

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2016, n. 2148

**PO 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. 796/2015 e s.m.e.i. – Delibera di indirizzo relativa al progetto definitivo del Soggetto Proponente: AREA CASA S.R.L.. – Codice progetto: G2AFM43.**

L'Assessore allo Sviluppo Economico, Loredana Capone, 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:

**Visti 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 al 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

no 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 D.G.R. n. 922 del 28.06.2016 la Giunta regionale:

- ha apportato la variazione in termini di competenza e cassa al bilancio di previsione bilancio 2016 e 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 del D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii, di importo complessivo di € 155.000.000,00;
- ha stabilito che al relativo impegno e successiva liquidazione procederà il Dirigente della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi con atto dirigenziale da assumersi entro il corrente esercizio finanziario;

**Considerato che:**

l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **Area Casa S.r.l.**, trasmessa telematicamente in data 25 novem-

bre 2015, è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 557 del 22/03/2016;

con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO\_158/0002626 del 23/03/2016, trasmessa a mezzo PEC all'impresa in pari data, è stato comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;

la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 12 maggio 2016 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 (23/03/2016).

#### Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 19.12.2016 prot. 7481/U, acquisita agli atti in pari data prot. n. AOO\_158/0010533, ha comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Area Casa S.r.l. (codice progetto G2AFM43)**, 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 ed ha trasmesso la relazione istruttoria, con le seguenti risultanze:

TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
<i>Studi preliminari di fattibilità</i>	57.000,00	55.810,29	25.114,63
<i>Progettazione ingegneristica e direzione lavori</i>	103.000,00	103.000,00	46.350,00
<i>Suolo Aziendale (acquisto)</i>	300.000,00	300.000,00	135.000,00
<i>Opere murarie e assimilate</i>	3.023.439,00	2.753.814,58	1.239.216,56
<i>Macchinari, impianti, Attrezzature varie e Programmi informatici</i>	501.561,00	500.561,00	225.252,45
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>	<b>3.713.185,87</b>	<b>1.670.933,64</b>

TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
<i>Sito web- vetrina</i>	4.000,00	4.000,00	1.800,00
<i>Studio e realizzazione dell'immagine coordinata dell'impresa – servizio fotografico della struttura</i>	3.500,00	3.500,00	1.575,00
<i>Comunicazione aziendale (realizzazione brochure, pubblicità)</i>	7.500,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>15.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>3.375,00</b>

<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>3.720.685,87</b>	<b>1.674.308,64</b>
---	---------------------	---------------------	---------------------

**Incremento Occupazionale**

ULANEIDODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULANELL'ESERCIZIOAREGIME	VARIAZIONE
0,00	7,00	7,00

**Rilevato altresì che:**

dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concesso è pari a complessivi € **1.674.308,64** di cui € 1.670.933,64 per Attivi Materiali ed € 3.375,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza per un investimento complessivamente ammesso pari ad € **3.720.685,87** di cui € 3.713.185,87 per Attivi Materiali ed € 7.500,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza.

**Tutto ciò premesso, si propone di:**

- esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Area Casa S.r.l.** con sede legale in Piazza Risorgimento, 60 — 73026 Melendugno (LE) - **C.F.** 03851080758 - 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:

<b>Importo Totale in Attivi materiali</b>	<b>€ 1.670.933,64</b>
Esercizio finanziario 2016	€ 835.466,82
Esercizio finanziario 2017	€ 835.466,82

<b>Importo Totale in Servizi di Consulenza</b>	<b>€ 3.375,00</b>
Esercizio finanziario 2016	€ 1.687,5
Esercizio finanziario 2017	€ 1.687,5

- procedere alla fase successiva di 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 2016-2018 giusta DGR n. 1855 del 30.11.2016:

- Capitolo 1161330 per l'importo di € 984.887,44 (POR 2014-2020 Az.3.3 Quota UE);
- Capitolo 1162330 per l'importo di € 689.421,20 (POR 2014-2020 Az.3.3 Quota STATO);

Con successivo provvedimento si procederà all'impegno e all'accertamento 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 19.12.2016 prot. 7481/U, acquisita agli atti in pari data prot. n. AOO\_158/0010533, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dalla Società **Area Casa S.r.l.** con sede legale in Piazza Risorgimento, 60 — 73026 Melendugno (LE) - C.F. 03851080758, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di € **3.720.685,87** di cui € 3.713.185,87 per Attivi Materiali ed € 7.500,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza, 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 € **3.720.685,87**, di cui € 3.713.185,87 per Attivi Materiali ed € 7.500,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza, comporta un onere a carico della finanza pubblica di € **1.674.308,64** di cui € 1.670.933,64 per Attivi Materiali ed € 3.375,00 per acquisizione di Servizi di Consulenza e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 7 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
<i>Studi preliminari di fattibilità</i>	57.000,00	55.810,29	25.114,63
<i>Progettazione ingegneristica e direzione lavori</i>	103.000,00	103.000,00	46.350,00
<i>Suolo Aziendale (acquisto)</i>	300.000,00	300.000,00	135.000,00
<i>Opere murarie e assimilate</i>	3.023.439,00	2.753.814,58	1.239.216,56
<i>Macchinari, impianti, Attrezzature varie e Programmi informatici</i>	501.561,00	500.561,00	225.252,45
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>	<b>3.713.185,87</b>	<b>1.670.933,64</b>

TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
<i>Sito web- vetrina</i>	4.000,00	4.000,00	1.800,00
<i>Studio e realizzazione dell'immagine coordinata dell'impresa – servizio fotografico della struttura</i>	3.500,00	3.500,00	1.575,00
<i>Comunicazione aziendale (realizzazione brochure, pubblicità)</i>	7.500,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>15.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>3.375,00</b>

<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>3.720.685,87</b>	<b>1.674.308,64</b>
---	---------------------	---------------------	---------------------

**Incremento Occupazionale**

<b>ULANEIDODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO</b>	<b>N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>

- di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Area Casa S.r.l.** con sede legale in Piazza Risorgimento, 60 — 73026 Melendugno (LE) - **C.F.** 03851080758 - 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:

<b>Importo Totale in Attivi materiali</b>	<b>€ 1.670.933,64</b>
Esercizio finanziario 2016	€ 835.466,82
Esercizio finanziario 2017	€ 835.466,82

<b>Importo Totale in Servizi di Consulenza</b>	<b>€ 3.375,00</b>
Esercizio finanziario 2016	€ 1.687,5
Esercizio finanziario 2017	€ 1.687,5

- 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 15 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 **Area Casa S.r.l.**;
- di pubblicare il presente provvedimento **sul** Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano

 sviluppo

**“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**

**AREA CASA 2015**

**AREA CASA S.R.L.**

Investimenti ammissibile	€ 3.720.685,87
Agevolazione concedibile	€ 1.674.308,64
Incremento ULA	7 ULA
Sede investimento (Prov.)	Lecce

Codice Progetto: G2AFM43

Protocollo istruttorio: 4



*Handwritten signature and initials*

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

## INDICE

PREMESSA .....	2
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.....	6
2.1. Il Soggetto Proponente .....	6
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	12
2.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di	
destagionalizzazione dei flussi turistici .....	13
2.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento	
degli edifici .....	13
3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E	
IMMATERIALI .....	14
3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	14
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI	
SERVIZI DI CONSULENZA .....	30
4.1 Verifica preliminare.....	30
4.2 Verifica tecnico economica .....	30
5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....	32
5.1 Dimensione del beneficiario .....	32
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa .....	32
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti .....	35
6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....	36
7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE	
ISTRUTTORIA.....	37
8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA .....	37
9. Conclusioni.....	39



sviluppo

1

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

**PREMESSA**

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa Area Casa S.r.l., trasmessa telematicamente in data 25 novembre 2015 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 557 del 22/03/2016.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Codice ATECO: **55.10.00 "Alberghi e strutture simili"**.
- Sede iniziativa: Melendugno – frazione di San Foca - via Lungomare Matteotti, snc.
- Investimento e agevolazioni:

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

- Incremento occupazionale:

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

Con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO\_158/2626 del 23/03/2016, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stato 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 24/03/2016.

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	€ 3.985.000,00	€ 3.985.000,00	€ 0,00
Investimenti in Servizi di consulenza	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.000.000,00</b>	<b>€ 4.000.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Pertanto, il progetto definitivo prevede un investimento coincidente con l'istanza di accesso ammessa con AD n. 557 del 22/03/2016.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 7 ULA, di cui n. 3 donne, confermando le previsioni dell'istanza di accesso.

## 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 12 maggio 2016, alle ore 13:31, 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 (23/03/2016).

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

### 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 (Relazione generale attivi materiali).

#### 1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Emanuele Piconese, in qualità di amministratore unico come da poteri conferitogli con atto del 25/01/2005, così come si rileva dalla DSAN di iscrizione alla CCIAA del 10/05/2016, confermato dalla visura CCIAA del 28/07/2016.

#### 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 la realizzazione di un albergo a camere così come definito dall'art. 4, comma 1 della L.R. n. 11/1999, per il quale sarà richiesta la classificazione a 3 stelle. Presupposto dell'iniziativa è la realizzazione di una struttura ricettiva aperta tutto l'anno e "totalmente accessibile" alle persone con difficoltà motoria. La struttura sarà orientata al risparmio energetico e sarà l'unica, nel territorio di riferimento, ad essere totalmente usufruibile da soggetti diversamente abili. Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato il costo medio di mercato di una stanza, suddividendo i ricavi tra alta, media e bassa stagione e stimando un valore a regime di oltre 500 mila euro, strettamente collegato alle prospettive di mercato del settore ed al conseguente volume di vendite potenziali derivanti dai servizi turistici offerti (camere e lounge bar), oltre quello di pernottamento.

sviluppo



3  
CP MR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- Il soggetto proponente Area Casa S.r.l., operante nel settore della costruzione di edifici residenziali e non, è ben individuato e descritto. L'impresa ad oggi è attiva e, dal 09/06/2015, si occupa della gestione di un residence turistico ricettivo il cui ampliamento e cambio di destinazione in albergo, costituisce oggetto del programma di investimenti. La società Area Casa S.r.l. è stata costituita con atto del Notaio Sergio Dal Verme del 25/01/2005 ed iscritta al registro delle imprese di Lecce in data 11/02/2005, con numero di iscrizione: 03851080758. L'oggetto sociale è ampio e comprende, tra l'altro, la gestione delle strutture turistico alberghiere definite dall'art. 6 della legge 17 maggio 1983 n. 217 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica), nonché dalla legge regionale n. 11/1999.
- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa, sia per Attivi Materiali sia per "Acquisizione di Servizi di consulenza". Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo ammonta ad € 4.000.000,00, di cui € 3.985.000,00 per Attivi materiali ed € 15.000,00 per Acquisizione di Servizi di Consulenza. L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo circa 3.300 presenze annuali per le n. 23 camere dell'albergo e relativi n. 62 posti letto. Infine, l'impresa prevede la conclusione degli investimenti in data 30/06/2017.
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo un apporto di mezzi propri per € 1.300.000,00, un finanziamento a m/l termine per € 1.500.000,00 ed agevolazioni richieste per € 1.800.000,00. L'apporto di mezzi propri, pari a quanto indicato in sede di istanza di accesso e supportato da apposito verbale di assemblea del 11/04/2016, consente la conferma di esito positivo del criterio di selezione n. 3 della fase di Accesso (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti). 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. 7 ULA, di cui n. 3 donne, confermando le previsioni dell'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 24/03/2016, successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (23/03/2016), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente.

La data del 24/03/2016 corrisponde alla data di stipula del contratto di compravendita immobiliare, Notaio Sergio dal Verme, registrato in Lecce in data 04/04/2016, al n. 3165 - serie 1T, con il quale la società Area Casa S.r.l. acquista la proprietà della porzione di fabbricato sito in San Foca – Lungomare Matteotti, censito in Catasto al foglio di mappa n. 19 – p.lle n. 266 – sub. 3 e n. 268 – sub. 6, oggetto del programma di investimenti PIA Turismo, come meglio evidenziato nel prosieguo. Si precisa che, nel preliminare di compravendita, sottoscritto in data 11/06/2015 e registrato in data 15/06/2015, le parti convengono e stipulano che la caparra confirmatoria, versata in data 16/04/2015, "verrà restituita dalla promittente venditrice alla promissaria acquirente al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita". Inoltre, il pagamento del prezzo pattuito, pari ad €

sviluppo



4

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

490.000,00, avviene mediante consegna di n. 7 assegni circolari non trasferibili, tutti emessi il giorno di sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo, così come si rileva all'articolo 2 del contratto di compravendita immobiliare. Pertanto, si conferma quale data di avvio del programma di investimenti il 24/03/2016, corrispondente alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.

Inoltre, l'impresa ha provveduto a comunicare in data 30/05/2016 al Comune di Melendugno l'avvio dei lavori inerenti il Permesso di Costruire nr. 46/2016 del 06/04/2016, con indicazione dell'avvio dei lavori al 31/05/2016.

La comunicazione di inizio lavori è stata acquisita dal comune di Melendugno con prot. n. 2016/12957 del 31/05/2016.

In seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha specificato che la conclusione dell'investimento è prevista in data 30/06/2017, con entrata in funzione in pari data ed entrata a regime in data 15/07/2017, secondo il seguente cronoprogramma:

categoria	2016												2017											
	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 2018.

