico.
- fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci "Attrezzature Lounge bar" e "Arredi e Corredi", tenuto conto di quanto previsto dalla lettera c), comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso, secondo cui "Sono ammissibili le spese per c) macchinari, impianti e attrezzature varie (compresi arredi ed esclusi i beni facilmente deperibili quali biancheria da tavola, biancheria da tavola, biancheria da bagno, biancheria da letto, stoviglie e utensili da cucina)".



Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

Inoltre, l'istanza di accesso prevede anche un intervento per acquisizione di servizi di consulenza finalizzato alla realizzazione di un piano di marketing utile per penetrare in maniera efficace il mercato di riferimento.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA AREA CASA S.R.L.	
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO AMMISSIBILE (€)
INTERNAZIONALIZZAZIONE D'IMPRESA	
PROGETTAZIONE DI STRUMENTI DI PROMOZIONE E COMUNICAZIONE AZIENDALE	15.000,00
<b>TOTALE INTERNAZIONALIZZAZIONE D'IMPRESA</b>	<b>15.000,00</b>
PARTECIPAZIONE A FIERE	
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>15.000,00</b>

Relativamente al programma di investimento in acquisizione di servizi di consulenza, l'azienda intende realizzare un piano di comunicazione, utile per penetrare in maniera efficace il mercato di riferimento e veicolare l'immagine della propria struttura, prima in Puglia ad essere totalmente "accessibile" a soggetti con difficoltà motoria. E' stato previsto anche un sito internet che funga da "vetrina" per la struttura.

In sede di progetto definitivo, sarà oggetto di puntuale verifica l'ammissibilità delle spese per acquisizione di servizi di consulenza.

#### 2.2.2 requisiti oggettivi dell'investimento

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nella marina di San Foca, ricadente nel territorio del comune di Melendugno, in via Lungomare Matteotti. L'area oggetto di investimento è costituita da un fabbricato, distinto in Catasto al foglio 19 – p.lla n. 266, sub. 3 e p.lla n. 268 sub. 6 e da alcune aree libere edificabili, poste in adiacenza al fabbricato esistente e distinte in Catasto al foglio 19, p.lla n. 266, sub. 4, p.lla n. 268, sub. 7 e p.lla n. 2488.

L'importo dell'investimento è compreso tra 1 e 20 milioni di euro essendo lo stesso pari ad € 4.000.000,00.

L'investimento rientra tra quelli ammissibili trattandosi di "ampliamento, ammodernamento e ristrutturazione di strutture turistico – alberghiere esistenti al fine dell'innalzamento degli standard di qualità e/o della classificazione [rientranti nelle attività di cui ai codici ATECO 2007 "55.10", "55.20.1" e "55.20.51" con esclusivo riferimento alle strutture ricettive di cui alla L.R. n. 11/99, art. 41, comma 1, lett. a)]", trattandosi di ristrutturazione ed ampliamento di un residence turistico esistente, ai fini della trasformazione in un albergo a 3 stelle e annessi servizi.

L'attuale classificazione quale "Residence" si rileva dall'Attestazione di Avvio Attività presentata al SUAP del Comune di Melendugno in data 11/06/2015, con cui il legale rappresentante di Area Casa S.r.l. comunica l'avvio dell'attività di "Residence" per la struttura sita in San Foca, Lungomare Matteotti. La circostanza è confermata, altresì, nella denuncia di inizio attività presentata presso il Registro Imprese di Lecce in data 09/06/2015, nella quale si denuncia l'apertura dell'unità locale sita in via Lungomare Matteotti, sc.n. a Melendugno, frazione San Foca, per l'avvio dell'attività di "Residence turistico".

puglia.sviluppo



9

*Istanza di accesso Pia Turismo*

AREA CASA S.r.l.

Gli elementi di passaggio da "Residence" ad "Albergo a 3 stelle" sono evidenziati nella relazione tecnica a firma dell'Arch. Cioffi e sono coerenti con quanto previsto dalla tabella C della L.R. n. 11/99 (requisiti obbligatori per alberghi, hotels e villaggi albergo).

