

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 settembre 2015, n. 1700

**PO FESR 2007-2013 Asse VI - Linea di Intervento 6.1 Az 6.1.10. Avviso D D n 615 del 10.06.2010, pubbl. sul BURP n 105 del 17.06.10 e s-m ed i Titolo III "Aiuti alle medie imprese e ai Cons di PMI per Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo". Approvazione prog. definitivo Sog. Proponente: Cons. Turismo Salentino costituito dalle imprese Riva Marina Resort Beach Club Srl e Modoni Building Srl.**

L'Assessore allo Sviluppo Economico, sulla base della relazione istruttoria espletata dall'Ufficio Incentivi alle PMI e Grandi Imprese, confermata dal Dirigente del Servizio Competitività, riferisce quanto segue:

**Visti:**

- il PO 2007-2013 FESR della Regione Puglia, come approvato dalla Commissione Europea con Decisione (CE) n. C/2007/5726 del 20 novembre 2007;
- la DGR n. 146 del 12 febbraio 2008 con la quale la Giunta Regionale ha preso atto di detta decisione comunitaria (BURP n. 31 del 26.02.08);
- la DGR del 28.12.2009 n. 2632 con cui la Giunta Regionale ha adottato il "Regolamento dei regimi di aiuto in esenzione per le imprese turistiche";
- il Regolamento n. 36 del 30.12.2009 "**Regolamento dei regimi di aiuto in esenzione per le imprese turistiche**" pubblicato sul BURP n. 210 suppl. del 31.12.2009 e s.m.e.i.;
- il Titolo III del citato Regolamento denominato "**Aiuti alle Medie imprese e ai Consorzi di PMI per i Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo**"

**Visto altresì:**

- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 886 del 24.09.2008 con cui è stato emanato l'Atto di Organizzazione per l'Attuazione del PO FESR 2007/2013 (BURP n. 149 del 25.09.2008);
- la DGR n. 1849 del 30.09.2008 con la quale sono stati nominati l'Autorità di Gestione del PO FESR 2007/2013 ed i Responsabili degli Assi di cui al medesimo programma (BURP n. 162 del 16.10.2008);

- la DGR del 17.02.2009 n. 165 con la quale è stato adottato, tra l'altro, l'atto di indirizzo concernente le procedure di gestione del programma;
- la DGR del 17.02.2009 n. 185 e del 17.03.2009 n. 387 con le quali sono stati nominati i Responsabili di Linea;
- la DGR n. 750 del 07.05.2009 con cui è stato approvato il Programma pluriennale dell'Asse VI del PO FESR 2007/2013 e autorizzato il Responsabile della Linea di Intervento VI, nominato con la D.G.R. n. 185 del 17.02.2009, ad adottare atti di impegni e spese sui Capitoli di cui alla citata D.G.R. nei limiti delle dotazioni finanziarie del PPA;
- la DGR del 28 luglio 2009, n. 1351 con cui sono stati individuati i nuovi Servizi relativi alle Aree di Coordinamento e nella fattispecie per l'Area Sviluppo economico, lavoro, innovazione, è stato previsto tra gli altri, il Servizio Ricerca e Competitività;
- il D.P.G.R. del 30 luglio 2009 n. 787 con cui sono stati istituiti i Servizi ricadenti nelle otto aree di coordinamento della Presidenza e della Giunta della Regione Puglia;
- la DGR del 4 agosto 2009, n. 1451, con cui si è provveduto al conferimento dell'incarico di dirigente del Servizio, sopra menzionato;
- le DD n. 11 del 8.09.2009 e n. 12 del 9.09.2009 del Direttore dell'Area Politiche per lo Sviluppo il Lavoro e l'Innovazione con cui sono stati istituiti, tra gli altri, gli Uffici relativi al Servizio Ricerca e Competitività;
- la DGR n. 2157 del 17.11.2009 con la quale la Giunta Regionale ha adeguato gli atti di nomina dei Responsabili delle Linee di Intervento del PO FESR 2007/2013, nonché i PPA come approvati al nuovo modello organizzativo e per l'effetto ha individuato i Responsabili delle Linee di Intervento;
- la DD. del Direttore di Area n. 30 del 22.12.2009 con la quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Ufficio Incentivi alle PMI;
- la DD. n. 31 del 26 gennaio 2010 del Dirigente del servizio, Responsabile della Linea di intervento 6.1., Asse VI, PO FESR 2007-2013, con la quale è stato nominato il Responsabile dell'Azione 6.1.9 (Qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva);
- la Determinazione del Dirigente del Servizio Ricerca e Competitività del 10 giugno 2010, n. 615 di approvazione dell'Avviso per la presentazione

- delle istanze di accesso ai sensi dell'art. 22 del Regolamento n. 36/2009 e s.m. e i.;
- la DGR n. 2574 del 22.11.2011 di Modifiche al Programma Pluriennale 2007 - 2010 dell'Asse VI e variazioni di bilancio (BURP n. 193 del 14.12.2011);
- la D.G.R n. 2859 del 20.12.2012 con la quale è stato approvato lo schema di Disciplinare;
- la deliberazione n. 249 del 26.02.2009 con cui la Giunta regionale ha approvato lo schema di Convenzione per l'affidamento alla Sviluppo Italia Puglia S.p.A., Società per Azioni soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'unico socio Regione Puglia, di specifici compiti di interesse generale. Detta Convenzione è stata sottoscritta in data 15.04.2009;
- la DGR n. 1271 del 21.07.2009 con la quale la Giunta Regionale ha apportato alcune modifiche alla richiamata Convenzione, per adeguare il testo alla nuova denominazione sociale di "Puglia Sviluppo S.p.A." ed alle attuali disposizioni statutarie. Detta Convenzione è stata sottoscritta in data 31.07.2009;
- la DGR n. 326 del 10.02.2010 con cui la Giunta Regionale ha approvato le modifiche alla richiamata Convenzione con Puglia Sviluppo S.p.A., estendendo, su proposta del Comitato di Vigilanza, l'ambito di attività di Puglia Sviluppo anche ai regimi di aiuto di cui al Regolamento n. 36/2009 e modificando conseguentemente la Scheda Attività SIP003/2009 riferita a dette attività;
- l'atto giuntale n. 326/2010 è stato notificato al Legale Rappresentante della Puglia Sviluppo S.p.A., per la relativa accettazione, nonché all'Autorità di Gestione del PO FESR 2007-2013;

**Considerato che:**

- il **Costituendo Consorzio Turismo Salentino**, composto dalle imprese Riva Marina Resort Beach Club S.r.l., Modoni Building S.r.l. e Bianco Palace Hotel S.r.l., ha presentato istanza di accesso inviata alla Regione in data 28.05.2013 ed acquisita agli atti regionali con prot. n. AOO\_158/0004694 del 30/05/2013;
- l'impresa Bianco Palace Hotel S.r.l. con nota datata 15.11.2013, acquisita agli atti in data 18.11.2013 prot. n. AOO\_158/0009967, ha comunicato formalmente la rinuncia alle agevolazioni;

- con D.G.R n. 211 del 26/02/2014, pubblicata sul BURP n. 35 del 12/03/2014, il suddetto **Costituendo Consorzio Turismo Salentino**, composto dalle imprese Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e Modoni Building S.r.l., è stato ammesso alla fase di presentazione del progetto definitivo riguardante investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 15.014.925,00 con agevolazione massima concedibile pari ad €. 6.011.716,25;
- il Consorzio proponente ha presentato, nei termini di legge, il progetto definitivo;

**Considerato altresì che:**

- con A.D n. 615 del 10/06/2010 sono state impegnate le risorse per la copertura dell'Avviso per l'erogazione di "Aiuti alle Medie Imprese e ai Consorzi di PMI per Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo" per un importo complessivo pari ad € 20.000.000,00 a valere sulla linea di intervento 6.1 - azione 6.1.10;
- con A.D n. 1575 del 21/09/2011 si è proceduto all'assunzione di un ulteriore impegno pari ad € 25.000.000,00 a valere sulla linea di intervento 6.1 - azione 6.1.10;
- con A.D. n. 1576 del 05.08.2013 è stata impegnata l'ulteriore somma di € 21.634.600,00;
- con deliberazione di Giunta regionale n. 218 del 26.02.2014, pubblicata sul BUPR n. 31 del 05.03.2014, è stata disposta l'interruzione della presentazione di nuove proposte di agevolazione di aiuti;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1356 del 27.06.2014, pubblicata sul BURP n. 99 del 23.07.2014, è stato approvato l'elenco dei piani d'investimento, con individuazione nominale dei beneficiari e determinazione del contributo massimo da concedere a titolo di aiuto pari ad € 34.459.728,57;
- con A.D. n. 1448 del 24.07.2014 è stata disimpegnata la somma eccedente pari ad € 18.965.853,60 a discarico dell'impegno assunto sul Cap. 1156010 con determinazione dirigenziale n. 1576 del 05.08.2013.

**Rilevato che:**

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 09.09.2015 prot. 6235/BA, acquisita agli atti in data 10/09/2015 prot. n. AOO\_158/0008116, ha consegnato la relazione finale di ammissibilità del progetto definitivo ed ha comunicato:

- di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente, così come previsto dall'art. 13 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 105 del 17.06.2010 e s.m.i.;
- che dette verifiche si sono concluse con esito positivo;

**Rilevato altresì che:**

dalla suddetta relazione finale emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile è pari a complessivi € **4.736.949,80** di cui:

- € 2.472.339,71 a favore dell'impresa **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**;
- € 2.264.610,09 a favore dell'impresa **Modoni Building S.r.l.**;

la spesa di € **4.736.949,80**, a valere sulla Linea d'intervento 6.1 - azione 6.1.10, è garantita dalla dotazione finanziaria di cui agli impegni assunti con determinazioni n. 615/2010 e n. 1575/2011 e n. 1576/2013.

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

- approvare la proposta di progetto definitivo presentato dal **Consorzio Turismo Salentino** con sede legale in Via Gentile, n. 25 - 73100 Lecce (LE), C.F. 04632660751, costituito dalle imprese **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.** con sede legale in Via Della Pineta, sn - 72012 Carovigno (BR), C.F. 03440260754 e **Modoni Building S.r.l.** con sede legale in Via Dante Alighieri, n. 87 - 70100 Bari (BA), C.F. 06822840721.
- procedere alla sottoscrizione del disciplinare.

**COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/01 e s.m.e i.**

Gli eventuali oneri derivanti dalla conclusione positiva del procedimento pari ad € **4.736.949,80** sono coperti con le risorse impegnate con Determinazioni del Dirigente del Servizio Ricerca e Competitività n. 615/10, n. 1575/11 e n. 1576/13.

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 di quanto riportato nelle premesse;
- di prendere atto della relazione finale predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. trasmessa con nota del 09.09.2015 prot. 6235/BA, acquisita agli atti in data 10/09/2015 prot. n. AOO\_158/0008116, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dal **Consorzio Turismo Salentino**, costituito dalle imprese **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e Modoni Building S.r.l.**, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di € **12.096.294,60** conclusasi con esito positivo e allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);
- di approvare, sulla base delle risultanze istruttorie svolte dalla società Puglia Sviluppo S.p.A., la proposta di progetto definitivo presentata dal **Consorzio Turismo Salentino**, costituito dalle imprese **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e Modoni Building S.r.l.**, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo da realizzarsi negli anni 2015-2016, dell'importo complessivo ammissibile di € **12.096.294,60** comportante un onere a carico della finanza pubblica di € **4.736.949,80** e con la previsione di realizzare nell'esercizio a regime un incremento occupazionale non inferiore a n. 8 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:
  - **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.:** programma di investimento da realizzarsi negli anni 2014-2015 per un importo complessivo ammissibile di € 7.063.827,73 per Attivi Mate-

riali, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 2.472.339,71 e con la previsione di realizzare nell'esercizio a regime un incremento occupazionale non inferiore a n. 4 unità lavorative (ULA);

- **Modoni Building S.r.l.:**

programma di investimento da realizzarsi negli anni 2014-2015 per un importo complessivo ammissibile di € 5.032.466,87 per Attivi Materiali, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 2.264.610,09 e con la previsione di realizzare nell'esercizio a regime un incremento occupazionale non inferiore a n. 4 unità lavorative (ULA);

- di dare atto che il Dirigente del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi proceda 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. 25 co. 2 del Regolamento Regionale n. 36 del

30.12.2009 e s.m.e i. recante la disciplina dei Regimi di Aiuto in esenzione per le imprese turistiche;

- di autorizzare il Dirigente del Servizio Competitività 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 al **Consorzio Turismo Salentino** ed alle imprese **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e Modoni Building S.r.l.**;
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta  
Dott. Bernardo Notarangelo

Il Presidente della Giunta  
Dott. Michele Emiliano

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO SALENTINO

PROT. N. 25

## Consorzio Turismo Salentino

### Relazione finale di ammissibilità del progetto definitivo

Regolamento n. 36/09 e s.m. e i. - Titolo III "Aiuti alle medie imprese e ai Consorzi di PMI  
per Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo"  
P.O. Puglia 2007-2013