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 concedibili, pari ad € 1.800.000,00 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 richiesto la premialità in relazione agli investimenti per acquisizione di Servizi di Consulenza;
- 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;

sviluppo



5  
AR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- 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 (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 Area Casa S.r.l. stata costituita in data 25/01/2005, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dall'11/02/2005 al n. 0385108758 ed ha sede legale in Piazza Risorgimento, n. 60, Melendugno (Le).

Il capitale sociale della società Area Casa S.r.l., confermando quanto rilevato in fase di istruttoria dell'istanza di accesso, è pari ad € 15.000,00 ed è così suddiviso:

- Piconese Emanuele 50%
- Piconese Giuseppe 50%.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Emanuele Piconese, così come si evince dalla Dichiarazione sostitutiva di atto notorio di iscrizione alla CCIAA del 10/05/2016 e dalla visura CCIAA del 28/07/2016.

L'impresa conferma l'esito positivo dei criteri di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti e ammissibili) sulla base dei dati considerati in sede di istanza di accesso e dell'apporto di mezzi propri previsto e n. 4 (Sostenibilità ed affidabilità del soggetto proponente sotto il profilo patrimoniale, economico e finanziario) della fase di Accesso.

La società ha il seguente oggetto sociale:

1. L'attività di impresa edile e di costruzione per conto proprio e per conto terzi;
2. L'attività immobiliare in conto proprio;
3. L'attività turistico alberghiera, mediante la realizzazione e/o la gestione delle strutture turistico alberghiere definite dall'art. 6 della legge 17 maggio 1983 n. 217 ed eventuali successive variazioni e integrazioni, nonché definite dalla legge Regione Puglia n. 11 del 11 febbraio 1999;
4. L'attività di casa di riposo per anziani, casa protetta o residenza assistenziale sanitaria, mediante la realizzazione e la gestione delle strutture disciplinate dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

La società è attualmente attiva nel settore della costruzione di edifici residenziali e non residenziali; dal 09/06/2015 si occupa, altresì, della gestione di un residence turistico nella marina di San Foca (Le) ed ha l'obiettivo di avviare l'attività di gestione della struttura alberghiera oggetto del strumento PIA Turismo proposto attraverso l'ampliamento e il cambio di destinazione dell'immobile attualmente utilizzato e gestito come residence turistico dalla medesima Area Casa S.r.l.

sviluppo



6  
UR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Il responsabile unico della gestione del complesso ricettivo che verrà realizzato e reso funzionante a seguito dell'investimento, è l'amministratore unico della società proponente, sig. Emanuele Piconese, il quale sarà dotato dei più ampi poteri di gestione aziendale, senza distinzione alcuna tra atti di ordinaria e di straordinaria amministrazione.

In seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha specificato che saranno impiegati n. 3 addetti alla reception con turni di n. 8 ore giornaliere, n. 3 addetti per i servizi di prima colazione e lounge bar, sempre con turni di rotazione di n. 8 ore giornaliere e n. 1 addetto al trasporto dei bagagli.

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.

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

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

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

Area Casa S.r.l. (importi in euro)	2014	2015
Patrimonio Netto	87.261,00	89.273,00
Capitale	15.000,00	15.000,00
Riserva Legale	5.928,00	5.928,00
Altre Riserve: Riserva di rivalutazione, straordinaria o facoltativa	19.978,00	19.978,00
Utili/perdite portati a nuovo	0,00	0,00
Utile/perdita dell'esercizio	46.355,00	48.367,00

#### 2.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti, confermando quanto esposto in sede di istanza di accesso, prevede la realizzazione di un albergo a 3 stelle, così come definito dal comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 11/1999, dotato di servizi funzionali annessi, quali piscine e solarium, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento di un immobile attualmente destinato ad attività di "Residence", di cui alla L.R. n. 11/1999, art. 41, comma 1, lett. a). Pertanto, l'investimento si inquadra nel codice ATECO 2007 "55.10 – alberghi e strutture simili".

Il progetto definitivo proposto è coerente con quanto descritto nella fase precedente di istanza di accesso ed in particolare, prevede a San Foca, località marina facente parte del territorio del Comune di Melendugno, la ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile nel quale attualmente viene svolta l'attività di "Residenza turistica o Residence", al fine di attivare un albergo, composto da n. 3 corpi di fabbrica, collegati tra loro, composti da un piano interrato e n. 3 piani fuori terra, per complessive n. 23 camere (tutte accessibili a soggetti con difficoltà motoria e/o su sedia a ruote) e n. 62 posti letto.

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

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- un ampio garage per il ricovero di automezzi, moto e biciclette e con annesso un piccolo deposito attrezzi;
- servizi per il personale;
- locali tecnici;
- locali deposito per derrate alimentari, per la biancheria pulita e per la biancheria sporca;
- serbatoio di recupero delle acque piovane.

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

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

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

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

sviluppo



8

112

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

disinfezione dei piedi e delle calzature destinate a tali aree. E' prevista, altresì, una doccia esterna ad uso degli ospiti della piscina.

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

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

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

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

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

L'impresa ha prodotto la relazione tecnica, allegata al P.d.C. n. 46/2016, a firma dell'Arch. Cioffi in cui dettaglia i singoli elementi che consentono la classificazione della struttura a 3 stelle, sostanzialmente in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente in materia (L.R. n. 11/1999).

### 2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

#### 2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nella località marina di San Foca nel Comune di Melendugno, in via Lungomare Matteotti, SNC. L'immobile è censito al Catasto fabbricati al foglio 19 – p.lla n. 266, sub. 3 e p.lla n. 268 sub. 6 (categoria catastale A2 – Abitazione di tipo civile) ed al Catasto Terreni al foglio 19, p.lla n. 266, sub. 4, p.lla n. 268, sub. 7 e p.lla n. 2488 (suolo edificatorio). L'ubicazione dell'insediamento turistico ricettivo ricade in area "B5 di completamento nei centri costieri", normata dall'art. III.3.5 delle NTA del PRG che, nelle zone B5 consente l'attuazione di interventi diretti su lotti liberi o su edilizia esistente che prevedano la realizzazione di alberghi.

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

sviluppo



9  
WR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- un contratto di comodato gratuito stipulato tra il proprietario Area Casa Salento S.r.l. e l'impresa Area Casa S.r.l. in data 18/05/2015 e registrato in data 18/09/2015, relativo al suolo edificatorio sito in San Foca, Via Immacolata, censito al foglio n. 19, p.lla n. 2488 ed al fabbricato ad uso deposito censito al foglio n. 19, p.lla n. 266 sub. 4 e p.lla n. 268 sub 7. Il contratto ha durata sino al 20/05/2025;
- contratto di compravendita del 24/03/2016, notaio Sergio dal Verme, rep. n. 26075 – racc. n. 12111, registrato a Lecce in data 04/04/2016 al n. 3165 – serie 1T, stipulato tra il proprietario sig.ra Maria Luisa De Pascalis, in persona del coniuge sig. Andrea Orlandi (giusta procura speciale autenticata dal Notaio Sergio dal Verme in data 19/10/2015, repertoriata al n. 25815), e l'impresa Area Casa S.r.l., relativo alla porzione di fabbricato sito nella località di San Foca – Lungomare Matteotti, adibito a civile abitazione, piano terra, con le pertinenze del relativo lastricato solare, di due piccoli scoperti antistanti e di un giardino retrostante, censito in Catasto al foglio di mappa n. 19 – p.lle n. 266 – sub. 3 e n. 268 – sub. 6. Si precisa che in sede di istanza di accesso, l'impresa aveva prodotto la copia di un contratto preliminare di compravendita, stipulato con la proprietaria sig.ra Maria Luisa De Pascalis in data 11/06/2015 e registrato in data 15/06/2015, il quale faceva riferimento ad un contratto di comodato gratuito del 09/06/2015 (registrato in Lecce il 15/06/2015 al n. 1941 serie 3), stipulato tra la sig.ra Maria Luisa De Pascalis e Area Casa S.r.l., in forza del quale l'impresa Area Casa S.r.l. svolge attività turistico ricettiva come, tra l'altro, si rilevava dalla SCIA presentata presso il SUAP del Comune di Melendugno in data 11/06/2015 per avvio di attività di "RESIDENCE" e dalla denuncia di inizio attività di "Residence turistico", presentata presso il Registro Imprese di Lecce in data 09/06/2015.

Le fasi del procedimento amministrativo per la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio esistente nella marina di San Foca, su lotto compreso tra le vie Lungomare Matteotti e via Immacolata, per la realizzazione di un Albergo a 3 stelle "diversamente agibile", ossia totalmente accessibile ai soggetti diversamente abili, sono concluse con il rilascio da parte dell'UTC di Melendugno del Permesso di Costruire n. 46/2016 del 06/04/2016.

Il progetto di "ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente nella marina di San Foca, per la realizzazione di un Albergo a 3 stelle diversamente agibile", ha ottenuto, altresì, quanto segue:

- o Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 23/03/2016 rilasciata dal Servizio Urbanistico – Assetto del Territorio della Città di Melendugno;
- o Parere favorevole della Commissione Locale per il paesaggio – Unione delle Terre di Acaya e Roca, rilasciato in data 30/11/2015;
- o Parere favorevole su vincolo idrogeologico per i movimenti terra, rilasciato dal Dipartimento agricoltura, sviluppo rurale e tutela dell'ambiente – Sezione Foreste della Regione Puglia, in data 09/03/2016.

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.

sviluppo



10  
MR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Relativamente a:

- recupero per usi non potabili delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione e utilizzo di reti duali che consentano prioritariamente l'utilizzo di acqua recuperata (piovana, trattata, ecc.) per gli usi non potabili;
- utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, getti regolati, ecc.);
- intervento percettivamente non invasivo, soprattutto in riferimento al contenimento delle altezze e delle volumetrie e all'uso di materiali adeguati al contesto;
- produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili;
- Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità (livello 2) di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B e della qualità prestazionale per il raffrescamento almeno III (decreto MISE del 26/6/2009);
- coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia previsti dal PPTR per l'ambito interessato;
- massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
- massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- adozione di soluzioni che garantiscano il benessere degli occupanti;
- soluzioni planimetriche degli spazi aperti secondo principi di architettura bioclimatica,

l'impresa conferma il rispetto e l'attuazione di quanto previsto, dettagliando le azioni quali, a titolo esemplificativo, il recupero per usi non potabili delle acque piovane, produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili, adozione del Protocollo ITACA Puglia, con specifica relazione del 18/04/2016 a firma dell'ing. Antonio De Giorgi.

Relativamente alla indicazione di realizzare un intervento percettivamente non invasivo, soprattutto in riferimento al contenimento delle altezze e delle volumetrie e all'uso di materiali adeguati al contesto, l'impresa ha ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 23/03/2016 rilasciata dal Servizio Urbanistico – Assetto del Territorio della Città di Melendugno, con allegato parere di compatibilità paesaggistica. In particolare, nell'Autorizzazione Paesaggistica si afferma, tra l'altro, che *"considerato che per quanto attiene agli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale d'ambito, il progetto in oggetto persegue gli indirizzi e le direttive per la tutela e la valorizzazione dell'area interessata"*.

Inoltre, al fine di incrementare la sostenibilità ambientale dell'iniziativa:

- in relazione al recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della Sezione 5a), in sede di gestione della struttura ricettiva, devono essere messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra. A riguardo, l'impresa Area Casa S.r.l. afferma che tale prescrizione sarà attuata mediante la realizzazione di un'apposita area per il posteggio di n. 36 biciclette di cui almeno n. 10

sviluppo

11  
102

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- saranno fornite dall'impresa medesima. Inoltre, l'impresa dichiara di voler creare appositi pacchetti turistici per il turismo "bike friendly";
- in relazione alla piantumazione di specie autoctone a bassa idroesigenza, l'impresa dichiara che per le aree a verde previste da progetto saranno scelte piante autoctone a bassa idroesigenza e bassa manutenzione. L'impresa dichiara che saranno utilizzate le seguenti specie: *Arbutus unedo* (corbezzolo), *Laurus nobilis* (Alloro), *Pittosporus tobira* (Pittosporo), etc. Inoltre, l'impresa afferma che per alcune piccole superfici a prato si utilizzeranno erbacee macroterme, ecologicamente compatibili con il territorio e che rispondono a criteri di risparmio idrico;
  - in relazione ai criteri in tema di energia, l'impresa afferma che è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per una potenza a picco di 9kWp o superiore, in grado di produrre 12.000 kWh/annui. L'impresa afferma che l'impianto sarà costituito da un generatore fotovoltaico e da un gruppo di conversione con collegamento al distributore di energia locale;
  - inoltre, l'impresa dichiara che tutte le informazioni progettuali in merito saranno raccolte, custodite e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri.

Infine in merito alla necessità di acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR e del Parere della Sezione Foreste per la presenza del Vincolo Idrogeologico, l'impresa, come innanzi evidenziato, ha prodotto:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 23/03/2016 rilasciata dal Servizio Urbanistico – Assetto del Territorio della Città di Melendugno, con allegato parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPTR, del 30/11/2015;
- Parere favorevole su vincolo idrogeologico per i movimenti terra, rilasciato dal Dipartimento agricoltura, sviluppo rurale e tutela dell'ambiente – Sezione Foreste della Regione Puglia, in data 09/03/2016.