Per la realizzazione delle opere, il Soggetto proponente ha inoltrato istanza di Permesso di Costruire al SUAP del Comune di Melendugno in data 21/09/2015 avente ad oggetto "Progetto di ristrutturazione e ampliamento di un edificio nella marina di San Foca, su lotto compreso tra le vie Lungomare Matteotti e Immacolata, per la realizzazione di un Albergo a 3 stelle "diversamente agibile", ossia totalmente accessibile ai soggetti diversamente abili". Si precisa che l'istanza di P.d.C. succitata prevede, altresì, il cambio di destinazione d'uso da "Fabbricato di civile abitazione" ad "Albergo".

Pertanto, si ritiene sostanzialmente ammissibile l'intervento proposto dall'impresa Area Casa S.r.l..

### 3 Requisito di premialità

L'impresa non ha richiesto la premialità.

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

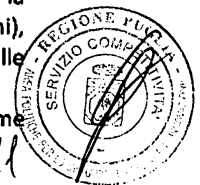
#### 4.1 Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi

Il programma d'investimento, così come presentato, risulta essere esposto con un buon livello di dettaglio, avendo il soggetto proponente esplicitato chiaramente l'obiettivo dell'investimento, ovvero la realizzazione di un albergo a 3 stelle, così come definito dal comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 11/1999, dotato di servizi funzionali annessi, quali piscine e solarium, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento di un immobile attualmente destinato ad attività di "Residence", di cui alla L.R. n. 11/1999, art. 41, comma 1, lett. a). Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente, l'albergo si caratterizzerà, in modo particolare, per essere una struttura "totalmente accessibile" ai soggetti con difficoltà motoria.

La documentazione attestante l'avvio delle procedure (istanza di P.d.C. del 21/09/2015) è coerente con l'investimento da effettuare in quanto l'oggetto dell'investimento è la trasformazione di un residence esistente in un Albergo a 3 stelle.

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, l'innalzamento degli standard qualitativi dell'attuale offerta turistica, mediante la trasformazione del residence nella nuova struttura alberghiera a 3 stelle e "diversamente agibile", consentirà di dotare il territorio di una struttura moderna, dotata di tutti i comfort, compresa un'area wellness, con la possibilità di ospitare clienti con difficoltà motorie (ad esempio, comitive di anziani), durante tutto l'anno. Ciò consentirà l'avvio di un processo di destagionalizzazione delle presenze turistiche nel territorio.

Relativamente alla promozione dell'occupazione, la società prevede di occupare a regime un numero di ULA pari a 7,00.



10

*Istanza di accesso Pio Turismo**AREA CASA 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.

L'impresa proponente, in sede di business plan, afferma che l'intervento è stato progettato e sarà realizzato secondo un'elevata qualità e specifici criteri di compatibilità ambientale e sviluppo sostenibile, finalizzati a soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle generazioni future. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente:

- prevede di minimizzare i consumi di energia e delle risorse ambientali in generale, contenendo gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- viene concepito e sarà realizzato in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutela l'identità storico-culturale dell'agglomerato urbano esistente e favorisce il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici, in ragione dei relativi caratteri di durevolezza, efficienza energetica e salubrità;
- promuove e sperimenta sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, attraverso l'utilizzo di metodologie innovative;
- adotta soluzioni planimetriche degli spazi aperti tenendo conto del percorso apparente del sole e dei venti dominanti e usa piante autoctone a foglia caduca, idonee a garantire l'ombreggiamento estivo ed il soleggiamento invernale.

Tali azioni si riferiscono alle opere di progetto previste per la realizzazione dell'albergo, le quali dovranno essere realizzate in maniera tale che:

- si raggiunga il livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità degli edifici residenziali di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, con esclusione dei parametri riferibili alla qualità energetica;
- l'edificio ottenga l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- la qualità prestazionale per il raffrescamento, come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, sia almeno di classe III.