**Soggetto proponente: Consorzio Turismo Salentino**

**Impresa realizzatrice: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Investimento struttura ricettiva proposto da Progetto Definitivo:	€ 7.444.830,00
Investimento per acquisizione di servizi proposto da Progetto Definitivo:	€ 0,00
<b>Totale investimento proposto da Progetto Definitivo:</b>	<b>€ 7.444.830,00</b>
Investimento struttura ricettiva ammesso da Progetto Definitivo:	€ 7.063.827,73
Agevolazione concedibile da Progetto Definitivo:	€ 2.472.339,71
Incremento occupazionale:	+ 4 ULA
Localizzazione investimento:	via Pineta, sn - Località Specchiolla - Carovigno (Br)

**Impresa realizzatrice: Modoni Building S.r.l.**

Investimento struttura connessa proposto da Progetto Definitivo:	€ 5.503.111,73
Investimento per servizi di consulenza proposto da Progetto definitivo:	€ 0,00
<b>Totale investimento proposto da Progetto Definitivo:</b>	<b>€ 5.503.111,73</b>
Investimento struttura connessa ammesso da Progetto Definitivo:	€ 5.032.466,87
Investimento acquisizione di servizi di consulenza ammesso:	€ 0,00
Agevolazione concedibile da Progetto Definitivo:	€ 2.264.610,09
Incremento occupazionale:	+ 4 ULA
Localizzazione investimento:	Località Centro Colonico - Torre San Giovanni - Ugento (Le)

## Indice

### Sommario

PREMESSA .....	
Verifica di decadenza .....	
1. Tempistica e modalità di trasmissione della domanda .....	
2. Completezza della documentazione inviata .....	
2.1 Verifica del potere di firma.....	
2.2 Definizione/illustrazione dei contenuti minimi del progetto di investimenti .....	
2.3 Costituzione del Consorzio (Art. 22 punto 6 del Regolamento).....	
2.4 Conclusioni .....	
3. Documentazione allegata al progetto definitivo .....	
Verifica ammissibilità del programma di investimenti.....	
4. Presentazione dell'iniziativa e valutazione delle spese di investimento.....	
4.1 I Soggetti consorziati .....	
4.2 Sintesi dell'iniziativa .....	
4.2.1 Collegamento funzionale e programma integrato di promozione e commercializzazione .....	
4.3 Ammissibilità dell'investimento.....	
5. Cantierabilità dell'iniziativa .....	
5.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa .....	
5.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa .....	
5.3 Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di destagionalizzazione dei flussi turistici .....	
5.4 Congruenza Suolo Aziendale .....	
5.5 Congruenza opere civili .....	
5.6 Congruenza impiantistica.....	
5.7 Congruenza Programmi Informatici.....	
5.8 Congruenza trasferimenti di tecnologia (acquisto di diritti di brevetto e licenze) .....	
5.9 Congruenza Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori .....	
5.10 Note conclusive .....	
8. Valutazioni economico finanziarie dell'iniziativa .....	
8.1 Dimensione del beneficiario .....	
8.2 Capacità reddituale dell'iniziativa.....	
8.3 Rapporto tra mezzi finanziari ed investimenti previsti.....	
9. Coerenza e completezza del business plan.....	
10. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 dell'avviso per la costruzione e ristrutturazione di edifici destinati alla ricettività turistica .....	

- 
11. Creazione di nuova occupazione .....
  12. Ricadute dell'iniziativa sul territorio .....
  13. Coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto di investimento .....
  14. Rispetto delle prescrizioni effettuate in sede di ammissione alla fase istruttoria ..
  15. Indicazioni/prescrizioni per fase successiva.....
- Conclusioni .....

**PREMESSA****Impresa n. 1 e programma di investimento ammesso e deliberato****Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

L'impresa **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.** è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con D.G.R. n. 211 del 26/02/2014.

Il costo complessivo previsto dal programma di investimenti ammesso e deliberato è di € 7.450.000,00, interamente riferiti alla realizzazione di una struttura ricettiva, e l'agevolazione massima concedibile risulta essere pari ad € 2.607.500,00.

**Ammontare e tipologia degli investimenti riferiti alla struttura ricettiva**

<b>Sintesi investimenti per "struttura ricettiva"</b>		
<b>Tipologia spesa</b>	<b>Ammontare Investimento (€)</b>	<b>Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)</b>
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	300.000,00	105.000,00
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	6.260.000,00	2.191.000,00
Attrezzature, macchinari, impianti	890.000,00	311.500,00
Programmi informatici	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.450.000,00</b>	<b>2.607.500,00</b>

Si precisa che le spese riferite alla realizzazione dei servizi funzionali sono ricomprese nelle spese complessive riferite alla realizzazione della struttura alberghiera.

**Sintesi degli investimenti da progetto di massima**

<b>Sintesi Investimenti</b>		
<b>Tipologia spesa</b>	<b>Ammontare Investimento (€)</b>	<b>Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)</b>
Attivi materiali struttura ricettiva	7.450.000,00	2.607.500,00
Servizi di consulenza	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.450.000,00</b>	<b>2.607.500,00</b>

**Impresa n. 2 e programma di investimento ammesso e deliberato:****Modoni Building S.r.l.**

L'impresa **Modoni Building S.r.l.** è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con D.G.R. n. 211 del 26/02/2014.

Il costo complessivo previsto dal programma di investimenti ammesso da delibera è di € 7.564.925,00 e l'agevolazione massima concedibile risulta essere pari ad € 3.404.216,25.

**Ammontare e tipologia degli investimenti riferiti alla struttura connessa**

<b>Sintesi investimenti per "struttura connessa"</b>		
<b>Tipologia spesa</b>	<b>Ammontare Investimento (€)</b>	<b>Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)</b>
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	305.000,00	137.250,00
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	6.534.675,00	2.940.603,75

Attrezzature, macchinari, impianti	725.250,00	326.362,50
Programmi informatici	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.564.925,00</b>	<b>3.404.216,25</b>

Si precisa che le spese riferite alla realizzazione dei servizi funzionali sono ricomprese nelle spese complessive riferite alla realizzazione della struttura connessa (recupero di masseria).

### Sintesi degli investimenti da progetto di massima

Sintesi Investimenti		
Tipologia spesa	Ammontare Investimento (€)	Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)
Attivi materiali struttura connessa	7.564.925,00	3.404.216,25
Servizi di consulenza	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.564.925,000</b>	<b>3.404.216,25</b>

## Verifica di decadenza

### 1. Tempistica e modalità di trasmissione della domanda (Art. 23 punto 1 del Regolamento)

#### **Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il progetto definitivo è stato trasmesso in data 03/06/2014 (prot. regionale n. AOO\_158/5199 del 05/06/2014) e pertanto entro 60 gg. dalla data di ricevimento (03/04/2014) della comunicazione regionale di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo, così come definito dalla normativa di riferimento.

Il progetto è stato elaborato utilizzando la modulistica fornita, in dettaglio:

- SCHEDA TECNICA DI SINTESI
- RELAZIONE GENERALE STRUTTURA TURISTICO ALBERGHIERA
- RELAZIONE ANALISI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

#### **Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

Il progetto definitivo è stato inviato in data 31/05/2014 (prot. regionale n. AOO\_158/5195 del 05/06/2014) e pertanto entro 60 gg. dalla data di ricevimento (03/04/2014) della comunicazione regionale di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo, così come definito dalla normativa di riferimento.

Il progetto è stato elaborato utilizzando la modulistica fornita, in dettaglio:

- SCHEDA TECNICA DI SINTESI
- RELAZIONE GENERALE STRUTTURA CONNESSA
- RELAZIONE ANALISI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### 2. Completezza della documentazione inviata (Art. 23 punto 2 del Regolamento)

#### **2.1 Verifica del potere di firma**

#### **Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La proposta di progetto relativamente all'impresa **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.** è sottoscritta da Fioravante Totisco, Amministratore Unico e legale rappresentante con potere di firma, così come risulta da Certificato Camerale rilasciato in data 27/05/2013 e successive dichiarazioni sostitutive di atto notorio riferite all'iscrizione presso la CCIAA di Brindisi.

**Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

La proposta di progetto relativamente all'impresa Modoni Building S.r.l. è sottoscritta da Vittorio Andidero, Amministratore Unico e legale rappresentante con potere di firma, così come risulta da Certificato Camerale rilasciato in data 24/05/2013 e successive dichiarazioni sostitutive di atto notorio riferite all'iscrizione presso la CCIAA di Lecce.

**2.2 Definizione/illustrazione dei contenuti minimi del progetto di investimenti****Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

- il progetto enuncia chiaramente i presupposti e gli obiettivi sotto il profilo economico, produttivo, commerciale e finanziario. In particolare, il soggetto proponente evidenzia che l'obiettivo fondamentale del progetto è quello di ampliare la ricettività dell'esistente villaggio turistico, attraverso la realizzazione di ulteriori n. 164 camere ed una piscina semi olimpionica;
- le informazioni fornite in relazione al soggetto proponente risultano esaustive ed approfondite;
- il programma di investimenti è supportato da preventivi, planimetrie, elaborati grafici, progetto edilizio e layout;
- il piano finanziario di copertura degli investimenti, con indicazione dell'ammontare delle agevolazioni richieste, e le relative previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono dettagliatamente descritte.

**Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

- il progetto enuncia chiaramente i presupposti e gli obiettivi sotto il profilo economico, produttivo, commerciale e finanziario. In particolare, il soggetto proponente evidenzia che l'obiettivo fondamentale del progetto è quello realizzare una struttura ricettiva a 4 stelle, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione ad albergo, della Masseria "Modoni", sita in località Centro Colonico, nel territorio del Comune di Ugento;
- le informazioni fornite in relazione al soggetto proponente risultano esaustive ed approfondite;
- il programma di investimenti è supportato da preventivi, planimetrie, elaborati grafici, progetto edilizio e layout;
- il piano finanziario di copertura degli investimenti, con indicazione dell'ammontare delle agevolazioni richieste, e le relative previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono dettagliatamente descritte.

**2.3 Costituzione del Consorzio** (Art. 22 punto 6 del Regolamento)

In data 07/05/2014, mediante Atto Notarile Rep. n. 736, Raccolta n. 535 del Notaio Luca Di Pietro in Lecce, registrato a Lecce in data 08/05/2014 al n. 3824/1T, è stato costituito il Consorzio Turismo Salentino Società consortile a r.l.; lo stesso risulta, pertanto, come previsto dalla normativa, costituito in data antecedente alla presentazione del progetto definitivo (31/05/2014) così come stabilito al punto 6 dell'art. 22 del Reg. n. 36/09.

**2.4 Conclusioni**

Sulla base delle verifiche effettuate è possibile procedere al successivo esame di merito.

## Verifica preliminare di ammissibilità (esame di merito)

### 3. Documentazione allegata al progetto definitivo

#### Consorzio Turismo Salentino

- copia di atto costitutivo di società consortile a r.l. con allegato statuto;
- visura CCIAA del 12/05/2014.

#### Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.

Il progetto di investimenti presentato è costituito dalla seguente documentazione:

- scheda tecnica di sintesi riferita alla struttura turistico alberghiera;
- relazione generale riferita alla struttura turistico alberghiera comprensiva delle informazioni relative all'attività, all'andamento economico e alla situazione patrimoniale del soggetto proponente;
- relazione di sostenibilità ambientale datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo;
- DURC emesso dall'INPS – sede di Brindisi in data 28/05/2014;
- DSAN libro unico del lavoro;
- DSAN attestante che, negli esercizi 2010, 2011 e 2012, l'impresa non ha fatto ricorso a nessun tipo di intervento integrativo salariale;
- DSAN sostitutive dell'iscrizione e della certificazione CCIAA;
- DSAN antimafia a firma dell'Amministratore Unico;
- dichiarazione di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 maggio 2007, articolo 8, relativa a determinati aiuti di Stato, dichiarati incompatibili dalla Commissione Europea;
- copia delle attestazioni delle denunce contributive presentate alla sede INPS di Brindisi (periodo gennaio 2013 – dicembre 2013);
- copia della ricevuta di deposito del bilancio 2013 ed elenco soci presso la CCIAA di Brindisi;
- bilancio al 31/12/2013 completo di Relazione del Collegio Sindacale, Relazione sulla Gestione, Nota integrativa e verbale di approvazione;
- cronoprogramma, datato dicembre 2012 ed aggiornato a maggio 2014;
- tav. 1 – stralci planimetrici: P.d.F. Catastale Aerofotogrammetrico, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 2 – planimetria generale, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 3 – blocco piscine: piante e sezioni;
- tav. 4A – piante piano terra, piano 1° e cop. blocco residenziale B, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 4B – prospetti e sezioni blocco residenziale B, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 4C – sistemazione esterna blocco B layout, tipologia camere e tabelle, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 5A – piante piano terra, piano 1° e cop. blocco residenziale C, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 5B – prospetti e sezioni blocco residenziale C, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- tav. 5C – sistemazione esterna blocco C layout, tipologia camere e tabelle, datata dicembre 2012 ed aggiornata a maggio 2014;
- computo metrico a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo, datato dicembre 2012 ed aggiornato a maggio 2014;
- Elenco prezzi, datato dicembre 2012 ed aggiornato a maggio 2014;
- principali elaborati grafici (impianto acqua calda sanitaria, impianto clima, impianto di fognatura nera, relazione tecnica impianto di fognatura nera, impianto idrico rete duale, particolare del sistema di recupero e distribuzione di acqua piovana, attestato di qualificazione energetica), in adeguata scala e debitamente quotati, firmati, a norma di legge, dal progettista e controfirmati dal legale rappresentante dell'impresa;

- relazioni tecniche riferite agli impianti (relazione tecnica impianto solare termico, relazione tecnica impianto clima, relazione tecnica legge 10/91, relazione tecnica impianto di distribuzione di acqua potabile e acqua piovana, relazione tecnica impianto di recupero dell'acqua piovana);
- tavole E3 ed E4 – attestato di qualificazione energetica (blocchi B e C).

