

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 febbraio 2018, n. 135

POR PUGLIA FESR 2014/2020-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. 796/15 e s.m. e i.-Delibera di indirizzo relativa al progetto definitivo del Soggetto Proponente: Chioistro dei Domenicani S.r.l. - Codice progetto: LDANPNO,

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

Visto 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;

in data 25 luglio 2013 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma Quadro Rafforzato "Sviluppo Locale" per un ammontare di risorse pari ad € 586.200.000,00 prevedendo, nell'allegato 1 "Programma degli interventi immediatamente cantierabili", tra le azioni a sostegno dello sviluppo della competitività - Aiuti agli investimenti di grandi, medie, piccole e micro imprese, l'operazione denominata "Contratti di Programma Turismo", a cui sono stati destinati € 5.000.000,00 e "PIA Turismo" a cui sono destinati € 29.000.000,00;

la Delibera della Giunta Regionale del 21 novembre 2014, n. 2424 "Fondo per lo sviluppo e coesione 2007-2013 Accordo di Programma Quadro Rafforzato Sviluppo Locale. Rimodulazione delle risorse a seguito delle riduzioni apportate ai fondo con Deliberazione CIPE n. 14/2013" pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 172 del 17/12/2014, si è stabilita la rimodulazione programmatica degli interventi inseriti nell'Accordo, sulla base dei criteri della DGR 2120 del 14/10/2014;

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";

Il POR Puglia 2014-2020 rappresenta lo strumento regionale di programmazione pluriennale dei Fondi Strutturali, per il periodo compreso tra 01/01/2014 e il 31/12/2020;

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;

è stata sottoposta al Comitato di Sorveglianza del Programma Operativo 2014 - 2020 nella seduta del 11 marzo 2016, il quale ha confermato 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;

l'attivazione di detto intervento ha consentito di accelerare l'impiego delle risorse destinate alle medesime finalità dal Fondo di Sviluppo e Coesione e dal nuovo ciclo di programmazione 2014-2020, e, contestualmente, di evitare soluzioni di continuità nella messa a disposizione del sistema produttivo regionale di un appropriato insieme di regimi di aiuto;

Visto altresì 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 TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)”*;

con DGR n. 2445 del 21/11/2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo SpA quale Soggetto intermedio per l'attuazione degli aiuti di cui al Titolo II *“Aiuti a finalità regionale”* del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014, a norma dell'art. 6, comma 7 del medesimo e dell'art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014;

con Determinazione Dirigenziale del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 796 del 07/05/2015 è stato approvato e pubblicato sul BURP n. 68 del 14/05/2015 l'Avviso: *“FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Titolo II - Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione - PIA Turismo”* denominato *“Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014”*;

con atto dirigenziale n. 973 del 29 maggio 2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell'art. 2 comma 1 dell'Avviso, dal 03 giugno 2015 al 15 giugno 2015;

con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11/06/2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all'Allegato A dell'Avviso approvato con DD n. 796 del 07/05/2015;

con atto dirigenziale n. 1060 del 15.06.2015 è stato prenotato l'importo di € 15.000.000,00 (Euro Quindicimilioni/00) sul capitolo di spesa 1147031 “Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 - Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 - Settore d'intervento - Contributi agli investimenti a imprese” a copertura dell'Avviso per l'erogazione di *“Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione - PIA Turismo”* denominato *“Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014”* di cui all'Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015;

con A.D. n. 1834 del 18.10.2016 è stata approvata la modulistica per la richiesta di erogazione della prima quota di agevolazioni a titolo di anticipazione (B.u.r.p. n. 125 del 03.11.2016);

con DGR. n. 1855 del 30.11.2016, la Giunta Regionale:

- ha apportato la variazione al Bilancio Pluriennale 2016-2018, al Documento Tecnico di Accompagnamento e al Bilancio Gestionale approvato con DGR. n. 159 del 23.02.2016, ai sensi dell'art. 51, comma 2) lett. a) del D.lgs. n. 118/2011;
- ha autorizzato il Responsabile delle Azioni 1.1, 1.2, 3.1, 3.3, 3.6, 4.2 nell'ambito del FESR, ad operare sui capitoli di spesa del Bilancio regionale di cui alla copertura finanziaria del presente provvedimento, la cui titolarità è in capo al Dirigente della Sezione Programmazione Unitaria;

con DGR n. 477 del 28.03.17 di ulteriore variazione al Bilancio di Previsione 2017-2019 inerente il POR PUGLIA 2014-2020 - Assi I - III, è stata autorizzata la Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi ad operare, per gli importi oggetto della variazione, sui capitoli di spesa dell'azione 3.5 di competenza della Sezione Internazionalizzazione, delle azioni 1.3 e 3.7 di competenza della Sezione Ricerca Innovazione e Capacità Istituzionale e delegata alla firma dei provvedimenti consequenziali;

con A.D. n. 1360 del 18.09.2017 è stata approvata la modulistica relativa alla rendicontazione delle spese

sostenute per la richiesta di erogazione 1^ SAL e SAL finale e dimostrazione del SAL propedeutico alla richiesta di erogazione della 2^ anticipazione (B.u.r.p. n. 112 del 28.09.2017);

la Legge regionale 29 dicembre 2017 n. 67 (legge di stabilità regionale 2018);

la Legge regionale 29 dicembre 2017 n. 68 "Bilancio di previsione della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2018 e pluriennale 2018-2020";

la deliberazione di Giunta regionale n. 38 del 18.01.2018 di approvazione del Documento tecnico di accompagnamento al bilancio di previsione e del Bilancio finanziario gestionale 2018-2020 previsti dall'art. 39, comma 10 del Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii..

Considerato che:

l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **Chiostro del Domenicani S.r.l.**, trasmessa telematicamente in data 08 agosto 2016 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto" definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 297 del 20.02.2017;

con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/1577 del 21.02.2017, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;

la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 20.04.2017, alle ore 18:06, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (21.02.2017).

Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 22.12.2017 prot. 123530/U, acquisita agli atti in pari data prot. n. AOO_158/9946, ha:

- comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** (Codice progetto: **LDANPNO**), così come previsto dall'art. 11 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015. Dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- trasmesso la relazione istruttoria, dalla quale si rileva che, sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva. Di seguito, si riepilogano le voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili:

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Lecce - via San Pietro in Lama - immobile "ex Convento dei Domenicani".
- Investimento e agevolazioni (**esclusivamente a valere sull'Azione 3.3**):

Sintesi Investimenti CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.			Agevolazioni
Tipologia Spesa ATTIVI MATERIALI	Investimento Proposto (€)	Investimento Ammesso (€)	Agevolazioni Concedibili (€)
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	16.000,00	7.200,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	86.555,00	86.555,00	38.949,75
Suolo aziendale (acquisto)			
Opere murarie e assimilate	1.970.535,84	1.970.535,84	886.741,13
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi informatici	667.909,17	666.875,05	300.093,77
TOTALE ATTIVI MATERIALI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65

Sintesi investimento:

- il programma di investimenti prevede opere di ristrutturazione e riqualificazione di un immobile esistente nella periferia della città di Lecce, attualmente utilizzato, limitatamente al solo piano terra, quale struttura per cerimonie ed eventi, ai fini della realizzazione di un "albergo dimora storica". L'immobile, denominato "ex Convento dei Domenicani", è sottoposto a tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000. La nuova struttura ricettiva si comporrà dal piano terra ed il primo piano, per complessive n. 18 camere doppie, tutte poste al piano primo, e n. 36 posti letto. In particolare, al piano terra saranno realizzate n. 4 sale per eventi e cerimonie, n. 1 sala conferenze, la sala ristorante/wine bar, la reception ed un ufficio. Al primo piano sono previste n. 18 camere con bagno e relativi percorsi di distribuzione ed un camminamento coperto sul lato nord est dell'edificio.
- Incremento occupazionale:

ULA nei DODICI Mesi Antecedenti la Presentazione dell'Istanza di Accesso	N. ULA nell'Esercizio a Regime	Variazione
0,00	3,00	3,00

Rilevato altresì che:

dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile, esclusivamente riferita all'Azione 3.3, è pari a complessivi **€ 1.232.984,65** per Attivi Materiali per un investimento complessivamente ammesso pari ad **€ 2.739.965,89**.

Tutto ciò premesso, si propone di:

- esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** con sede legale in Roma, via del Leoncino, n. 14 - C.F. 13477171006 - che troverà copertura sui Capitoli di spesa 1161330 - 1162330 a seguito del provvedimento di assunzione della Obbligazione Giuridicamente Vincolante da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario;
- dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale assunzione di accertamento/obbligazione Giuridicamente Vincolante, alla concessione provvisoria delle agevolazioni, nonché alla sottoscrizione del Disciplinare

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL Lgs. 118/11 e ss.mm.ii.

- La copertura finanziaria degli oneri derivanti dal presente provvedimento è garantita, nell'ambito della dotazione finanziaria disponibile sui capitoli di spesa seguenti del Bilancio di Previsione 2018-2020 giusta DGR n. 1855 del 30.11.2016 di variazione al bilancio 2016-2018 e con DGR n. 477 del 28.03.2017 di ulteriore variazione al Bilancio di Previsione 2017-2019 inerente il POR PUGLIA 2014-2020, Assi I - III, con accertamento in Entrata sul **Capitolo 4339010 "Trasferimenti per il POR PUGLIA 2014-2020 - Quota UE Fondo FESR"** per **€ 725.285,09** = di cui € 362.642,55 esigibili nell'esercizio finanziario 2018 ed € 362.642,54 esigibili nell'esercizio finanziario 2019 e sul **Capitolo 4339020 "Trasferimenti per il POR PUGLIA 2014-2020 - Quota Stato-MEF Fondo FESR"** per **€ 507.699,56** = di cui € 253.849,78 esigibili nell'esercizio finanziario 2018 ed € 253.849,78 esigibili nell'esercizio finanziario 2019 e sui seguenti capitoli di spesa:
- **€ 725.285,09** sul capitolo di spesa 1161310 "POR 2014-2020 - Fondo FESR. Azione 3.1 - Interventi per il rilancio della propensione agli investimenti del sistema produttivo. Contributi agli investimenti a altre imprese. Quota UE" Missione - Programma - Titolo **14.5.2 - Codice P.C. 2.03.03.03.999 - Codice Transazione Europea 3** - di cui € 362.642,55 esigibili nell'esercizio finanziario 2018 ed € 362.642,54 esigibili nell'esercizio finanziario 2019 - Codifica di cui al punto 1 lettera i) dell'Allegato n. 7 al D. Lgs. 118/11:1;

- **€ 507.699,56** sul capitolo di spesa **1162310** "POR 2014-2020 - Fondo FESR. Azione 3.1 - Interventi per il rilancio della propensione agli investimenti del sistema produttivo. Contributi agli investimenti a altre imprese. Quota STATO-MEF" Missione - Programma - Titolo **14.5.2** — **Codice P.C. 2.03.03.03.999** — **Codice Transazione Europea 4** - di cui € 253.849,78 esigibili nell'esercizio finanziario 2018 ed € 253.849,78 esigibili nell'esercizio finanziario 2019 - Codifica di cui al punto 1 lettera i) dell'Allegato n. 7 al D. Lgs. 118/11:1.

Con successivo provvedimento si procederà all'accertamento ed all'impegno delle somme da parte della competente Sezione.

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

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

LA GIUNTA REGIONALE

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico;

Vista la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento da parte del competente Direttore di Area;

A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intendono integralmente riportate;
- di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. trasmessa con nota del 22.12.2017 prot. 123530/U, acquisita agli atti in pari data prot. n. AOO_158/9946, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato da **Chiostro dei Domenicani S.r.l.** con sede legale in Roma, via del Leoncino, n. 14 - C.F. 13477171006, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo concedibile pari ad **€ 1.232.984,65** per Attivi Materiali relativo all'importo complessivo ammissibile di **€ 2.739.965,89**, conclusasi con esito positivo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);
- di prendere atto che il progetto definitivo, sulla base delle risultanze della fase istruttoria svolta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di **€ 2.739.965,89** per Attivi Materiali, comporta un onere a carico della finanza pubblica di **€ 1.232.984,65** e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 3,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

Sintesi Investimenti CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.			Agevolazioni
Tipologia Spesa ATTIVI MATERIALI	Investimento Proposto (€)	Investimento Ammesso (€)	Agevolazioni Concedibili (€)
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	16.000,00	7.200,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	86.555,00	86.555,00	38.949,75
Suolo aziendale (acquisto)			
Opere murarie e assimilate	1.970.535,84	1.970.535,84	886.741,13
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi informatici	667.909,17	666.875,05	300.093,77
TOTALE ATTIVI MATERIALI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65

Incremento occupazionale:

ULA nei DODICI Mesi Antecedenti la Presentazione dell'Istanza di Accesso	N. ULA nell'Esercizio a Regime	Variazione
0,00	3,00	3,00

- di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Chioistro dei Domenicani S.r.l.** con sede legale in Roma, via del Leoncino, n. 14 - C.F. 13477171006 - che troverà copertura sui Capitoli di spesa 1161330 - 1162330 a seguito del provvedimento di assunzione della Obbligazione Giuridicamente Vincolante da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

Importo totale in Attivi Materiali	€ 1.232.984,65
Esercizio finanziario 2018	€ 1.109.686,19
Esercizio finanziario 2019	€ 123.298,46

- di dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale assunzione di Obbligazione Giuridicamente Vincolante, alla concessione provvisoria delle agevolazioni, nonché alla sottoscrizione del Disciplinare;
- di stabilire in 30 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 54 co. 2 del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014 "*Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)*";
- di autorizzare il Dirigente di Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;
- di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà all'adozione dell'atto di concessione provvisoria delle agevolazioni e alle eventuali liquidazioni;
- di notificare il presente provvedimento alla Società **Chioistro del Domenicani S.r.l.**;
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
CARMELA MORETTI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

Pugliasviluppo

“Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di agevolazione - PIA TURISMO”

Regolamento Regionale Puglia n. 17 del 30/09/2014 Titolo II – Capo 5

POR PUGLIA FESR 2014 – 2020

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

**PIA TURISMO
CONVENTO SAN DOMENICO –
CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.**

**CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.
PICCOLA IMPRESA**

Investimenti ammissibile	€ 2.739.965,89
Agevolazione concedibile	€ 1.232.984,65
Incremento ULA	3 ULA
Sede investimento: via S. Pietro in Lama - Lecce	

Codice Progetto: LDANPN0

Protocollo istruttorio: 12



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INDICE

1. VERIFICA DI DECADENZA.....	3
1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda.....	3
1.2. Completezza della Documentazione.....	3
1.3. Conclusioni	5
2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA.....	5
2.1. Il Soggetto Proponente	5
2.2. Sintesi dell'iniziativa	7
2.3. Cantierabilità dell'iniziativa	9
2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	9
2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa	10
2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti	13
2.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di	
destagionalizzazione dei flussi turistici	14
2.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento	
degli edifici	14
3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E	
IMMATERIALI	16
3.1 Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese	16
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI	
SERVIZI DI CONSULENZA	34
5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....	34
5.1 Dimensione del beneficiario	34
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa.....	34
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti.....	36
6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....	38
7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE	
ISTRUTTORIA	38
8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA	39
9. CONCLUSIONI	42
Dati riepilogativi:.....	42



2

1

[Handwritten signature]

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

PREMESSA

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l., trasmessa telematicamente in data 08 agosto 2016, è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 297 del 20/02/2017.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Lecce – via San Pietro in Lama – immobile denominato "ex Convento dei Domenicani".
- Investimento e agevolazioni:

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

- Incremento occupazionale:

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

Con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/1577 del 21/02/2017, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo.