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

L'iniziativa proposta, attraverso l'ampliamento degli immobili esistenti, attualmente destinati ad attività di "casa vacanze in residence", e loro rifunzionalizzazione ad "albergo a 3 stelle totalmente agibile", contribuirà a migliorare l'offerta turistica dell'area di riferimento, con importanti ricadute sul territorio, soprattutto attraverso il rafforzamento dell'offerta proposta, riassumibili in una struttura realizzata secondo criteri di sostenibilità ambientale, accessibile a persone con difficoltà motoria, con una diversificazione dell'offerta oltre al tradizionale servizio di alloggio, un aumento delle presenze straniere, l'integrazione con l'offerta turistica proposta dalla Onlus "IO POSSO", con la terrazza "Tutti al mare", la prima attrezzata in particolar modo per malati di SLA ed altre disabilità.

In conclusione, l'ingresso nel mercato dell'offerta turistica di un nuovo complesso ricettivo, nuovo sia in termini assoluti che di concept, sulla base di quanto affermato dal soggetto

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

proponente, apporterà un'importante crescita all'intera valorizzazione del sistema, con ricadute oggettive anche verso altre strutture turistico-ricettive esistenti che offrono servizi collaterali a quelli propri dell'accoglienza.

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

La struttura ricettiva proposta dall'impresa Area Casa S.r.l. mira alla destagionalizzazione dei flussi turistici attraverso l'offerta di servizi fruibili, oltre a quello di alloggio nelle camere, nel corso di tutto l'anno. In particolare, i principali elementi sono costituiti da:

- possibilità di ospitare comitive di anziani e persone con difficoltà motoria, che all'interno della struttura troveranno tutti i comfort di cui necessitano. Il nuovo albergo sarà la prima struttura, nel territorio, ad essere "diversamente agibile" e "totalmente accessibile" a soggetti con difficoltà motoria e su sedia a ruote;
- area wellness all'interno di una struttura moderna che può consentire la fruibilità del servizio in tutti i mesi dell'anno;
- offerta di escursioni e visite quotidiane, giornalieri e serali, guidate da personale qualificato, diversificate a seconda della stagione.

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

L'impresa Area Casa s.r.l. adeguerà la struttura a quanto previsto dal protocollo ITACA – strutture ricettive, al fine di ottenere l'attestato di certificazione energetica di almeno classe B.

L'involucro dell'edificio, sulla base di quanto affermato dall'impresa, è stato progettato per garantire alti standard di isolamento termico ed acustico, mediante realizzazione di vespaio aerato in elementi prefabbricati in propilene tipo "igloo", murature di tamponamento da realizzare con l'impiego di pacchetto a secco della ditta Knauff, composto da struttura metallica di supporto, lastre in cemento alleggerito Aquapanel Outdoor sulla faccia esterna (al fine di assicurare adeguate prestazioni termiche e acustiche), doppio strato di isolante termoacustico nell'intercapedine e lastra di gesso rivestito sulla parete interna. Gli infissi esterni saranno del tipo "a taglio termico", in alluminio verniciato o in pvc di colore bianco o silver, con vetrocamera basso emissivo composto da doppio vetro stratificato a camera disidratata.

Altra azione intrapresa è la scelta degli impianti di climatizzazione estate/inverno, tesi alla maggiore efficienza ed all'utilizzo di energia rinnovabile, attraverso l'uso, per il trattamento dell'aria, dei sistemi a "Pompa di Calore" del tipo "aria/aria", a volume di refrigerante variabile, con gestione sia locale che centralizzata. Per gli impianti elettrici e di illuminazione saranno utilizzate lampade a basso consumo e a led.

Le scelte sull'involucro, sugli impianti e utilizzazione della struttura sono state fatte sia per avere un buon comfort abitativo ma anche per mantenere bassi i consumi di energia. Le azioni intraprese consentiranno di soddisfare i criteri tali da conseguire almeno il Livello 2 di Sostenibilità previsto dal protocollo "ITACA" Puglia, la certificazione energetica superiore alla classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento di classe III.

Tra la documentazione di progetto è presente l'Attestato di conformità del progetto secondo il Protocollo ITACA Puglia 2014 – strutture ricettive, da cui si rileva un punteggio pari a 2,7, superiore a quello minimo previsto.

Puglia sviluppo



13

*[Handwritten signature and initials]*

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Al fine di rispettare il principio di non discriminazione, attraverso la previsione di interventi e/o l'adozione di misure per favorire l'accessibilità e la fruibilità della struttura da parte di persone con disabilità e di persone non autosufficienti, l'impresa afferma che la struttura sarà totalmente accessibile da parte di soggetti con difficoltà motoria e/o su sedia a ruote, ben oltre i limiti imposti dalla legge.

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  
Gli investimenti in attivi materiali proposti dall'impresa, sulla base dei computi metrici e preventivi presentati, riguardano la realizzazione e/o la fornitura e posa in opera di:

- scavi e demolizioni;
- opere di impermeabilizzazione e coibentazione;
- opere in cemento armato e strutture a secco in gesso rivestito;
- porte e infissi, ringhiere in ferro battuto per scale, cancelli, lucernari;
- intonaci interni ed esterni;
- infissi interni ed esterni, porte antincendio e porte scorrevoli, ringhiere in cristallo e cancelli;
- pavimenti e rivestimenti;
- ascensori;
- impianto idrico sanitario, di produzione di acqua calda sanitaria e di scarico acque reflue;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico, televisivo, satellitare, videosorveglianza TVCC, antintrusione, rilevazione incendi;
- impianto fotovoltaico;
- impianto antincendio;
- impianto di illuminazione completo di segnaletica di sicurezza;
- realizzazione di giardino esterno completo di piante ornamentali;
- corpi illuminanti;
- arredi interni ed esterni per hall, reception, camere, sala colazione/lounge bar e laboratorio di gastronomia;
- piscina, vasca percorso kneipp con cascata, vasca ornamentale con giochi d'acqua, fontana ornamentale, solarium attrezzato.

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa Area Casa S.r.l.:

sviluppo



14

112

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI AREA CASA S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
<b>STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>		
Studi preliminari di fattibilità	57.000,00	55.810,29
<b>TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	<b>57.000,00</b>	<b>55.810,29</b>
<b>PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>		
Coordinamento per la sicurezza	2.000,00	2.000,00
Progettazione esecutiva degli impianti	11.100,00	11.100,00
Attestazione progetto e Certificaz. ITACA	3.000,00	3.000,00
Prog. architettonica e direzione artistica arredi	10.000,00	10.000,00
Progetto delle strutture - progettazione esecutiva architettonica	32.900,00	32.900,00
Coordinamento per la esecuzione dei lavori	4.000,00	4.000,00
Collaudo statico della struttura	1.800,00	1.800,00
Direzione lavori (impianti)	6.300,00	6.300,00
Elaborati built-in (impianti)	2.400,00	2.400,00
Collaudo finale impianti	1.200,00	1.200,00
Direzione Lavori architettonica, strutturale, coordinamento delle prest. specialistiche, contabilità, assistenza al collaudo	28.300,00	28.300,00
<b>TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	<b>103.000,00</b>	<b>103.000,00</b>
<b>SUOLO AZIENDALE</b>		
Acquisto del suolo aziendale	300.000,00	300.000,00
<b>TOTALE SUOLO AZIENDALE</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>		
Acquisto del fabbricato aziendale	190.000,00	0,00
<b>TOTALE ACQUISTO FABBRICATO</b>	<b>190.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>OPERE EDILI - RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA</b>		
Scavi e demolizioni	108.165,82	108.165,82
Massetti e vespai	120.328,33	120.328,33
Impermeabilizzazioni e coibentazioni	57.860,76	56.758,26
Opere provvisoriale	17.379,69	17.379,69
Opere in cemento armato	703.865,73	703.865,73
Controsoffitti e pareti di tamponamento a secco	197.024,87	197.024,87
Infissi esterni ed opere metalliche	515.255,27	513.573,35
Pavimenti e rivestimenti	99.500,90	99.500,90
Porte interne ed opere di falegnameria	32.951,00	32.951,00
Murature	22.505,75	22.505,75
Intonaci interni ed esterni	16.915,16	16.915,16
Fontana ornamentale con albero, piscina piano primo, vasca ornamentale con giochi d'acqua, compresi impianti e accessori	72.100,00	72.100,00
<b>TOTALE OPERE EDILI - RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA</b>	<b>1.963.853,28</b>	<b>1.961.068,86</b>
<b>IMPIANTI GENERALI</b>		
impianto di condizionamento/climatizzazione	250.000,00	215.625,00
impianto idrico sanitario	35.000,00	28.600,00
Impianto di scarico acque reflue	21.000,00	18.700,00
Impianto raccolta e distribuzione acque piovane per cassette wc	28.000,00	23.500,00
impianto di elettrico	54.000,00	50.435,00
impianto telefonico, tv, videosorveglianza, rilevazione incendi, domotico	48.000,00	48.000,00
impianto antincendio	101.500,00	86.800,00
Impianto di produzione e distribuzione ACS	56.000,00	45.000,00
Impianto di illuminazione e segnaletica di sicurezza	43.500,00	43.500,00

Puglia Sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI AREA CASA S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
Impianto elevatore idraulico (n. 2 ascensori)	78.000,00	78.000,00
Impianto pannelli fotovoltaici	18.000,00	18.000,00
<b>TOTALE IMPIANTI GENERALI</b>	<b>733.000,00</b>	<b>656.160,00</b>
<b>OPERE VARIE</b>		
F.p.o. di manto impermeabile monostrato	8.855,47	8.855,47
Fornitura e posa in opera di terreno vegetale	3.139,75	3.139,75
Realizzazione giardino verticale, compresa struttura portante	119.096,00	119.096,00
Fornitura e messa a dimora piante ornamentali	5.494,50	5.494,50
<b>TOTALE OPERE VARIE</b>	<b>136.585,72</b>	<b>136.585,72</b>
<b>TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>3.023.439,00</b>	<b>2.753.814,58</b>
<b>MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>		
<b>ATTREZZATURE LOUNGE BAR</b>		
Armadio frigo litri 700	2.100,00	2.100,00
Lavello inox a giorno con ripiano	710,00	710,00
Miscelatore a leva clinica	220,00	220,00
n. 2 tavolo inox a giorno con ripiano con alzatina	1.380,00	1.380,00
Tavolo inox a giorno con ripiano	530,00	530,00
Tavolo inox armadiato con ante scorrevoli	1.550,00	1.550,00
Cuocipasta gas su mobile con antine	3.350,00	3.350,00
n. 3 cestelli	270,00	270,00
Cucina a 4 fuochi gas su armadio a giorno	2.100,00	2.100,00
Armadio frigo lt 700	2.400,00	2.400,00
Friggitrice gas 2 vasche	4.100,00	4.100,00
Griglia gas vaporfire	4.200,00	4.200,00
Lavamani a ginocchio	420,00	420,00
n. 2 pensile con ante scorrevoli	1.700,00	1.700,00
Forno ventilato elettrico	2.100,00	2.100,00
Telaio da appoggio	440,00	440,00
Abbattitore 5 teglie	3.190,00	3.190,00
Cappa con impianto di aspirazione	12.200,00	12.200,00
Produttore di ghiaccio	3.100,00	3.100,00
Armadio frigo 2 ante	2.850,00	2.850,00
n. 3 pattumiera a pedale	1.020,00	1.020,00
Macinacaffè	690,00	690,00
Macchina da caffè	5.900,00	5.900,00
Lava tazzine cesto diam. 36	1.390,00	1.390,00
Addolcitore	180,00	180,00
Banco refrigerato L 3000 + cassettera + miscelatore + lavello	7.000,00	7.000,00
Retrobanco con ante scorrevoli	5.900,00	5.900,00
Retrobanco macchina da caffè	3.100,00	3.100,00
Registratore di cassa	1.300,00	1.300,00
Piastra doppia elettrica	1.280,00	1.280,00
Affettatrice taglio verticale	2.200,00	2.200,00
n. 30 tavoli 70 x 70	8.700,00	8.700,00
n. 60 sedie impilabili	11.400,00	11.400,00
Tavolo conviviale 350 x 73	3.900,00	3.900,00
n. 20 sgabelli alti	4.200,00	4.200,00