Successivamente, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. ha presentato quanto segue:

- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/6810 del 10/07/2014, le seguenti integrazioni spontanee:
  - computo metrico estimativo datato luglio 2014, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo;
  - documento "Analisi dei prezzi unitari", datato luglio 2014, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo, con allegata la seguente documentazione:
    - n. 2 prev. ditta Trio Calcestruzzi S.r.l.;
    - attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici rilasciata ai sensi del DPR 207/2010 dall'organismo di attestazione Costruttori Qualificati Opere Pubbliche;
    - documento "Elenco dei prezzi unitari", datato luglio 2014 a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/11234 del 27/11/2014:
  - DSAN a firma del tecnico incaricato attestante l'esatto numero delle camere previsto nel progetto;
  - computo metrico estimativo datato settembre 2014, non firmato;
  - computo metrico riferito agli oneri di sicurezza, non firmato;
  - documento "Elenco prezzi unitario con listino prezzi Puglia 2012", non firmato;
  - documento "Analisi dei prezzi e giustificazione generale dei prezzi" (non firmato), con allegati i seguenti preventivi:
    - ditta Rhoss S.p.A. per f.p.o. di pompa di calore;
    - ditta Termoidrosan S.r.l. per impianto solare;
    - ditta Calò Lenoci Francesco S.r.l.;
    - ditta La Piastrella S.r.l.;
    - ditta Ceramiche Orion S.r.l.;
    - ditta Edil Fra.Ta. S.r.l.;
    - ditta Ciani Arredamenti S.r.l.;
    - ditta Del Prete;
    - ditta Aster Cucine;
    - ditta Gami S.r.l. per fornitura percorsi ginnici;
    - ditta Disano;
    - ditta Schneider Electric per f.p.o. di quadri elettrici;
    - ditta Lucrezio Giuseppe per impianto piscina e materiale interno (n. 2 preventivi);
    - ditta Ser Metal s.n.c. dei Fratelli Leone per f.p.o. di ringhiera in acciaio;
    - ditta HCS S.r.l.;
    - ditta Edil Impianti 2 S.r.l.;
    - ditta Cacciatore House S.r.l.;
  - computo metrico relativo a "studio e progettazione ingegneristica";
  - parere di conformità alle norme di prevenzione incendi – prot. 8471 del 03/10/2014 – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Brindisi;
  - tav. R – relazione tecnica antincendio;
  - tav. 1 – planimetria generale antincendio;
  - tav. 2 – planimetria generale antincendio – P.d.C. n. 445-2008 del 17 dic. 2007;
  - perizia giurata con verbale del Tribunale di Lecce del 13/11/2014, a firma del progettista Ing. Sergio De Nuzzo attestante la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili realizzati e realizzandi;
  - DSAN a firma dell'Amministratore Unico attestante l'identificazione catastale dell'area oggetto di intervento;
  - P.d.C. n. 142 del 04/11/2014 di Variante ai P.d.C. n. 445/2007 e n. 111/2011;

- autorizzazione paesaggistica n. 71 del 28/10/2014, per Variante ai P.d.C. n. 445/2007 e n. 111/2011;
- relazione tecnica generale datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- rapporto RT-BA – Relazione per il superamento delle barriere architettoniche datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- tav. 1 bis – stralci planimetrici: P.d.F. Catastale, datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- tav. 2 bis – planimetria generale, datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- tav. 4A bis – piante piano terra, piano 1° e cop. blocco residenziale B, datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- tav. 5A bis – piante piano terra, piano 1° e cop. blocco residenziale C, datata dicembre 2012 ed aggiornata a settembre 2014;
- tav. 6 - rilievo fotografico dello stato di fatto, datata settembre 2014;
- tav. R1 – relazione tecnica di sintesi con indicazione del rispetto delle soluzioni tecniche di norma per il raggiungimento del livello III (o superiore) della qualità prestazione del raffrescamento estivo dell'edificio (DMSE 26/06/2009);
- tav. R2 – relazione tecnica di sintesi con indicazione del rispetto delle soluzioni tecniche di norma per il raggiungimento della classe energetica "B" dell'edificio;
- attestato di conformità del progetto al Protocollo Itaca Puglia 2011, a firma dell'Ing. Angelantonio Domenico Rafaschieri;
- relazione tecnica di rispondenza al Protocollo Itaca, a firma dell'Ing. Angelantonio Domenico Rafaschieri;
- tav. EL1 – impianto elettrico Blocco B, datata settembre 2014 a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- tav. EL2 – impianto elettrico Blocco C, datata settembre 2014 a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- tav. EL3 – impianto elettrico montanti principali, datata settembre 2014 a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- tav. EL4 – impianto elettrico rete a terra, datata settembre 2014 a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- tav. E1 bis – Relazione tecnica Legge 10 del 9 gennaio 1991 art. 28 (Blocco B) datata dicembre 2012, aggiornata a settembre 2014, a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- tav. E2 bis – Relazione tecnica Legge 10 del 9 gennaio 1991 art. 28 (Blocco C) datata dicembre 2012, aggiornata a settembre 2014, a firma dell'Ing. Giuseppe Manzo;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/12366 del 19/12/2014, la seguente documentazione, debitamente firmata dal progettista e controfirmata dall'impresa:
  - computo metrico estimativo;
  - computo metrico oneri di sicurezza;
  - elenco prezzi unitario con listino prezzi Puglia 2012;
  - analisi prezzi e giustificazione generale dei prezzi;
  - DSAN esatta identificazione catastale;
  - nuova DSAN libro unico del lavoro;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/178 del 09/01/2015:
  - nuovo cronoprogramma delle opere da realizzare;
  - copia della lettera datata 22/12/2014 con la quale UniCredit S.p.A. comunica all'impresa la concessione di un mutuo ipotecario;
  - DSAN concernente i lavoratori con contratto part-time;
  - verbale di assemblea dei soci del 02/01/2015, relativo all'apporto di mezzi propri.

La documentazione elencata è stata trasmessa anche su supporto magnetico.

**Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

Il progetto di investimenti presentato è costituito dalla seguente documentazione:

- scheda tecnica di sintesi riferita alla struttura connessa (recupero di masseria);
- relazione generale struttura connessa, comprensiva delle informazioni relative all'attività, all'andamento economico e alla situazione patrimoniale del soggetto proponente;
- relazione di sostenibilità ambientale;
- DSAN con la quale si dichiara che l'impresa non ha mai assunto personale e che non dispone di dipendenti, pertanto non è tenuta alla presentazione del DURC e alla tenuta del Libro Matricola;
- DSAN LUL;
- DSAN attestante che il numero di dipendenti nei dodici mesi antecedenti l'invio dell'istanza di accesso è pari a zero e che l'impresa non ha fatto ricorso ad interventi integrativi salariali negli esercizi 2010, 2011 e 2012;
- dichiarazione di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 maggio 2007, articolo 8, relativa a determinati aiuti di Stato, dichiarati incompatibili dalla Commissione Europea;
- DSAN iscrizione CCIAA e DSAN sostitutiva della certificazione CCIAA;
- DSAN antimafia a firma dell'Amministratore unico;
- perizia giurata in originale con verbale di giuramento presso il Tribunale di Bari del 28/05/2014, a firma dell'Arch. Maurantonio La Notte, attestante la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi ed urbanistici, la corretta destinazione d'uso degli immobili e l'inesistenza di motivi ostativi circa il rilascio del titolo abilitativo;
- copia del mandato senza rappresentanza del 27/02/2014, notaio Marco Tatarano, rep. n. 159 – racc. n. 2414, con il quale i soci della Modoni Building S.r.l. conferiscono al sig. Francesco Sinante mandato collettivo speciale affinché il mandatario abbia a cedere a chiunque crederà opportuno le quote di partecipazione rappresentanti l'intero capitale sociale della società Modoni Building S.r.l.;
- copia dell'atto notarile del 06/11/2008, Rep. n. 21060, raccolta n. 12184, notaio Francesco Rinaldi, relativo alla costituzione della società Modoni Building S.r.l. mediante scissione della società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., con contestuale cessione alla Modoni Building S.r.l. dei terreni siti in Ugento in località Centro Colonico (già inviato in sede di presentazione del progetto di massima), con allegata copia della seguente documentazione:
  - lettera del Tribunale di Bari dell'08/10/2008;
  - statuto dell'impresa Modoni Building S.r.l.;
  - certificato di destinazione urbanistica – Comune di Ugento dell'01/10/2008, riferito a diverse particelle dei foglio di mappa n. 70, 71 e 74;
  - certificato di destinazione urbanistica – Comune di Ugento dell'10/10/2008, riferito alla particella n. 2029 del foglio di mappa n. 71;
  - certificato di destinazione urbanistica – Comune di Ugento dell'10/10/2008, riferito alla particella n. 994 del foglio di mappa n. 71;
  - statuto della società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l.;
  - copia delle note di trascrizione dell'atto notarile del 06/11/2008, rep. n. 21060, rac. n. 12184;
  - copia della ricevuta di voltura da nota di trascrizione;
  - copia della visura storica senza valore di certificazione del 19/11/2008 riferita alla società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l.;
- relazione generale legge 13/89;
- tavola PA1 – inquadramento territoriale – planimetria generale – planovolumetrico conteggi;
- tavola PA2 – planimetria generale – riepilogo superfici;
- tavola PA3 – corpo A – piante quotate piano terra e primo – conteggi e riepiloghi superfici;
- tavola PA4 – corpi B,C, e D – piante quotate piano terra – conteggi e riepilogo superfici;
- elaborato PA5 – corpo A – prospetti e sezioni;

- elaborato PA6 corpi B, C e D – prospetti e sezioni;
- relazione tecnica progetto impianto idrico fognante;
- elaborato IF2 – planimetria generale impianto idrico;
- elaborato IF3 – planimetria generale impianto fognante;
- elaborato IF4 – planimetria generale acque piovane;
- elaborato IF5 – pianta rete idrica corpi di fabbrica A-B-C-D;
- elaborato IF6 – pianta rete di scarico acque nere corpi di fabbrica A-B-C-D;
- elaborato IF7 – pianta – sezioni vasche riserva idrica;
- elaborato IF8 – pianta – sezioni impianto trattamento liquami;
- elaborato IF9 – pianta – sezioni impianto trattamento liquami;
- elaborato IF10 – sezioni impianto di scarico in dispersioni;
- elaborato IA1 – relazione tecnica progetto impianti - antincendio;
- elaborato IA2 – planimetria generale antincendio – progetto impianti - antincendio;
- elaborato IA3 – planimetria antincendio corpi di fabbrica A-B-C-D;
- elaborato IA4 – impianto rilevazione fumi e segnalazione delle emergenze;
- elaborato EI01 – relazione tecnica – progetto impianti - elettrico;
- elaborato EI02 – schema a blocchi – progetto impianti - elettrico;
- elaborato EI03 – planimetria generale - progetto impianti - elettrico;
- elaborato EI04 – piani di installazione corpo A piano terra- progetto impianti - elettrico;
- elaborato EI05 – piani di installazione corpo A primo piano - progetto impianti - elettrico;
- elaborato EI06 – piani di installazione corpi B-C-D- progetto impianto elettrico;
- elaborato EI07 – layout impianto fotovoltaico;
- elaborato EI08 – quadri elettrici;
- elaborato EI09 – layout cabina di trasformazione;
- elaborato EI10 – verifica scariche atmosferiche;
- elaborato IC01 – relazione tecnica generale – impianto climatizzazione;
- elaborato IC02 – relazione tecnica DPR 59/09;
- elaborato IC03 – layout impianto climatizzazione;
- elaborato IC04 – schema funzionale – impianto climatizzazione.