Inoltre, l'impresa proponente afferma che la nuova architettura proposta, unitamente al previsto arretramento di ciascun piano rispetto a quello immediatamente sottostante, sia per il prospetto su Lungomare Matteotti che per quello su via Immacolata, contribuiranno notevolmente a migliorare l'impatto visivo e prospettico dell'edificio rispetto agli altri edifici circostanti di più bassa altezza, realizzando una struttura "gradonata", digradante verso l'alto.

Inoltre, in sede di sezione 5a "Relazione di sostenibilità ambientale", il tecnico incaricato Arch. Antonio Cioffi attesta l'adozione del Protocollo ITACA.

Infine, in relazione al principio di non discriminazione, l'intero intervento è progettato allo scopo di realizzare una struttura "totalmente accessibile" alle persone con disabilità. Il progetto prevede una serie di volumi e superfici accostati o sovrapposti in maniera tale da facilitare la mobilità dei soggetti diversamente abili, grazie alla realizzazione di



11

*Handwritten signatures and initials, including 'M2' and a signature that appears to be 'Cioffi'.*



Istanza di accesso PIA Turismo

AREA CASA S.r.l.

apposite rampe con pendenza ridotta e di ascensori accessibili ai soggetti con difficoltà motoria. Tutte le camere, i relativi servizi igienici e tutti gli spazi comuni saranno totalmente "accessibili"; infine, l'accesso alla prevista piscina ricreativa sarà possibile anche mediante una rampa di ingresso in acqua con pendenza non superiore al 12%, che permetterà l'accesso ai soggetti disabili mediante l'utilizzo di apposite "sedie job".

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

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

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

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

parametri anno 2014 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	4.000.000,00	2,602	2
Valore della produzione (B)	1.537.355,00		

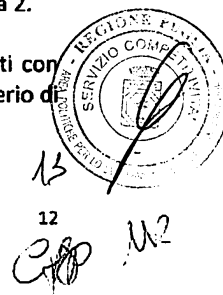
Poiché il valore del rapporto è compreso tra 1,5 e 3, è attribuito un punteggio pari a 2.

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

parametri anno 2014 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	4.000.000,00	2,883	2
Patrimonio Netto	87.261,00		
Apporto di mezzi propri	1.300.000,00		
Totale PN + apporto MP (B)	1.387.261,00		

L'apporto di mezzi propri per € 1.300.000,00 è supportato da verbale di assemblea dei soci del 19/11/2015, con il quale i soci deliberano di conferire in conto futuro aumento di capitale la somma predetta. Detto verbale, in sede di progetto definitivo, dovrà essere integrato con l'indicazione del vincolo al programma di investimenti PIA Turismo e della indisponibilità delle somme fino alla conclusione del programma medesimo. Poiché il valore del rapporto è compreso tra 1,5 e 3, è attribuito un punteggio pari a 2.

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:



Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

Impresa	Valutazione Criterio selezione 3
Area Casa S.r.l.	positiva

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

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

##### Aspetti qualitativi

L'impresa Area Casa S.r.l., attiva nel settore delle costruzioni, dal mese di giugno 2015 si occupa anche della gestione di un residence turistico sito in San Foca – marina del Comune di Melendugno (Le), in via Lungomare Matteotti. Con particolare riferimento alla gestione della struttura da realizzare, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 7,00 ULA, così suddivisi:

- n. 7 impiegati di cui n. 3 donne.

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in considerazione della previsione di assumere n. 7,00 ULA ai fini della gestione della struttura alberghiera da realizzare.

##### Aspetti quantitativi

###### Aspetti patrimoniali e finanziari

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

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Patrimonio Netto	72.496,00	87.261,00						
Debiti m/l termine	729.573,00	244.389,00						
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	802.069,00	331.650,00	380,308	217,761	3	3		
Immobilizzazioni (B)	2.109,00	1.523,00						

Poiché il valore del rapporto è maggiore di 1,25 per entrambi gli esercizi considerati, sono attribuiti 3 punti per ciascun anno considerato.