PiaTurismo



16

16

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI AREA CASA S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
Modulo da L 1500 refrigerati (Zona buffet)	5.900,00	5.900,00
Modulo da L 2000 neutro (Zona buffet)	5.400,00	5.400,00
<b>TOTALE ATTREZZATURE</b>	<b>118.370,00</b>	<b>118.370,00</b>
<b>ARREDI</b>		
<b>Piano terra – camere King</b>		
f.p.o. di n. 3 testata letto in agglomerato ligneo 620 x h 100	2.790,00	2.790,00
f.p.o. di n. 6 struttura sommier matrimoniale 200 x 90	2.430,00	2.430,00
f.p.o. di n. 6 materasso sostegno ergonomico 190 x 60	1.350,00	1.350,00
f.p.o. di n. 3 scrittoio	1.350,00	1.350,00
f.p.o. di n. 3 poltroncina in tecnopolimero	570,00	570,00
f.p.o. di n. 3 poltroncina imbottita e rivestita in tessuto	2.460,00	2.460,00
f.p.o. di n. 3 comodino 100 x 45	1.065,00	1.065,00
f.p.o. di n. 3 comodino 60 x 45	840,00	840,00
f.p.o. di n. 3 posavaglia/comodino	1.215,00	1.215,00
f.p.o. di n. 3 armadio a giorno	6.900,00	6.900,00
f.p.o. di n. 3 tenda in tessuto	2.100,00	2.100,00
f.p.o. di n. 3 tavolini da esterno	990,00	840,00
f.p.o. di n. 6 poltroncine da esterno in tecnopolimero	1.320,00	1.320,00
<b>Piano terra – reception/bar</b>		
f.p.o. di 1 banco reception	3.550,00	3.550,00
f.p.o. di retrobanco reception	5.040,00	5.040,00
Scrivania	800,00	800,00
Poltroncina direzionale	642,00	642,00
n. 2 poltroncine ospiti	1.002,00	1.002,00
Cassettiera a 3 cassetti	270,00	270,00
f.p.o. di armadiatura bassa	2.700,00	2.700,00
f.p.o. rivestimento banco bar	5.150,00	5.150,00
f.p.o. retrobar	2.700,00	2.700,00
n. 2 mensole luminose	4.200,00	4.200,00
n. 6 panca imbottiti	12.480,00	12.480,00
n. 2 divano a due posti	6.540,00	6.540,00
n. 1 divano a tre posti	4.370,00	4.370,00
n. 7 poltrona imbottita	16.730,00	16.730,00
n. 2 tavolino basso cm. Ø 80 x 32	2.460,00	2.460,00
n. 3 tavolino basso cm. Ø 50 x 32	2.010,00	2.010,00
n. 6 vetrinette espositive	6.900,00	6.900,00
n. 7 tavolino per esterni	2.310,00	1.960,00
n. 28 poltroncina per esterni	6.160,00	6.160,00
<b>Piano primo – camere</b>		
n. 10 testata letto in agglomerato ligneo	8.100,00	8.100,00
n. 10 struttura sommier matrimoniale	4.050,00	4.050,00
n. 10 materasso sostegno ergonomico 190 x 60	2.250,00	2.250,00
n. 10 struttura sommier singolo	2.700,00	2.700,00
n. 10 materasso sostegno ergonomico cm. 200 x 80	1.150,00	1.150,00
n. 10 scrittoio	4.500,00	4.500,00
n. 10 poltroncina in tecnopolimero	1.900,00	1.900,00
n. 10 poltroncina imbottita e rivestita in tessuto	8.200,00	8.200,00

sviluppo



17

MR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI AREA CASA S.R.L.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
n. 10 comodino	2.800,00	2.800,00
n. 10 posavalligia/comodino	4.050,00	4.050,00
n. 10 armadio a giorno	18.000,00	18.000,00
n. 10 tenda in tessuto	7.000,00	7.000,00
n. 10 tavolini per esterni	2.800,00	2.800,00
n. 20 poltroncina in tecnopolimero per esterni	4.400,00	4.400,00
Piano secondo – camere		
n. 10 testata letto in agglomerato ligneo	8.100,00	8.100,00
n. 10 struttura sommier matrimoniale	4.050,00	4.050,00
n. 10 materasso sostegno ergonomico 190 x 60	2.250,00	2.250,00
n. 10 scrittoio	4.500,00	4.500,00
n. 10 poltroncina in tecnopolimero	1.900,00	1.900,00
n. 10 poltroncina imbottita e rivestita in tessuto	8.200,00	8.200,00
n. 10 comodino	2.800,00	2.800,00
n. 10 posavalligia/comodino	4.050,00	4.050,00
n. 10 armadio a giorno	18.000,00	18.000,00
n. 10 tenda in tessuto	7.000,00	7.000,00
n. 10 tavolini per esterni, struttura acciaio verniciato	3.300,00	2.800,00
n. 20 poltroncina in tecnopolimero per esterni	4.400,00	4.400,00
Illuminazione piano interrato		
n. 61 plafoniera Castaldi	4.636,00	4.636,00
n. 20 led incasso a parete	2.600,00	2.600,00
n. 2 led inox incasso a pavimento	988,00	988,00
n. 10 led incasso a parete THOR	2.650,00	2.650,00
Illuminazione parti comuni Illuminazione piano interrato		
n. 28 led incasso parete Castaldi	3.640,00	3.640,00
n. 20 led incasso pavimento inox	9.880,00	9.880,00
n. 3 led incasso parete Castaldi	795,00	795,00
n. 78 led Castaldi Plafone box	26.910,00	26.910,00
n. 52 Castaldi incasso soffitto led	22.880,00	22.880,00
n. 63 Castaldi incasso Userpartout led	15.120,00	15.120,00
n. 1 sospensione Nordlight Bubble	4.690,00	4.690,00
n. 2 sospensione Schmidt zona bar	790,00	790,00
Illuminazione camere Illuminazione piano interrato		
n. 223 led incasso controsoffitto	25.868,00	25.868,00
n. 90 applique testatetto	9.900,00	9.900,00
<b>TOTALE ARREDI</b>	<b>383.191,00</b>	<b>382.191,00</b>
<b>TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI</b>	<b>501.561,00</b>	<b>500.561,00</b>
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>	<b>3.713.185,87</b>

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 2012 e, dove non riscontrabile, con i prezzi medi di mercato.

- Congruià spese per studi preliminari di fattibilità e spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori

Puglia sviluppo



18

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Relativamente agli studi di fattibilità, l'impresa ha proposto una spesa di € 57.000,00 secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa.

La spesa riguarda, così come si rileva dal preventivo, la realizzazione di uno studio di fattibilità che parte dall'analisi del mercato per definire le tendenze e le prospettive del mercato, dimostrare l'effettivo ritorno economico, finanziario, patrimoniale e reddituale dell'iniziativa. Il preventivo dettaglia l'impegno dello studio di fattibilità in termini di giornate/uomo, con un costo unitario pari ad € 285,00 per giornata/uomo (€ 57.000,00/200 giornate/uomo).

Si ritiene che l'investimento 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.*

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di € 55.810,29, pari al 1,50% del totale investimento ammissibile, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico. Lo stralcio di spesa ammonta ad € 1.189,71 e corrisponde alla parte eccedente il limite dell'1,5% dell'investimento complessivo ritenuto ammissibile a seguito di verifica documentale.

Relativamente alle spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori l'impresa ha proposto una spesa di complessiva di € 103.000,00, di cui € 59.000,00 per progettazione ingegneristica € 44.000,00 per direzione lavori, attestazione Protocollo Itaca Puglia 2014, collaudo statico e fine lavori, secondo quanto si rileva dai relativi preventivi di spesa, inviati in seguito a richiesta di integrazioni.

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile, per l'importo di € 103.000,00, atteso che rappresenta il 3,74% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate", e pertanto, rispettano il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2, punto 23 del Regolamento UE 651/2014, "i lavori preparatori quali la richiesta di permessi o la realizzazione di studi di fattibilità non sono considerati come avvio dei lavori".

- Congruità suolo aziendale

Relativamente al suolo aziendale, l'impresa ha proposto una spesa di € 300.000,00 relativa all'acquisto del suolo, come da atto di acquisto del 24/06/2016, Notaio Sergio dal Verme, rep. n. 26075, racc. n. 12111.

A tal proposito, la perizia giurata in data 15/04/2016 a firma dell'Ing. Antonio De Giorgi, attesta che il valore complessivo dell'immobile (suolo più fabbricato), è pari ad € 488.250,00, arrotondato dallo stesso tecnico in sede di perizia ad € 490.000,00. Il valore del solo suolo è pari ad € 300.510,00, che il perito arrotonda ad € 300.000,00. Con riferimento al valore del suolo, si conferma il costo proposto dall'impresa, pari ad € 300.000,00. Pertanto, l'acquisto dell'immobile è composto per € 190.000,00 relativo al fabbricato ed € 300.000,00 relativo al suolo.

sviluppo



19  
[Handwritten signature]

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Si precisa che il valore del suolo è più elevato del valore dell'immobile (203 mq + (57 mq di verande) X 1.750 €/mq) in ragione del fatto che l'estensione del suolo (567 mq X 530€/mq) è maggiore della superficie dell'immobile.

Con riferimento al fabbricato aziendale, la spesa si considera non ammissibile, in ragione del fatto che l'immobile attualmente edificato è soggetto a demolizione e ricostruzione.

Inoltre, nel computo metrico estimativo del 21/04/2016, a firma dell'Arch. Antonio Cioffi, si conferma la previsione della totale demolizione del fabbricato in quanto, alla voce n. 1 viene conteggiata una superficie da demolire pari a mq 202,60 per un'altezza di m. 3,50, che restituisce un volume, vuoto per pieno, di mc 709,10.

Le spese per "Suolo aziendale", pari ad € 300.000,00 ammontano all'8,08% dell'investimento in attivi materiali ammissibile e, pertanto, rispettano il limite del 10% di cui alla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Le spese per l'acquisto dell'immobile ritenute ammissibili, sono riferite esclusivamente dell'acquisto del suolo aziendale (€ 300.000,00): come innanzi evidenziato, la spesa per l'acquisto del fabbricato viene interamente stralciata. Si precisa che tale spesa fa esclusivamente riferimento all'acquisto dell'immobile di cui al contratto di compravendita del 24/03/2016, rappresentato da un fabbricato (ove attualmente viene svolta l'attività di residence turistico ricettivo) con retrostante scoperto di esclusiva pertinenza.

• Congruità opere murarie e assimilabili

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 3.023.439,00, così come si rileva dal computo metrico e dai preventivi presentati. Il dettaglio della spesa proposta è descritto nella tabella innanzi riportata. In sede di istanza di accesso, l'impresa aveva previsto una spesa di € 3.023.439,00.

In sintesi, la spesa proposta in sede di progetto definitivo riguarda:

- € 190.000,00 per l'acquisto del fabbricato oggetto di intervento;
- € 1.963.853,28 per opere edili di ristrutturazione e ampliamento struttura ricettiva;
- € 733.000,00 per impianti generali;
- € 136.585,72 per opere varie quali piantumazione di area a verde e realizzazione di giardino verticale.

Relativamente alle singole spese, si evidenzia quanto segue:

Acquisto del fabbricato aziendale

Relativamente all'acquisto del fabbricato aziendale, l'impresa ha previsto una spesa di € 190.000,00.

Come innanzi già specificato, con riferimento al fabbricato aziendale, la spesa si considera interamente non ammissibile poiché, sulla base della documentazione in atti, si è accertato che per realizzare il nuovo complesso si deve necessariamente procedere alla demolizione dell'esistente. Inoltre, nel computo metrico estimativo del 21/04/2016, a firma dell'Arch. Antonio Cioffi, si conferma la previsione della totale demolizione del fabbricato in quanto, alla voce n. 1 viene conteggiata una superficie da demolire pari a mq 202,60 per un'altezza di m. 3,50, che restituisce un volume, vuoto per pieno, di mc 709,10.

Opere edili, così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Lo sviluppo



20  
Cioffi

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Per le voci di spesa per Opere edili (ristrutturazione e ampliamento struttura ricettiva), a fronte di un investimento proposto per € 1.963.853,28, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari a € 1.961.068,86, con uno stralcio di spesa pari ad € 2.784,42. In particolare, si evidenzia quanto segue:

- in relazione al costo per impermeabilizzazioni e coibentazioni, l'impresa dichiara una spesa di € 57.860,76, corrispondente a quanto indicato nel preventivo del fornitore individuato. Tale spesa è comprensiva della "fornitura e posa in opera di tubazioni di raccordo, collegamento a scarichi pluviali, da realizzare con l'impiego di tubazioni in PVC [...]", per un importo di € 1.102,50, così come rilevabile al punto n. 48 del computo metrico estimativo redatto dall'Arch. Antonio Cioffi. Questa categoria di lavori riguarda opere già previste alla voce "Impianto di raccolta e distribuzione delle acque piovane per cassette wc", per € 28.000,00, nella quale sono comprese tutte le lavorazioni a partire dalla raccolta delle acque dei lastrici solari fino alla distribuzione nelle cassette wc. Pertanto, in relazione alla spesa per impermeabilizzazioni e coibentazioni, a fronte di un importo richiesto pari ad € 57.860,76, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 56.759,26, con uno stralcio di spesa di € 1.102,50 attinente il costo per "fornitura e posa in opera di tubazioni di raccordo, collegamento a scarichi pluviali, da realizzare con l'impiego di tubazioni in PVC [...]", in quanto già ricompreso nella voce n.77 "Impianto di raccolta e distribuzione delle acque piovane per cassette wc";
- in relazione alla realizzazione e posa in opera di infissi interni ed esterni, l'impresa dichiara una spesa di € 515.255,27 corrispondente a quanto indicato nel preventivo del fornitore individuato. Tale spesa è comprensiva della "fornitura e posa in opera di tubi pluviali metallici [...] - Pluviale in acciaio inox AISI 304 - diametro 120mm ", per l'importo di € 1.681,92, così come rilevabile al punto n. 47 del computo metrico estimativo redatto dall'Arch. Antonio Cioffi. Tale spesa è già prevista alla voce n. 77 "Impianto di raccolta e distribuzione delle acque piovane per cassette wc" del computo metrico redatto dall'Arch. Antonio Cioffi, la quale ricomprende tutte le lavorazioni "dalle coperture dei lastrici solari fino al punto di consegna". Pertanto, in relazione al costo per la "realizzazione e posa in opera di infissi interni ed esterni", la spesa ritenuta ammissibile è pari ad € 513.573,35, con uno stralcio di spesa di € 1.681,92 riferito a "fornitura e posa in opera di tubi pluviali metallici [...] - Pluviale in acciaio inox AISI 304 - diametro 120mm", in quanto tale spesa è ricompresa nella voce n. 77 "Impianto di raccolta e distribuzione delle acque piovane per cassette wc" del computo metrico redatto dall'Arch. Antonio Cioffi.