Successivamente, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa Modoni Building S.r.l. ha presentato quanto segue:

- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/11235 del 27/11/2014:
  - copia del parere di conformità ai soli fini antincendio, rilasciato l'11/09/2014 dal comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce – prot. n. 16011 del 15/09/2014;
  - diagramma di GANTT;
  - DSAN del 26/11/2014 a firma dell'Amministratore unico dell'impresa Modoni Building S.r.l., attestante l'esatta identificazione catastale dell'area oggetto di intervento;
  - informazioni circa il procedimento teso all'ottenimento del permesso di costruire;
  - DSAN del 26/11/2014 a firma dell'Amministratore unico dell'impresa Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., attestante la piena disponibilità della particella catastale n. 1607 del foglio di mappa n. 71. Si precisa che l'informazione è confermata dalla perizia a firma dell'arch. Maurantonio La Notte giurata in data 28/05/2014 il quale afferma che "Gli immobili sono identificati nel NCEU del Comune di Ugento (Le) al foglio 71 con le particelle 1607, 2020 e 2026, in testa alla ditta "Modoni Building S.r.l.";
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/11671 del 09/12/2014:
  - elaborato PA3 – corpo A – piante quotate piano terra e primo;
  - elaborato PA4 – corpi B,C, e D – piante quotate piano terra;
  - elaborato PA5 – corpo A – prospetti e sezioni;
  - elaborato PA6 – corpi B,C, e D – prospetti e sezioni;
- ✓ con mail del 10/12/2014:
  - DSAN numero camere;
  - bilancio al 31/12/2013, completo della Nota integrativa, Relazione del Collegio sindacale, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
  - cronoprogramma aggiornato;

- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/458 del 16/01/2015:
  - cronoprogramma aggiornato;
  - verbale di assemblea del 12/01/2015 relativo all'apporto di mezzi propri;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/265 del 13/01/2015:
  - computo metrico estimativo "opere murarie e assimilate", "arredi e corredi", "oneri di sicurezza", "studio e progettazione ingegneristica";
  - computo metrico estimativo riferito agli impianti;
  - documento "consuntivo computo metrici";
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/5705 del 18/06/2015:
  - computo metrico estimativo con Listino Prezzi Regione Puglia aggiornamento anno 2012, non firmato;
  - computo metrico impianto climatizzazione e produzione ACS, a firma dell'Ing. Giuseppe Quattromini, aggiornato a maggio 2015;
  - computo metrico impianto antincendio, rilevazione incendi, gas, a firma dell'Ing. Giuseppe Quattromini, aggiornato a maggio 2015;
  - computo metrico impianto idrico-fognario, a firma dell'Ing. Giuseppe Quattromini, aggiornato a maggio 2015;
  - computo metrico impianto elettrico, a firma dell'Ing. Giuseppe Quattromini, aggiornato a maggio 2015;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/5616 del 17/06/2015 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4332/BA del 18/06/2015):
  - copia della nota prot. n. 3233 del 17/02/2015 – Città di Ugento, relativa alla convocazione della Conferenza dei Servizi
  - verbale di Conferenza dei Servizi del 24/02/2015, con cui si prende atto che l'intervento proposto dalla Modoni Building riguarda modifiche distributive degli spazi interni;
  - copia del parere Igienico sanitario favorevole, prot. n. 27620 del 19/02/2015;
  - copia della nota prot. n. AOO\_036 004760 del Servizio Foreste Regione Puglia, indirizzata al SUAP della Città di Ugento, avente ad oggetto parere idrogeologico favorevole;
  - copia della nota prot. n. AOO\_145/3100 dell'01/04/2015, trasmessa dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica – Servizio Assetto del Territorio – Regione Puglia con cui si trasmette all'impresa Modoni Building S.r.l. ed al SUAP della Città di Ugento, l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con Determina Servizio Assetto del Territorio n. 123/2015;
  - copia dell'atto notarile del 12/05/2015, notaio Maria Stellacci, rep. n. 26076 – racc. n. 14660, relativo alle cessione gratuita di area in adempimento di convenzione, da parte dell'impresa Modoni Building S.r.l. in favore del Comune di Ugento. L'atto risulta registrato in Lecce il 22/05/2015 al n. 4398 serie 1T e trascritto in Lecce in pari data ai numeri 14960/12001 e 14961/12002;
  - copia della nota prot. n. 9418 del 14/05/2015, trasmessa dal Comune di Ugento – Settore Attività produttive e SUAP all'impresa Modoni Building S.r.l., con la quale si richiede documentazione integrativa ai fini del rilascio del Provvedimento Unico Autorizzativo e si quantificano gli oneri concessori;
  - copia dell'atto di fideiussione n. A1805151781222, rilasciata all'impresa Modoni Building S.r.l. in favore del Comune di Ugento a garanzia del pagamento degli oneri concessori;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/6011 del 26/06/2015 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4650/BA del 30/06/2015):
  - cronoprogramma aggiornato;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/6466 del 03/07/2015 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 5052/BA del 07/07/2015):
  - Provvedimento Unico Autorizzativo n. 13/15 del 30/06/2015 rilasciato dal SUAP del Comune di Ugento in favore dell'impresa Modoni Building S.r.l. per l'esecuzione di lavori di "Restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche tipologiche originarie, con nuova distribuzione funzionale del complesso edilizio da destinare a struttura turistico/ricettiva;

- ✓ con mail del 16/07/2015, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 5366/BA di pari data:
  - cronoprogramma aggiornato relativo alle opere da realizzare;
- ✓ con PEC del 17/07/2015, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 5444/BA del 20/07/2015:
  - DSAN concernente l'esatto numero di stanze da realizzare;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. 5486/BA del 21/07/2015:
  - computo metrico estimativo con Listino Prezzi Regione Puglia aggiornamento anno 2012, a firma dell'arch. Maurantonio La Notte;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. 5644/BA del 27/07/2015:
  - copia del contratto di comodato gratuito del 22/07/2015, sottoscritto con l'impresa Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., relativo alla cessione in comodato d'uso gratuito del Suolo edificatorio sito nel comune di Ugento (LE), località "Centro Colonico", in catasto terreni al fg. 71 - p.lla 1607, di durata pari ad anni 10 (dieci), registrato in Bari al n. 6417 serie 3.

La documentazione elencata è stata trasmessa anche su supporto magnetico.

## Verifica ammissibilità del programma di investimenti

### 4. Presentazione dell'iniziativa e valutazione delle spese di investimento

#### 4.1 I Soggetti consorziati

##### **Impresa consorziata n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

###### *Forma e composizione societaria*

La società Riva Marina Resort Beach Club S.r.l., costituita in data 24/03/2000, atto del notaio dott. Enrico Astuto, con denominazione di S. Isidoro Resort Beach Club S.r.l., ha sede legale in Carovigno (Le), via della Pineta, località Specchiolla, dove svolge l'attività di Villaggio - Albergo. L'impresa risulta avere avviato l'attività in data 22/04/2009 così come si rileva dal certificato CCIAA del 27/05/2013. Con atto notarile del 07/04/2003, la società assume la denominazione di Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e, attualmente, si occupa della gestione del villaggio turistico "Riva Marina", situato a Carovigno in via della Pineta e del quale è proprietaria.

La società presenta, alla data del 30/05/2014, un capitale sociale di € 60.000,00, interamente versato e così suddiviso:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Fioravante Totisco                    | € 7.500,00 (12,50%); |
| - Ota Group S.r.l.                      | € 15.000,00 (25%);   |
| - Cimatene S.r.l.                       | € 7.500,00 (12,50%); |
| - M. & M. S.r.l.                        | € 7.500,00 (12,50%); |
| - Sergio De Nuzzo                       | € 7.500,00 (12,50%); |
| - Ing. De Nuzzo & C. Costruzioni S.r.l. | € 15.000,00 (25%).   |

###### *Oggetto sociale*

La società ha per oggetto sociale l'attività di realizzazione, gestione e vendita di strutture turistico ricettive.

Dal 2009, l'impresa gestisce il villaggio turistico "Riva Marina", di cui è proprietaria, situato in località Specchiolla, nel territorio del Comune di Carovigno.

*Struttura organizzativa*

La società dispone di una struttura organizzativa molto semplice, facente capo all'amministratore unico, nonché legale rappresentante con potere di firma, sig. Fioravante Totisco.

Relativamente alla gestione più strettamente operativa, è presente un direttore della struttura, oltre a operai con diverse mansioni quali chef, camerieri, guardiani, manutentori, addetti camere.

*Campo di attività*

Il settore economico principale di riferimento dell'iniziativa proposta è quello identificato dal seguente codice ATECO 2007: 55.10.00 - "Alberghi e strutture simili".

Nell'ambito del programma di investimenti proposto, la Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. intende ampliare la ricettività del villaggio turistico, attraverso la realizzazione di ulteriori n. 164 camere ed una piscina semi olimpionica.

*Risultati conseguiti e prospettive di sviluppo*

La società ha registrato nell'ultimo esercizio approvato (2014) un risultato negativo sebbene in miglioramento. Inoltre, l'impresa ha registrato un livello di fatturato e un risultato della gestione caratteristica in crescita rispetto all'esercizio precedente.

Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. prevede di conseguire un risultato positivo già a partire dal primo anno di avvio degli investimenti.

**Impresa consorziata n. 2: Modoni Building S.r.l.***Forma e composizione societaria*

La società Modoni Building S.r.l., costituita con atto del Notaio Francesco Rinaldi in data 06/11/2008, con sede in Bari alla Via Dante Alighieri, n. 87 opera principalmente nel settore delle costruzioni edili ed ha nel proprio oggetto sociale anche la gestione di strutture alberghiere e ricettive.

La Società, attiva dal 02/01/2013 presenta alla data del 25/07/2014, un capitale sociale di € 2.562.000,00, interamente versato e così suddiviso:

- Barbone Grazia, Andidero Vittoria e Andidero Vittorio, ciascuno in ragione di un terzo per una quota complessiva del 61,75 % pari a € 1.582.035,00;
- Barbone Grazia per una quota del 26,00 % pari a € 666.120,00;
- Andidero Vittorio per una quota del 6,25 % pari a € 160.125,00
- Andidero Vittoria per una quota del 6,00 % pari a € 153.720,00

Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Andidero Vittorio.

*Oggetto sociale*

L'oggetto sociale è ampio riguarda l'attività edile in generale, ricomprendendo, altresì, la gestione di strutture alberghiere e ricettive di ogni natura e genere.

*Struttura organizzativa*

La società, attualmente, non è dotata di una struttura organizzativa in quanto tutte le attività svolte sono a cura dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Vittorio Andidero. A seguito dell'investimento, la società prevede l'assunzione di n. 4 ULA.

*Campo di attività*

Il settore economico principale di riferimento in cui l'impresa attualmente opera è quello identificato dal seguente codice ATECO 2007: 41.20.00 lavori di costruzioni edili.

L'investimento proposto, invece, si inquadra nella tipologia di attività "alberghi e strutture simili", di cui al codice ATECO 2007 55.10.

#### *Risultati conseguiti e prospettive di sviluppo*

Nel corso dell'ultimo esercizio chiuso ed approvato, l'attività gestionale si è concentrata essenzialmente nel completamento della struttura ricettiva di Ugento registrando, pertanto, la riduzione del fatturato da € 200.000,00 a zero, sebbene si registri un totale del valore della produzione pari ad € 80.707,00, derivante da "Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione".

I previsti ricavi, derivanti dall'intervento presso la Masseria "Centro Colonico", matureranno nel breve e medio periodo, a conclusione dell'iter burocratico concernente il rilascio delle autorizzazioni amministrative. Pertanto, l'impresa prevede di realizzare livelli di fatturato crescenti già a partire dall'anno di avvio a realizzazione del programma di investimenti da agevolare, con la previsione di raggiungere, nell'esercizio a regime, un livello di fatturato di oltre 800 mila euro.

#### **4.2 Sintesi dell'iniziativa**

##### **Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il progetto proposto dall'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l., nell'ambito dell'istanza di accesso avanzata dal Consorzio Turismo Salentino, prevede l'ampliamento del villaggio turistico "Riva Marina", sito in località Specchiolla a Carovigno, attualmente già funzionante, di proprietà della società stessa che lo gestisce dal 2009.

Il progetto prevede il completamento dei lotti B e C attraverso la realizzazione di ulteriori n. 164 camere, di cui n. 72 nel blocco B e n. 92 nel blocco C, per complessivi n. 404 nuovi posti letto, oltre alla realizzazione di una piscina semi olimpionica, in aggiunta a quelle già esistenti. L'intervento, così come dichiarato dal Soggetto proponente in sede di Relazione generale struttura turistico alberghiera, non necessita della realizzazione di ulteriori servizi funzionali, quali ad esempio ristorante, bar, parcheggi, etc., poiché questi ultimi costituiscono parte della struttura ricettiva già funzionante e sono, allo stato attuale, dimensionati per accogliere i maggiori flussi turistici generati dall'ampliamento dei posti letto disponibili.

Attualmente, gli immobili costituenti il blocco B ed il blocco C sono allo stato rustico e necessitano di tutti gli interventi di completamento, ivi compresa la realizzazione degli impianti generali e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

In particolare, il progetto proposto prevede:

- il completamento di tutto il lotto B, suddiviso su due piani, composto da n. 48 camere al piano terra (di cui n. 3 per disabili) e n. 24 camere al piano primo;
- il completamento parziale del lotto C, attraverso la realizzazione di n. 60 camere al piano terra (di cui n. 3 per disabili) e n. 32 camere al piano primo;
- la sistemazione degli spazi esterni, attraverso la realizzazione di aree di pertinenza a servizio delle camere poste al piano terra;
- la realizzazione della viabilità pedonale e carrabile leggera e la sistemazione a verde delle rimanenti aree esterne;
- la realizzazione di una piscina semiolimpionica.

In sede di relazione tecnica generale a firma del progettista Ing. Sergio De Nuzzo, inviata in seguito a richiesta di integrazioni, il Soggetto proponente dichiara che i lotti B e C, interessati dal PIA Turismo proposto, sono direttamente connessi con la struttura già funzionante per cui non necessitano di servizi accessori.