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

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Attivo Circolante	1.224.876,00	984.705,00						
Ratei e risconti attivi	0,00	0,00						
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	1.224.876,00	984.705,00						
Debiti breve termine	422.056,00	650.392,00						
Ratei e risconti passivi	484,00	402,00						
Totale debiti a breve + Rat e Risc. Pass. (B)	422.540,00	650.794,00	2,899	1,513	3	3		



13

300 M2

Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

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

**Somma punteggi**

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2013	2014
Indice di copertura delle immobilizzazioni	3	3
Indice di liquidità	3	3
<b>Punteggio</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Classe di merito singolo anno</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Classe complessiva</b>	<b>1</b>	

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

Voci	2013	2014	valore rapporto (A/B)		Classe
			2013	2014	
Risultato operativo (A)	39.038,00	119.405,00	0,032	0,121	1
Capitale investito (B)	1.226.985,00	986.228,00			

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

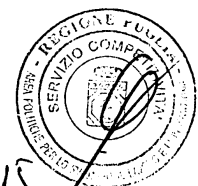
L'esito circa il criterio di selezione 4 è positivo.

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

Si riporta di seguito il piano di copertura proposto dal soggetto proponente e riportato nella schermata 7 del business plan.

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	7.000,00	50.000,00	0,00	57.000,00
Progettazione e direzione lavori	23.000,00	80.000,00	0,00	103.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
Opere murarie e assimilate	190.000,00	2.833.439,00	0,00	3.023.439,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	0,00	501.561,00	0,00	501.561,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisizione di Servizi di consulenza	0,00	15.000,00	0,00	15.000,00
Partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>520.000,00</b>	<b>3.480.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.000.000,00</b>



14

15

Istanza di accesso PIA Turismo

AREA CASA S.r.l.

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	600.000,00	700.000,00	0,00	1.300.000,00
Finanziamenti a m/i termine	0,00	1.200.000,00	0,00	1.200.000,00
<b>Totale escluso agevolazioni</b>	<b>600.000,00</b>	<b>1.900.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500.000,00</b>
Agevolazioni in conto impianti	0,00	1.620.000,00	180.000,00	1.800.000,00
<b>Totale fonti</b>	<b>600.000,00</b>	<b>3.520.000,00</b>	<b>180.000,00</b>	<b>4.300.000,00</b>
			<b>Agevolazioni richieste:</b>	<b>1.800.000,00</b>
			<b>Agevolazioni concedibili:</b>	<b>1.800.000,00</b>

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

Il piano finanziario proposto prevede, a fronte di investimenti ammissibili pari ad € 4.000.000,00, un apporto di mezzi propri per € 1.300.000,00 (supportato da verbale di assemblea dei soci del 19/11/2015), un finanziamento a m/i per € 1.200.000,00 ed agevolazioni concedibili pari ad € 1.800.000,00.

Si precisa che nel verbale del 19/11/2015, l'Assemblea delibera un conferimento dei soci in conto futuro aumento di capitale "a copertura dell'apporto di mezzi propri da finalizzare al soddisfacimento del criterio di selezione 3 [...]".

In sede di presentazione del progetto definitivo, il verbale di assemblea dovrà essere integrato con l'indicazione del vincolo a favore del programma di investimenti PIA Turismo proposto e la indisponibilità delle somme sino alla conclusione del programma medesimo.

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

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

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

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

L'immobile oggetto d'investimento è situato in San Foca, marina di Melendugno (Le), in via Lungomare Matteotti.

In sede di Sezione 5 e nella dichiarazione asseverativa, il tecnico incaricato dall'impresa e iscritto ad albo, attesta la conformità urbanistica dell'area oggetto di intervento.

Quanto dichiarato dal tecnico è confermato dalla circostanza secondo la quale l'area oggetto di intervento risulta tipizzata nello strumento urbanistico vigente come "Zona B5 di completamento nei centri costieri". Tale tipizzazione risulta normata dall'art. III.3.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che, nelle Zone B5, consente l'attuazione di interventi diretti su lotti liberi o su edilizia esistente che prevedano la realizzazione di Alberghi.

Pertanto, sulla base della documentazione presentata e tenuto conto del parere espresso dalla Sezione Urbanistica della Regione Puglia, la destinazione urbanistica dell'area è coerente con l'intervento proposto, così come previsto dal comma 2 dell'art.