Impianti generali così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Le voci di spesa per "Impianti generali", complessivamente proposte per € 733.000,00, si ritengono ammissibili per un importo pari ad € 656.160,00, con uno stralcio di spesa complessivo di € 76.840,00. In particolare, si rileva quanto segue:

- in relazione alla voce per la realizzazione dell'impianto di condizionamento/climatizzazione, a fronte di un importo richiesto pari ad € 250.000,00, la spesa ritenuta congrua, coerente e ammissibile, ammonta ad € 215.625,00, con uno stralcio di spesa di € 34.375,00, come di seguito dettagliato:
  - € 1.250,00 per "Collaudo centro Assistenza Daikin", in quanto le voci di spesa relative alla realizzazione dell'impianto di climatizzazione, indicate nel computo metrico a firma dell'Arch. Cioffi e nel preventivo del fornitore

sviluppo



21  
 [Handwritten signature]

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- individuato per la posa in opera, sono già comprensive della spesa per la messa in opera ed il collaudo;
- € 1.620,00 relativi alla fornitura di n. 30 "Termostato ambiente a regolazione ON-OFF", costo unitario previsto dal fornitore € 99,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. T12, indica i prezzi per termostati aventi caratteristiche simili a quelle previste in progetto: per un termostato ambiente a regolazione ON – OF, il prezzo previsto è di € 26,10 (rif. T 12.01.c): con l'aggiunta dell'onere relativo ai collegamenti elettrici, scatola, etc., si ritiene congruo un prezzo unitario di € 45,00 che, applicato alle quantità previste da progetto, restituisce un costo complessivo ammissibile pari ad € 1.350,00, a fronte di una spesa richiesta pari ad € 2.970,00;
  - € 783,00 relativi alla "Realizzazione di attacco per corpo scaldante", costo unitario previsto dal fornitore € 220,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. T 09.14.g., indica un prezzo pari a 12,90 €/ml. Prevedendo una lunghezza media di ml 15, si ha un costo ad attacco di € 193,50, arrotondato ad € 193,00 che, applicato alle quantità previste dal progetto, restituisce un costo complessivo ammissibile pari ad € 5.597,00, a fronte di € 6.380,00 proposti;
  - € 3.600,00 relativi a "Realizzazione di collettore solare [...]", per il quale il fornitore indica un prezzo a corpo pari ad € 21.600,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. T 15.04.b., per i "collettori ad accumulo – elevata efficienza" indica un prezzo unitario pari ad € 968,50/mq. Dal confronto con i prezzi medi di mercato, si ritiene congruo un costo unitario pari ad € 1.000,00/mq che, applicato ai 18 mq di pannelli solari previsti dal progetto, restituisce un costo complessivo ammissibile pari ad € 18.000,00, a fronte di una spesa proposta per € 21.600,00;
  - € 27.122,00 relativi ad "Assistenze murarie e posa in opera specialistiche per impianti di climatizzazione": tale spesa si considera inammissibile in considerazione della circostanza per cui tutte le voci di prezzo relative alla realizzazione dell'impianto di climatizzazione, sono comprensive delle opere murarie, tenuto conto, altresì, che le opere civili ed impiantistiche sono eseguite dal medesimo fornitore;
  - in relazione alla spesa per la realizzazione dell'impianto idrico-sanitario, a fronte di un importo richiesto pari ad € 35.000,00, la spesa ritenuta congrua, coerente ed ammissibile ammonta ad € 28.600,00, con uno stralcio di spesa di € 6.400,00, come di seguito dettagliato:
    - € 2.000,00 relativi a "Realizzazione di punto di attacco per acqua fredda, [...]", per la quale il fornitore indica un prezzo unitario pari ad € 95,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. I.01.02, indica i prezzi degli attacchi per l'alimentazione degli apparecchi sanitari: tali prezzi oscillano tra € 67,35 ed € 73,35 per attacco. Pertanto, si ritiene congruo un prezzo unitario pari a € 70,00 che, applicato alle quantità di progetto, restituisce un importo ammissibile pari ad € 5.600,00 a fronte di una spesa proposta di € 7.600,00;
    - € 1.000,00 relativi a "Realizzazione di tubazione in PEX diametro 40x3,5, [...]", per la quale il fornitore prevede un prezzo di € 15,00/ml. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. F 01.20.g, indica un prezzo pari ad € 4,87/ml: aggiungendo l'onere per scavi, il costo delle eventuali valvole, i riempimenti etc., si ritiene congruo un prezzo di € 10,00/ml che, applicato alle quantità di

Puglia sviluppo

22  
MR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- progetto, restituisce un importo ammissibile di € 2.000,00, a fronte di € 3.000,00 richiesti;
- € 3.400,00 relativi ad "Assistenze murarie per impianto idrico": tale spesa si considera inammissibile in considerazione della circostanza per cui tutte le voci di prezzo sono comprensive delle opere murarie, tenuto conto, altresì, che è sempre la stessa impresa che esegue le opere civili ed impiantistiche;
  - in relazione alla spesa per la realizzazione dell'impianto di scarico acque reflue, a fronte di un importo richiesto pari ad € 21.000,00, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 18.700,00 con uno stralcio di spesa pari ad € 2.300,00, afferente la voce "Assistenze murarie per impianto di scarico reflue", per le medesime motivazioni suesposte;
  - in relazione alla spesa per la realizzazione dell'impianto di raccolta e distribuzione acque piovane per cassette wc, a fronte di un importo richiesto pari ad € 28.000,00, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 23.500,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 4.500,00, come di seguito dettagliato:
    - € 1.500,00 relativi alla "Fornitura e posa in opera di gruppo di sollevamento gemellare [...]", per il quale il fornitore indica un prezzo a corpo pari ad € 6.000,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. I.05.11, indica i prezzi dei gruppi di sollevamento, con un prezzo massimo, per un sistema gemellare (Cap. I.05.11.f), pari ad € 2.563,70. Prevedendo eventuali ulteriori oneri necessari, l'importo complessivo della spesa non può essere superiore a € 4.500,00;
    - € 3.000,00 relativi a "Assistenze murarie per impianto di raccolta e distribuzione acque piovane", per le motivazioni già esposte;
  - in relazione alla spesa per la realizzazione dell'impianto elettrico, a fronte di un importo richiesto pari ad € 54.000,00, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 50.435,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 3.565,00, come di seguito dettagliato:
    - € 3.065,00 relativi alla "Fornitura e posa in opera di quadro elettrico generale, [...]", per il quale il fornitore ha indicato un prezzo a corpo pari ad € 8.000,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. EL 02.11, indica i prezzi dei vari elementi elettrici necessari per determinare il prezzo dei quadri elettrici. Considerato il numero di interruttori previsti in progetto, la loro tipologia, le caratteristiche e le portate, si ottiene un prezzo complessivo di € 3.135,00, cui sommare il prezzo della carpenteria, pari ad € 409,19 (rif. EL 02.01.i), spese aggiuntive pari ad € 390,81 ed ulteriori spese (per interruttore generale da 224 A, lampade spia, T.A., T.V. ancoraggi vari), pari ad € 1.000,00. Il prezzo complessivo per il quadro elettrico generale considerato congruo, pertinente ed ammissibile è, pertanto, pari ad € 4.935,00, a fronte di una spesa proposta pari ad € 8.000,00;
    - € 500,00 relativi a "Fornitura e posa in opera di quadro elettrico piano terra [...]", per il quale il fornitore ha previsto un costo a corpo pari ad € 3.000,00. Da un confronto con il prezzario della Regione Puglia ed applicando lo stesso metodo di calcolo utilizzato per il "quadro elettrico generale", il prezzo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari ad € 2.500,00;
  - in relazione alla spesa per la realizzazione dell'impianto antincendio, a fronte di una spesa preventivata pari ad € 101.500,00, la spesa ammissibile ammonta ad € 86.800,00, con uno stralcio di spesa di € 14.700,00, come di seguito evidenziato:

Area sviluppo



23  
 [Signature]

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- € 4.000,00 relativi alla voce n. 94/38 "Fornitura e posa in opera di quadro elettrico, realizzato secondo le indicazioni di progetto, comprensivo di tutte le apparecchiature [...]. Denominazione Quadro di scambio", di cui al preventivo/computo metrico del fornitore Martina Group S.r.l. Tale voce di costo si ritiene inammissibile in quanto già ricompresa alla voce n. 93/37 "Fornitura e posa in opera di gruppo elettrogeno trifase insonorizzato. [...]. Quadro elettrico completo di voltmetro, [...]. Completo di quadro per intervento automatico. [...]";
- € 1.000,00 relativi alla voce 95/39 "Fornitura e posa in opera di quadro elettrico realizzato [...]. Denominazione Quadro locale gruppo elettrogeno", per il quale il fornitore ha previsto un costo pari ad € 3.000,00. Da un confronto con il prezzario della Regione Puglia ed applicando lo stesso metodo di calcolo utilizzato per gli altri quadri elettrici di progetto, il prezzo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari ad € 2.000,00;
- € 1.700,00 relativi alla voce 96/40 "Fornitura e posa in opera di quadro elettrico realizzato [...]. Denominazione Quadro locale per la distribuzione nel locale pompe antincendio". Il quadro elettrico previsto, considerando che il gruppo antincendio ha un proprio quadro di comando pompe, è limitato ad un numero molto contenuto di interruttori: utilizzando il prezzario della Regione Puglia ed applicando lo stesso criterio applicato agli altri quadri, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 1500,00;
- € 8.000,00 relativi alla voce "Assistenze murarie per impianto antincendio", per le medesime motivazioni già esposte in relazione alle altre spese per assistenze murarie previste nel progetto;
- in relazione alla spesa per "Generazione e distribuzione di acqua calda sanitaria", a fronte di una spesa prevista pari ad € 56.000,00, la spesa ritenuta ammissibile ammonta ad € 45.000,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 11.000,00, come di seguito dettagliato:
  - € 3.000,00 relativi alla voce "realizzazione di collettore solare mq 12", per il quale il fornitore ha preventivato un prezzo a corpo pari ad € 15.000,00. Il prezzario della Regione Puglia al Cap. T 15.04. b., indica un prezzo, per i collettori solari ad elevata efficienza, pari ad € 968,50/mq. Da un confronto con i prezzi medi di mercato, si ritiene congruo un costo pari ad € 1.000,00/mq che, applicato ai 12 mq di pannelli solari previsti dal progetto, restituisce un valore ammissibile pari ad € 12.000,00;
  - € 2.000,00 relativi alla voce n. 21/55 "Realizzazione di punto di attacco per acqua calda sanitaria. [...] in tubazione PEX sotto traccia di diametro 20x2.5", di cui al preventivo/computo metrico del fornitore Martina Group S.r.l., per la quale il fornitore ha preventivato un costo di € 7.600,00. Il prezzario della Regione Puglia, al Cap. I.01.02, indica i prezzi degli attacchi per l'alimentazione degli apparecchi sanitari: i singoli prezzi variano € 67,35 a € 73,35 per attacco. Pertanto, si ritiene congruo un prezzo unitario pari ad € 70,00 che, applicato alle quantità di progetto, restituisce un importo ammissibile pari ad € 5.600,00 (n. 80 x € 70,00);
  - € 6.000,00 relativi alla voce "Assistenze murarie per impianto produzione e distribuzione acqua calda sanitaria", per le motivazioni già indicate in precedenza.

24  
NR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

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 € 136.585,72, relativo a f.p.o. di manto impermeabile monostrato, terreno vegetale, realizzazione di giardino verticale e f.p.o. di piante ornamentali, l'importo è ritenuto congruo, pertinente e ammissibile.

Considerato che la superficie complessiva lorda coperta è pari a mq. 922,50, la superficie del vano interrato è pari a mq 777, la superficie di balconi, terrazze coperte, patii, porticati, vani scala, etc., è pari mq 288,52 e che la superficie del terrazzo scoperto è di mq 75,82, si può determinare la superficie commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dalla norma UNI 10750/2005 e s.m.i., che risulta pari a complessivi mq 1.626.

Pertanto, l'incidenza delle opere murarie e assimilate risulta essere pari a € 1.693,61/mq . Considerando il numero di posti letto, pari a n. 62, l'incidenza risulta essere pari ad € 44.416,38/posto letto.

Considerato, infine, che si tratta di un hotel a 3 stelle, si conclude che per le opere murarie e assimilate, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, considerato un costo parametrico di 1.693,61 €/mq, è pari ad € 2.753.814,58, di cui:

- € 0,00 per l'acquisto del fabbricato;
- € 1.961.068,86 per opere edili
- € 656.160,00 per impianti generali;
- € 136.585,72 per opere varie.

Lo stralcio di spesa, pari ad € 269.624,42, è riferito a:

- € 190.000,00 per l'acquisto del fabbricato oggetto di demolizione;
- € 2.784,42 per opere edili, in relazione alla fornitura e posa in opera di tubazioni di raccordo e di tubi pluviali metallici;
- € 76.840,00 in relazione agli impianti generali, per le motivazioni sopra riportate.

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

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 501.561,00, così come si rileva dai preventivi presentati.