Pertanto, la data di avvio degli investimenti, ai sensi dell'art. 12, comma 1 dell'Avviso Pubblico, può decorrere dal 21/02/2017.

In sintesi, la proposta di progetto definitivo prevede le seguenti spese:

Investimenti proposti	progetto definitivo (A)	investimento da istanza di accesso (B)	Differenza (A) – (B)
Attivi materiali	€ 2.745.000,01	€ 2.745.000,00	€ 0,01
Investimenti in Servizi di consulenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE	€ 2.745.000,01	€ 2.745.000,00	€ 0,01

Pertanto, l'importo proposto in sede di progetto definitivo prevede un investimento coincidente con quanto previsto in sede di istanza di accesso ammessa alla successiva fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. n. 297/2017.

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 3 ULA, di cui n. 1 donna: in sede di istanza di accesso, l'impresa aveva previsto l'assunzione di n. 2 ULA (di cui n. 1 donna).

1. VERIFICA DI DECADENZA

1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 20 aprile 2017, alle ore 18:06, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (21/02/2017).

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa Sig. Luigi Capone.

1.2. Completezza della Documentazione

L'impresa ha presentato la documentazione inerente il progetto definitivo coerentemente con quanto disposto dall'art. 10 dell'Avviso Pubblico. L'elenco della documentazione presentata è riportato nell'allegato n. 1 alla presente relazione. In particolare, si evidenzia la trasmissione delle Sezioni 1 (proposta di progetto definitivo) e Sezione 2 (Scheda di sintesi e Relazione generale attivi materiali).

1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Luigi Capone, in qualità di amministratore unico come da poteri conferiti con atto del 23/07/2015, così come si rileva dalla visura CCIAA del 15/11/2017.

1.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento

La proposta di progetto definitivo contiene i contenuti minimi di progetto in termini di:

- presupposti e obiettivi sotto il profilo economico, industriale, commerciale e finanziario. In particolare, l'impresa dichiara che l'obiettivo prioritario dell'investimento è il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000, denominato ex Convento dei Domenicani, ai fini della realizzazione di un albergo dimora storica. La struttura sarà governata da un servizio di domotica per la gestione centralizzata delle camere mirata al risparmio energetico. L'albergo sarà dotato di 18 camere doppie, una cucina e ampie sale destinate ad accogliere eventi pubblici e cerimonie. Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato il tasso di occupazione medio delle strutture turistico ricettive di analoga categoria e presenti nel territorio della provincia di Lecce, nonché la redditività media delle aziende turistiche che ivi operano e, dunque, dei risultati da queste ottenuti. Pertanto, l'impresa ha stimato un valore del fatturato a regime di oltre 1,6 milioni di euro, derivante sia dall'attività ricettiva in senso stretto sia dall'affitto delle sale per cerimonie ed eventi.
- Il soggetto proponente Chiostro dei Domenicani S.r.l. è ben individuato e descritto. La società è controllata da Cinema Teatro Corso Italia S.p.A. attiva nel settore della locazione di beni immobili e in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'Avviso Pubblico.

PugliaSviluppo



3
4

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

L'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l., allo stato attuale inattiva, così come si rileva dalla visura CCIAA del 15/11/2017, è stata costituita in data 23/07/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Roma dal 24/07/2015, al n. 13477171006 ed ha sede legale in Roma, via del Leoncino, n. 14; l'impresa è stata costituita con lo scopo di realizzare e gestire la struttura ricettiva oggetto della proposta di PIA TURISMO. L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione di attività turistiche ed alberghiere e l'attività di catering e organizzazione di eventi di qualsiasi genere.

- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa per Attivi Materiali. Il progetto definitivo, coerentemente con l'istanza di accesso, non prevede investimenti per "Acquisizione di Servizi di consulenza". Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo ammonta ad € 2.745.000,00, coincidente con l'investimento massimo ammissibile determinato con l'ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (AD n. 297 del 20/02/2017). L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo un tasso di occupazione della struttura pari al 80% per le n. 18 camere dell'albergo e relativi n. 36 posti letto. Infine, l'impresa prevede la conclusione degli investimenti in data 29/06/2018.
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, confermando quanto già previsto in sede di istanza di accesso. In particolare, il piano di copertura finanziaria prevede un apporto di mezzi propri per € 1.509.749,76 ed agevolazioni richieste per € 1.235.249,80. Si precisa che, in sede di valutazione dell'istanza di accesso, non era richiesto un apporto minimo di mezzi propri ai fini del superamento del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti), in ragione del fatto che i dati consuntivi di patrimonio netto e valore della produzione dell'impresa controllante, applicati al valore dell'investimento proposto, restituivano un valore positivo del predetto criterio di valutazione. Inoltre, l'impresa ha redatto il piano finanziario contenente le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie. L'impresa prevede di raggiungere risultati d'esercizio positivi già dall'anno a regime.
- L'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 3 ULA, di cui n. 1 donna, in luogo delle n. 2 ULA inizialmente previste nell'istanza di accesso.

1.2.3 Eventuale forma di associazione

L'impresa aveva avanzato istanza di accesso proponendosi come impresa singola. Pertanto, la forma di associazione non è pertinente.

1.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti

L'impresa ha dichiarato l'avvio dell'investimento in data 01/06/2017, successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (21/02/2017), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente.

Dalla documentazione presentata dall'impresa non si rileva né la comunicazione di inizio lavori consegnata al Comune competente né la presenza di ordini o contratti stipulati con i fornitori.

In sede di Sezione 2 del progetto definitivo, l'impresa ha specificato che la conclusione dell'investimento è prevista in data 29/09/2018, con entrata in funzione in pari data ed entrata a regime in data 29/06/2019, secondo il seguente cronoprogramma:

Puglia sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

categoria	2017												2018											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Suolo																								
Studi prel. di fatt.tà																								
Prog. e dir. Lavori																								
Opere murarie e ass.																								
Macch., imp., attrezz. e arredi																								
programmi informatici																								
acquisizione servizi di consulenza																								

L'anno a regime, previsto convenzionalmente, è il 2020.

1.2.4 Verifica rispetto art. 2 dell'Avviso e art. 48 del Regolamento e delle condizioni di concessione delle premialità per le PMI in relazione all'acquisizione di servizi di consulenza
Il progetto definitivo rispetta quanto previsto dall'art. 2 dell'Avviso e art. 48 del Regolamento atteso che:

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di piccola dimensione ed è superiore al limite minimo di 1 milione di euro e inferiore al limite massimo di 20 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni massime concedibili, pari ad € 1.235.249,80 è inferiore al limite massimo concedibile per impresa, pari a 10 milioni di euro;
- l'impresa proponente è in regime di contabilità ordinaria essendo una S.r.l.;
- l'impresa non ha previsto spese per acquisizione di Servizi di Consulenza e, pertanto, non ha richiesto la premialità;
- l'impresa non ha indicato la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

1.3. Conclusioni

La verifica si conclude con esito positivo in ragione di:

- il progetto definitivo è trasmesso nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento;
- il progetto è stato trasmesso utilizzando la modulistica prevista dall'Avviso PIA Turismo;
- il progetto definitivo è stato trasmesso telematicamente a mezzo PEC con apposizione di firma digitale del legale rappresentante dell'impresa proponente;
- il progetto ha i contenuti minimi di cui all'art. 22, comma 2 del Regolamento, come innanzi illustrato;
- il progetto definitivo contiene le Sezioni 1 (proposta di progetto definitivo) e Sezione 2 (Scheda di sintesi e Relazione generale attivi materiali) di cui al comma 2 dell'art. 10 dell'Avviso Pubblico PIA Turismo.

2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA

2.1. Il Soggetto Proponente

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

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

Pugliasviluppo



56

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

L'impresa, allo stato attuale, risulta inattiva atteso che il fatturato, nonché l'intero valore della produzione negli ultimi due esercizi, è pari a 0. Lo stato di inattività è confermato dalla visura CCIAA del 15/11/2017.

Il Legale Rappresentante, nonché Presidente del Consiglio di Amministrazione, è il Sig. Luigi Capone, così come si evince dalla Dichiarazione sostitutiva di atto notorio di iscrizione alla CCIAA del 05/04/2017 e dalla visura CCIAA del 15/11/2017.

L'impresa controllante, Cinema Teatro Corso Italia S.p.A., è attiva nel settore dell'affitto e della gestione di immobili di proprietà.

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, la gestione di attività turistiche ed alberghiere e l'attività di catering e organizzazione di eventi di qualsiasi genere.

La società è, attualmente, inattiva e, fin dalla sua costituzione, ha provveduto a tutti gli adempimenti amministrativi necessari al fine dell'ottenimento dei titoli abilitativi sottesi alla realizzazione del progetto di ristrutturazione e trasformazione in struttura turistica ricettiva dell'immobile denominato "ex Convento dei Domenicani". Tale circostanza ha implicato l'impossibilità di dare avvio all'attività economica, tant'è che il bilancio 2016, come detto, registra un "valore della produzione" pari a 0.

L'obiettivo specifico della società proponente è quello di avviare l'attività di gestione della struttura alberghiera oggetto del PIA Turismo proposto attraverso opere di recupero funzionale dell'immobile denominato ex Convento dei Domenicani.

Per quanto concerne l'organizzazione aziendale, non avendo ancora avviato la propria attività, tutte le decisioni ordinarie e straordinarie sono incentrate nella figura dell'amministratore unico sig. Luigi Capone.

Così come si rileva dalla DSAN del 14/07/2017, prodotta in seguito a richiesta di integrazioni, il legale rappresentante dichiara che, ai fini della gestione della struttura ricettiva, a partire dall'esercizio a regime, l'impresa intende provvedere all'assunzione di n. 3 nuove ULA rispetto alle nuove n. 2 ULA previste in sede di istanza di accesso. Le nuove ULA, assunte nel rispetto di quanto previsto dal CCNL turismo, saranno così suddivise:

- n. 2 impiegati responsabili del coordinamento dei servizi di prenotazione e dell'organizzazione di eventi e cerimonie (1° livello CCNL Turismo);
- n. 1 operaio donna addetta al coordinamento dei servizi di manutenzione e di pulizia.

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

Si evidenzia che dall'analisi dei bilanci approvati, l'impresa controllante 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:



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Cinema Teatro Corso Italia S.p.A., controllante di Chiostro dei Domenicani S.r.l. (importi in euro)	2015	2016
Patrimonio Netto	6.173.856,00	8.280.919,00
Capitale	3.311.368,00	3.311.368,00
Riserva Legale	263.724,00	300.857,00
Altre Riserve: Riserva di rivalutazione, straordinaria o facoltativa	1.856.098,00	2.561.632,00
Utili/perdite portati a nuovo	0,00	0,00
Utile/perdita dell'esercizio	742.666,00	2.107.161,00

Si evidenzia che l'impresa chiude gli ultimi due esercizi con un risultato netto positivo e non risulta essere sottoposta a procedure di ristrutturazione del debito né sottoposta a procedure concorsuali.

Infine, sulla base della dichiarazione resa dal legale rappresentante, l'impresa non rientra tra coloro che hanno ricevuto e, successivamente, non rimborsato o depositato in un conto bloccato, gli aiuti dichiarati quali illegali o incompatibili dalla Commissione Europea, così come confermato dalle visure estratte dal Registro Nazionale degli Aiuti.

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: Per il beneficiario indicato nella richiesta (n. 312166 del 22/11/2017), non risultano aiuti individuali con data di concessione compresa nel periodo di riferimento.
- Visura Deggendorf (n. 312167 del 22/11/2017): Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 13477171006, NON RISULTA PRESENTE nell'elenco dei soggetti tenuti alla restituzione degli aiuti oggetto di decisione di recupero della Commissione Europea.

2.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti, confermando quanto esposto in sede di istanza di accesso, prevede interventi di restauro conservativo dell'immobile di pregio denominato "ex Convento dei Domenicani" sito a Lecce, al fine di realizzare un albergo dimora storica, con soluzioni tecnologiche tali da ridurre i consumi energetici, dotato di n. 18 camere da letto per complessivi n. 36 posti letto e ampie sale per eventi e cerimonie assimilabili, pertanto, a "sale ricevimenti".