La realizzazione della struttura ricettiva si inserisce nel più ampio programma di investimenti proposto dal Consorzio Turismo Salentino. In questo contesto, alla conclusione degli investimenti, il soggetto proponente afferma che si provvederà alla realizzazione di un marchio unico, tale da costituire un elemento di congiunzione tra le due strutture inserite nel PIA Turismo proposto. In proposito, sulla base di quanto affermato in sede di relazione generale, il

nuovo villaggio turistico sarà collegato funzionalmente alla struttura connessa (Centro Colonico masseria Modoni), attraverso un circuito commerciale, identificabile grazie al marchio unico che, ottimizzando l'impegno di ciascuna impresa, consentirà di realizzare economie di scala. Inoltre, il Consorzio sarà presente sul web con un proprio sito nel quale saranno presentate le singole strutture, le offerte promozionali e sarà possibile effettuare le prenotazioni. Infine, alcune fasi del ciclo produttivo, quali l'organizzazione e la partecipazione a manifestazioni turistiche, fieristiche, culturali, l'analisi, lo studio e le ricerche di mercato, nonché la stipula di accordi con i tour operators e la realizzazione di campagne pubblicitarie, saranno gestite in modo unitario.

L'unità oggetto dell'investimento è localizzata nel Comune di Carovigno in via della Pineta, località Specchiolla, su di un lotto di terreno che costituisce il completamento del villaggio turistico già funzionante denominato "Riva Marina". Sulla base di quanto dichiarato dal soggetto proponente con propria DSAN del tecnico progettista incaricato del 26/11/2014, inviata in seguito a richiesta di chiarimenti, le particelle catastali interessate dal programma di investimenti proposto, sono le seguenti:

- foglio n. 23 - p.lle 1814 (parte), 1815, 1816 (parte), 1817, 785, 786, 787 (parte);
- foglio n. 24 - p.lle 1661, 1663 (parte), 2234, 2236, 2702.

Il soggetto proponente ha prodotto una perizia giurata del 13/11/2014, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo il quale attesta che:

- i lavori relativi al 1° Stralcio funzionale sono stati completati in data 25/06/2009 e costituiscono la parte già funzionante del complesso;
- in data 19/04/2011 veniva rilasciato il P.d.C. n. 111 per i lavori di completamento ed ampliamento del villaggio turistico;
- a seguito di presentazione di istanza di variante in corso d'opera al progetto per il 2° stralcio funzionale, il Comune di Carovigno ha rilasciato il P.d.C. n. 142 del 04/11/2014.

Infine, nella medesima perizia, il tecnico attesta la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili realizzati e realizzandi.

Si precisa che l'area di oggetto dell'intervento è nella disponibilità dell'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. in forza di:

- atto di compravendita dei lotti del 18/03/2003, sottoposto a condizione sospensiva, notaio Antonio Novelli, rep. n. 50078, racc. n. 12810 registrato a Gallipoli in data 07/04/2003 al n. 455, con il quale la società S. Isidoro Resort Beach Club S.r.l. (successivamente denominata Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.), acquista la piena proprietà del complesso alberghiero "Riva Marina", alla contrada Specchiolla, in corso di costruzione, insistente su un lotto di terreno individuato in catasto al foglio di mappa n. 23, p.lle 760 - 769 - 775 - 784 - 754 - 759 - 785 - 786 - 787 - 758 e al foglio n. 24, p.lle 1664 - 1669 - 1666 - 1657 - 1660 - 1662 - 1665 - 1667 - 1668 - 1658 - 1670 - 1354 - 335 - 1355 - 1386 e n. 5 cabine elettriche;
- atto integrativo del 14/03/2005, rep. n. 14391, racc. n. 6907, notaio Rocco Mancuso, registrato in Lecce il 15/03/2005 al n. 673, relativo all'avveramento della condizione sospensiva di cui all'atto del 18/03/2003.

La non corrispondenza tra le particelle catastali indicate nella predetta DSAN del 26/11/2014, nel Permesso di Costruire n. 142 del 04/11/2014 e nell'atto di disponibilità del 18/03/2003 è dovuta alla variazione della numerazione delle particelle medesime.

La disponibilità dell'area oggetto di investimento è confermata dagli accertamenti catastali effettuati in data 09/12/2014. Inoltre, nel Permesso di Costruire n. 142 del 04/11/2014 si afferma che "la ditta Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. ha titolo per ottenere il permesso di costruire e che sussistono i presupposti di legge per il rilascio dello stesso".

Si ritiene che il suddetto programma di investimenti proposto è coerente con l'attività che il soggetto proponente intende svolgere ovvero la gestione di una struttura turistico - ricettiva.

Infine, si rileva che dalla scheda tecnica allegata al progetto definitivo e dalla successiva documentazione integrativa prodotta, la tempistica prevista per la realizzazione dell'investimento è la seguente:

- avvio a realizzazione del nuovo programma: 05/11/2014;
- ultimazione del nuovo programma: 31/12/2015;
- entrata a regime del nuovo programma: 31/12/2015.

Si precisa che l'impresa, in sede di aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, ha dichiarato di aver inviato la comunicazione inizio lavori al Comune di Carovigno in data 05/11/2014 ed, alla data del 29/06/2015, ha realizzato lavori per il 42,98% dell'importo proposto.

Si rileva che la data di avvio degli investimenti risulta successiva all'invio della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo da parte della Regione Puglia, così come stabilito dall'art. 38 c. 8 del Regolamento, avvenuta in data 03/04/2014.

### **Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

Il progetto proposto dall'impresa Modoni Building S.r.l., nell'ambito dell'istanza di accesso proposta dal Consorzio Turismo Salentino, prevede la realizzazione di una struttura connessa attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione ad albergo a 4 stelle della Masseria "Modoni", sita in località Centro Colonico, nel territorio del Comune di Ugento. L'intervento di recupero dei fabbricati esistenti, sulla base di quanto affermato dal soggetto proponente in sede di relazione di sostenibilità ambientale, verrà effettuato senza alcuna variazione volumetrica ed architettonica dei prospetti, con particolare attenzione al ripristino di tutte le architetture e finiture preesistenti, garantendo l'uso di materiali identici o simili a quelli ancora in opera, quali legno, tufo leccese, "chianche" in pietra naturale. La circostanza è confermata dal Provvedimento Unico Autorizzativo n. 13 del 30/06/2015 "per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche tipologiche originarie [..]".

L'immobile oggetto di intervento è costituito da n. 3 distinti corpi di fabbrica (A, B e C) e da un ulteriore piccolo fabbricato (edificio D), costituito da un sylos in muratura.

L'investimento prevede la realizzazione di n. 20 suite e n. 5 camere matrimoniali, disposte sui diversi corpi di fabbricati, per complessivi n. 90 posti letto, oltre alla realizzazione di una piscina e di una sala ristorante. L'intervento risulta composto come segue:

- corpo A, che rappresenta il nucleo principale originario del complesso masserizio e che occupa una superficie lorda complessiva di circa 1.400 mq, ospiterà al piano terra n. 5 suite e n. 3 camere matrimoniali, il bar, la reception e la sala ristorante con annesse cucine; al piano primo n. 6 suite e n. 2 camere matrimoniali. Il cortile interno all'edificio ospiterà una piscina a servizio degli ospiti;
- corpo B e C costituiti da un unico livello, un tempo destinati a residenze e depositi a servizio dei lavoratori agricoli, ospiteranno n. 4 suite ciascuno con annessi cortili interni di pertinenza;
- l'edificio D di superficie coperta pari a 30 mq, sarà recuperato ed ospiterà n. 1 suite.

L'investimento si inquadra nel codice di attività ATECO 2007 55.10 - alberghi e strutture simili, in quanto il recupero del complesso masserizio darà vita ad un albergo classificabile a 4 stelle, dotato di n. 25 stanze (n. 20 suite + n. 5 camere matrimoniali).

La realizzazione della struttura connessa si inserisce nel più ampio programma di investimenti proposto dal Consorzio Turismo Salentino. In questo contesto, alla conclusione degli investimenti, il soggetto proponente afferma che si provvederà alla realizzazione di un brand unico tale da richiamare anche le altre strutture ricettive inserite nel PIA Turismo proposto. In proposito, sulla base di quanto affermato in sede di relazione generale, il programma di investimenti proposto si pone quale obiettivo quello di favorire lo sviluppo di sinergie relazionali tra le consorziate, le quali potranno presentarsi sul mercato con un portafoglio di offerte diversificato.

L'area nella quale si realizzerà il suddetto programma di investimenti è ubicata nel territorio del Comune di Ugento – nella marina di Torre San Giovanni, in località Centro Colonico ed è identificata catastalmente al foglio di mappa n. 71, p.lle 1607, 2020 e 2026.

Relativamente alle particelle n. 2020 e n. 2026, l'area oggetto di investimento è nella disponibilità della Modoni Building S.r.l. in forza di un atto di scissione del 06/11/2008, notaio Francesco Rinaldi, registrato a Bari il 12/11/2008 al n. 96551T, con il quale la società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l. si scinde, con assegnazione di parte del proprio patrimonio immobiliare alla società di nuova costituzione Modoni Building S.r.l..

Relativamente alla particella n. 1607, la disponibilità della medesima in capo all'impresa Modoni Building S.r.l. si rileva dalla perizia a firma dell'arch. Maurantonio La Notte giurata in tribunale in data 28/05/2014. Successivamente, l'impresa ha prodotto la copia del contratto di comodato gratuito del 22/07/2015, regolarmente registrato in Bari al n. 6147 serie 3, sottoscritto con l'impresa Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., relativo alla cessione in comodato d'uso gratuito della p.lla 1607, fg. 71, per un periodo pari ad anni 10 dalla data di sottoscrizione. Si rileva che nel contratto, si afferma che per mero refuso, nel predetto atto di scissione non era stata inserita anche la p.lla 1607.

In sede di relazione di sostenibilità ambientale, il Soggetto proponente dichiara che l'area di investimento è catastalmente identificata al foglio di mappa n. 71, p.lle n. 2026-1607-2020.

In seguito a richiesta di integrazioni, in data 27/11/2014 l'impresa Modoni Building S.r.l. ha prodotto la seguente documentazione, acquisita agli atti del Servizio Competitività della Regione Puglia con nota prot. n. 11235 del 27/11/2014:

- DSAN a firma del legale rappresentante della Modoni Building S.r.l. nella quale si attesta che *"le esatte particelle catastali interessate dal programma di investimenti, coerenti con il titolo di disponibilità del 06/11/2008, rep. n. 21060 [...] sono le seguenti: foglio n. 71, particelle 1607, 2020, 2026, intestate alla Società Modoni Building S.r.l. di Bari"*.

Inoltre, il soggetto proponente ha prodotto una perizia giurata del 28/05/2014, a firma dell'Arch. Maurantonio La Notte il quale attesta la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e la corretta destinazione d'uso degli immobili, nonché l'assenza di motivi ostativi circa il rilascio del titolo abilitativo e degli ulteriori pareri e/o nulla osta.

La perizia giurata conferma le informazioni catastali soprariportate nella DASN del 26/11/2014 a firma del legale rappresentante della Modoni Building S.r.l. e la disponibilità in capo all'impresa Modoni Building S.r.l..

Infine, a seguito di richiesta di integrazioni, il soggetto proponente ha provveduto all'invio del Provvedimento Unico Autorizzativo n. 13/15 del 30/06/2015 rilasciato in favore dell'impresa Modoni Building S.r.l. per l'esecuzione di lavori di "Restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche tipologiche originarie, con nuova distribuzione funzionale del complesso edilizio da destinare a struttura turistico/ricettiva". L'immobile è ubicato in Torre San Giovanni alla contrada "Centro Colonico" – settore d'intervento 51 del P.R.G. vigente (fg. n. 71, p.lle n. 1607, 2020 e 2026, come da Domanda di Permesso di costruire presentata da Modoni Building S.r.l. al Comune di Ugento in data 23/04/2013).

Si ritiene che il suddetto programma di investimenti proposto è coerente con l'attività che il soggetto proponente intende svolgere ovvero l'offerta di servizi turistici ricettivi.

Infine, si rileva che dalla scheda tecnica allegata al progetto definitivo e dalla successiva documentazione integrativa prodotta, la tempistica prevista per la realizzazione dell'investimento è la seguente:

- ultimazione del nuovo programma: 31/12/2015;
- entrata a regime del nuovo programma: 31/12/2015.

Si rileva che la data di avvio degli investimenti (titolo abilitativo alle opere da realizzare - PUA n. 13/15 – rilasciato il 30/06/2015), risulta successiva all'invio della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo da parte della Regione Puglia, così come stabilito dall'art. 38 c. 8 del Regolamento, avvenuta in data 03/04/2014.

#### **4.2.1 Collegamento funzionale e programma integrato di promozione e commercializzazione**

Gli elementi di collegamento funzionale tra le strutture turistiche previste nell'ambito dell'istanza di accesso avanzata dal Consorzio Turismo Salentino risiedono nella creazione di un unico brand, che da un lato richiama tutte le iniziative delle imprese consorziate e dall'altro punta a garantire le singole identità delle stesse in considerazione del fatto che le fasce di clientela cui le imprese si rivolgono non sono omogenee.

Le azioni promozionali e commerciali previste dal soggetto proponente riguardano:

- progettazione dell'unico marchio distintivo;
- partecipazione a fiere e ad eventi a cura del Consorzio;
- creazione di un sito web relativo ad entrambe le strutture consorziate.

#### **4.3 Ammissibilità dell'investimento**

##### 4.3.1 Investimenti in attivi materiali

##### **Impresa n. 1: Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il soggetto proponente, in sede di progetto definitivo, propone un programma di investimenti coerente con quanto preventivato in sede di progetto di massima e leggermente modificato in merito alla composizione di alcune macrovoci.