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

**Arredi camere, reception, bar:**

- preventivi dettagliati, riportanti quantità e importi in relazione a ciascuna voce di spesa prevista. Il totale del preventivo, pari ad € **251.844,00**, inerente la fornitura e posa in opera di arredi per la struttura alberghiera prevede:
  - arredi per n. 23 camere, per un totale di € 165.830,00, composti da:
    - ✓ n. 3 testate letto in agglomerato ligneo, n. 6 strutture sommier matrimoniale e n. 6 materassi misura 190x160, per le n. 3 camere "King" poste al piano terra, per € 6.570,00;
    - ✓ n. 20 testate letto in agglomerato ligneo, n. 20 strutture sommier matrimoniale e n. 20 materassi misura 190x160, per le n. 20 camere poste ai piani primo e secondo, per 28.800,00;

sviluppo



25  
NR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- ✓ n. 10 strutture sommier singolo e n. 10 materassi, per le n. 10 camere al piano primo, per € 3.850,00;
  - ✓ n. 23 scrittoi struttura in agglomerato ligneo per tutte le n. 23 camere, per € 10.350,00;
  - ✓ n. 23 poltroncine in tecnopolimero per tutte le n. 23 camere, per € 4.370,00;
  - ✓ n. 23 poltroncine imbottite e rivestite in tessuto, per tutte le n. 23 camere, per € 18.860,00;
  - ✓ n. 3 comodini in agglomerato ligneo misure 100x45x30 per € 1.065,00 (per le camere King);
  - ✓ n. 23 comodini in agglomerato ligneo misure 60x45x30 per € 6.440,00 (per tutte le camere, comprese le n. 3 camere King);
  - ✓ n. 23 posavalgia in agglomerato ligneo, per tutte le n. 23 camere, per € 9.315,00;
  - ✓ n. 3 armadi a giorno dimensioni 240x60x240 per € 6.900,00 (per le camere King);
  - ✓ n. 20 armadi a giorno, dimensioni 180x60x240, per € 36.000,00 (per le n. 20 camere poste ai piani primo e secondo);
  - ✓ n. 23 tende in tessuto complete di binari e accessori, per tutte le n. 23 camere, per € 16.100,00;
  - ✓ n. 3 tavolini per esterno, struttura acciaio verniciato, piano in solid surface, dimensioni cm. ø60\*H72, per le n. 3 camere King, € 990,00 (prezzo unitario € 330,00)
  - ✓ n. 10 tavolini per esterno, struttura acciaio verniciato, piano in solid surface, dimensioni cm. ø60\*H72, per tutte le n. 10 camere al piano primo, per € 2.800,00 (prezzo unitario € 280,00);
  - ✓ n. 10 tavolini per esterno, struttura acciaio verniciato, piano in solid surface, dimensioni cm. ø60\*H72, per tutte le n. 10 camere al piano secondo, per € 3.300,00 (prezzo unitario € 330,00)
  - ✓ n. 46 poltroncine in tecnopolimero per esterni, per tutte le n. 23 camere, per € 10.120,00;
- arredi per reception/bar, per complessivi € 86.014,00, composti da:
- ✓ n. 1 banco reception, in agglomerato ligneo, metacrilato e solid surface, per € 3.550,00;
  - ✓ retrobanco reception, in agglomerato ligneo, per € 5.040,00;
  - ✓ scrivania e poltroncina direzionale, per € 1.442,00;
  - ✓ n. 2 poltroncine visitatori per € 1.002,00;
  - ✓ n. 1 cassetiera a 3 cassetti per € 270,00;
  - ✓ armadiatura bassa, in agglomerato ligneo, per € 2.700,00;
  - ✓ rivestimento banco bar per € 5.150,00;
  - ✓ retrobar in agglomerato ligneo, per € 2.700,00;
  - ✓ n. 2 mensole luminose, per € 4.200,00;
  - ✓ n. 6 panche imbottite e rivestite in tessuto, per € 12.480,00;
  - ✓ n. 2 divani a due posti e n. 1 divano tre posti, per € 10.910,00;
  - ✓ n. 7 poltrone imbottite per € 16.730,00;
  - ✓ n. 5 tavolini bassi per € 4.470,00;
  - ✓ n. 6 vetrinette espositive per € 6.900,00;
  - ✓ n. 7 tavolini per esterno, struttura acciaio verniciato, piano in solid surface, dimensioni cm. 60\*H72, € 2.310,00 (prezzo unitario € 330,00)
  - ✓ n. 28 poltroncine per esterni, per € 6.160,00.

sviluppo



26

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Complessivamente gli arredi, comprensivi di tendaggi, riferiti all'intera struttura alberghiera ammontano ad € 251.844,00.

In relazione all'acquisto di n. 30 tavolini per esterno (di cui n. 3 per le camere "King" al piano terra, n. 10 per le camere al piano terra, n. 10 per le camere al piano primo e n. 7 per la reception/bar), con struttura acciaio verniciato, piano in solid surface, dimensioni cm. ø60xH72, nel preventivo n. 001 del fornitore individuato si rilevano prezzi unitari differenti. Pertanto, in relazione ai summenzionati tavolini, si prende in riferimento il costo unitario più basso, pari ad € 280,00, indicato nel suddetto preventivo. Sulla base di tali considerazioni, il costo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in merito ai n. 30 tavolini per esterno è pari ad € 8.400,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 1.000,00, e risulta così suddiviso:

- n. 3 tavolini per esterni per le camere King: costo ammissibile € 840,00, con uno stralcio pari ad € 150,00;
- n. 7 tavolini per esterni area bar/reception: costo ammissibile € 1.960,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 350,00;
- n. 10 tavolini per esterni camere primo piano: costo ammissibile € 2.800,00, coincidente con quanto preventivato dall'impresa;
- n. 10 tavolini per esterni camere primo piano: costo ammissibile € 3.300,00, con uno stralcio di spesa pari ad € 500,00.

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, ad eccezione di quanto evidenziato in relazione all'acquisto di n. 30 tavolini per esterno.

L'arredo per le camere ha un'incidenza di € 2.115,00 per posto letto (per le camere da 4 posti letto), di € 2.396,00/posto letto (per le camere da 3 posti letto), di € 3.427,50/posto letto (per le camere da 2 posti letto).

Complessivamente, in relazione agli arredi, comprensivi di tendaggi, riferiti all'intera struttura alberghiera, la somma ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 250.844,00, a fronte di € 251.844,00 richiesti.

Lo stralcio di spesa, pari ad € 1.000,00, è riferito all'acquisto di n. 30 tavolini per esterno, per le motivazioni innanzi riportate.

#### Attrezzature Lounge Bar e laboratorio di gastronomia

- 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 € 118.730,00, inerente la fornitura di attrezzature per il lounge bar e l'annesso laboratorio di gastronomia, prevede:
  - n. 2 armadio frigo, lavello inox, miscelatore, n. 3 tavoli inox a giorno di cui n. 2 con alzatina, tavolo inox armadiato, cuocipasta a gas completo di n. 3 cestelli, cucina a gas a 4 fuochi, friggitrice, griglia a gas, lavamani a ginocchio, n. 2 pensili ante scorrevoli, forno ventilato elettrico, telaio da appoggio, abbattitore 5 teglie, cappa con impianto di aspirazione, produttore di ghiaccio, armadio frigo 2 ante, n. 3 pattumiera a pedale, macinacaffè, macchina da caffè, lavatazzine, addolcitore, banco refrigerato, retrobanco ante scorrevoli e per macchina da caffè, registratore di cassa, piastra doppia elettrica, affettatrice taglio verticale, n. 30 tavoli e n. 60

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- sedie, tavolo conviviale 350x73, n. 20 sgabelli alti, per una spesa complessiva di € 107.070,00;
- zona buffet composta da modulo refrigerato da litri 1.500 e modulo neutro da litri 1.200, per € 11.300,00.

Complessivamente la spesa per attrezzature per Lounge bar e laboratorio di gastronomia ammontano ad € 118.370,00.

Le attrezzature per "lounge bar" sono state previste in ambienti con superficie utile complessiva di circa 110 mq ed hanno un'incidenza per posto letto pari ad € 1.909,00. L'arredo del piano terra-reception/bar ha un costo complessivo di € 86.014,00 ed ha un'incidenza pari a € 317,39/mq di superficie utile.

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.

#### Corpi illuminanti piano interrato, camere da letto, parti comuni e solarium

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 € 131.347,00, inerente la fornitura di corpi illuminanti per la struttura alberghiera, prevede:

- illuminazione piano interrato composta da n. 61 plafoniere Castaldi Tortuga, n. 20 led incasso a parete, n. 2 led incasso a pavimento, n. 10 led incasso parete Thor, per una spesa complessiva di € 10.874,00;
- illuminazione parti comuni piano terra, piano primo, secondo e solarium composta da n. 28 led a incasso parete Castaldi, n. 20 led incasso pavimento, n. 3 led incasso parete, n. 78 led Castaldi Plafone box, n. 52 Castaldi incasso soffitto led, n. 63 Castaldi incasso Usepartout led, n. 1 sospensione Nordlight Bubble, n. 2 sospensioni zona bar, per una spesa complessiva € 84.705,00;
- illuminazione composta da n. 223 led a incasso controsoffitto e n. 30 applique testata letto, per una spesa complessiva di € 35.768,00.

Complessivamente, la spesa per l'illuminazione ammonta ad € 131.347,00.

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.

- Congruietà software

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

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

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 hotel a 3 stelle, mediante la ristrutturazione e ampliamento di un immobile attualmente destinato a "Residenza turistica o Residence", si conclude che l'importo complessivo per l'acquisto delle

sviluppo



28

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

attrezzature del lounge-bar pari a € 118.370,00, dell'arredo delle camere pari a € 250.844,00 e dell'illuminazione pari a € 131.347,00, è da considerarsi congruo, pertinente e ammissibile.

• **Note conclusive**

Il programma d'investimento proposto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di un immobile nel quale attualmente viene svolta attività di "Residenza turistica o Residence", al fine di attivare un albergo a "3 stelle", totalmente accessibile a soggetti con difficoltà motoria, nel Comune di Melendugno, località marina di San Foca (Le), con annessi servizi funzionali quali un lounge bar con annesso laboratorio di gastronomia, piscina con giochi d'acqua e solarium attrezzato. L'albergo sarà composto da n. 23 camere da letto dislocate su tre piani (terra, primo e secondo) per complessivi n. 62 posti letto.

Le opere previste in progetto (opere murarie ed assimilate, acquisto suoli, opere impiantistiche e tecnologiche ed altro), le forniture degli arredi e le forniture accessorie 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 € 4.000.000,00 (di cui € 3.985.000,00 per Attivi Materiali ed € 15.000,00 per Acquisizione di servizi di consulenza) per la struttura ed ampliamento dell'immobile adibito a residence turistico, al fine della sua rifunionalizzazione ad albergo a "3 stelle".

Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 3.713.185,87 per la struttura turistico alberghiera, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile, con uno stralcio di spesa pari ad € 1.189,71 inerente lo studio preliminare di fattibilità per la parte eccedente il limite dell'1,50% dell'investimento ammissibile, € 190.000,00 inerente il costo di acquisto del fabbricato considerato totalmente inammissibile, € 2.784,42 inerenti le opere edili per congruità, € 76.840,00 inerente gli impianti generali per congruità dei costi ed € 1.000,00 inerente la congruità del costo relativo all'acquisto di n. 30 tavolini per esterno.

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	Lounge bar	Piscina/ idromassaggio	Totale Investimenti	Agevolazioni concedibili
Studi preliminari	57.000,00			55.810,29	25.114,63
Progettazione e studi	103.000,00			103.000,00	46.350,00
Suolo aziendale	300.000,00			300.000,00	135.000,00
Opere murarie e assimilate	2.632.462,83		121.351,75	2.753.814,58	1.239.216,56
Macc. imp. attr.e arredi	382.191,00	118.370,00		500.561,00	225.252,45

sviluppo



29

UR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Software					
Totale investimento	3.474.653,83	118.370,00	121.351,75	3.713.185,87	1.670.933,64
Totale agevolazione	1.685.375,21	53.266,50	54.608,29	1.793.250,00	

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

##### 4.1 Verifica preliminare

Nell'ambito degli interventi di Acquisizione di servizi di consulenza, l'impresa propone un intervento per l'acquisizione di Consulenze specialistiche per ambito e - business (comma 6 dell'art. 65 del Regolamento Regionale n. 17/2014) per € 15.000,00.

Si precisa che in fase di istanza di accesso, l'impresa aveva previsto un intervento per acquisizione di servizi di consulenza finalizzato alla realizzazione di un piano di marketing con la previsione, altresì, di realizzare un sito internet che fungesse da "vetrina" per la struttura, per un importo pari ad € 15.000,00.

Si ritiene che la circostanza non costituisce criticità in ragione del rispetto dell'importo dell'investimento proposto e dell'ambito di intervento ("Miglioramento competitivo del sistema turistico"), coincidente con quanto indicato in fase di accesso.

Preliminarmente, si rileva che l'impresa ha prodotto la "Sezione 5 del progetto definitivo – DSAN su conflitto di interessi Consulenza", sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante Emanuele Piconese il quale dichiara:

- di avere previsto, nell'ambito del progetto spese per acquisizione di servizi di consulenza, pari ad € 15.000,00;
- che, ai sensi dell'art. 66 commi 5 e 6 del Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione n. 17 del 30/09/2014 (BURP n. 139 suppl. del 06/10/2014) e s.m.i., tali costi previsti sono relativi a prestazioni di terzi che non hanno alcun tipo di partecipazione reciproca a livello societario. Inoltre, i fornitori di servizi non sono amministratori, soci e dipendenti del soggetto beneficiario del contributo nonché di eventuali partner, sia nazionali che esteri.

La circostanza è confermata dalla documentazione allegata al progetto definitivo, dalla quale si riscontra la terzietà dei fornitori rispetto all'impresa Area Casa S.r.l.

La durata degli interventi è compatibile con la disposizione dell'art. 65, comma 2 del Regolamento Regionale n. 17/2014, il quale prevede che la durata delle attività ammesse a finanziamento non potrà superare i 12 mesi.

In particolare, l'intervento per programmi di sviluppo delle applicazioni e-business prevede l'inizio in data 01/12/2016 e la fine in data 30/06/2017.