Si precisa che l'investimento relativo alla realizzazione delle grandi sale al piano terra, destinate ad accogliere eventi e cerimonie, si ritiene ammissibile ai sensi dell'art. 6, comma 6 dell'Avviso, secondo cui "la sala ricevimenti è ammissibile esclusivamente quale servizio funzionale ad una struttura ricettiva ammissibile alle agevolazioni ai sensi del presente Avviso. Di conseguenza, sono ammissibili le spese relative alla loro realizzazione, ammodernamento e ampliamento. La sala ricevimenti deve essere una pertinenza della struttura turistico ricettiva e, quindi, collocata all'interno della struttura stessa e l'attività



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

deve essere gestita direttamente dall'impresa che gestisce la medesima struttura turistico ricettiva".

L'ex Convento dei Domenicani è situato nella periferia della città di Lecce, sulla via per San Pietro in Lama, circondato dal verde vincolato del parco che, originariamente, era annesso al Convento e dal verde degli uliveti e delle campagne circostanti.

L'investimento rientra tra quelli ammissibili trattandosi di "realizzazione di strutture turistico-alberghiere (compresi servizi annessi, nel rispetto della normativa vigente) aventi capacità ricettiva non inferiore a n. 7 camere, ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 7 della Legge Regionale n. 11 dell'11/02/1999, attraverso il consolidamento ed il restauro e risanamento conservativo di immobili che presentano interesse artistico e storico per i quali, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o altro titolo a norma di legge, rientrante nelle attività di cui al codice ATECO 2007 55.10.00". L'investimento prevede la rifunzionalizzazione ad albergo-dimora storica dell'immobile denominato "ex Convento dei Domenicani", dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000.

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

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

Nello specifico, la struttura alberghiera sarà così costituita:

- piano terra:
 - ingresso e reception;
 - salotto;
 - uffici dotati di servizi igienici per il personale;
 - area cucina con cella frigorifera, servizi igienici per i dipendenti e depositi;
 - n. 1 sala ristorante;
 - reception;
 - servizi igienici per gli ospiti;
 - n. 4 sale per ricevimenti;
 - n. 1 sala conferenze e foyer;
 - wine bar;
 - n. 2 sale destinate ai servizi esterni di catering;
 - depositi e servizi riservati al personale.
- piano primo raggiungibile tramite un ampio scalone ed un ascensore:
 - n. 18 camere da letto doppie, tutte dotate di bagno;
 - corridoi ed un soggiorno;

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- percorsi coperti esterni.

Complessivamente, la capacità ricettiva dell'albergo è pari a n. 36 posti letto in n. 18 camere così suddivise:

- n. 8 camere al piano primo, nell'area in passato destinata ad ospitare i "novizi", prospiciente via San Pietro in Lama;
- n. 10 camere da letto nell'ala nord del primo piano, in passato riservata ai "conversi".

Infine, al piano primo è previsto un camminamento coperto sul lato nord est dell'edificio, mentre sul piano di copertura sarà ripristinata l'esistente tessitura in "chianche" del pavimento.

L'impresa, in seguito a richiesta di integrazioni, ha precisato che la gestione delle sale per ricevimenti, della sala conferenze e delle sale destinate ai servizi esterni di catering è in capo all'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. La presenza delle sale per ricevimenti è coerente con la disposizione del comma 6 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico, innanzi citato.

Si precisa, infine, che l'ex convento è composto, altresì, da un piano interrato, non oggetto del PIA Turismo proposto, che ospita una cripta.

2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel Comune di Lecce, in via San Pietro in Lama, con ingresso dai civici n. 23 e n. 27. L'immobile è censito in Catasto al foglio 237, p.lla n. 52 (pertinenza scoperta) e n. 53 (fabbricato).

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della società Chiostro dei Domenicani S.r.l. in forza di un contratto locazione ad uso commerciale stipulato con la società Art University Beato Angelico S.r.l., proprietaria dell'immobile, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 04/08/2015, di durata pari ad anni 6 (sei), rinnovabili, dall'01/08/2015 al 31/07/2021. Inoltre, l'impresa ha prodotto la DSAN di impegno al rinnovo del contratto, a firma di entrambe le parti.

L'impresa ha prodotto la DSAN di consenso, a firma del proprietario dell'immobile, alla esecuzione dei lavori previsti nell'ambito del programma di investimenti PIA Turismo proposto.

In data 24/01/2017, l'impresa ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 030/17 – prot. n. 11681, rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica della Città di Lecce, per il recupero funzionale dell'ex Convento dei Domenicani da destinare a Dimora storica – Residenziale d'epoca, intestato alla società Chiostro dei Domenicani S.r.l.

Inoltre, l'impresa ha prodotto i seguenti pareri, tutti citati nel predetto Permesso di Costruire:

- parere favorevole del 03/08/2016 rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Lecce, Brindisi e Taranto;
- parere favorevole ASL – Dip. Prevenzione del 10/11/2016;

Pugliasviluppo



10

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- parere favorevole ASL – SPESAL del 28/11/2016
- parere favorevole ASL – SIAN del 17/11/2016.

Inoltre, in sede di istanza di accesso, l'Autorità Ambientale desumeva che l'intervento è sottoposto alla procedura di autorizzazione paesaggistica (art. 146 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.) in quanto ricadente in un'area individuata dal citato piano come: Bene paesaggistico (BP 142_G) - Boschi; Ulteriore contesto Paesaggistico (UCP) denominato "Area di rispetto boschi" e "Città consolidata". A tal proposito l'Autorità Ambientale rilevava che, ai sensi dell'art. 38 comma 6 delle NTA PPTR, nel caso l'intervento determini modificazione dello stato dei luoghi, lo stesso è subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice.

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN a firma del progettista incaricato, Arch. Paolo Sticchi, il quale attesta che *"L'area o meglio il fabbricato (vincolato ex Lege) e sue piccole pertinenze (fg. 237 ptc. 53), come pure l'area dove si richiedeva la realizzazione di una piscina (fg. 237, ptc. 52) sono solo interessate da UCP (aree di rispetto dei boschi). [...] Ex art. 149 del Codice dei Beni culturali gli interventi previsti sull'immobile sono esenti da autorizzazione paesaggistica trattandosi di lavori nel loro complesso riconducibili a manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che comunque non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto degli edifici"*.

Pertanto, tenuto conto che in data 24/01/2017 il Settore Urbanistica della Città di Lecce ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 030/17 in favore della società Chiostro dei Domenicani S.r.l. relativo al *"recupero funzionale dell'Ex Convento dei Domenicani da destinare a Dimora Storica – Residenziale d'epoca"*, la prescrizione circa il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica può ritenersi superata.

Alla luce di quanto verificato, l'iniziativa è di immediata realizzabilità.

2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa

Ai fini dell'attuazione degli accorgimenti nella direzione della sostenibilità ambientale, l'impresa conferma quanto già evidenziato nell'istanza di accesso e rilevato dall'Autorità Ambientale nella predetta fase del procedimento istruttorio.

Relativamente a:

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

Pugliasviluppo



20
11

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

8. organizzazione e predisposizione della raccolta differenziata spinta all'interno dell'edificio anche con la predisposizione di un'area di deposito per la raccolta differenziata;
9. recupero delle acque piovane e da rete duale da riutilizzare per usi irrigui e non potabili (ad esempio per i sistemi di climatizzazione, a scopo irriguo, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., etc.); le informazioni relative al dimensionamento della vasca di raccolta in funzione della piovosità dell'area e alla percentuale di copertura del fabbisogno della struttura ricettiva dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo. Oltre all'irrigazione e agli scarichi dei W.C., tra gli usi non potabili cui possono essere destinate le acque meteoriche vi è anche quello della costituzione di una riserva idrica antincendio;
10. nella sistemazione del verde esterno all'edificio e del chiostro interno si utilizzino specie autoctone e poco idroesigenti;
11. gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
12. AUDIT energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
13. in recepimento dei criteri T02 e T05, in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, etc.) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;
14. sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
 - siano naturali e tipici della tradizione locale;
 - siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
 - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
 - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
 - rispettino il benessere e la salute degli abitanti;
15. in sede di gestione dell'intervento, per quanto riguarda i rifiuti sia evitato l'uso di prodotti usa e getta,

l'impresa conferma il rispetto e l'attuazione di quanto previsto, dettagliando le azioni intraprese.

In particolare, la società Chiostro dei Domenicani S.r.l. specifica in apposita relazione a firma dell'Ing. Gaetano Truscello, i seguenti accorgimenti:

1. adozione del protocollo ITACA Puglia;
2. tutti i materiali che verranno utilizzati per le strutture opache e trasparenti saranno di provenienza locale cioè prodotti o assemblati in un raggio massimo di 300 km; tutti i materiali utilizzati per le finiture saranno di provenienza locale cioè prodotti o assemblati in un raggio massimo di 150 km;



11
12

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

3. impianti di climatizzazione e generatori che utilizzano fonti energetiche rinnovabili e, in particolare, pompe di calore elettriche che prelevano circa il 34% dell'energia necessaria per la climatizzazione attraverso lo scambio aria/acqua;
4. realizzazione della rete duale che consentirà l'utilizzo dell'accumulo delle acque meteoriche per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e per l'irrigazione delle aree a verde;
5. per ridurre i consumi idrici e garantire anche un risparmio di acqua potabile, l'impresa prevede l'installazione di aeratori frangigetto su tutti i rubinetti e l'installazione di cassette di scarico dei WC con doppio tasto;
6. riutilizzo dei materiali da demolizione;
7. utilizzo di inerti di provenienza locale, cioè prodotti in un raggio di max 300 km e provenienti da riutilizzo o riciclo;
8. nel progetto sono previsti, nell'ambito della struttura, dei contenitori per la raccolta differenziata secondo le frazioni supportate dall'azienda di servizio (umido, vetro, plastica, lattine, metallo, carta-cartone), in numero consono alle dimensioni dell'intervento e al numero degli utenti, all'interno del locale cucina o in locali di pertinenza. Inoltre in un punto visibile ed utilizzabile dalla clientela sarà presente un raccogliore di pile usate e piccoli RAEE;
9. per il recupero delle acque piovane è prevista la realizzazione di una vasca di accumulo delle acque piovane da utilizzare per l'irrigazione degli spazi verdi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC;
10. per la sistemazione del verde esterno sono previsti circa 1070 mq di superficie verde con piante autoctone e poco idroesigenti con la conservazione del giardino e delle aiuole ai margini dei percorsi interni dell'edificio;
11. nella produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione degli ambienti interni verrà installata una pompa di calore aria/acqua ad alta efficienza completa di desurriscaldatore; per il rinnovo dell'aria negli ambienti saranno installate delle unità trattamento aria con recuperatore di calore a flussi incrociati ad alto rendimento; per la circolazione del fluido termovettore caldo/freddo saranno installate pompe idroniche ad inverter che consentono una riduzione dei consumi elettrici; per la climatizzazione degli ambienti saranno installati fancoil idronici caratterizzati da gruppo ventilato dotato di motore inverter "Brushless" a ridottissimi consumi elettrici;
12. relativamente all'Audit energetico, l'Ing. Truscello, con propria Relazione, afferma che, allo stato attuale, non si hanno gli elementi e i dati sufficienti per poter fare Audit in quanto la struttura viene utilizzata solo saltuariamente e limitatamente ad alcuni ambienti al piano terra;
13. previsione di acquistare e mettere a disposizione dei clienti n. 8 biciclette e un portabiciclette;
14. saranno utilizzati materiali riciclabili o smontabili, quali il cartongesso per le nuove pareti;
15. l'impresa afferma che durante le fasi di realizzazione dell'intervento sarà vietato l'uso di materiali usa e getta.

A tal proposito, l'impresa ha prodotto una Relazione del 17/07/2017 a firma dell'Ing. Gaetano Truscello, il quale relaziona sulle azioni di progetto tese al rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale (utilizzo di materiali da filiera corta e tipici del luogo, realizzazione di rete duale, realizzazione di una vasca di accumulo delle acque piovane, etc.).

Pugliasviluppo

12
13

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Inoltre, in sede di Sez. 2 – Scheda di sintesi e Relazione attivi materiali, l'impresa attesta quanto segue:

- per attenuare l'effetto "isola di calore", le coperture piane saranno prevalentemente grigie chiaro e i tetti in tegole; i materiali utilizzati per le pavimentazioni esterne avranno un coefficiente di riflessione pari o superiore al 30%;
- sarà ottenuto l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- si provvederà ad una riqualificazione energetica dell'involucro edilizio nel rispetto del suo pregio storico/architettonico. In particolare, sono stati previsti interventi di riqualificazione energetica sulle coperture piane e a tetto mediante l'utilizzo di isolamento termico e la sostituzione degli infissi esistenti con nuovi ad alte prestazioni termiche (bassa conduttività termica e fattore solare) al fine di migliorarne le caratteristiche termiche dell'involucro edilizio;
- sarà conseguita una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III;
- la struttura ricettiva rispetterà i minimi regolamentari in materia di accessibilità - art. 5.3 del DM 236/1989;
- l'80% delle apparecchiature elettriche sarà di classe energetica A o superiore e almeno il 50% delle apparecchiature per ufficio avrà un'etichetta energetica.

Infine, al fine di incrementare la sostenibilità ambientale dell'intervento, in considerazione della specificità del programma di investimenti, l'impresa conferma il rispetto di quanto prescritto dall'Autorità Ambientale nella precedente fase di accesso in relazione all'utilizzo di materiali ecocompatibili quali materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili, per la realizzazione degli arredi e delle finiture delle camere e degli spazi comuni.