In particolare, si evidenzia che rispetto a quanto approvato con DGR n. 211 del 26/02/2014, nel progetto definitivo le spese relative all'acquisto di "Macchinari, impianti e attrezzature" passano ad un importo pari ad € 890.000,00 ad € 787.200,00. Tale risparmio di spesa è stato utilizzato dal Soggetto proponente nell'ambito della macrocategoria "Opere murarie e assimilate" che passa da € 6.260.000,00 ad € 6.357.630,01 (comprensive di spese per la sicurezza pari ad € 135.000,10), consistenti nelle opere di cantierizzazione dell'area oggetto di intervento.

Complessivamente, il programma di investimenti presentato dall'impresa in sede di progetto definitivo è pari ad € 7.444.830,00, leggermente inferiore all'importo approvato con DGR n. 211 del 26/02/2014, pari ad € 7.450.000,00.

Gli attivi materiali consistono in:

- opere edili relative al completamento degli edifici: scavi, murature, massetti, intonaci, f.p.o. di pavimenti, marmi, infissi e sanitari;
- realizzazione degli impianti generali relativi alle parti comuni: impianto elettrico e di illuminazione, rete idrica antincendio, rete fognante;
- realizzazione di impianti specifici relativi al "corpo camere": impianto elettrico, climatizzazione, acqua sanitaria;
- sistemazione delle aree di pertinenza dei singoli fabbricati con masselli in cls autobloccanti e pavimentazioni in pietra tenera naturale, f.p.o. di tappeto erboso e piantumazione di alberi ed essenze vegetali, f.p.o. di attrezzatura per percorso ginnico, realizzazione area giochi per bambini;
- realizzazione del solarium e di una piscina;
- acquisto di arredi per n. 164 camere.

Si precisa che i costi riferiti a ciascuna voce di spesa sono stati riclassificati sulla base delle informazioni contenute nel computo metrico e nei preventivi, in quanto la tabella di riepilogo

riportata nella relazione generale indica importi incoerenti con quelli rilevabili dai documenti predetti.

In dettaglio:

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
<b>(A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (computo metrico specifico del 25/09/2014 a firma di Ing. De Nuzzo)</b>		
Studio e progettazione ingegneristica	153.295,00	153.295,00
Direzione lavori	146.705,00	146.705,00
<b>TOTALE (A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (max 5% DELL'IMPORTO COMPLESSIVO AMMISSIBILE DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI)</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
<b>(B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)</b>		
	0,00	0,00
<b>TOTALE (B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>(C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE (computo metrico del 25/09/2014 a firma di Ing. De Nuzzo)</b>		
<b>C.1 Capannoni e fabbricati industriali</b>		
<i>Totale Capannoni e fabbricati industriali</i>		
<b>C.2 Fabbricati civili per uffici e servizi sociali</b>		
<i>Opere edili struttura ricettiva</i>		
Scavi ed opere in cemento armato	39.304,65	38.382,04
Murature, massetti, impermeabilizzazioni e coibentazioni	1.181.229,53	1.099.203,62
Intonaci, pavimenti e marmi	858.591,30	857.807,02
Infissi e sanitari	846.000,71	775.070,85
<i>Tot Opere edili struttura ricettiva</i>	<i>2.925.126,19</i>	<i>2.770.463,53</i>
Realizzazione piscina e solarium	594.871,28	536.690,30
Oneri per la sicurezza - (computo metrico specifico del 25/09/2014 a firma di Ing. De Nuzzo)	135.000,10	117.398,10
<b>Totale Fabbricati Civili</b>	<b>3.654.997,57</b>	<b>3.424.551,93</b>
<b>C.3 Impianti generali</b>		
<i>Impianti generali parti comuni</i>		
Rete elettrica	294.646,67	294.433,88
Rete pubblica illuminazione e organi illuminanti	82.720,08	81.159,02
Rete idrica antincendio	21.472,04	21.472,03
Rete idrica e distribuzione acqua piovana	26.979,76	26.979,76
Rete sub-irrigazione	22.428,92	22.428,92
Rete fognatura acque luride-nere	48.336,04	48.336,04
Rete fognante acque piovane	115.615,80	107.719,06
<i>Totale Impianti generali parti comuni</i>	<i>612.199,31</i>	<i>602.528,71</i>
<i>Impianti Specifici corpo camere</i>		
Impianto elettrico delle camere	255.177,88	255.177,88
Altri impianti camere	1.313.825,98	1.240.491,60
<i>Totale impianti specifici corpo camere</i>	<i>1.569.003,86</i>	<i>1.495.669,48</i>
<b>Totale impianti generali</b>	<b>2.181.203,17</b>	<b>2.098.198,19</b>
<b>C.4 Strade, piazzali, rec.</b>		
Sistemazione viali esterni e aree a verde	492.226,47	487.873,86
Parco giochi per bambini	29.202,79	29.202,79
<b>Totale Strade, piazzali, rec.</b>	<b>521.429,26</b>	<b>517.076,65</b>
<b>C.5 Opere varie</b>		
<b>Totale Opere varie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE (C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>6.357.630,00</b>	<b>6.039.826,77</b>
<b>(D) MACCHINARI IMPIANTI E ATTREZZATURE</b>		
<b>D.1 Macchinari</b>		

<b>Totale Macchinari</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.2 Impianti</b>		
<b>Totale impianti</b>		
<b>D.3 Attrezzature</b>		
<b>Totale Attrezzature</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.4 Arredi</b>		
fornitura di arredo completo per n. 164 camere composto da: letto matrimoniale completo di rete e materasso, armadio, n. 2 comodini, specchio, tv, tendaggi, scrivania, sedia, cassaforte, quadri – preventivo Ciani S.r.l. + Computo metrico (Analisi Nuovi Prezzi) del 25/09/2014 per spese accessorie	787.200,00	724.000,96
<b>Totale Arredi</b>	<b>787.200,00</b>	<b>724.000,96</b>
<b>D.5 Software</b>		
<b>Totale Software</b>		
<b>D.6 Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze</b>		
<b>Totale Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.7 Mezzi mobili</b>		
<b>Totale Mezzi mobili</b>		
<b>TOTALE (D) MACCHINARI, IMPIANTI E ATTREZZATURE</b>	<b>787.200,00</b>	<b>724.000,96</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>7.444.830,00</b>	<b>7.063.827,73</b>

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli investimenti per attivi materiali relativi al progetto definitivo presentato ed ammesso:

VOCE	INV. AMMESSO in DGR	AGEV. da DGR	INV. PROPOSTO DA PROGETTO DEFINITIVO	INV. AMMESSO DA VALUTAZIONE	AGEV. CONCEDIBILI
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	300.000,00	105.000,00	300.000,00	300.000,00	105.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni			0,00	0,00	
Opere murarie ed assimilate, impiantistica connessa e infrastrutture specifiche aziendali	6.260.000,00	2.191.000,00	6.357.630,00	6.039.826,77	2.113.939,37
Macchinari, impianti e attrezzature e arredi	890.000,00	311.500,00	787.200,00	724.000,96	253.400,34
Programmi informatici	0,00	0,00			
Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze					
Mezzi mobili non targati					
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>7.450.000,00</b>	<b>2.607.500,00</b>	<b>7.444.830,00</b>	<b>7.063.827,73</b>	<b>2.472.339,71</b>

Si evidenzia che la somma delle spese proposte è pari ad € 7.444.830,00 a fronte di € 7.450.000,00 ritenuti ammissibili in fase di valutazione del progetto di massima.

#### **Impresa n. 2: Modoni Building S.r.l.**

Il soggetto proponente, in sede di progetto definitivo, propone un programma di investimenti ridotto del 27,25% rispetto a quanto ammesso con DGR n. 211 del 26/02/2014, ma si ritiene che lo stesso conservi i requisiti di organicità e funzionalità.

In particolare, si evidenzia che:

- le spese relative alla categoria "Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori", passano da € 305.000,00 ad € 322.239,00;
- relativamente alla macrovoce "Opere Murarie e assimilate", si registra un risparmio di spesa pari ad € 1.787.754,27;
- relativamente alla macrovoce "Macchinari, impianti, attrezzature e arredi" si registra un risparmio di spesa pari ad € 301.798,00;
- nel progetto definitivo l'impresa ha, altresì, quantificato spese relative a indagini geognostiche per € 10.500,00, non previste nel programma approvato con DGR n. 211 del 26/02/2014.

Complessivamente, gli investimenti proposti in sede di presentazione del progetto definitivo registrano un risparmio di spesa rispetto al programma ammesso con DGR n. 211 del 26/02/2014, pari ad € 2.061.813,27, passando da € 7.564.925,00 ad € 5.503.111,73.

Gli attivi materiali riferiti alla sola struttura ricettiva, al netto dei servizi funzionali, consistono in:

- realizzazione di n. 20 suite e n. 5 camere matrimoniali, disposte su quattro diversi corpi di fabbrica, per complessivi n. 90 posti letto;
- realizzazione di impianti generali (idrico-fognario, elettrico e fotovoltaico, climatizzazione, antincendio);
- realizzazione aree esterne (strade, recinzioni, pavimentazioni ed aree destinate a verde);
- acquisto di arredi e corredi per le camere.

Gli attivi materiali riferiti ai soli servizi funzionali consistono in:

- realizzazione di n. 1 piscina a servizio degli ospiti;
- realizzazione del ristorante con annesse cucine;
- acquisto di attrezzature per la ristorazione.

In dettaglio:

STRUTTURA CONNESSA (RECUPERO IMMOBILI DI PREGIO DA ADIBIRE A STRUTTURA ALBERGHIERA)

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
<b>(A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (Computo metrico a firma di Arch. La Notte giugno 2015)</b>		
Studio e progettazione ingegneristica e Direzione lavori	322.239,00	251.623,34
<b>TOTALE (A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (max 5% DELL'IMPORTE COMPLESSIVO AMMISSIBILE DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI)</b>	<b>322.239,00</b>	<b>251.623,34</b>
<b>(B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)</b>		
Indagini Geognostiche	10.500,00	10.500,00
<b>TOTALE (B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)</b>	<b>10.500,00</b>	<b>10.500,00</b>
<b>(C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>		
<b>C.1 Capannoni e fabbricati industriali (Computo metrico a firma di Arch. La Notte giugno 2015)</b>		
Oneri di sicurezza (recinzione provvisoria, illuminazione cantiere, accessori e attrezzature per il cantiere)	50.934,76	33.943,00
Opere murarie sui corpi di fabbrica	2.115.232,74	2.083.232,51
Ponteggi	193.165,80	193.165,80
Infissi	317.284,45	317.284,45
Sanitari (Prev. La Edilnova S.r.l. + computo metrico per montaggio)	106.659,26	76.749,76
Scala interna	42.256,81	32.094,35
Ascensore (Prev. Elevatori S.r.l. + computo metrico per montaggio)	38.980,16	38.621,52
Piscina	130.437,09	130.437,09
Assistenze murarie (corpi di fabbrica e sistemazioni esterne)	170.200,85	87.472,50
<b>Totale Capannoni e fabbricati industriali</b>	<b>3.165.151,92</b>	<b>2.993.000,98</b>
<b>C.2 Fabbricati civili per uffici e servizi sociali</b>		
<b>Totale Fabbricati Civili</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.3 Impianti generali (Computi metrici specifici a firma di</b>		

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
<b>Arch. Quattromini – maggio 2015)</b>		
Impianto idrico fognario	168.541,18	143.273,94
Impianto elettrico e fotovoltaico	524.954,34	489.312,89
Impianto di climatizzazione e ACS	372.600,74	299.441,27
Impianto antincendio ril. incendi e gas	50.294,14	44.761,80
<b>Totale Impianti generali</b>	<b>1.116.390,40</b>	<b>976.789,90</b>
<b>C.4 Strade, piazzali, rec. (Computo metrico a firma di Arch. La Notte giugno 2015)</b>		
Sistemazione esterna	465.378,41	465.378,41
<b>Totale Strade, piazzali, rec.</b>	<b>465.378,41</b>	<b>465.378,41</b>
<b>C.5 Opere varie</b>		
<b>Totale Opere varie</b>		
<b>TOTALE (C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>4.746.920,73</b>	<b>4.435.169,29</b>
<b>(D) MACCHINARI IMPIANTI E ATTREZZATURE</b>		
<b>D.1 Macchinari</b>		
<b>Totale Macchinari</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.2 Impianti</b>		
<b>Totale Impianti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.3 Attrezzature</b>		
Attrezzature ristorante e cucine (preventivo Electrolux del 10/04/2015)	85.946,00	75.721,77
<b>Totale Attrezzature</b>	<b>85.946,00</b>	<b>75.721,77</b>
<b>D.4 Arredi</b>		
Arredi e corredi per le camere, complementi d'arredo, zona reception, sala ristorante, solarium, arredi esterni e bar (prev. Kubico S.r.l. del 26/04/2015)	337.506,00	259.452,47
<b>Totale Arredi</b>	<b>337.506,00</b>	<b>259.452,47</b>
<b>D.4 Software</b>		
<b>Totale Software</b>		
<b>D.5 Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze</b>		
<b>Totale Brevetti, licenze know – how e conoscenze tecniche non brevettate</b>		
<b>D.6 Mezzi mobili</b>		
<b>Totale Mezzi mobili</b>		
<b>TOTALE (D) MACCHINARI, IMPIANTI E ATTREZZATURE</b>	<b>423.452,00</b>	<b>335.174,24</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>5.503.111,73</b>	<b>5.032.466,87</b>

Si specifica che l'investimento richiesto è stato calcolato sulla base dei computi metrici e dei preventivi prodotti dall'impresa in sede di invio integrazioni, sommando le singole voci analitiche, poiché su alcune voci dei totali sono presenti meri errori di calcolo (voci di spesa "ponteggi", "infissi" e "piscina").