##### 4.2 Verifica tecnico economica

sviluppo



30

MR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

Consulenze specialistiche per e - business

L'intervento prevede la realizzazione di un portale web/vetrina, allo scopo di comunicare l'immagine e le attività dell'azienda, attraverso una web strategy mirata alla promozione on line del portale su diversi canali. Il sito verrà realizzato perseguendo l'obiettivo di rafforzare la comunicazione relativa alla Corporate Identity, nonché stimolare l'utente all'interazione anche attraverso una newsletter. La fase di lancio del portale verrà adeguatamente comunicata e promossa on line mediante strategie digitali mirate, quali attività di posizionamento organico sui motori di ricerca, ottimizzazione dei canali social, attività di direct mailing, monitoraggio delle statistiche web. Il sistema di sottoscrizione alle newsletter e gestione delle mailing list verrà gestito utilizzando sistemi di terze parti come Mandrill e Mailchimp.

Il fornitore individuato, per la specifica consulenza, si avvarrà di n. 2 dipendenti e di n. 2 collaboratori.

La società individuata è una casa editrice e di produzione culturale che si occupa, altresì, dell'organizzazione di corsi di formazione nel settore della sicurezza, privacy, dirigenza, applicazioni informatiche e internet, sistemi di gestione aziendale.

L'attività prevede:

- studio e realizzazione dell'immagine coordinata (logo, carta intestata, biglietti da visita);
- progettazione e realizzazione sito internet - vetrina della struttura, inclusa newsletter e hosting per il primo anno;
- servizio fotografico della struttura, realizzato da fotografo professionista;
- comunicazione cartacea (realizzazione di 1.000 brochure/catalogo) e su blog del settore (con acquisto di spazi pubblicitari) e sui principali social, con un aggiornamento settimanale minimo garantito per il primo anno.

L'attività preventivata è pari ad € 15.000,00 così come si rileva dal preventivo del 08/10/2015. In sede di integrazioni, l'impresa ha prodotto il formulario acquisizione servizi con l'indicazione di un costo complessivo pari ad € 15.000,00.

Lo svolgimento dell'attività si articola come segue:

Consulente	Profilo rilevato da CV	n. giornate	tariffa applicabile (€)	costo totale (€)
Esperto n. 1	II	6,30	450,00	2.835,00
Esperto n. 2	II	9,70	450,00	4.365,00
Esperto n. 3	II	8,48	450,00	3.816,00
Esperto n. 4	III	16,40	300,00	4.920,00
TOTALE		40,88		15.936,00

Il profilo di esperienza dichiarato per la dr.ssa Agnese Manni, il sig. Giancarlo Greco ed il sig. Maurizio D'Anna è il secondo (10 – 15 anni di esperienza), il profilo di esperienza dichiarato per il sig. Marco Folle è il terzo (5 – 10 anni). Dall'analisi dei curricula vitae si ritiene di poter confermare.

L'applicazione ai profili di esperienza dei soggetti individuati delle tariffe regionali previste per lo svolgimento di attività di consulenza restituisce l'importo € 15.936,00, superiore a

sviluppo



31

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

quello indicato dall'impresa in sede di formulario acquisizione servizi prodotto in seguito a richiesta di integrazioni ed a quanto indicato nel preventivo del fornitore Manni S.r.l.

Tuttavia, la spesa per la "comunicazione cartacea, su blog del settore e sui principali social", per un importo pari ad € 7.500,00, attraverso la "realizzazione di 1000 brochure/catalogo" e la spesa per l'"acquisto di spazi pubblicitari", si ritiene non ammissibile ai sensi del comma 11, lettera f), art. 6 dell'Avviso, in quanto si tratta di spese non strettamente riconducibili a consulenza, ma di pubblicità.

Pertanto, l'importo riconosciuto è pari ad € 7.500,00, a fronte di un importo richiesto pari ad € 15.000,00. Lo stralcio di spesa, pari ad € 7.500,00, attiene le spese per la realizzazione di brochure e per l'acquisto di spazi pubblicitari, come innanzi esplicitato.

In sede di realizzazione del programma di investimento, l'impresa dovrà fornire inequivocabile evidenza della circostanza secondo la quale il sito web preveda funzionalità di e-business, così come previsto dal comma 6, dell'art. 65 del Regolamento regionale n. 17/2014.

## 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 delle imprese ad essa associate per il tramite di persone fisiche, i seguenti dati (2014):

fatturato: € 1.607.500,00

Totale bilancio: € 1.440.700,00

Livello ULA: 4,14

### 5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

L'offerta di servizi turistici dell'impresa Area Casa S.r.l. fa riferimento ad una struttura a 3 stelle che si compone di n. 23 camere disposte su tre livelli. Tali camere sono distinte e classificate nel seguente modo:

- n. 3 camere King al piano terra;
- n. 20 camere standard ai piani primo e secondo.

Gli ulteriori servizi forniti dalla struttura sono:

- lounge bar con annesso laboratorio di gastronomia;
- piscine con giochi d'acqua;
- solarium attrezzato.

Il prezzo medio di vendita delle camere è pari ad euro 103,00 giorno, considerando i periodi di alta e di bassa stagione e la differente offerta delle singole camere.

L'impresa prevede un'apertura annuale della struttura con un maggior numero di presenze previsto tra i mesi di giugno e settembre. L'impresa prevede di poter attrarre flussi turistici anche al di fuori dell'alta stagione, grazie alla possibilità di poter ospitare intere comitive di anziani, che si muovono in periodi diversi dell'anno. Complessivamente, l'impresa prevede di realizzare nell'esercizio a regime il seguente valore della produzione:

sviluppo



32

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

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
esercizio a regime	bassa stagione/stanza/giorno	23	365	8.395,00	855,60	90,00	77.004,00
	alta stagione/stanza/giorno				1.354,70	170,00	230.299,00
	media stagione/stanza/giorno				1.104,00	130,00	143.520,00
lounge bar	utenti/giorno	365	365	133.225,00	33.480,00	2,20	73.800,00
						<b>TOTALE</b>	<b>524.623,00</b>

Nella determinazione del valore della produzione, l'impresa ha fatto ricorso ad un'indagine di mercato, attraverso ricerche in rete sui principali motori di ricerca. Il valore desunto a regime, pari a € 524.623,00, è strettamente collegato al volume di vendite che l'impresa può effettuare e dalle prospettive di mercato del settore ed ai servizi che la struttura ricettiva potrà offrire (camere e lounge bar). Si precisa che, pur trattandosi di un'attività che resterà aperta per tutto l'anno, ai soli fini della determinazione del valore della produzione effettiva, l'impresa ha fatto prudenzialmente riferimento ad un periodo pari a 184 giorni (periodo maggio - ottobre), corrispondente a quello di maggior concentrazione dei flussi turistici.

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:

(€)	2016	2017 (anno di conclusione investimenti)	2018 (anno a regime)
Fatturato	0,00	310.493,00	524.623,00
Valore della produzione	0,00	355.493,00	615.323,00
Margine Operativo Lordo	- 10.001,00	79.093,00	122.173,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	- 10.000,00	79.093,00	122.173,00
Reddito netto	- 14.001,00	17.588,00	56.336,00



sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

L'impresa, prevede di conseguire ricavi pari ad € 310.493,00 a partire dall'anno 2017, sebbene poi l'incremento maggiore sarà conseguito a partire dall'anno a regime (2018). Si precisa che, nel corso dell'esercizio 2016, l'impresa non ha conseguito ricavi in ragione del fatto che nell'immobile oggetto di intervento, che fino al 2015 ha ospitato il residence turistico ricettivo gestito da Area Casa S.r.l., sono attualmente in corso i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 46/2016 per la ristrutturazione ed ampliamento del medesimo immobile, ai fini della realizzazione di "albergo a 3 stelle".



sviluppo

Handwritten signature and the number 34.

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA 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 al capitale proprio e ad un finanziamento a m/l termine, quali fonti diverse 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	7.000,00	50.000,00	0,00	57.000,00
Progettazione e direzione lavori	23.000,00	80.000,00	0,00	103.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
Opere murarie e assimilate	190.000,00	2.833.439,00	0,00	3.023.439,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	0,00	501.561,00	0,00	501.561,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisizione di Servizi di consulenza	0,00	15.000,00	0,00	15.000,00
Partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>520.000,00</b>	<b>3.480.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.000.000,00</b>

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

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società Area Casa S.r.l. modifica il piano di copertura finanziaria indicato in sede di istanza di accesso, confermando l'apporto di mezzi propri per € 1.300.000,00 ed incrementando l'importo del mutuo, che passa da € 1.200.000,00 a € 1.500.000,00.

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 (2016)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	6.853,50	48.956,79	0,00	55.810,29
Progettazione e direzione lavori	23.000,00	80.000,00	0,00	103.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
Opere murarie e assimilate	165.228,87	2.588.585,71	0,00	2.753.814,58
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	0,00	500.561,00	0,00	500.561,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisizione di Servizi di consulenza	0,00	7.500,00	0,00	7.500,00
Partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>495.082,37</b>	<b>3.225.603,50</b>	<b>0,00</b>	<b>3.720.685,87</b>

Unità di €				
Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	600.000,00	700.000,00	0,00	1.300.000,00
Finanziamento a m/l termine	1.000.000,00	500.000,00	0,00	1.500.000,00
<b>Totale escluso agevolazioni</b>	<b>1.600.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.800.000,00</b>
Agevolazioni in conto impianti	879.663,51	703.730,80	175.932,70	1.759.327,01
<b>Totale fonti</b>	<b>2.479.663,51</b>	<b>1.903.730,80</b>	<b>175.932,70</b>	<b>4.559.327,01</b>
<b>Agevolazioni concedibili</b>				<b>1.674.308,64</b>

sviluppo



35

NR

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

In sede di progetto definitivo, l'apporto di mezzi propri per complessivi € 1.300.000,00 è supportato da un verbale di assemblea ordinaria dei soci del 11/04/2016. Detto verbale, nel confermare l'apporto di mezzi propri già previsto in sede di istanza di accesso, vincola la somma al programma di investimenti PIA Turismo per tutta la durata dello stesso.

Si precisa che detto verbale richiama il precedente verbale inviato dall'impresa, che viene integrato.

Inoltre, l'impresa ha prodotto la copia della lettera del 01/07/2016 con la quale Mediocredito Italiano S.p.A. comunica all'impresa Area Casa S.r.l. che gli organi amministrativi della banca hanno deliberato la concessione di un finanziamento a medio e lungo termine, finalizzato agli investimenti previsti dal programma ammesso al P.O. FESR 2014-2020 – Regolamento Regione Puglia n. 17/2014 - Capo 5, per un importo complessivo di € 1.500.000,00, confermando quanto dichiarato dall'impresa in sede di progetto definitivo.

Le fonti di copertura previste superano il fabbisogno dell'investimento in ragione degli stralci di spesa operati e della previsione da parte dell'impresa del fabbisogno IVA. Le fonti di copertura previste, diverse dall'agevolazione, sono superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 c. 5 del Regolamento. L'investimento, al netto dell'IVA, risulta interamente coperto con apporto di mezzi propri, finanziamento bancario a m/l termine e agevolazioni.

## 6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

L'impresa proponente, attualmente, non possiede dipendenti e attraverso l'investimento, in sede di istanza di accesso prevedeva un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 7,00. In particolare, l'impresa specificava che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione di n. 7 impiegati (di cui n. 3 donne).

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha confermato l'incremento occupazionale previsto in sede di istanza di accesso. In particolare:

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
<b>Dirigenti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>Impiegati</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>
di cui donne	0,00	3,00	3,00
<b>Operai</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
di cui donne	0,00	3,00	3,00

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

per lo sviluppo



36

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

## 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:

- relativamente all'acquisto dell'immobile, produrre perizia di stima giurata attestante il valore del bene e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
- fornire i dettagli di spesa in relazione alle voci "Attrezzature Lounge bar" e "Arredi e Corredi";
- produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- il verbale di assemblea del 19/11/2015 relativo all'apporto di mezzi, dovrà essere integrato con l'indicazione del vincolo a favore del programma di investimenti PIA Turismo proposto e la indisponibilità delle somme sino alla conclusione del programma medesimo;
- acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR e del Parere della Sezione Foreste per la presenza del Vincolo Idrogeologico;
- dare evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

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

- perizia di stima a firma dell'Ing. Antonio De Giorgi, relativa al valore dell'immobile (suolo e fabbricato), giurata presso il Tribunale di Bari in data 15/04/2016;
- dettaglio di spesa in relazione alle voci "Attrezzature Lounge bar" e "Arredi e Corredi";
- cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- verbale di assemblea del 11/04/2016, prodotto ad integrazione del verbale del 19/11/2015 e con il quale si delibera la destinazione dell'apporto di mezzi propri al programma PIA Turismo con indicazione dell'indisponibilità fino alla conclusione dell'investimento medesimo;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 23/03/2016 rilasciata dal Servizio Urbanistico – Assetto del Territorio della Città di Melendugno;
- Parere favorevole su vincolo idrogeologico per i movimenti terra, rilasciato dal Dipartimento agricoltura, sviluppo rurale e tutela dell'ambiente – Sezione Foreste della Regione Puglia, in data 09/03/2016;
- 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:

- apporto di mezzi propri per un importo tale da confermare il criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
- recupero per usi non potabili delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione e utilizzo di reti duali che consentano prioritariamente l'utilizzo di acqua recuperata (piovana, trattata, ecc.) per gli usi non potabili;

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, getti regolati, ecc.);
- intervento percettivamente non invasivo, soprattutto in riferimento al contenimento delle altezze e delle volumetrie e all'uso di materiali adeguati al contesto;
- produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili;
- Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità (con almeno il livello 2) di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B e della qualità prestazionale per il raffrescamento almeno III (decreto MISE del 26/6/2009);
- coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri della Puglia previsti dal PPTR per l'ambito interessato;
- massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
- massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- adozione di soluzioni che garantiscano il benessere degli occupanti;
- soluzioni planimetriche degli spazi aperti secondo principi di architettura bioclimatica;
- in recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della sez. 5a – Sostenibilità Ambientale dell'investimento), in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc.) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra;
- per le aree a verde vengano scelte piante autoctone a bassa idroesigenza;
- rispetto ai criteri in tema di Energia, siano dettagliate le caratteristiche dell'impianto da fonti rinnovabili previsto ed il contributo dello stesso rispetto ai fabbisogni energetici dell'insediamento.