Nello specifico, nel preventivo relativo alla fornitura di arredi (Falegnameria D'Oria), il fornitore attesta la ecocompatibilità dei beni oggetto di fornitura e il loro stoccaggio a fine vita. Inoltre, l'impresa ha inviato le schede tecniche relative agli arredi proposti dai fornitori Interior Group e GeoArk di Spedicato Vincenzo, dalle quali si rileva che gli imbotti di letti, poltrone e divani sono in tessuto del tipo sfoderabile e gli arredi sono costituiti da materiali non infiammabili.

In sede di gestione dell'attività, l'impresa dovrà redigere il piano di sicurezza (in relazione all'atossicità dei materiali e delle attrezzature) ed il bilancio dei materiali da conferire a discarica.

In conclusione, l'impresa ha, in sede di progetto definitivo, recepito le indicazioni/prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale nella precedente fase di istanza di accesso. Resta fermo che gli accorgimenti evidenziati dall'impresa in sede di progetto definitivo devono essere concretamente attuati nella fase di realizzazione del programma di investimenti PIA TURISMO.

2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti

Per quanto riguarda gli aspetti di valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti, l'impresa afferma che il progetto si integra totalmente con le attività esistenti nel territorio del Comune di Lecce. La rigenerazione dell'ex convento può

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

rappresentare un fattore di sviluppo sostenibile. L'ex convento dei Domenicani è un immobile particolarmente apprezzato sul territorio per la bellezza e la perfezione nell'organizzazione degli eventi, generando di già effetti positivi sull'indotto dell'economia locale. Attualmente, al piano terra del complesso si svolgono manifestazioni pubbliche (congressi) e private (matrimoni, mostre, esposizioni di prodotti d'epoca, etc.). La creazione delle camere da letto al piano primo consentirà la destagionalizzazione dell'uso dell'edificio e consentirà la creazione di nuovi posti di lavoro. La nuova offerta turistico ricettiva, a corollario della precedente, consentirà di accrescere ulteriormente il valore dell'immobile e di consolidare sempre di più l'immagine dell'“Ex Convento dei Domenicani” sul territorio. Tutto ciò genererà numerosi benefici sulle imprese locali sia per quanto riguarda la produzione di beni e servizi che per l'impiego di manodopera, favorendo lo sviluppo del territorio di riferimento. Inoltre, il mantenimento di un edificio storico contribuisce al miglioramento della qualità della vita nella zona e del senso di appartenenza. La sostenibilità ambientale è favorita, inoltre, sia dai materiali con cui è stato realizzato l'intero edificio (pietra leccese e tufo) rivenienti da cave locali, che dagli impianti e dal verde che si andranno a realizzare o ad integrare. Lo stesso uso dell'immobile ed i pochi vani (circa venti) che si useranno come “residenza storica” garantiscono la sostenibilità ambientale. L'impresa precisa, inoltre, che l'immobile, essendo ubicato alla periferia del centro abitato di Lecce, è circondato dal verde vincolato del parco che originariamente era annesso al Convento e dal verde degli uliveti e delle campagne circostanti.

In conclusione, l'iniziativa, che mira a soddisfare le esigenze della ricettività del segmento affari (grazie alla presenza della sala conferenze) e del segmento turistico medio alto, con un target di clientela nazionale e internazionale, avrà buone ricadute sul territorio.

2.4 Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di destagionalizzazione dei flussi turistici

L'iniziativa dell'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. punta alla destagionalizzazione dei flussi turistici, facendo leva, sostanzialmente, su quanto segue:

- presenza delle sale per ricevimenti e per eventi sia pubblici che privati, che potranno aver luogo durante l'intero arco dell'anno;
- presenza della sala conferenza che permetterà di attrarre il cosiddetto “turismo d'affari”, che si muove in periodi dell'anno diversi dai mesi estivi;
- il clima temperato del territorio salentino, la bellezza e la rilevanza storica dell'immobile, rendono la struttura appetibile ai molti turisti, soprattutto stranieri, che si spostano nei mesi invernali.

2.5 Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento degli edifici

In data 14/12/2016, il progetto proposto dall'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. ha ottenuto l'Attestato di conformità secondo il Protocollo Itaca Puglia 2011 a firma del certificatore arch. Laura Rubino, dal quale si rileva il punteggio conseguito pari a 2,05, superiore a quello minimo pari a 2.

In sede di Sez. 2 – Relazione generale, l'impresa afferma che, al fine del conseguimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità per strutture ricettive di cui al

Pugliasviluppo

14
15

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, le principali strategie che hanno permesso il conseguimento del punteggio 2 del protocollo Itaca sono le seguenti:

- previsione di realizzare circa 1.070 mq. di superficie esterna con piante autoctone e conservazione del giardino e delle aiuole esistenti;
- sono previste n. 8 biciclette a disposizione dei clienti;
- utilizzo di apparecchiature ad alta efficienza energetica;
- uso di materiali locali, riciclabili o smontabili;
- adozione di strategie per il risparmio dell'acqua potabile;
- previsione di attuare la raccolta differenziata;
- azioni per ridurre l'effetto "isola di calore";
- accessibilità della struttura;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- conseguimento di una qualità prestazione per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III.

Inoltre, l'impresa afferma che, al fine di ottenere l'efficientamento energetico dell'involucro e il contenimento della trasmittanza termica, gli interventi proposti riguardano:

- superfici opache orizzontali: coibentazione mediante totale ristrutturazione del lastricato solare e realizzazione di una pavimentazione con vespaio isolato areato, al fine di contrastare gli effetti dell'umidità di risalita e della dispersione di energia verso terra;
- superfici trasparenti: posa in opera di infissi a taglio termico con vetri basso-emissivi e standard prestazionali più alti di quelli previsti dal D. Lgs 311/06. È prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico posizionato sui tetti piani con pannelli ad alta efficienza e di potenza proporzionata alle esigenze, oltre ad un impianto domotico per la gestione centralizzata delle camere mirata al risparmio energetico. Le strategie utili al miglioramento delle prestazioni dell'edificio hanno suggerito un impianto per la produzione di ACS in modo da ridurre al minimo il fabbisogno di energia prodotta da fonti energetiche non rinnovabili. Anche il sistema di climatizzazione è sostenibile e ad altissima efficienza, grazie all'utilizzo di un impianto a volume di refrigerante variabile (VRV/VRF) che utilizza terminali tipo ventilconvettori con installazione a vista o in nicchia.

Inoltre, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto una relazione a firma dell'Ing. Gaetano Truscello, il quale relaziona circa il raggiungimento dei requisiti minimi per l'efficientamento energetico, adozione del protocollo ITACA, il conseguimento di una classe di efficienza energetica pari almeno alla B ed il conseguimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III.

Nella relazione a firma dell'Ing. Gaetano Truscello, il tecnico descrive le singole strategie adottate al fine di ottenere l'efficientamento energetico della struttura ed il conseguimento di almeno la classe di efficienza energetica B. Sinteticamente:

- nella produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione degli ambienti interni verrà installata una pompa di calore aria/acqua ad alta efficienza completa di desurriscaldatore;

Pugliasviluppo

15
16

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- per la climatizzazione degli ambienti saranno installati fancoil adronici caratterizzati da gruppo ventilante dotato di motore inverter "Brushless", a ridottissimi consumi elettrici;
- sono stati previsti interventi di riqualificazione energetica sulle coperture piane e a tetto, mediante l'utilizzo di isolamento termico e la sostituzione degli infissi esistenti con infissi nuovi ad alte prestazioni termiche (bassa conduttività termica e fattore solare) al fine di migliorarne le caratteristiche termiche dell'involucro edilizio.

In relazione alla prestazione energetica dell'edificio, il tecnico incaricato, nella specifica relazione, elenca le norme tecniche nazionali e le loro successive modificazioni e integrazioni, così come previsto dal Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Requisiti Minimi" in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, la cui applicazione consentirà di raggiungere la classe A", superiore a quella minima prevista dall'Avviso Pubblico (B).

In relazione al raffrescamento, il tecnico incaricato afferma che le strategie che si adotteranno consentiranno anche il conseguimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III.

Al fine di rispettare il principio di non discriminazione, l'impresa ha prodotto la Relazione barriere architettoniche del 19/01/2017, a firma del progettista incaricato, il quale afferma che gli ambienti al piano terra della struttura risultano tutti privi di barriere architettoniche; tutti i servizi, nel numero di legge, hanno al loro interno l'area dedicata ai diversamente abili; è previsto un ascensore con i requisiti di legge, al piano primo sono previste n. 2 camere da letto di dimensione e dotazioni adatte ai diversamente abili, tutti gli ambienti al primo piano sono privi di barriere architettoniche. Inoltre, in seguito all'invio di documentazione integrativa, l'impresa ha prodotto una DSAN del 18/07/2017 a firma del progettista incaricato, arch. Paolo Sticchi il quale attesta "la rispondenza di tutto il progetto alla Legge 13/89".

In conclusione, il progetto definitivo evidenzia gli elementi di rispetto di quanto previsto dal comma 13 e 14 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico. Resta fermo che gli accorgimenti evidenziati dall'impresa in sede di progetto definitivo devono essere concretamente attuati nella fase di attuazione del programma di investimenti PIA TURISMO.

3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E IMMATERIALI

3.1 Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese

L'intervento in attivi materiali, finalizzato al recupero e rifunzionalizzazione ad albergo dimora storica, dotato di servizi funzionali, dell'immobile denominato Ex Convento dei Domenicani, è un intervento di tipo conservativo, atteso che lascerà inalterato l'aspetto architettonico e quello del contesto stesso, mirato al generale recupero funzionale ed alla sua riqualificazione.

Gli investimenti in attivi materiali proposti dall'impresa, sulla base dei computi metrici e preventivi presentati, riguardano:

PugliaSviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- scavi, demolizioni e ricostruzioni;
- realizzazione di nuove murature e tramezzature;
- opere di impermeabilizzazione e coibentazione;
- pavimenti;
- intonaci, stucchi, decorazioni, tinteggiature, verniciature;
- infissi e accessori;
- recupero e restauro dei solai e delle coperture;
- sistemazione dell'esterno e delle aree a verde;
- impianto antincendio con porte e vetrate tagliafuoco;
- impianto fognario ed irrigazione;
- impianto idrico sanitario e accessori bagni;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico, di chiamata, TV-SAT, cabina elettrica;
- corpi illuminanti;
- attrezzature per il ristorante, il wine-bar e le camere (frigo-bar, asciugacapelli, casseforti);
- arredi interni ed esterni per reception, camere, wine bar e bagni.



18

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character.

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l.:

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) ¹	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ						
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	Diemme S.r.l.		no	16.000,00	parte afferente l'analisi degli impatti ambientale
TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ	20.000,00				16.000,00	
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI						
Studio e progettazione ingegneristica	60.755,00	arch. Sticchi		no	60.755,00	
Direzione lavori	25.800,00	arch. Sticchi		no	25.800,00	
TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	86.555,00				86.555,00	
SUOLO AZIENDALE						
OPERE MURARIE E ASSIMILATE						
OPERE EDILI - RISTRUTTURAZIONE EX CONVENTO SAN DOMENICO						
Scavi Rilevati, Rinterri, Trasporti	8.484,53	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	8.484,53	
Demolizioni e Rimozioni	39.105,38	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	39.105,38	
Conglomerati cementizi, ferri di armatura, casseforme	17.236,01	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	17.236,01	
Murature e Tramezzature	68.121,20	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	68.121,20	
Solai, Coperture e Soffitti	7.053,25	Due Erre		no	7.053,25	

¹ Si considerano fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente quelli che hanno qualsivoglia tipo di partecipazione reciproca a livello societario e quelli costituiti da amministratori, soci, familiari e dipendenti del soggetto beneficiario del contributo.



Regione Puglia
sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
Vespai, Riempimenti, Massetti	45.547,74	Costruzioni S.r.l. Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	45.547,74	
Opere da Lattoniere	1.875,22	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	1.875,22	
Impermeabilizzazioni, isolanti, Coibenti, Lastricati Solari, Copertine di Coronamento	47.901,31	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	47.901,31	
Pavimentazioni in marmo, granito, gres e altre tipologie	188.477,18	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	188.477,18	
Intonaci, Stucchi, Decorazioni, Tinteggiature, Verniciature	149.630,63	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	149.630,63	
Infissi ed Accessori	216.969,54	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	216.969,54	
Opere da Marmista	1.843,05	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	1.843,05	
Coperture e Solai	1.137,11	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	1.137,11	
Interventi di ripristino delle murature	196.988,89	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	196.988,89	
Impianti ed apparecchiature Antincendio	21.276,49	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	21.276,49	
Porte e Vetrate resistenti al fuoco	8.985,91	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	8.985,91	
Centrale	193.657,71	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	193.657,71	
Distribuzione	156.581,83	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	156.581,83	
Accessori bagno	22.404,29	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	22.404,29	



20
Puglia sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) ¹	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
Terminali	40.016,98	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	40.016,98	
Impianto di Terra	1.496,52	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	1.496,52	
Corpi Illuminanti	21.741,25	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	21.741,25	
Sanitari	194.613,44	Da.Ri.Pa. S.r.l.		no	194.613,44	
TOTALE OPERE EDILI	1.651.145,46				1.651.145,46	
TOTALE OPERE EDILI - RISTRUTTURAZIONE EX CONVENTO SAN DOMENICO						
IMPIANTI GENERALI						
Impianto TV - SAT	10.856,47	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	10.856,47	
Impianto Telefonico	427,64	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	427,64	
Impianto di chiamata	6.340,34	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	6.340,34	
Cabina MT/bt	49.224,84	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	49.224,84	
Distribuzione dorsale	78.198,55	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	78.198,55	
Distribuzione terminale	24.143,53	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	24.143,53	
Quadri elettrici	20.059,53	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	20.059,53	
TOTALE IMPIANTI GENERALI	189.250,90				189.250,90	
OPERE VARIE						
REALIZZAZIONE DI BASOLATO IN PIETRA CALCEA (PORTICATO)	90.532,55	Due Erre Costruzioni S.r.l.		no	90.532,55	