Si precisa, infine, che la spesa relativa ai costi di preparazione del cantiere (Oneri di sicurezza) è stata riclassificata nell'ambito della categoria "opere murarie e assimilate", così come previsto dalla normativa vigente e non nella categoria "suolo aziendale e sue sistemazioni", come invece indicato dal soggetto proponente.

Le spese per servizi funzionali sono ricomprese nella sopra riportata tabella.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli investimenti in attivi materiali relativi al progetto definitivo presentato ed ammesso:

VOCE	INV. AMMESSO in DGR	AGEVOLAZ. da DGR	INV. PROPOSTO DA PROGETTO DEFINITIVO	INV. AMMESSO DA VALUTAZIONE	AGEV. CONCEDIBILI
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	305.000,00	137.250,00	322.239,00	251.623,34	113.230,50
Suolo aziendale e sue sistemazioni	0,00	0,00	10.500,00	10.500,00	4.725,00
Opere murarie ed assimilate, impiantistica connessa e infrastrutture specifiche aziendali	6.534.675,00	2.940.603,75	4.746.920,73	4.435.169,29	1.995.826,18
Macchinari, impianti e attrezzature, comprensivo di arredi	725.250,00	326.362,50	423.452,00	335.174,24	150.828,41
Programmi informatici					
Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze					
Mezzi mobili non targati					
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>7.564.925,00</b>	<b>3.404.216,25</b>	<b>5.503.111,73</b>	<b>5.032.466,87</b>	<b>2.264.610,09</b>

Si ritiene che la diversa articolazione delle spese rispetto al progetto di massima non costituisce criticità in considerazione del fatto che l'importo massimo ammissibile è rispettato e non è prevista, dalla normativa vigente, differenza tra intensità di aiuto a seconda della categoria di spesa.

## 5. Cantierabilità dell'iniziativa

### 5.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Sulla base della documentazione presentata dalla richiedente:

- l'iniziativa proposta sarà localizzata in via della Pineta, località Specchiolla nel territorio del Comune di Carovigno (Br).
- L'area oggetto di investimento risulta essere nella disponibilità della Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. con sede legale in Carovigno, via della Pineta snc, in forza di:
  - atto di compravendita dei lotti del 18/03/2003, sottoposto a condizione sospensiva, notaio Antonio Novelli, rep. n. 50078, racc. n. 12810 registrato a Gallipoli in data 07/04/2003 al n. 455, con il quale la società S. Isidoro Resort Beach Club S.r.l. (successivamente denominata Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.), acquista la piena proprietà del complesso alberghiero "Riva Marina", alla contrada Specchiolla, in corso di costruzione, insistente su un lotto di terreno individuato in catasto al foglio di mappa n. 23, p.lle 760 - 769 - 775 - 784 - 754 - 759 - 785 - 786 - 787 - 758 e al foglio n. 24, p.lle 1664 - 1669 - 1666 - 1657 - 1660 - 1662 - 1665 - 1667 - 1668 - 1658 - 1670 - 1354 - 335 - 1355 - 1386 e n. 5 cabine elettriche;
  - atto integrativo del 14/03/2005, rep. n. 14391, racc. n. 6907, notaio Rocco Mancuso, registrato in Lecce il 15/03/2005 al n. 673, relativo all'avveramento della condizione sospensiva di cui all'atto rep. n. 50078, racc. n. 12810 del 18/03/2003.

La non corrispondenza tra le particelle catastali indicate nel Permesso di Costruire n. 142 del 04/11/2014 e nell'atto di disponibilità del 18/03/2003 è dovuta alla variazione della numerazione delle particelle medesime.

La disponibilità dell'area oggetto di investimento è confermata dagli accertamenti catastali effettuati in data 09/12/2014.

- La conformità edilizia ed urbanistica degli immobili realizzati e realizzandi è attestata dalla perizia giurata del 13/11/2014, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo.
- In data 28/10/2014 il Servizio Ambiente e Lavori Pubblici del Comune di Carovigno, ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica n. 71, per "Variante al P.d.C. n. 111 del 19/04/2011 e P.d.C. n. 445/07 - 2° stralcio funzionale complesso alberghiero Riva Marina Resort in Loc. Specchiolla".

Infine, con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/11234 del 27/11/2014, l'impresa ha inviato copia del Permesso di Costruire n. 142 del 04/11/2014, rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Carovigno (Br) e relativo al "completamento e ampliamento della struttura ricettiva alberghiera "Villaggio Turistico Riva Marina" 2° stralcio funzionale. Variante ai P.d.C. n. 445 del 17/12/2007 e n. 111 del 19/04/2011".

**Alla luce di quanto verificato, si afferma che l'iniziativa è di immediata realizzabilità.**

#### **Modoni Building S.r.l.**

Sulla base della documentazione presentata dalla richiedente:

- l'iniziativa proposta sarà localizzata in contrada Centro Colonico, nel territorio del Comune di Ugento, nella località marina di Torre San Giovanni, in un'area catastalmente identificata al foglio di mappa n. 71, p.lle n. 1607, 2020 e 2026;
- relativamente alle particelle n. 2020 e n. 2026, le stesse risultano nella disponibilità della Modoni Building S.r.l., con sede legale in Bari alla via Dante Alighieri n. 87, in forza di un atto di scissione del 06/11/2008, notaio Francesco Rinaldi, registrato a Bari il 12/11/2008 al n. 96551T, con il quale la società Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l. si scinde, con assegnazione di parte del proprio patrimonio immobiliare alla società di nuova costituzione Modoni Building S.r.l.;
- relativamente alla particella n. 1607, la stessa è nella disponibilità dell'impresa Modoni Building S.r.l., così come risulta dalla perizia a firma dell'arch. Maurantonio La Notte giurata in tribunale in data 28/05/2014 e da quanto dichiarato nella DSAN dal soggetto proprietario in data 26/11/2014, il quale afferma che *"concede già da subito la piena disponibilità alla Modoni Building S.r.l della predetta particella per il programma di investimento"*. Inoltre, l'impresa ha prodotto copia del contratto di comodato gratuito del 22/07/2015, registrato in Bari al n. 6147 serie 3, sottoscritto con l'impresa Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., relativo alla cessione in favore della Modoni Building S.r.l., a titolo di comodato d'uso gratuito, del suolo edificatorio sito nel comune di Ugento (LE), località "Centro Colonico", in catasto terreni al fg. 71 - p.lla 1607, di durata pari ad anni 10 dalla data di stipula.  
Si rileva che nel contratto, si afferma che per mero refuso, nel predetto atto di scissione non era stata inserita anche la p.lla 1607. Inoltre, nelle more della rettifica al predetto atto di scissione, il comodante rinuncia alla facoltà di recedere.
- Relativamente alla conformità urbanistica, nella perizia giurata del 28/05/2014 a firma dell'Arch. Maurantonio La Notte, si attesta la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e la corretta destinazione d'uso degli immobili.
- La conformità urbanistica si evince, altresì, anche dal verbale del 24/02/2015 della Conferenza dei Servizi, in cui espressamente si dichiara che *"trattasi di conferenza per acquisizione dei pareri finalizzati al rilascio di un PUA conformemente alle destinazioni di piano. L'intervento, infatti, prevede il recupero di fabbricati esistenti attraverso il restauro ed il risanamento conservativo degli stessi senza aumento di superfici e volumi"*

e ricade in zona C7 – residenziale turistica del settore 51 del vigente PRG. Compatibile con la destinazione d'uso prevista”.

- Con nota acquisita con prot. n. AOO\_158/6466 del 03/07/2015 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 5052/BA del 07/07/2015), l'impresa ha inviato copia del Provvedimento Unico Autorizzativo n. 13/15 del 30/06/2015, rilasciato dal SUAP del Comune di Ugento in favore dell'impresa Modoni Building S.r.l. per l'esecuzione di lavori di "Restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche tipologiche originarie, con nuova distribuzione funzionale del complesso edilizio da destinare a struttura turistico/ricettiva", ricadente all'interno del settore d'intervento 51 del PRG vigente.

**Alla luce di quanto verificato, si afferma che l'iniziativa è di immediata realizzabilità.**

## **5.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

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

Dall'esame del progetto definitivo trasmesso da Puglia Sviluppo S.p.A. con nota Prot. n. 5409/BA dell'01.07.2014 (acquisita al prot. Uff. AOO\_089/6344 del 03.07.2014), nel prendere atto del recepimento di tutte le prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, **l'Autorità Ambientale ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:**

- soluzioni considerate nel protocollo Itaca: superfici piantumate a verde con essenze autoctone, uso di mezzi sostenibili per lo spostamento degli ospiti nel complesso turistico (bici, mezzi elettrici), uso di materiali recuperati/riciclati (15%), di provenienza locale (70%) e biosostenibili (15%), soluzioni per l'involucro edilizio che consentano di risparmiare energia sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, gestione della raccolta differenziata attraverso la predisposizione di apposite aree ecologiche, sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a basso consumo, collegate a cellule fotoelettriche di rilevazione presenza al fine di spegnere le luci in assenza di fruitori, camere dotate di sistema di spegnimento automatico di tutte le utenze in caso di uscita da parte degli ospiti, ecc.;
- realizzazione di due sistemi solari termici per la produzione di ACS (Blocchi B e C);
- realizzazione dell'impianto idrico come rete duale;
- realizzazione di sistema di recupero delle acque meteoriche.

Inoltre, sia garantito in sede di gestione dell'attività alberghiera:

- per quanto riguarda la gestione dei rifiuti:
  - sia evitato l'uso di prodotti usa e getta;
  - sia raggiunta una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%, come da previsione normativa per il 2012 (art. 205 D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.);
- l'utilizzo di apparecchiature elettriche a servizio delle camere (frigo-bar, asciugacapelli/asciugamani elettrici, televisori, ecc.) esclusivamente in classe A;
- l'acquisizione di arredi ambientalmente sostenibili le cui caratteristiche dei materiali siano conformi almeno alle "specifiche di base" di cui al D.M. MATTM 22 febbraio 2011 (G.U. n. 64 del 19 marzo 2011).

L'Autorità Ambientale rileva, in ogni caso, che il proponente dovrà acquisire le autorizzazioni, già segnalate nella scheda trasmessa con nota prot. AOO\_089/8532 del 12/09/2013 e di seguito elencati:

- parere di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 11/2001 e ss.mm.ii.;
- parere ex artt. 6 e 10 delle NTA del PAI da parte dell'Autorità di Bacino.

Relativamente al parere di compatibilità ambientale ex L.R. 11/2001 e ss.mm.ii, il tecnico incaricato accerta la coerenza della dichiarazione del progettista in sede di Relazione tecnica di progetto in cui viene espressa la non assoggettabilità dell'intervento al disposto della L.R. n. 11/2011 in ragione delle dimensioni dell'intervento proposto.

Relativamente al richiesto parere ex artt. 6 e 10 delle NTA del PAI, si rileva che nell'Autorizzazione Paesaggistica n. 71 del 28/10/2014 si dà atto *"che l'intervento in progetto interessa un'area completamente urbanizzata, non comporta rilevante trasformazione territoriale, e inoltre, le opere non incidono sulle caratteristiche idro-geo morfologiche del sito, si ritiene che lo stesso sia conforme agli Obiettivi di qualità Paesaggistica e territoriale dell'Ambito paesaggistico in cui si colloca [...]"*. Inoltre, nel P.d.C. n. 142/2014 del 04/11/2014, si riporta la dicitura *"che siano rispettate anche le previsioni di cui all'autorizzazione nulla osta forestale nei riguardi del Vincolo Idrogeologico n. 13970 del 10.06.2014 [...]"*.

Si ritiene, comunque, opportuno inserire tali prescrizioni tra gli obblighi previsti dal Disciplinare.

Infine, l'Autorità Ambientale sottolinea che, prima della messa in esercizio dell'intervento oggetto di finanziamento, occorrerà adempiere a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 26 del 09 dicembre 2013, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" (attuazione dell'art. 113 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. - Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 166 del 17 dicembre 2013) acquisendo l'autorizzazione di cui al Capo III.

Si evidenzia opportunamente, che il parere di sostenibilità ambientale, sebbene richiami le principali procedure amministrative a cui è sottoposto l'intervento, non sostituisce in alcun modo le autorizzazioni necessarie ed obbligatorie per la realizzazione dell'intervento, che restano di competenza degli organismi preposti. Si sottolinea che la totale responsabilità dell'avvio di tali procedure resta unicamente in capo all'istante.

Il parere di sostenibilità ambientale espresso in questa sede ha di fatto lo scopo di valutare la compatibilità ambientale della tipologia di intervento proposto e di mettere in atto accorgimenti atti a rendere maggiormente sostenibile la proposta di investimento.

Si precisa che la prescrizione segnalata dall'Autorità Ambientale sarà inserita nel Disciplinare, tra gli obblighi a carico del beneficiario.