Infine, in sede di realizzazione del programma di investimenti, l'impresa dovrà fornire inequivocabile evidenza della circostanza secondo la quale il sito web preveda funzionalità di e-business, così come previsto dal comma 6, dell'art. 65 del Regolamento regionale n. 17/2014

sviluppo



38

Handwritten initials and a signature.

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA 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: Melendugno (Le) – lungomare Matteotti – località San Foca .
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI AREA CASA S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	57.000,00	55.810,29	25.114,63
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	103.000,00	103.000,00	46.350,00
Suolo aziendale (acquisto)	300.000,00	300.000,00	135.000,00
Opere murarie e assimilate	3.023.439,00	2.753.814,58	1.239.216,56
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	501.561,00	500.561,00	225.252,45
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>3.985.000,00</b>	<b>3.713.185,87</b>	<b>1.670.933,64</b>
TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Sito web - vetrina	4.000,00	4.000,00	1.800,00
Studio e realizzazione dell'immagine coordinata dell'impresa - servizio fotografico della struttura	3.500,00	3.500,00	1.575,00
Comunicazione aziendale (realizzazione brochure, pubblicità)	7.500,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA</b>	<b>15.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>3.375,00</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>3.720.685,87</b>	<b>1.674.308,64</b>



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

## ➤ Sintesi investimento:

Il programma di investimenti prevede opere di ristrutturazione ed ampliamento di un immobile esistente nella marina di San Foca, attualmente destinato a Residence turistico (gestito in forma imprenditoriale), ai fini della realizzazione di "albergo a 3 stelle diversamente agibile", totalmente accessibile alle persone con difficoltà motoria. L'albergo sarà composto da n. 3 corpi di fabbrica, collegati tra loro tramite ballatoi coperti, composti da un piano interrato e n. 3 piani fuori terra, per complessive n. 23 camere (tutte accessibili a persone con difficoltà motoria e/o su sedia a ruote), e n. 62 posti letto. In particolare, nel piano interrato sono previsti un'autorimessa, servizi per il personale e locali di deposito. Al piano terra/rialzato sarà allocata la hall/reception, il lounge bar e la sala colazione con annesso laboratorio di gastronomia, servizi centrali di tipo alberghiero, n. 3 camere con bagno, terrazza attrezzata, patio attrezzato e vasche ornamentali con giochi d'acqua. Nel piano primo saranno allocate n. 10 camere con bagno e relativi percorsi di distribuzione, complesso piscine. Nel piano secondo sono previste n. 10 camere con bagno e relativi percorsi di distribuzione. Al piano di copertura verrà allocato un ampio solarium attrezzato, aree per la installazione di pannelli solari ed impianti vari (gruppo elettrogeno, unità di trattamento aria, pompe di calore, ecc.).

Infine, l'investimento prevede la realizzazione di n. 2 vani scala esterni e n. 2 ascensori panoramici di collegamento tra i vari livelli dell'edificio di progetto, ivi compreso il terrazzo di copertura, entrambi utilizzabili da persone su sedia a ruota.

## ➤ Incremento occupazionale:

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

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Area Casa S.r.l. ha restituito un valore ammissibile delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali" per € 3.713.185,87, rispetto ad € 3.985.000,00 proposti e, relativamente all'intervento per Acquisizione di servizi di consulenza, € 7.500,00 rispetto ad € 15.000,00 proposti.

In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata stralciata la somma di € 271.814,13:

- € 1.189,71 riferita al capitolo di spesa "studi preliminari di fattibilità" per la parte eccedente l'1,5% dei costi ammissibili;
- € 190.000,00 relativi all'acquisto del fabbricato aziendale, in quanto il medesimo è oggetto di demolizione e successiva ricostruzione;
- € 79.624,42 riferita al capitolo di spesa "opere murarie e assimilate" per congruità dei costi;
- € 1.000,00 riferiti al capitolo di spesa "Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici" per congruità dei costi.



ms  
40

Progetto Definitivo PIA TURISMO

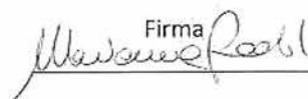
AREA CASA S.r.l.

In fase di accertamento sull'investimento per Acquisizione di servizi di consulenza è stata stralciata la somma di € 7.500,00, relativa alla realizzazione di 1000 brochure/catalogo ed all'acquisto di spazi pubblicitari, per non ammissibilità di costo.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento la somma di **€ 3.720.685,87**, di cui € 3.713.185,87 per Attivi materiali ed € 7.500,00 Acquisizione di servizi di consulenza.

Modugno, 19/12/2016

Il Valutatore  
Marianna Raolil

Firma  


Il Responsabile di commessa  
Gianluca De Paola

Firma  


Il Vice Direttore Generale  
Andrea Antonio Vernaleone

Firma  


Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata

Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

## Allegato alla Relazione

## Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa Area Casa 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 3 – Formulário relativo agli investimenti in Servizi di Consulenza sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione 5 – DSAN su conflitto di interessi, cumulabilità e premialità, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. Sezione n. 6 – DSAN su impegno occupazionale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
7. Planimetria generale, elaborati grafici e lay out, sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa e dal tecnico incaricato, come di seguito specificato:
  - allegato 1 (settembre 2015) – Relazione tecnica ed illustrativa;
  - allegato 2 (settembre 2015) – inquadramento urbanistico e planimetria generale;
  - allegato 3 (settembre 2015) – previsioni di progetto: piante dei vari livelli – dati tecnici;
  - allegato 4 (settembre 2015) – prospetti e sezioni;
  - allegato 5 (settembre 2015) – layouts dei vari piani – accessibilità della struttura ricettiva;
  - planimetria generale del suolo aziendale;
  - layout piano interrato;
  - layout piano terra;
  - layout piano primo;
  - layout piano secondo;
  - layout piano copertura;
  - layout prospetti e sezioni;
  - piante quotate piano interrato, piano primo, secondo e copertura;
8. Sezione n. 7 – DSAN acquisto immobile, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
9. relazione di verifica ambientale dell'intervento a firma del tecnico incaricato;
10. relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 D. Lgs. 192/2005 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, a firma del tecnico incaricato;
11. attestato di conformità del progetto secondo il protocollo ITACA Puglia 2014 a firma del tecnico incaricato;
12. perizia giurata del 15/04/2016 a firma del tecnico incaricato attestante il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione dell'uso dell'immobile stesso;
13. contratto di compravendita del 24/03/2016, notaio Sergio dal Verme – rep. n. 26075 – racc. n. 12111, registrato in data 04/04/2016, al n. 3165 - serie 1T, relativo alla porzione di fabbricato sito in San Foca – Lungomare Matteotti, censito in Catasto al foglio di mappa n. 19 – p.lle n. 266 – sub. 3 e n. 268 – sub. 6, oggetto del programma di investimenti PIA Turismo;
14. visura catastale del 05/04/2016 relativa all'immobile censito in Catasto al foglio di mappa n. 19 – p.lle n. 266 – sub. 3 e n. 268 – sub. 6;
15. Permesso di Costruire n. 46/2016 del 06/04/2016;
16. Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 23/03/2016;
17. Parere favorevole Commissione locale per il paesaggio del 30/11/2015;
18. Parere Sezione Foreste – Regione Puglia prot. n. AOO\_036/4955 del 09/03/2016 (vincolo idrogeologico);
19. Preventivi e computi metrici come di seguito specificato:
  - Computo metrico generale del 21/04/2016, sottoscritto digitalmente dal tecnico Arch. Antonio Cioffi;
  - preventivo di spesa del 24/03/2016 per studi di fattibilità;

Puglia sviluppo

UR



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- preventivo di spesa del 12/04/2016, inerente la fornitura e posa in opera di arredi camere piano terra, primo e secondo e di arredi e attrezzature per la reception ed il bar;
  - preventivo del 23/10/2015 relativo alla fornitura di attrezzature per l'area colazioni, il lounge bar ed il laboratorio gastronomico;
  - preventivo del 12/04/2016 relativo alla fornitura di corpi illuminanti;
  - preventivo del 18/04/2016 per la fornitura e messa a dimora piante;
  - preventivo del 08/10/2015 per l'attività di consulenza inerente l'intervento di e-business;
20. Situazione patrimoniale ed economica al 31/12/2015 ed al 28/02/2016, asseverata dal Dott. Commercialista;
  21. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, attestante l'assenza di dipendenti nei 12 mesi antecedenti quelli di invio dell'istanza di accesso;
  22. Dettaglio spese arredi, corredi e attrezzature;
  23. Verbale di apporto mezzi propri del 11/04/2016;
  24. Diagramma di GANTT del progetto definitivo;
  25. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 10/05/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, relativa all'iscrizione alla CCIAA di Lecce;
  26. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio "informazioni antimafia", sottoscritta digitalmente dal socio nonché legale rappresentante Sig. Emanuele Piconese.

Successivamente l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

✓ con PEC del 30/08/2016:

1. nota sui chiarimenti richiesti;
2. perizia giurata del 15/04/2016 attestante il valore dell'immobile e la congruità dello stesso, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d, comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
3. copia della comunicazione di inizio lavori, relativa al P.d.C. n. 46/2016 del 06/04/2016, acquisita dal Comune di Melendugno con prot. n. 2016/12957 del 31/05/2016;
4. preventivo del 04/03/2016 del tecnico incaricato per studi e progettazione;
5. preventivo del 01/04/2016 del tecnico incaricato per studi e progettazione;
6. preventivo del 24/04/2016 del tecnico incaricato per studi e progettazione;
7. offerta n. 01 del 24/03/2016 del tecnico incaricato, per studi e progettazione;
8. offerta del 24/03/2016 per studi e progettazione;
9. offerta del 24/03/2016 per studi e progettazione;
10. preventivo del 24/03/2016 relativo a Opere murarie e impianti;
11. offerta PP 255/15 del 26/10/2015 relativo alla progettazione e realizzazione della piscina e della vasca ornamentale;
12. documento "Analisi dei prezzi" a firma del tecnico incaricato;
13. documento "Prospetto di raccordo tra computo metrico, preventivi, voci del Listino Prezzi della Regione Puglia, Analisi Prezzi", a firma del tecnico incaricato;
14. nuovo Formulario acquisizione di servizi e curriculum vitae dei professionisti;
15. DSAN di consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori;
16. Perizia di stima giurata del 15/04/2016, relativa al valore dell'immobile;

✓ con PEC del 07/10/2016:

17. nota sui chiarimenti richiesti;
18. computo metrico estimativo del 06/10/2016, relativo agli impianti generali firmato dal legale rappresentante Sig. Emanuele Piconese e dall'impresa fornitrice;
19. nuovo preventivo del 06/10/2016 relativo a Opere murarie e impianti;
20. offerta PP 255/15 del 26/10/2015 relativo alla progettazione e realizzazione della piscina e della vasca ornamentale (copia completa di tutte le pagine);
21. nuovo "Prospetto di raccordo tra computo metrico, preventivi, voci del Listino Prezzi della Regione Puglia, Analisi Prezzi", a firma del tecnico incaricato, aggiornato al 06/10/2016;

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

AREA CASA S.r.l.

- ✓ con PEC del 11/11/2016:
22. nota sui chiarimenti richiesti;
  23. layout arredi "camere king", firmato digitalmente dal tecnico incaricato;
  24. nuovo computo metrico estimativo del 10/11/2016, relativo agli impianti generali, firmato dall'impresa fornitrice;
  25. dichiarazione del 10/11/2016, relativa ai progetti esecutivi degli impianti, firmata dal tecnico incaricato;
  26. tav. V01 – progetto esecutivo muro verde verticale, firmato digitalmente dal tecnico incaricato;
  27. nuovo preventivo aggiornato al 08/11/2016, relativo a Opere murarie e impianti;
  28. nuovo Prospetto di raccordo tra computo metrico, preventivi, voci del Listino Prezzi della Regione Puglia, Analisi Prezzi", a firma del tecnico incaricato, aggiornato al 08/11/2016;
  29. riepilogo interventi e spese per acquisizione servizi di consulenza;
- ✓ con PEC del 23/11/2016:
30. bilancio al 31/12/2015, completo di nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA di Lecce;
- ✓ con PEC del 28/11/2016:
31. progetti esecutivi degli impianti elettrico, di climatizzazione, termo-idrico fognario e di produzione ACS e computo metrico riferito agli impianti, firmati digitalmente dal tecnico incaricato.

IL PRESENTE ALLEGATO  
E' COMPOSTO DA ....45..... FOGLI

LA DIRIGENTE  
(*avv. Gianna Elisa Verlingo*)