Puglia Sviluppo

20

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) ¹	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
Attrezzature camere (n. 18 minibar, n. 19 cassaforti, n. 18 asciugacapelli, n. 18 TV color, n. 2 tv 32", n. 2 TV 43", n. 18 specchi)	10.712,00	prev. n. 17 019 Perlangeli s.a.s.		no	10.656,00	richiesto al lordo d'IVA eccedenza rispetto al fabbisogno
TOTALE ATTREZZ. CAMERE	16.136,12				15.102,00	
Attrezzature wine bar	40.505,00	prev. n. 17 020 Perlangeli s.a.s.		no	40.505,00	
TOTALE ATTREZZATURE	231.864,17				230.830,05	
ARREDI						
ARREDO N. 10 CAMERE (DALLA N. 9 ALLA N. 18)						
n. 10 letti a baldacchino	19.500,00	prev. interior Group		no	19.500,00	
n. 20 comodini	7.800,00	prev. interior Group		no	7.800,00	
n. 10 dormeuse "Meridien"	22.000,00	prev. interior Group		no	22.000,00	
n. 10 lampade da terra	10.600,00	prev. interior Group		no	10.600,00	
n. 10 Poltrone "Alba" in noce	11.400,00	prev. interior Group		no	11.400,00	
n. 20 lampade da comodino	11.200,00	prev. interior Group		no	11.200,00	
n. 10 Pouf	2.800,00	prev. interior Group		no	2.800,00	
n. 10 Specchi	13.800,00	prev. interior Group		no	13.800,00	
n. 10 Poltrone letto	10.850,00	prev. interior Group		no	10.850,00	



23

Puglia Sviluppo

22

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATIVI MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) ¹	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INANMISSIBILITA'
<i>ARREDO N. 3 CAMERE (DALLA N. 1 ALLA N. 3)</i>						
n. 3 letti 180x200	13.320,00	prev. Interior Group			13.320,00	
n. 6 comodini	2.340,00	prev. Interior Group		no	2.340,00	
n. 6 Lampade da comodino	3.360,00	prev. Interior Group		no	3.360,00	
n. 3 Lampade da terra	3.180,00	prev. Interior Group		no	3.180,00	
n. 3 dormeuse "Meridien"	6.600,00	prev. Interior Group		no	6.600,00	
n. 3 Sedie Astrid	1.230,00	prev. Interior Group		no	1.230,00	
n. 3 Divani letto a 3 posti	3.990,00	prev. Interior Group		no	3.990,00	
n. 2 mobili Frigo con scrivania 200x60x80, n. 2 armadi con ante liscie 100x60x205, n. 2 specchi senza cornice 180x40 (arredo camere n. 1 e n. 2)	4.800,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Oria		no	4.800,00	
<i>ARREDO N. 5 CAMERE (DALLA N. 4 ALLA N. 8)</i>						
n. 5 Letti 160x200	22.200,00	prev. Interior Group		no	22.200,00	
n. 10 Comodini	3.900,00	prev. Interior Group		no	3.900,00	
n. 10 Lampade da comodino	5.600,00	prev. Interior Group		no	5.600,00	
n. 5 Poltrone Alba	5.750,00	prev. Interior Group		no	5.750,00	
n. 5 Poltrone letto	5.425,00	prev. Interior		no	5.425,00	



24
 Sviluppo

28

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 5 Sedie "Astrid"	3.050,00	Group prev. Interior Group		no	3.050,00	
n. 5 Divani letto	8.500,00	Group prev. Interior Group		no	8.500,00	
<u>ARREDO N. 7 CAMERE (DALLA N. 10 ALLA N. 16)</u>						
n. 7 strutture centinate in legno di olmo, mis. 200x255	35.000,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	35.000,00	
n. 7 porte in vetro temperato satinato	3.920,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	3.920,00	
n. 7 armadi a due ante sagomati, 90x60x255	12.250,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	12.250,00	
<u>TOT. ARREDO CAMERE</u>						
<u>ARREDO HALL/RECEPTION</u>						
n. 2 poltrone	2.860,00	prev. Interior Group		no	2.860,00	
n. 1 Tavolino con piano in legno	740,00	prev. Interior Group		no	740,00	
n. 1 Divano a due posti	2.275,00	prev. Interior Group		no	2.275,00	
Rivestimento parete dimensioni 420x60 in legno di olmo	4.200,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	4.200,00	
Armadio con 6 ante bugnate, 360x60x200	4.800,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	4.800,00	



25
Puglia: sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
Mobile in legno dim. 350x60x200 con cassettera & cassetti e due ante	4.900,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	4.900,00	
TOT. ARREDO RECEPTION	19.775,00				19.775,00	
n. 23 Tende 1,30x3,20 e n. 9 tende 1,30 x 4,40 in misto lino, tessuto oscurante	36.815,00	prev. Interior Group		no	36.815,00	
ARREDO RISTORANTE				no		
n. 5 Tavoli 80x80	1.900,00	prev. Interior Group		no	1.900,00	
n. 4 Tavoli 140x80	2.520,00	prev. Interior Group		no	2.520,00	
n. 6 Tavoli 137x137	7.800,00	prev. Interior Group		no	7.800,00	
n. 74 Sedie "Blazer" con braccioli	19.240,00	prev. Interior Group		no	19.240,00	
n. 3 Panche "Webby" 82x82	2.670,00	prev. Interior Group		no	2.670,00	
n. 4 Elementi in olmo varie misure	9.000,00	prev. n. 91/2016 Falegnameria D'Orla		no	9.000,00	
TOT. ARREDO RISTORANTE	43.130,00				43.130,00	
n. 1 Telo da parete retroilluminato	7.300,00	prev. Interior Group		no	7.300,00	
ARREDO WINE BAR						
n. 35 sgabelli con struttura in ferro verniciato	4.900,00	Gsm Group S.r.l.		no	4.900,00	
n. 7 tavoli 120x80 struttura in ferro verniciato	3.850,00	Gsm Group S.r.l.		no	3.850,00	
TOT. ARREDO WINE BAR	8.750,00				8.750,00	
ARREDO PER ESTERNI						



26

Puglia sviluppo

25

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) ¹	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 10 Tavoli 80x80	5.300,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	5.300,00	
n. 50 Sedie regista	11.500,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	11.500,00	
n. 4 Ombrelloni	22.800,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	22.800,00	
n. 4 Divani due posti	7.772,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	7.772,00	
n. 4 Divani tre posti	11.132,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	11.132,00	
n. 4 Tavolini 71x122	2.952,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	2.952,00	
n. 4 Panchine	4.454,00	GeoArk di Spedicato Vincenzo		no	4.454,00	
TOTALE ARREDO ESTERNO	65.910,00				65.910,00	
TOTALE ARREDI	436.045,00				436.045,00	
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	667.909,17				666.875,05	
TOTALE ATTIVI MATERIALI	2.745.000,01				2.739.965,89	



27

Pugliasviluppo

26

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Si premette che l'analisi dei preventivi di spesa e dei relativi computi metrici allegati è stata effettuata tramite il confronto con il Prezziario Regionale Pugliese e, dove non riscontrabile, con i prezzi medi di mercato.

Si precisa che il totale degli investimenti proposti dall'impresa, così come derivanti dalla somma dei preventivi presentati, è pari ad € 2.745.000,01, coincidente con l'importo ritenuto ammissibile con AD n. 297/2017: l'importo di € 2.744.999,56, indicato dall'impresa nel piano degli investimenti di cui alla Sez. 2 – Relazione generale, deriva da un mero errore di sommatoria.

• Congruità spese per studi preliminari di fattibilità e spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori

Relativamente agli studi di fattibilità, l'impresa ha proposto una spesa di € 20.000,00 secondo quanto si rileva dal preventivo emesso dal fornitore in data 20/01/2017.

La spesa riguarda, così come si rileva dal preventivo, l'ottenimento di uno studio e l'analisi di fattibilità economico finanziaria, volto ad effettuare un'analisi della domanda attuale e prevista, un'analisi di fattibilità finanziaria ed un'analisi degli impatti ambientali.

Relativamente agli studi di fattibilità, l'impresa ha proposto una spesa di € 20.000,00 secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa del fornitore individuato Diemme S.r.l.

La spesa riguarda, così come si rileva dal preventivo, la realizzazione di uno studio di fattibilità composto da:

- inquadramento territoriale e socio economico del progetto imprenditoriale;
- analisi della domanda attuale e prevista;
- analisi dell'offerta attuale e prevista;
- analisi delle alternative possibili;
- analisi di fattibilità finanziaria (analisi costi – ricavi);
- descrizione e analisi degli impatti ambientali.

Il preventivo dettaglia l'impegno di ogni elemento dello studio di fattibilità in termini di giornate/uomo, indicando anche il nominativo del professionista coinvolto. In ragione del fatto che il professionista indicato non è tecnico iscritto ad albo degli architetti e degli ingegneri, si ritiene che non disponga delle competenze necessarie per lo svolgimento dell'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali. Tale parte di studio di fattibilità interessa un numero di giornate/uomo pari a n. 10 su n. 50 totali.

Considerato che il costo per giornata/uomo è pari ad € 400,00 (€ 20.000,00/50 giornate/uomo), lo stralcio di spesa applicabile all'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali è pari ad € 4.000,00. Pertanto, la spesa ammissibile è pari ad € 16.000,00 a fronte di € 20.000,00 proposti.

Si ritiene che la tipologia di spesa proposta sia ammissibile atteso che, 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.*

PugliaSviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di € 16.000,00, a fronte di € 20.000,00 proposti, atteso che rappresenta lo 0,58%, inferiore al limite massimo dell'1,50% del totale investimento ammissibile, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Relativamente alle spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori l'impresa ha proposto una spesa di complessiva di € 86.555,00, di cui € 60.755,00 per progettazione ingegneristica ed € 25.800,00 per direzione lavori, secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa del fornitore individuato arch. Paolo Sticchi.

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile, atteso che rappresenta il 4,39% 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.

- Congruità opere murarie e assimilabili

Complessivamente, la spesa proposta nell'ambito della categoria "opere murarie e assimilate" è pari ad € 1.970.535,84, così come si rileva dai computi metrici e dai preventivi presentati e come risultante in seguito alla riclassificazione della spesa per l'acquisto dei sanitari per i bagni (€ 194.613,44 – prev. D'Aripa), e risulta così suddivisa:

- € 1.456.532,02 per opere di restauro e riqualificazione dell'immobile, ivi compresa la f.p.o. di infissi, corpi illuminanti e accessori bagni;
- € 194.613,44 per la f.p.o. dei sanitari;
- € 189.250,90 per la realizzazione degli impianti generali;
- € 130.139,48 per la sistemazione degli spazi esterni e delle aree a verde.

La spesa proposta è sostanzialmente coerente con la spesa prevista in sede di istanza di accesso in termini di azioni, obiettivi e importo.

Relativamente alla spesa per "opere murarie e assimilate", si premette quanto segue:

- il computo metrico, comprensivo anche delle spese per impianti generali e per le sistemazioni esterne e al netto della spesa per la f.p.o. dei sanitari, riporta un valore complessivo di € 2.379.812,38;
- il preventivo dell'impresa individuata per la realizzazione dei lavori prevede un importo di € 1.775.922,00, al netto della predetta spesa per la f.p.o. dei sanitari, con un ribasso del 25,38% circa rispetto al Prezziario Regionale Pugliese.

Relativamente alle singole spese, si evidenzia quanto segue:

- Opere edili per la ristrutturazione dell'ex "Convento dei Domenicani", così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Per le voci di spesa per Opere edili (ristrutturazione e riqualificazione struttura ricettiva, compresa la f.p.o. di infissi, corpi illuminanti e accessori bagni), a fronte di un investimento proposto per € 1.456.532,02, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile coincide con l'investimento proposto.

Inoltre, la superficie degli spazi destinati a uffici è pari complessivamente a mq 26,25 e, considerato che il personale impiegatizio da assumere è pari a n. 2,00 (n. 2 responsabili del coordinamento dei servizi di prenotazione e dell'organizzazione di eventi e cerimonie,

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

inquadri al 1° livello CCNL Turismo), la spesa è interamente ammissibile atteso che rispetta quanto previsto dall'art. 6 comma 5, secondo cui "l'area dell'immobile destinata ad uffici, ritenuta congrua, è costituita da una superficie pari a mq 25 per addetto".

- F.p.o. di sanitari (lavabi, piatti doccia, wc, etc.)

Preliminarmente, si evidenzia che la spesa per la f.p.o. di sanitari è stata inserita dall'impresa alla macrovoce "Macchinari, impianti, attrezzature e arredi". Si ritiene opportuna una riclassificazione tra le spese per "opere murarie e assimilate": la circostanza non costituisce criticità, atteso che non vi è differenza di intensità di aiuto tra le diverse macrocategorie.

La spesa proposta, supportata da preventivo dettagliato del fornitore e pari ad € 194.613,44 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile.

- Impianti generali così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Le voci di spesa per "Impianti generali", complessivamente proposte per € 189.250,90, sono ritenute congrue, pertinenti e ammissibili.

- Opere varie così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Per le voci di spesa per Opere varie, l'impresa ha proposto un investimento pari ad € 130.139,48 per la sistemazione degli spazi esterni e delle aree a verde: l'importo è ritenuto congruo, pertinente e ammissibile.

Considerato che l'immobile sviluppa una volumetria complessiva pari a 24.419 mc, per una superficie complessiva (piano terra e primo piano) pari a 3.766,20 mq, l'incidenza delle opere murarie e assimilate risulta essere pari a € 80,70/mc (€ 523,22/mq).

Considerando il numero di posti letto, pari a n. 36, l'incidenza risulta essere pari ad € 54.737,11/posto letto.