Istanza di accesso PIA Turismo

AREA CASA S.r.l.

4 dell'Avviso, secondo cui "[...] alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono gli immobili oggetto di investimento deve essere coerente con l'attività da svolgere".

Per l'intervento di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato esistente, finalizzato alla realizzazione di un "Albergo a 3 stelle totalmente accessibile", in data 21/09/2015 l'impresa proponente ha inoltrato istanza di permesso di costruire al SUE del Comune di Melendugno per un "Progetto di ristrutturazione e ampliamento di un edificio esistente nella marina di San Foca, su lotto compreso tra le vie Lungomare Matteotti e Immacolata, per la realizzazione di un Albergo a 3 stelle "diversamente agibile", totalmente accessibile ai soggetti diversamente abili", coerente con l'oggetto dell'iniziativa proposta.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della società Area Casa S.r.l. in forza di:

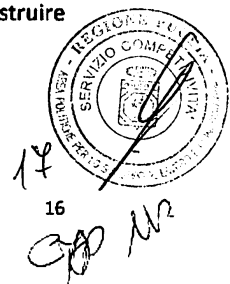
- un contratto di comodato gratuito stipulato tra il proprietario Area Casa Salento S.r.l. e l'impresa Area Casa S.r.l. in data 18/05/2015 e registrato in data 18/09/2015, relativo al suolo edificatorio censito al foglio n. 19, p.la n. 2488 ed al fabbricato ad uso deposito censito al foglio n. 19, p.la n. 266 sub. 4 e p.la n. 268 sub 7. Il contratto ha durata sino al 20/05/2025;
- un contratto preliminare di compravendita, stipulato tra la proprietaria sig.ra Maria Luisa De Pascalis e l'impresa Area Casa S.r.l. in data 11/06/2015 e registrato in data 15/06/2015 (relativamente al fabbricato distinto in Catasto al foglio di mappa n. 19 - p.lle n. 266 - sub. 3 e n. 268 - sub. 6, ove attualmente è svolta l'attività di "residence turistico" in forza di un contratto di comodato gratuito del 09/06/2015, registrato in Lecce il 15/06/2015 al n. 1941 serie 3, stipulato tra la sig.ra Maria Luisa De Pascalis e Area Casa S.r.l.).

Il contratto di comodato del 18/05/2015 specifica, inoltre, che "la comodante autorizza espressamente la comodataria ad eseguire qualsivoglia opera e/o azione atta al raggiungimento della realizzazione e/o gestione della struttura ricettiva [...]". Nel preliminare di compravendita la parte promittente venditrice "[...] si obbliga, inoltre, a sottoscrivere qualunque altro documento idoneo e richiesto dal Comune di Melendugno affinché la società promissaria acquirente possa presentare un progetto di edificazione sul suolo confinante [...] utilizzando l'intera volumetria residua espressa dall'immobile oggetto del presente preliminare".

L'impresa, in sede di Business Plan, ha previsto l'avvio degli investimenti per la data del 20/12/2015. Ai sensi del comma 1 dell'art. 12 dell'Avviso, i programmi di investimento devono essere avviati successivamente alla data di comunicazione dell'esito positivo della valutazione dell'istanza di accesso. Pertanto, in sede di progetto definitivo, l'impresa dovrà adeguare il proprio cronoprogramma dei lavori.

Ai fini dell'effettivo avvio dei lavori, l'impresa dovrà conseguire il Permesso di Costruire richiesto in data 21/09/2015, comprensivo di tutti i pareri necessari.

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



Istanza di accesso Pio Turismo

AREA CASA S.r.l.