Considerato, infine, che si tratta di un albergo-dimora storica, si conclude che per le opere murarie e assimilate, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, considerato un costo parametrico di 523,22 €/mq, è pari ad € 1.970.535,84, coincidente con la spesa proposta dall'impresa di cui:

- € 1.456.532,02 per le opere di restauro e riqualificazione dell'immobile;
- € 194.613,44 per la f.p.o. dei sanitari (come da riclassificazione);
- € 189.250,90 per la realizzazione degli impianti generali;
- € 130.139,48 per la sistemazione degli spazi esterni e delle aree a verde.

- Conguità macchinari, impianti e attrezzature varie, compresi arredi, e programmi informatici

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 667.909,17, così come si rileva dai preventivi presentati e come risultante in seguito alla riclassificazione della spesa per la f.p.o. di sanitari. Il dettaglio delle singole voci di spesa è riportato nella tabella relativa all'articolazione del programma di investimenti, innanzi riportata ed è riferita a tutti gli ambienti della struttura ricettiva.

In particolare, l'impresa propone le seguenti voci di spesa:

Puglia sviluppo



29
30

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Attrezzature ristorante

- preventivo con dettaglio dei singoli beni previsti, riportante quantità e importi in relazione a ciascuna voce di spesa prevista. Il totale del preventivo, pari ad € 175.223,05, inerente la fornitura di attrezzature per la cucina:
 - n. 3 scaffali con montanti e longheroni in acciaio inox, per complessivi € 1.150,05;
 - cellula prefabbricata, scaffali per cellula, impianto cella carni, cella salumi, cella ortofrutta, armadio smart 700 lt, per € 32.386,75;
 - celle, impianti e attrezzature per lavorazione pesce, per complessivi € 7.760,60;
 - celle, impianti e attrezzature per zona lavorazione carni rosse, per complessivi € 4.711,25;
 - celle, impianti e attrezzature per zona lavorazione carni bianche, per complessivi € 3.172,80;
 - celle, impianti e attrezzature per zona lavorazione ortofrutta, € 2.190,40;
 - tavolo, tramogge e pensile per zona pasticceria, per € 3.018,40;
 - n. 3 tavoli, n. 1 tavolo frigo, armadio pensile, affettatrice per zona preparazione piatti freddi, per € 7.111,60;
 - attrezzature per zona cottura/abbattimento/rigenerazione (cuocipasta, modulo bagno maria, cucina a gas, soft cooker, self cooking, etc.), per complessivi € 65.106,40;
 - attrezzature e arredi per zona lavaggio bicchieri e pentolame, per € 9.813,40;
 - attrezzature e arredi per zona lavaggio stoviglie, per € 3.474,40;
 - produttore di ghiaccio, n. 2 armadi frigo, n. 1 armadio antine scorrevoli, zona office camerieri, per € 8.360,00;
 - impianto di aspirazione per € 26.967,00.

Le voci sopra elencate risultano essere coerenti come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva e pertanto, si ritengono congrue, pertinenti e ammissibili.

Attrezzature camere

- preventivi con dettaglio dei singoli beni previsti, riportanti quantità e importi in relazione a ciascuna voce di spesa prevista. Il totale dei preventivi, pari ad € 15.158,00, inerente la fornitura di attrezzature per le n. 18 camere, prevede:
 - n. 2 carrelli porta biancheria, n. 2 carrelli di servizio, n. 2 carrelli porta valigie, n. 1 carrello in legno, per complessivi € 4.446,00 al netto d'iva;
 - n. 18 minibar, n. 19 casseforti, n. 18 asciugacapelli, n. 18 TV color 24 pollici, n. 2 TV 32 pollici, n. 2 TV color 43 pollici, n. 18 specchi trucco illuminati a led, per complessivi € 10.712,00.

Per le voci di spesa sopraelencate, l'impresa ha richiesto a finanziamento un importo pari ad € 16.136,12, superiore al totale dei preventivi: relativamente alla fornitura di carrelli, infatti, l'impresa ha richiesto la spesa al lordo di IVA. Pertanto, in relazione all'acquisto dei carrelli, la spesa ammissibile, riferita esclusivamente al valore imponibile della merce, è pari ad € 4.446,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 978,12, corrispondente all'IVA, non finanziabile. Inoltre, in merito alla fornitura di n. 19 casseforti, a fronte di un importo richiesto pari ad € 1.064,00, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 1.008,00, corrispondente alla fornitura di n. 18 casseforti, pari al numero di camere da letto di

Pugliasviluppo

30
31

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

progetto. Lo stralcio di spesa, pari ad € 56,00, corrisponde all'acquisto di n. 1 cassaforte in eccesso rispetto al numero di camere da letto.

Pertanto, sulla base delle considerazioni suesposte, in relazione all'acquisto di attrezzature per le camere, a fronte di una spesa proposta per € 16.136,12, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 15.102,00.

Attrezzature wine bar

- preventivo con dettaglio dei singoli beni previsti, riportante quantità e importi in relazione a ciascuna voce di spesa prevista. Il totale del preventivo, pari ad € 40.505,00, inerente la fornitura di attrezzature per il wine bar, prevede:
 - banco bar, retro banco, lavello, pedana, macchina per caffè, macinadosatore, lavatazze/bicchieri, produttore di ghiaccio, miscelatore, spremiagrumi, n. 6 mensole a parete,

Complessivamente la spesa per l'acquisto di attrezzature per il wine bar ammonta ad € 40.505,00.

Le voci sopra elencate risultano essere coerenti come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva e pertanto, si ritengono congrue, pertinenti e ammissibili.

Arredi camere, reception, wine bar, ristorante, bagni e aree esterne:

- preventivi dettagliati, riportanti quantità e importi in relazione a ciascuna voce di spesa prevista. Il totale dei preventivi, pari ad € 436.045,00, inerente la fornitura e posa in opera di arredi per la struttura alberghiera, prevede:
 - arredi per le n. 18 camere, per un totale di € 254.365,00, composti da:
 - ✓ n. 10 letti baldacchino legno bianco, n. 20 comodini baby, n. 10 poltrone meridienne categoria A, n. 10 lampade da terra, n. 10 poltrone in noce, n. 10 pouf in tessuto, n. 20 lampade da comodino, n. 10 specchi cm 105x45, n. 10 poltrone letto per n. 10 camere (dalla n. 9 alla n. 18), per € 109.950,00 (€ 10.950,00/camera);
 - ✓ n. 3 letti 180x200, n. 6 comodini baby colore bianco, n. 6 lampade da comodino, n. 3 lampade da terra, n. 3 poltrone meridienne, n. 3 sedie Astrid, n. 3 divani letto, per n. 3 camere (dalla n. 1 alla n. 3), per complessivi € 34.020,00 (€ 11.340,00/camera);
 - ✓ n. 2 mobili frigo, n. 2 armadi con ante lisce 100x60x205(h), n. 2 specchi senza cornice cm 180x40, per le camere n. 1 e n. 2, per € 4.800,00;
 - ✓ n. 5 letti 160x200, n. 10 comodini Baby bianco, n. 10 lampade da comodino, n. 1 poltrona Alba, n. 1 poltrona letto, n. 5 sedie Astrid, n. 5 divani letto, per n. 5 camere (dalla n. 4 alla n. 8) per complessivi € 54.425,00 (€ 10.885,00/camera);
 - ✓ n. 7 strutture centinate in legno olmo, con nicchie e pian sagomato, cm. 200x255, per le camere dalla n. 10 alla n. 16, per € 35.000,00;
 - ✓ n. 7 porte in vetro temperato, spessore 7 mm, per le n. 7 camere dalla n. 10 alla n. 16, per € 3.920,00;
 - ✓ n. 7 armadi a due anti sagomati, in legno laccato, cm 90x60x255, per le n. 7 camere dalla n. 10 alla n. 16, per complessivi € 12.250,00;

Puglinsviluppo



31
32

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- fornitura di tendaggi, per € 36.815,00;
- arredi per hall/reception, per complessivi € 19.775,00, composti da:
 - ✓ n. 2 poltrone modello contour, per € 2.860,00;
 - ✓ n. 1 tavolino ovale piano il legno, per € 740,00;
 - ✓ n. 1 divano 2 posti per € 2.275,00;
 - ✓ rivestimento parete in legno cm. 420x60, per € 4.200,00;
 - ✓ armadio 6 ante bugnate per € 4.800,00;
 - ✓ mobile in legno con n. 2 ante e n. 8 cassetti, per € 4.900,00.
- arredo wine bar, per complessivi € 8.750,00 composti da:
 - ✓ n. 35 sgabelli struttura in ferro verniciato, rivestimento in legno d'abete, per complessivi € 4.900,00 (€ 140,00/cadauno);
 - ✓ n. 7 tavoli 120x80, struttura in ferro verniciato, rivestimento in legno d'abete, per complessivi € 3.850,00 (€ 550,00/cadauno);
- arredo ristorante, per complessivi € 43.130,00, composti da:
 - ✓ n. 4 elementi in legno olmo, di cui n. 3 chiusi dim. 320x100x280 ed n. 1 chiuso dim. 535x180x280, per complessivi € 9.000,00;
 - ✓ n. 5 tavoli 80x80, n. 4 tavoli 140x80, n. 6 tavoli 137x137, n. 74 sedie Blazer, n. 3 panche 82x82 per complessivi € 34.130,00;
- n. 4 teli da parete retroilluminati per complessivi € 7.300,00;
- arredo per esterni per complessivi € 65.910,00 composti da:
 - ✓ n. 10 tavoli 80x80, € 5.300,00;
 - ✓ n. 50 sedie Victor regista, € 11.500,00;
 - ✓ n. 4 ombrelloni 6x6, € 22.800,00;
 - ✓ n. 4 divani a due posti, € 7.772,00;
 - ✓ n. 4 divani a tre posti, € 11.132,00;
 - ✓ n. 4 tavoli 71x122, € 2.952,00;
 - ✓ n. 4 panchine cm. 300, € 4.454,00.

Complessivamente gli arredi, comprensivi di tendaggi, riferiti all'intera struttura alberghiera ammontano ad € 436.045,00.

Le voci sopra elencate risultano essere coerenti come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva e, pertanto, si ritengono congrue, pertinenti e ammissibili.

L'arredo per le camere ha un'incidenza di € 7.065,69 per posto letto (€ 254.365,00/36 posti letto).

Complessivamente, in relazione agli arredi, comprensivi di tendaggi, riferiti all'intera struttura alberghiera, la somma ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 436.045,00, coincidente con la spesa proposta.

- Congruità software

L'impresa non ha proposto spese nell'ambito della presenta categoria di spesa.

- Congruità brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate

Puglia sviluppo



32
33

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

L'impresa non ha proposto spese nell'ambito della presente categoria di spesa.

Considerando che l'obiettivo del programma di investimenti è la realizzazione di un albergo dimora storica, mediante la ristrutturazione e riqualificazione di un immobile sottoposto a tutela e attualmente utilizzato, esclusivamente per quanto riguarda il piano terra, quale contenitore per eventi e cerimonie, si conclude che l'importo complessivo per l'acquisto dell'arredo delle camere pari a € 254.365,00, dell'arredo per la hall/reception per € 19.775,00, del wine/bar per € 8.750,00, del ristorante per € 43.130,00, degli arredi per esterni per € 65.910,00, dei tendaggi per € 36.815,00 e dei teli retroilluminati da parete per € 7.300,00, è da considerarsi congruo, pertinente e ammissibile.

- **Note conclusive**

Il programma d'investimento proposto prevede la ristrutturazione e la riqualificazione di un immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000, nel Comune di Lecce, in via San Pietro in Lama, per la realizzazione di un albergo-dimora storica con annessi servizi funzionali quali un wine bar, n. 4 sale per ricevimenti ed eventi, una sala conferenze e altri ambienti idonei ad ospitare eventi e cerimonie. L'albergo sarà composto da n. 18 camere da letto tutte ubicate al piano primo, per complessivi n. 36 posti letto.

Le opere previste in progetto (opere murarie ed assimilate, opere impiantistiche e tecnologiche), le forniture degli arredi e delle attrezzature sono tutte necessarie ed indispensabili per il buon funzionamento dell'immobile e per il suo avvio.

Le spese tecniche previste sono anche esse necessarie per la progettazione, la Direzione Lavori, per i collaudi tecnici ed amministrativi e per l'acquisizione di tutti i pareri per l'avvio dei lavori e per l'uso dello stesso.

Si esprime parere favorevole sull'iniziativa da un punto di vista tecnico ed economico.

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

L'impresa dichiara per l'intero investimento una spesa pari a € 2.745.000,01 (interamente riferita ad Attivi Materiali) per la struttura e riqualificazione dell'immobile denominato "ex Convento dei Domenicani", da destinare ad albergo dimora storica ed annessi servizi funzionali.

Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 2.739.965,89 per la struttura turistico alberghiera, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile, con uno stralcio di spesa pari ad € 4.000,00, inerente lo studio preliminare di fattibilità per la parte relativa all'analisi degli impatti ambientali, € 978,12 inerente l'IVA sulla fornitura di carrelli portabiancheria e portavaligie ed € 56,00 inerente l'acquisto di n. 1 cassaforte in eccesso rispetto al numero di camere da letto previste.

Di seguito, si riporta tabella di riepilogo sull'investimento in attivi materiali ammesso, suddiviso per macrocategoria di spesa e servizi funzionali:

importi in unità di euro

Categoria di spesa	Albergo	Ristorante/wine bar	Sale per ricevimenti	Totale Investimenti	Agevolazioni concedibili
Studi preliminari	12.361,60	1.275,20	2.363,20	16.000,00	7.200,00

Puglia sviluppo



33
34

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Progettazione e studi	66.872,40	6.898,43	12.784,17	86.555,00	38.949,75
Suolo aziendale					
Opere murarie e assimilate	1.522.435,99	157.051,71	291.048,14	1.970.535,84	886.741,13
Macc. Imp. attr.e arredi	515.214,93	53.154,40	98.505,72	666.875,05	300.093,77
Totale investimento	2.116.884,92	218.379,74	404.701,23	2.739.965,89	
Totale agevolazione	952.598,21	98.270,88	182.115,55	1.232.984,65	

4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA

L'impresa non ha previsto interventi per Acquisizione di servizi di consulenza.