**4.6.1 Sostenibilità Ambientale dell'investimento**

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

Nell'Autocertificazione contenuta nell'Allegato 5, gli istanti dichiarano che l'area oggetto di intervento è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici rivenienti dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adeguato al Codice approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015:

BP: *Territori costieri*

UCP: *Strada panoramica, area di rispetto boschi.*

Dall'istruttoria espletata sulla base della documentazione trasmessa si rileva invece che l'area oggetto di intervento risulta interessata, oltre che dai vincoli individuati dal tecnico incaricato, anche dai seguenti ulteriori vincoli paesaggistici:

BP: *Immobili e aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 del D. Lgs 42/2004 e smi*

UCP: *Vincolo idrogeologico, città consolidata.*

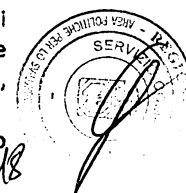
In seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto una nuova Autocertificazione (Allegato 5), all'interno della quale il tecnico incaricato attesta la presenza sull'area oggetto di intervento di Beni Paesaggistici cartografati dal PPTR come "*Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" e dichiara che per il citato vincolo l'intervento non ricade nei casi di esclusione dalla procedura autorizzativa.

Pertanto, sulla base delle dichiarazioni del tecnico incaricato l'intervento, si evidenzia che l'intervento necessita dell'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR e del Parere della Sezione Foreste per la presenza del Vincolo Idrogeologico.

L'istante non considera, infine, la presenza di aree individuate dal Piano di Tutela Delle Acque (PTA); dall'analisi d'Ufficio si rileva che l'area in esame è individuata dal PTA come Area vulnerabile da contaminazione salina. In merito a tale circostanza, dalla documentazione trasmessa non si evince la previsione di pozzi di emungimento, per cui l'intervento non interferisce con la criticità individuata dal PTA.

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

1. recupero per usi non potabili delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione e utilizzo di reti duali che consentano prioritariamente l'utilizzo di acqua recuperata (piovana, trattata, ecc.) per gli usi non potabili;
2. utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, getti regolati, ecc.);



17

Handwritten signatures and initials, including 'AB' and 'M?'.

Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

3. intervento percettivamente non invasivo, soprattutto in riferimento al contenimento delle altezze e delle volumetrie e all'uso di materiali adeguati al contesto;
4. produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili;
5. Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
6. adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità (livello 2) di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
7. ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B e della qualità prestazionale per il raffrescamento almeno III (decreto MISE del 26/6/2009);
8. coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia previsti dal PPTR per l'ambito interessato;
9. massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
10. massimizzazione dell'utilizzo di inerti da fillera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
11. adozione di soluzioni che garantiscano il benessere degli occupanti;
12. soluzioni planimetriche degli spazi aperti secondo principi di architettura bioclimatica.

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

- a) in recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della sez. 5a – Sostenibilità Ambientale dell'investimento), in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;
- b) per le aree a verde vengano scelte piante autoctone a bassa idroesigenza;
- c) rispetto ai criteri in tema di Energia, siano dettagliate le caratteristiche dell'impianto da fonti rinnovabili previsto ed il contributo dello stesso rispetto ai fabbisogni energetici dell'insediamento: tutte le informazioni progettuali in merito dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri.

Al fine di procedere con le successive fasi istruttorie, è necessario 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 fase di presentazione del progetto definitivo.

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



18

GP ur

*Istanza di accesso Pia Turismo**AREA CASA S.r.l.*

organismi preposti. Si sottolinea che la totale responsabilità dell'avvio di tali procedure resta unicamente in capo all'istante.

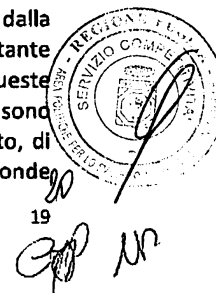
Il parere di sostenibilità ambientale espresso in questa sede ha di fatto lo scopo di valutare la compatibilità ambientale della tipologia di intervento proposto e la messa in atto di accorgimenti atti a rendere maggiormente sostenibili i beni/servizi prodotti.