5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

5.1 Dimensione del beneficiario

L'impresa proponente, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati dell'impresa controllante, i seguenti dati, riferiti all'ultimo bilancio approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso, relativo all'esercizio 2015:

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

5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

L'offerta di servizi turistici dell'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. fa riferimento ad un albergo-dimora storica, composto da n. 18 camere da letto, tutte poste al primo piano.

Gli ulteriori servizi forniti dalla struttura sono:

- sala conferenze;
- ristorante/wine bar;
- n. 4 sale per ricevimenti ed eventi in genere.

Il prezzo medio di vendita delle camere è pari ad euro 180,00 giorno, considerando i periodi di alta e di bassa stagione.

L'impresa prevede un'apertura annuale della struttura: l'impresa, infatti, intende sfruttare le caratteristiche strutturali dell'immobile legate al suo pregio storico architettonico, al fine di poter destagionalizzare la propria offerta, grazie anche alla presenza delle sale per ricevimenti ed eventi. Complessivamente, l'impresa prevede di realizzare nell'esercizio a regime il seguente valore della produzione:

Puglia sviluppo



34
35

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

esercizio a regime	Prodotti / Servizi	Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva
	Pernottamento e prima colazione	camere	18	360	6.480,00	5.184,00	180,00	933.120,00
	Organizzazione di cerimonie ed eventi	sala/gg	4	360	1.440,00	75	10.000,00	750.000,00
							TOTALE	1.683.120,00

Nella determinazione del valore della produzione, l'impresa ha fatto ricorso un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro il prezzo medio applicato presso strutture di analoga categoria che operano nella zona. Il valore desunto a regime, pari a € 1.683.120,00, è strettamente collegato al volume di vendite che l'impresa può effettuare, alle prospettive di mercato del settore ed ai servizi che la struttura ricettiva potrà offrire (camere e organizzazione di eventi e cerimonie).

In termini di redditività previsionale derivante esclusivamente dalla gestione della struttura alberghiera prevista dal PIA Turismo proposto, dai dati forniti dall'impresa, si rileva quanto segue:

(€)	2017	2018 (anno di conclusione investimenti)	2019 (anno di entrata in funzione)	2020 (anno a regime)
Fatturato	0,00	0,00	100.000,00	1.683.120,00
Valore della produzione	0,00	0,00	100.000,00	1.683.120,00
Margine Operativo Lordo	0,00	0,00	85.000,00	631.120,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	-19.500,00	-38.212,00	-7.744,00	474.432,00
Reddito netto	-69.334,00	-77.406,00	-52.270,00	275.784,00

L'impresa, prevede di conseguire ricavi pari ad € 100.000,00 a partire dall'anno 2019, sebbene poi l'incremento maggiore sarà conseguito a partire dall'anno a regime (2020).



36

Puglia Sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevede il ricorso ad un finanziamento a m/l termine, quale fonte diversa dalle agevolazioni.

Nella fase di presentazione dell'istanza di accesso, l'impresa proponeva il seguente piano di copertura finanziaria:

Unità di €

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

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanziamenti a m/l termine	60.000,00	1.089.174,62	374.325,37	1.523.499,99
Totale escluso agevolazioni	60.000,00	1.089.174,62	374.325,37	1.523.499,99
Agevolazioni in conto impianti	0,00	623.250,05	623.249,96	1.246.500,01
Totale fonti	60.000,00	1.712.424,67	997.575,33	2.745.000,00
Agevolazioni concedibili in sede di istanza di accesso				1.235.250,00

In sede di integrazioni al progetto definitivo, la società Chiostro dei Domenicani S.r.l. modifica il piano di copertura finanziaria indicato in sede di istanza di accesso, prevedendo esclusivamente un apporto di mezzi propri per € 1.509.749,76, supportato da verbale di assemblea del 04/07/2017.

Il fabbisogno di investimento indicato nelle seguenti tabelle fa riferimento all'importo ammissibile in fase di valutazione del progetto definitivo, tenendo conto del piano di copertura inviato dall'impresa. In particolare:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio (2017)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	16.000,00			16.000,00
Progettazione e direzione lavori	15.580,00	70.975,00		86.555,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate		1.674.955,46	295.580,38	1.970.535,84
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici			666.875,05	666.875,05
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Totale complessivo fabbisogni	31.580,00	1.745.930,46	962.455,43	2.739.965,89

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	60.000,00	1.056.824,83	392.924,93	1.509.749,76
Finanziamento a m/l termine	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale escluso agevolazioni	60.000,00	1.056.824,83	392.924,93	1.509.749,76
Agevolazioni in conto impianti		616.504,92	616.504,93	1.232.984,65
Totale fonti	60.000,00	1.673.329,75	1.009.429,86	2.742.734,41
Agevolazioni concedibili				1.232.984,65

Con PEC del 21/07/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 7368/I del 24/07/2017, l'impresa ha prodotto la copia del verbale di assemblea ordinaria del 04/07/2017 con il quale si delibera un apporto di mezzi propri, in conto futuro aumento di

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Capitale Sociale, per un importo di € 1.509.749,76, da destinare ad un'apposita Riserva di Patrimonio Netto, indisponibile fino all'esercizio di ultimazione dell'investimento. Il verbale del 04/07/2017 (corrispondente alle pagine 6 e 7 del registro dei verbali di assemblea) cita un altro verbale di assemblea del 24/02/2017 con cui l'assemblea delibera di procedere ad un apporto di mezzi propri a titolo di Finanziamento Soci infruttifero, fino alla somma di € 2.000.000,00.

L'apporto di mezzi propri deliberato dall'impresa dovrà confluire in un'apposita Riserva di Patrimonio Netto destinata al PIA Turismo ed indisponibile fino alla conclusione del programma di investimenti da agevolare.

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

COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	€ 2.739.965,89
agevolazione	€ 1.232.984,65
Apporto di mezzi propri (Verbale di assemblea del 04/07/2017)	€ 1.509.749,76
TOTALE FONTI	€ 2.742.734,41
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	100,10%

Si rileva che le fonti previste assicurano la copertura degli investimenti ammissibili e il piano proposto rispetta le previsioni dell'art. 6 comma 14 dell'Avviso in quanto il contributo finanziario, esente da sostegno pubblico, assicurato dal soggetto beneficiario è superiore al 25% dei costi ammissibili previsti.

Di seguito si riportano le informazioni inerenti l'equilibrio finanziario dell'impresa:

Capitale Permanente	2015	2016
Patrimonio Netto	6.173.856,00	8.280.919,00
(di cui riserve disponibili per € 2.561.633,00)		
Fondo per rischi e oneri	385.982,00	350.982,00
TFR	48.236,00	57.355,00
Debiti m/l termine	8.821.210,00	6.809.208,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	0,00	0,00
TOTALE Capitale Permanente	15.429.284,00	15.498.464,00
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00
Immobilizzazioni	13.480.803,00	13.157.224,00
Crediti m/l termine	37.619,00	93.161,00
TOTALE Attività Immobilizzate	13.518.422,00	13.250.385,00
Capitale Permanente - Attività Immobilizzate	1.910.862,00	2.248.079,00

Si precisa che l'analisi è stata effettuata sui dati della controllante Cinema Teatro Corso Italia S.p.A.

Dalla verifica dell'equilibrio finanziario, si rileva che la stessa presenta un'eccedenza di fonti su impieghi sia nel 2015 sia nel 2016.

Alla data del 31/12/2016 (bilancio approvato successivamente alla data di presentazione dell'istanza di accesso), l'impresa presenta un'eccedenza delle fonti sugli impieghi per € 2.248.079,00.

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

Infine, da verifica effettuata su sistema Telemaco, non risultano protesti in capo alla società controllante Cinema Teatro Corso Italia S.p.A. alla data del 15/11/2017.

6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

L'impresa proponente, attualmente, non possiede dipendenti e in sede di istanza di accesso prevedeva un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 2,00. In particolare, l'impresa specificava che l'incremento occupazionale avrebbe riguardato l'assunzione di n. 1 impiegato ed un operaio donna.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha modificato l'incremento occupazionale previsto in sede di istanza di accesso, prevedendo l'assunzione di n. 3 ULA, di cui n. 2 impiegati e n. 1 operaio. L'impresa specifica che, nel rispetto del CCNL Turismo, le n. 3 ULA si occuperanno rispettivamente delle prenotazioni e dell'organizzazione delle sale (n. 2 impiegati 1° livello CCNL Turismo) e del coordinamento dei servizi di manutenzione e di pulizia (n. 1 donna con la qualifica di governante).

In particolare:

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
Dirigenti	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	2,00	3,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Operai	0,00	1,00	1,00
di cui donne	0,00	1,00	1,00
TOTALE	0,00	3,00	3,00
di cui donne	0,00	1,00	1,00

Si ritiene l'incremento occupazionale coerente con l'attività da svolgere.

7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE ISTRUTTORIA

In fase di presentazione dell'istanza di accesso, si rilevava che in sede di redazione del progetto definitivo l'impresa doveva necessariamente attenersi a quanto di seguito riportato:

- fornire cronoprogramma aggiornato;
- fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci "cucine", "arredi camere" e "arredi sale e ufficio";
- relativamente alla prevista realizzazione di un'area da destinare ad "uffici", dare evidenza del rispetto di quanto previsto dal comma 5, dell'art. 6 dell'Avviso;
- fornire l'autorizzazione del Soprintendente territorialmente competente ai sensi del comma 4 e 5 dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;
- dare evidenza degli interventi e delle misure tese a favorire l'accessibilità e la fruibilità della struttura da parte di persone con disabilità motoria e persone non autosufficienti;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia;

Pugliasviluppo



38
39

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- chiarire la circostanza per cui l'intervento sia sottoposto o meno al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice ed, eventualmente, evidenziare gli eventuali motivi di esclusione dalla procedura, in quanto ricadente in un'area nella quale ricadono i seguenti vincoli individuati dal PPTR: "Bene paesaggistico (BP 142_G) - Boschi; Ulteriore contesto Paesaggistico (UCP) denominato "Area di rispetto boschi" e "Città consolidata";
- dare evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, elencate al paragrafo "Sostenibilità Ambientale" innanzi riportato e di seguito riportate. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

Infine, prima del rilascio della dichiarazione di agibilità, l'impresa dovrà acquisire copia autenticata della Delibera della Giunta Provinciale, previo parere della Soprintendenza, inerente la classificazione dell'immobile in struttura ricettiva "Dimora Storica" ai sensi della Legge Regione Puglia n. 11 del 11/02/1999, così come richiesto dal Dirigente U.T.C. Settore Urbanistica – Città di Lecce, Arch. Maria Antonietta Greco, con propria nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016.

In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa ha fornito quanto segue:

- dettaglio di spesa in relazione a tutte le voci per arredi e attrezzature, comprese le voci "Attrezzature Ristorante (cucine)" e "Arredi camere";
- cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- tav. 9 bis con il dettaglio della superficie dell'area da destinare ad "uffici", nel limite di quanto previsto dal comma 5, dell'art. 6 dell'Avviso;
- il Permesso di Costruire n. 030/17 del 24/01/2017 che cita espressamente il Nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, prot. n. 7093 del 22/11/2016;
- DSAN del 18/07/2017 a firma del progettista incaricato attestante la conformità del progetto alla legge n. 13/1989 (superamento barriere architettoniche);
- attestato di conformità del progetto secondo il protocollo Itaca 2011, rilasciato in data 14/12/2016 dal certificatore Arch. Laura Rubini;
- DSAN del 18/07/2017 a firma del progettista incaricato il quale attesta che "Ex art. 149 del Codice dei Beni culturali gli interventi previsti sull'immobile sono esenti da autorizzazione paesaggistica trattandosi di lavori nel loro complesso riconducibili a manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che comunque non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto degli edifici". Inoltre, per l'intervento in oggetto, è stato rilasciato il P.d.C. n. 030/17 del 24/01/2017 in favore della proponente Chiostro dei Domenicani S.r.l.;
- evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, come innanzi riportato al paragrafo 2.3.2 e 2.5.

8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA

L'impresa deve effettivamente attuare le prescrizioni/indicazioni indicate in fase di accesso e confermate in sede di progetto definitivo, di seguito sinteticamente riportate:

- in sede di attuazione del programma di investimento dovranno essere raccolti, custoditi dall'istante e messi a disposizione per la fase di collaudo, i verbali di visita periodica della Soprintendenza per la verifica del rispetto delle prescrizioni,

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- adozione del Protocollo ITACA PUGLIA - Residenziale" e/o del "Protocollo ITACA PUGLIA - Strutture ricettive, per la valutazione della sostenibilità ambientale di edifici e/o strutture ricettive e il conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della L.R. 13/2008 con almeno livello 2;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- conseguimento di una qualità prestazione per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III;
- siano utilizzati, per quanto possibile, materiali provenienti da filiera corta tipici del luogo;
- realizzazione di impianti di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili integrati alla struttura ricettiva: solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria e/o fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Tutte le informazioni progettuali in merito dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri;
- con riferimento al rifacimento della rete igienico sanitaria, si prevedano reti duali;
- getti d'acqua con dispositivi frangigetto;
- massimizzazione del riutilizzo dei materiali di demolizione;
- massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- organizzazione e predisposizione della raccolta differenziata spinta all'interno dell'edificio anche con la predisposizione di un'area di deposito per la raccolta differenziata;
- il recupero delle acque piovane e da rete duale da riutilizzare per usi irrigui e non potabili (ad esempio per i sistemi di climatizzazione, a scopo irriguo, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., etc.); le informazioni relative al dimensionamento della vasca di raccolta in funzione della piovosità dell'area, alla percentuale di copertura del fabbisogno della struttura ricettiva, dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo. Oltre all'irrigazione e agli scarichi dei W.C., tra gli usi non potabili cui possono essere destinate le acque meteoriche vi è anche quello della costituzione di una riserva idrica antincendio;
- nella sistemazione del verde esterno all'edificio e del chiostro interno si utilizzino specie autoctone e poco idroesigenti;
- gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
- AUDIT energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- in recepimento dei criteri T02 e T05, in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, etc.) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;
- sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
 - siano naturali e tipici della tradizione locale;

Puglia sviluppo

40
41

Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

- siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
 - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
 - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
 - rispettino il benessere e la salute degli abitanti;
- in sede di gestione dell'intervento, per quanto riguarda i rifiuti sia evitato l'uso di prodotti usa e getta;
 - l'apporto di mezzi propri deliberato dall'impresa dovrà confluire in un'apposita Riserva di Patrimonio Netto destinata al PIA Turismo, indisponibile fino alla conclusione del programma di investimenti da agevolare.