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

Sulla base di quanto affermato dal soggetto proponente, che basa le affermazioni sui dati contenuti nell'Annuario Statistico 2014 pubblicato dall'Istat, l'Italia si colloca al terzo posto in Europa per numero di presenze totali negli esercizi ricettivi, con un'incidenza delle presenze straniere superiore alla media europea. I mesi di giugno, luglio e agosto sono quelli preferiti dai turisti nazionali mentre vengono scelti da meno della metà (46,4%) dei turisti stranieri. Si continua ad andare in vacanza prevalentemente per motivi di piacere e svago (circa il 65,7% del totale delle vacanze), soprattutto nel caso delle vacanze lunghe; il secondo motivo, in ordine di importanza, è far visita a parenti e/o amici, soprattutto per i viaggi brevi. Il turismo religioso si attesta al 2,2% e riguarda in maniera particolare i viaggi brevi. Complessivamente, il Mezzogiorno ospita il 23,7% del flusso turistico ed è la prima meta per le vacanze lunghe.

L'impresa proponente estende la propria analisi anche ad un settore particolarmente "sensibile" del turismo: il cosiddetto "turismo sostenibile" o "accessibile", basando le proprie affermazioni sui dati di indagini svolte da vari organismi nazionali ed internazionali, quali l'associazione Handy Superabile (che si propone di provare e controllare strutture che si dichiarano adatte ad ospitare persone diversamente abili), la World Health Organization (Organizzazione Mondiale per la Salute, in sigla WHO) e sul Libro Bianco redatto nel 2013 allo scopo di rendere il turismo italiano accessibile a tutti. Secondo l'ultimo rapporto pubblicato dal WHO nel 2011, le persone affette da disabilità rappresentano il 15% della popolazione mondiale. In Italia, il 45% delle persone con disabilità o affette da malattie che ne limitano la mobilità, afferma di non potersi permettere una vacanza a causa delle difficoltà legate al proprio stato di salute. Nel 2004 una ricerca C.A.R.E. (Accessible Cities of European Regions), descriveva l'Italia come un paese carente in materia di accoglienza dei diversamente abili: il 37% dei turisti disabili che ha visitato l'Italia, pur avendo organizzato il viaggio e avendo fatto specifiche richieste di trattamento speciale, non ha poi trovato le condizioni che erano state assicurate. Le cause principali sono state la scarsa disponibilità a fornire assistenza e aiuto, la carente accessibilità dei mezzi pubblici e la presenza di numerose barriere architettoniche. Infine, sulla base dei dati raccolti nel Buyer Observatory del 2010 di TTG Italia, le carenze riscontrate negli alberghi e nei ristoranti italiani non riguardano tanto il servizio, quanto piuttosto le barriere architettoniche: i bagni e le camere sono troppo piccoli e gli ascensori inadeguati.

Inoltre, il soggetto proponente afferma di aver svolto un'accurata indagine di mercato riguardante il flusso turistico nella Regione Puglia ed, in particolare, nel Salento, dalla quale sono emersi due dati significativi: il primo è rappresentato da un costante incremento delle presenze dovuto alla diversificazione delle esigenze di turismo (queste ultime, infatti, non consistono ormai solo nella semplice vacanza balneare, ma si sono estese al settore culturale, ambientale, enogastronomico, etc.). Il secondo risultato, di contro, ha evidenziato come, a tale incremento di presenze, non corrisponde





Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

un'adeguata offerta di strutture ricettive con le caratteristiche di quella oggetto del programma di investimento proposto.

In tale contesto e in un ambito territoriale altamente turistico, caratterizzato da un costante incremento delle presenze e, di contro, da un'offerta turistica non adeguata in termini di strutture ricettive, l'impresa proponente intende realizzare una struttura alberghiera aperta tutto l'anno e totalmente usufruibile da persone diversamente abili. L'impresa punta ad intercettare una domanda turistica a provenienza extra regionale ed anche estera, indirizzandosi, in prevalenza, verso una fascia di livello medio-alto.

Il principale punto di forza su cui si basa l'offerta turistica della Area Casa S.r.l. risiede nella peculiarità costruttiva della struttura ricettiva, essendo quest'ultima concepita come albergo "totalmente accessibile" alle persone con disabilità fisica.

Relativamente alle ipotesi di ricavo, l'impresa stima di raggiungere un livello di fatturato a regime di oltre € 500.000,00, derivante dalla gestione del nuovo "Albergo a 3 stelle".

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

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

L'impresa proponente, attualmente, non possiede dipendenti e attraverso l'investimento prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 7. In particolare, l'impresa specifica che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione di n. 7 impiegati (di cui n. 3 donne).

L'impresa dichiara, inoltre, che intende applicare un modello organizzativo che rispetti il principio di uguaglianza di genere, attraverso l'assunzione di personale femminile in egual misura rispetto al personale di sesso maschile e attraverso l'adozione di politiche di flessibilità del lavoro che permettano, in particolar modo alle donne, di conciliare le esigenze lavorative con quelle personali.

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variatione
Dirigenti	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	7,00	7,00
di cui donne	0,00	3,00	3,00
Operai	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>
di cui donne	0,00	3,00	3,00

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

#### 5 Conclusioni

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

pug,hasviluppo



11  
20  
[Handwritten signatures]

*Istanza di accesso PIA Turismo*

*AREA CASA S.r.l.*

**Pertanto, la domanda risulta ammissibile.**

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

- relativamente all'acquisto dell'immobile, produrre perizia di stima giurata attestante il valore del bene e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
- fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci "Attrezzature Lounge bar" e "Arredi e Corredi";
- produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- il verbale di assemblea del 19/11/2015 relativo all'apporto di mezzi, dovrà essere integrato con l'indicazione del vincolo a favore del programma di investimenti PIA Turismo proposto e la indisponibilità delle somme sino alla conclusione del programma medesimo;
- acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR e del Parere della Sezione Foreste per la presenza del Vincolo Idrogeologico;
- recupero per usi non potabili delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione e utilizzo di reti duali che consentano prioritariamente l'utilizzo di acqua recuperata (piovana, trattata, ecc.) per gli usi non potabili;
- utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, getti regolati, ecc.);
- intervento percettivamente non invasivo, soprattutto in riferimento al contenimento delle altezze e delle volumetrie e all'uso di materiali adeguati al contesto;
- produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili;
- Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità (livello 2) di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B e della qualità prestazionale per il raffrescamento almeno III (decreto MISE del 26/6/2009);
- coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia previsti dal PPTR per l'ambito interessato;
- massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
- massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- adozione di soluzioni che garantiscano il benessere degli occupanti;
- soluzioni planimetriche degli spazi aperti secondo principi di architettura bioclimatica;
- in recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della sez. 5a – Sostenibilità Ambientale dell'investimento), in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;



Istanza di accesso Pia Turismo

AREA CASA S.r.l.

- per le aree a verde vengano scelte piante autoctone a bassa idroesigenza;
- rispetto ai criteri in tema di Energia, siano dettagliate le caratteristiche dell'impianto da fonti rinnovabili previsto ed il contributo dello stesso rispetto ai fabbisogni energetici dell'insediamento.

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: 55.10.00 "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: San Foca Marina di Melendugno (Le) – via Lungomare Matteotti.
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI AREA CASA S.R.L.		AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	57.000,00	25.650,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	103.000,00	46.350,00
Suolo aziendale	300.000,00	135.000,00
Opere murarie e assimilate	3.023.439,00	1.360.547,55
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	501.561,00	225.702,45
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>	<b>1.793.250,00</b>
TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>15.000,00</b>	<b>6.750,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>

- Incremento occupazionale:

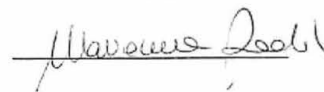
ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	7,00	7,00

Modugno, 17/03/2016

Il Valutatore

Marianna Raolil

Firma




Istanza di accesso Pio Turismo

AREA CASA S.r.l.

Il Responsabile di Commessa

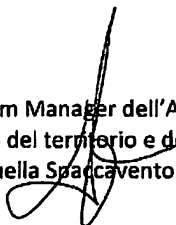
Gianluca De Paola

Firma



Visto

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



**IL PRESENTE ALLEGATO  
E' COMPOSTO DA 24 FOGLI**

IL DIRIGENTE  
(Pasquale ORLANDO)