Inoltre, in sede di gestione dell'attività, l'impresa dovrà redigere il piano di sicurezza (in relazione all'atossicità dei materiali e delle attrezzature) ed il bilancio dei materiali da conferire a discarica.

Infine, prima del rilascio della dichiarazione di agibilità, l'impresa dovrà acquisire copia autenticata della Delibera della Giunta Provinciale, previo parere della Soprintendenza, inerente la classificazione dell'immobile in struttura ricettiva "Dimora Storica" ai sensi della Legge Regione Puglia n. 11 del 11/02/1999, così come richiesto dal Dirigente U.T.C. Settore Urbanistica – Città di Lecce, Arch. Maria Antonietta Greco, con propria nota prot. n. 105401/16 del 22/12/2016.



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

9. CONCLUSIONI

Sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva.

Di seguito si riepilogano le voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili.

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Lecce – via San Pietro in Lama – immobile "ex Convento dei Domenicani".
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	16.000,00	7.200,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	86.555,00	86.555,00	38.949,75
Suolo aziendale (acquisto)			
Opere murarie e assimilate	1.970.535,84	1.970.535,84	886.741,13
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	667.909,17	666.875,05	300.093,77
TOTALE ATTIVI MATERIALI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	2.745.000,01	2.739.965,89	1.232.984,65

Le agevolazioni sono esclusivamente riferite all'Azione 3.3 Attivi Materiali.

- Sintesi investimento:

Il programma di investimenti prevede opere di ristrutturazione e riqualificazione di un immobile esistente nella periferia della città di Lecce, attualmente utilizzato, limitatamente al solo piano terra, quale struttura per cerimonie ed eventi, ai fini della realizzazione di un "albergo dimora storica". L'immobile, denominato "ex Convento dei Domenicani", è sottoposto a tutela con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 09/05/2000. La nuova struttura ricettiva si comporrà dal piano terra ed il primo piano, per complessive n. 18 camere doppie, tutte poste al piano primo, e n. 36 posti letto. In particolare, al piano terra saranno realizzate n. 4 sale per eventi e cerimonie, n. 1 sala conferenze, la sala ristorante/wine bar, la reception ed un ufficio. Al primo piano sono previste n. 18 camere con bagno e relativi percorsi di distribuzione ed un camminamento coperto sul lato nord est dell'edificio.

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l.

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	3,00	3,00

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. ha restituito un valore ammissibile delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali" per € 2.739.965,89, rispetto ad € 2.745.000,01 proposti.

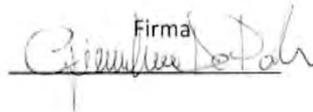
In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata stralciata la somma di € 5.034,12:

- € 4.000,00 riferita al capitolo di spesa "studi preliminari di fattibilità" per la parte riguardante lo studio degli impatti ambientali;
- € 978,12 riferita al capitolo di spesa "Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici", perché riguardante l'IVA;
- € 56,00 relativa all'acquisto di n. 1 cassaforte sovradimensionata rispetto al numero di camere da letto previste.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento la somma di **€ 2.739.965,89**, interamente riferiti ad Attivi materiali.

Modugno, 22/12/2017

Il Responsabile di commessa
Gianluca De Paola

Firma


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

Donatella Toni



Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMOCHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l. – CONVENTO SAN DOMENICO**Allegato alla Relazione****Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. per il progetto definitivo**

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo; sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale "Attivi Materiali", sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 5 – DSAN su conflitto di interessi, cumulabilità e premialità, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione n. 6 – DSAN su impegno occupazionale; sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. Sezione 9b – Elenco dipendenti presenti nelle unità locali pugliesi nei dodici mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza di accesso;
7. DSAN di consenso del proprietario dell'immobile alla esecuzione dei lavori;
8. Planimetria generale, elaborati grafici e lay out, come di seguito specificato:
 - TAV 02 – Stato di fatto – pianta piano terra;
 - TAV 03 – Stato di fatto – pianta piano primo;
 - TAV 04 – Stato di fatto – pianta piano copertura;
 - TAV 05 – Stato di fatto - sezioni;
 - TAV 06 – Stato di fatto - prospetti;
 - TAV 07 – Demolizioni - pianta piano terra – pianta piano primo;
 - TAV 08 bis – Costruzioni - pianta piano terra – pianta piano primo;
 - TAV 09 bis – Pianta piano terra adeguato parere soprintendenza prot. 7093 21/11/2016 e ASL prot. 16/1171/RU;
 - TAV 10 bis - Pianta piano primo adeguato parere soprintendenza prot. 7093 21/11/2016 e ASL prot. 16/1171/RU;
 - TAV 11a – Planimetria generale;
 - TAV 11 bis – Progetto pianta copertura;
 - TAV 12 – Progetto – Sezioni;
 - TAV 13 – Progetto – Prospetti;
 - Elaborato eIE01.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione – Pianta livello 1 – Zona 1;
 - Elaborato eIE02.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione – Pianta livello 1 – Zona 2;
 - Elaborato eIE03.A – Impianti elettrici – Impianto di forza motrice – Pianta livello 1 – Zona 1;
 - Elaborato eIE04.A – Impianti elettrici – Impianto di forza motrice – Pianta livello 1 – Zona 2;
 - Elaborato eIE05.A – Impianti elettrici – Impianti speciali – Pianta livello 1 – Zona 1;
 - Elaborato eIE06.A – Impianti elettrici – Impianti speciali – Pianta livello 1 – Zona 2;
 - Elaborato eIE07.A – Impianti elettrici – Impianti a servizio delle utenze meccaniche – pianta livello 1 – zona 1;
 - Elaborato eIE08.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione – Pianta livello 0 – Zona 1;
 - Elaborato eIE09.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione – Pianta livello 0 – Zona 2;
 - Elaborato eIE10.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione esterna – Pianta livello 0;
 - Elaborato eIE11.A – Impianti elettrici – Impianto di forza motrice – Pianta livello 0 – Zona 1;
 - Elaborato eIE12.A – Impianti elettrici – Impianto di forza motrice – Pianta livello 0 – Zona 2;
 - Elaborato eIE13.A – Impianti elettrici – distribuzione dorsale esterna;
 - Elaborato eIE14.A – Impianti elettrici – Impianti speciali – Pianta livello 0 – Zona 1;
 - Elaborato eIE15.A – Impianti elettrici – Impianti speciali – Pianta livello 0 – Zona 2;
 - Elaborato eIE16.A – Impianti elettrici – Schema unifilare media bassa tensione;
 - Elaborato eIE17.A – Impianti elettrici – Cabina MT BT – Posizionamento apparecchiature;
 - Elaborato eIE18.A – Impianti elettrici – Impianto di illuminazione, forza motrice – Impianto di terra e collegamenti equipotenziali;

Pugliasviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l. – CONVENTO SAN DOMENICO

- Elaborato eIE19.A – Impianti elettrici – Schemi di principio degli impianti speciali;
 - Elaborato eIE20.A – Impianti elettrici – Schemi unifilari degli impianti elettrici;
 - Elaborato eIM1.01.A – Impianti meccanici – rete idronica – pianta livello 0;
 - Elaborato eIM1.02.A – Impianti meccanici – rete idronica – pianta livello 1;
 - Elaborato eIM2.01.A – Impianti meccanici – rete aeraulica – pianta livello 1;
 - Elaborato eIM3.01.A – Impianti meccanici – rete idrico sanitaria – pianta livello 0;
 - Elaborato eIM3.02.A – Impianti meccanici – rete idrico sanitaria – pianta livello 1;
 - Elaborato eIM3.03.A – Impianti meccanici – rete di scarico – pianta livello 0 e 1;
 - Elaborato eIM4.01.A – Impianti meccanici – rete gas – pianta livello 0 e 1;
 - Elaborato eIM5.01.A – Impianti meccanici – rete fognaria – planimetria esterna;
 - Elaborato eIM6.01.A – Impianti meccanici – layout di centrale – pianta livello 0 e 1;
 - Elaborato eIM6.02.A – Impianti meccanici – Schema di centrale;
9. Cronoprogramma dei lavori;
 10. Attestato di conformità del progetto secondo il Protocollo Itaca Puglia 2011 del 14/12/2016;
 11. DSAN sostitutiva del certificato CCIAA a firma del legale rappresentante;
 12. Visura catastale del 12/04/2017;
 13. Situazione eco-patrimoniale al 31/12/2016;
 14. Permesso di costruire n. 030/17 del 24/01/2017;
 15. Relazione tecnica giungo 2016 a firma del progettista incaricato, recante il timbro dell'Ufficio Permessi di Costruire della Città di Lecce;
 16. n. 15 tavole di progetto allegate al P.d.C. n. 030/17 del 24/01/2017;
 17. Preventivi e Computo metrico;
 18. n. 11 DSAN sostitutive della certificazione antimafia;
 19. Bilancio al 31/12/2015 dell'impresa Chiostro dei Domenicani S.r.l. completo di Nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
 20. Documento "Chiostro dei Domenicani – Elenco elaborati tecnici".

Successivamente l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- ✓ con PEC del 20/07/2017, acquisita con prot. n. 7301/I del 21/07/2017;
21. DSAN di chiarimenti a firma del progettista incaricato, circa le integrazioni richieste;
 22. Schede tecniche arredi;
 23. Relazione tecnica di rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale a firma dell'Ing. Gaetano Truscello;
 24. nota prot. 16/1171/RU – 16/722/ED del 10/11/2016 – ASL SISP parere igienico-sanitario favorevole;
 25. parere della Soprintendenza BAAP – provincie di Lecce, Brindisi e Taranto – prot. 7093 del 21/11/2016;
 26. nota prot. n. 188630 del 28/11/2016 – ASL SPESAL parere favorevole;
 27. nota prot. n. 16/1171/RU del 17/11/2016 – ASL SIAN parere favorevole;
 28. bilancio al 31/12/2016 della controllante Cinema Teatro Corso S.p.A. completo di Nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
 29. DSAN di chiarimenti a firma del legale rappresentante di Chiostro dei Domenicani in relazione ad apertura della nuova struttura, capacità reddituale, prezzo medio delle camere, gestione diretta dei servizi funzionali previsti;
 30. Cronoprogramma con ripartizione mensile con riferimento a tutte gli interventi previsti da progetto;
 31. Copia della nota del 11/01/2017, con cui la Chiostro dei Domenicani S.r.l. trasmette al Settore Urbanistica della Città di Lecce gli elaborati sostitutivi, adeguati ai pareri Soprintendenza ed ASL;
 32. Relazione del 19/01/2017 a firma del progettista incaricato in merito all'accessibilità della struttura ricettiva;
 33. Tav. 30 – elaborati integrativi ASL;
 34. Relazione tecnica del 05/10/2016 in merito alle prescrizioni formulate nei pareri ASL SISP e SIAN;
 35. Layout arredi camere, ristorante e hall;
 36. Layout arredi area esterna;
 37. preventivo arredi camere e ristorante riclassificato;



Progetto Definitivo PIA TURISMO

CHIOSTRO DEI DOMENICANI S.r.l. – CONVENTO SAN DOMENICO

38. copia leggibile dell'offerta relativa alle attrezzature per le camere da letto (tv color, frigobar, asciugacapelli) e per il wine-bar;
39. layout sanitari;
40. layout attrezzature cucine;
41. sez. 6 – DSAN impegno occupazionale;
42. verbale di assemblea del 27/04/2017 relativo al rinnovo delle cariche societarie;

✓ con PEC del 21/07/2017, acquisita con prot. n. 7368/I del 24/07/2017:
43. verbale di assemblea del 04/07/2017 relativo all'apporto di mezzi propri, vincolato al PIA Turismo proposto e indisponibile fino alla data di conclusione dell'investimento;

✓ con PEC del 11/10/2017, acquisita con prot. n. 7368/I di pari data:
44. nota di riscontro a firma del progettista incaricato;
45. preventivi di arredi e attrezzature con allegati layout (ad accezione dei layout relativi a "tavoli e sgabelli" e attrezzature per camere e zona cucina);
46. preventivo del 14/09/2016 relativo alle voci n. 24 e n. 29 del computo metrico;
47. elaborato "dettagli costruttivi" in riferimento alla voce 33 del computo metrico e relativo preventivo di spesa;
48. elaborato "sistemazione a verde" e relativo computo metrico di dettaglio.

✓ con PEC del 14/12/2017, acquisita con prot. n. 12251/I di del 15/12/2017:
49. DSAN di impegno al rinnovo del contratto di locazione.

IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA FOGLI

LA DIRIGENTE
(avv. Gianna/Eliida Berlingiero)