### **Modoni Building S.r.l.**

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

Dall'esame del progetto definitivo trasmesso da Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 5409/BA dell'01/07/2014, acquisita al prot. Uff. AOO\_089/6344 del 03/07/2014, nel prendere atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, **l'Autorità Ambientale ritiene di poter esprimere parere positivo.**

La medesima Autorità Ambientale, in ogni caso, rileva che il proponente dovrà acquisire, come già segnalato con scheda di valutazione trasmessa con nota prot. AOO\_089 n. 11313 del 03/12/2013, l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015 - BURP n.40 del 23.03.2015.

Si precisa che il Provvedimento Unico Autorizzativo n. 13/15 del 30/06/2015 espressamente cita, tra gli atti istruttori ed i pareri acquisiti, l'Autorizzazione Paesaggistica ex. art. 5.01 del PUTT/P, espressa con Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica n. 123 del 18/03/2015 della Regione Puglia – Servizio Urbanistica – P.O. Lecce. Pertanto, la prescrizione formulata dall'Autorità Ambientale può ritenersi superata.

Si evidenzia opportunamente che il parere di sostenibilità ambientale, sebbene richiami le principali procedure amministrative a cui è sottoposto l'intervento, non sostituisce in alcun modo le autorizzazioni necessarie ed obbligatorie per la realizzazione dell'intervento, che restano di competenza degli organismi preposti. Si sottolinea che la totale responsabilità dell'avvio di tali procedure resta unicamente in capo all'istante.

Il parere di sostenibilità ambientale espresso in questa sede ha di fatto lo scopo di valutare la compatibilità ambientale della tipologia di intervento proposto e di mettere in atto accorgimenti atti a rendere maggiormente sostenibile la proposta di investimento.

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

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

In sede di relazione generale struttura alberghiera, il Soggetto proponente afferma che l'obiettivo principale del programma di investimenti proposto è quello di aprirsi verso i mercati "esteri" al fine di destagionalizzare l'offerta turistica, promuovendo oltre al prodotto "mare" anche tutti gli altri punti di forza del territorio.

#### **Modoni Building S.r.l.**

La localizzazione della nuova struttura ricettiva nell'entroterra della marina di Ugento, a stretto contatto con l'ambiente rurale circostante, si pone quale obiettivo quello di intercettare un flusso turistico non solo limitato ai mesi estivi.

### **5.4 Congruenza Suolo Aziendale**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

#### **Modoni Building S.r.l.**

La ditta ha presentato per questo capitolo una voce di spesa (indicata in sede di Relazione generale struttura connessa) per un importo complessivo di **€ 10.500,00**, relativa alla effettuazione di indagini geognostiche, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

### **5.5 Congruenza opere civili**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computi metrici per struttura alberghiera e per oneri di sicurezza del 25/09/2014 a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo) per un importo complessivo di **€ 6.357.630,00**, relativa a:

- completamento del blocco B che ospiterà n. 72 nuove camere;
- completamento del blocco C che ospiterà n. 92 nuove camere;
- oneri per la sicurezza;
- realizzazione della piscina e del solarium;
- sistemazione dell'aree esterne;

realizzazione degli impianti specifici per aree comuni e corpo camere.

In dettaglio, le opere attinenti alla struttura da realizzare sono le seguenti:

- a) opere edili per € 2.925.126,19, (al netto degli impianti generali) relative al completamento dei blocchi B e C, attualmente allo stato rustico, per la realizzazione di n. 164 nuove camere per un totale di n. 404 posti letto. Gli edifici sviluppano complessivamente una superficie netta (al lordo dei terrazzi di pertinenza) pari a mq 5.774,87.

L'esame di congruità dei costi, effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e con riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed in seguito al rilevamento dei prezzi di mercato, ha determinato per le "opere edili struttura ricettiva" un costo complessivo di **€ 2.770.463,53** ritenuto congruo, pertinente ed ammissibile, anziché € 2.925.126,19 proposti. Quindi, lo stralcio complessivo è pari ad € 154.662,66.

In particolare, si segnala la rilevazione di costi parametrici non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "formazione di rilevati con materiale in pietra calcarea tipo ferrovia" per Scavi ed opere in c.a.;
- "formazione di rilevati con materiale in pietra calcarea";
- "f.p.o. di guaina in polietilene";
- "f.p.o. di bandella perimetrale antiumido";
- "f.p.o. di parete in cartongesso";
- "realizzazione di portali frangisole";
- "adeguamento aperture murarie";
- "chiusura di finestre";
- "apertura a forza di finestre";
- "f.p.o. di travi in legno per frangisole";
- "cappotto termico";
- "f.p.o. di rivestimento scale";
- "f.p.o. di portoncino camere";
- "f.p.o. di fascioni in metallo verniciato";
- "f.p.o. di mobile per bagno"
- "f.p.o. di box per piatto doccia"
- "f.p.o. di accessori cromati in acciaio";
- "f.p.o. di portasalviette lavabo";
- "f.p.o. di organi illuminanti".

- b) Oneri per la sicurezza, consistenti nella cantierizzazione dell'area d'intervento: dal computo metrico oneri sicurezza, a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo, si rileva per questa voce la somma di per € 135.000,10. Dall'analisi di congruità effettuata il costo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari ad **€ 117.398,10**. Pertanto, lo stralcio di spesa è pari ad € 17.602,00, corrispondente ai beni riferiti alle dotazioni di sicurezza degli operai.

- c) Realizzazione di una piscina semi-olimpionica e di un solarium per € 594.871,28.

L'esame di congruità dei costi, effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e con riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed in seguito al rilevamento dei prezzi di mercato, ha determinato un costo complessivo di **€ 536.690,30** ritenuto congruo, pertinente e ammissibile. Pertanto, lo stralcio di spesa è pari ad € 58.180,98.

In particolare, si segnala la rilevazione di costi parametrici non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "formazione di rilevati fondazioni drenanti";
- "manto impermeabile di malta bicomponente";
- "formazione di rilevati con pezzatura";

- "f.p.o. di pareti piscina";
- "impianto idrico filtrante piscina";
- "attrezzatura per piscina";
- "f.p.o. di ringhiera in acciaio inox".

d) Spese per sistemazione degli spazi esterni, sistemazione aree a verde e f.p.o. di attrezzature per diversamente abili.

Le spese proposte per le sistemazioni esterne ammontano ad € 492.226,47 per la realizzazione dei viali pedonali, delle aree verdi e la realizzazione di un percorso per diversamente abili. La sistemazione esterna riguarda la sistemazione delle aree di pertinenza, che verrà realizzata mediante masselli in cls autobloccanti e pavimentazioni in pietra tenera naturale. E' prevista la f.p.o. di un tappeto erboso, la piantumazione di alberi ed essenze vegetali e la realizzazione di un percorso ginnico.

L'esame di congruità dei costi, effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e con riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed in seguito al rilevamento dei prezzi di mercato, ha determinato per le "Sistemazione dei viali esterni e aree a verde" un costo complessivo di **€ 487.873,86** a fronte di € 492.226,47 proposti. Quindi, lo stralcio di spesa è pari ad € 4.352,61.

In particolare, si segnala la rilevazione di costi parametrici non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "formazione di rilevati con materiale in pietra calcarea";
- "f.p.o. di pavimento in pietra naturale 3cm";
- "attrezzatura per diversamente abili".

e) Spese per la realizzazione di un'area giochi per bambini. Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 29.202,79 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

f) Realizzazione di impianti generali parti comuni per complessivi **€ 612.199,31**.

L'analisi di congruità che segue, è stata effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e facendo riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato. In particolare, si segnala la rilevazione di costi parametrici non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "f.p.o. di quadri elettrici"
- "f.p.o. di pali da illuminazione";
- "f.p.o. di riflettori in alluminio battentato";
- "f.p.o. di pozzetto filtrante";
- "f.p.o. di vasche recupero acqua piovana".

Nel dettaglio, gli impianti da realizzare consistono in:

- realizzazione di rete elettrica in cavo unipolare isolato in gomma, tubazione in pvc, f.p.o. di quadri elettrici completi di armatura, cablaggio e collegamenti.  
Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 294.646,67. Dall'analisi di congruità effettuata, la voce riconosciuta congrua è pari ad € 294.433,88 con uno stralcio di spesa di € 212,79;
- realizzazione di rete pubblica di illuminazione attraverso la fornitura e posa in opera di pali di illuminazione tipo "musa", riflettori in alluminio battentato e linea elettrica in cavo multipolare in gomma.  
Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 82.720,08. Dall'analisi di congruità effettuata, la voce riconosciuta congrua è pari ad € 81.159,02, con uno stralcio di spesa di € 1.561,06;
- realizzazione di rete idrica antincendio. L'impianto sarà realizzato con tubazioni in polietilene ad alta densità PE 100, prodotte secondo la normativa UNI 10910, idranti in ghisa del tipo "soprassuolo" a colonne.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 21.472,04, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;

- realizzazione di rete idrica e distribuzione acqua piovana. L'impianto sarà con tubazioni in polietilene ad alta densità PE 100, prodotte secondo la normativa UNI 10910, pozzetto di raccordo prefabbricato in conglomerato cementizio e valvole di intercettazione a sfera.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 26.979,76 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;

- realizzazione di rete di sub-irrigazione. L'impianto sarà realizzato con tubi in polietilene per fognature non in pressione, di caratteristiche corrispondenti alle norme UNI EN 12666, con giunzioni eseguite mediante saldatura di testa o manicotti elettrosaldati. Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 22.428,92 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;

- realizzazione di rete di fognatura acque luride-nera. Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 48.336,04 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;

- realizzazione di rete fognante acque piovane. Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 115.615,80. Dall'analisi di congruità effettuata la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 107.719,07. Pertanto, lo stralcio di spesa ammonta ad € 7.896,73.

Relativamente alle spese per impianti generali, si accerta la somma di **€ 602.528,71**, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile a fronte di € 612.199,31. Lo stralcio di spesa complessivo ammonta ad € 9.670,60.

- g) Realizzazione di impianti specifici corpo camere per complessivi **€ 1.569.003,86**, consistenti in:

- realizzazione di impianto elettrico completo di sistema di distribuzione, conduttori, scatole di derivazione, punti luce, plafoniere.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 255.177,88 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

- realizzazione di altri impianti specifici per corpi camera: climatizzazione, acqua sanitaria, solare-termico, telegestione e rilevazione incendi.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 1.313.825,98. Dall'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 1.240.491,60, con uno stralcio di spesa di € 73.334,38, determinato confrontando i costi parametrici dall'impresa nei documenti "Analisi prezzi" ed "Elenco prezzi unitari", con quanto previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., dai Listini DEI - Genio Civile, dal Listino Prezzi Regione Puglia e facendo, altresì, riferimento a prezzi di mercato.

In particolare, si segnala la rilevazione di costi parametrici non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "schermatura idrica e fognante per impianti sanitari";
- "f.p.o. di cassoni copri-splitter";
- "f.p.o. di estrattori d'aria";
- "f.p.o. di collettore in acciaio";
- "f.p.o. di pompa di calore";
- "f.p.o. di tastiera remotata";
- "f.p.o. di impianto solare termico centralizzato";
- "realizzazione impianto telegestione";
- "realizzazione impianto rilevazione incendi".

Alla luce di quanto sopra riportato, per la categoria "opere murarie e assimilate", si accerta un importo complessivo di **€ 6.039.826,77** ritenuto congruo, pertinente ed ammissibile, a fronte di € 6.357.630,00 proposti, così suddiviso:

- € 2.770.463,53 per opere edili struttura ricettiva, con uno stralcio di spesa di € 154.662,66;
- € 117.398,10 per oneri di sicurezza, con uno stralcio di spesa di € 17.602,00;
- € 536.690,30 per la realizzazione della piscina, con uno stralcio di spesa di € 58.180,98;
- € 487.873,86 per sistemazione esterna, con uno stralcio di spesa di € 4.352,61;
- € 29.202,79 per parco giochi per bambini;
- € 602.528,71 per impianti generali, con uno stralcio di spesa di € 9.670,60;
- € 1.495.669,48 per impianti specifici camere, con uno stralcio di spesa di € 73.334,28.

### **Modoni Building S.r.l.**

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico a firma dell'Arch. Maurantonio La Notte) per un importo complessivo di **€ 4.746.920,73** relativa al recupero e riqualificazione del corpo masserizio e delle relative aree di pertinenza, da destinare a struttura ricettiva, comprensiva di servizi funzionali quali piscina e ristorante e della realizzazione degli impianti specifici. In dettaglio, le opere attinenti alla struttura da realizzare sono le seguenti:

- a) Realizzazione di opere edili per complessivi **€ 3.165.151,92** consistenti in:
- realizzazione di n. 20 suite e n. 5 camere matrimoniali, disposte su tre diversi corpi di fabbricati oltre un sylos, per complessivi n. 90 posti letto;
  - realizzazione di infissi, scale interne, ascensore;
  - realizzazione del servizio funzionale piscina scoperta.

In dettaglio, le opere attinenti alla realizzazione della struttura ricettiva sono le seguenti:

- opere murarie per € 2.115.232,74, (al netto degli impianti generali) relative alla ristrutturazione del complesso masserizio per la realizzazione di n. 20 suite e n. 5 camere matrimoniali. Gli edifici sviluppano complessivamente una superficie netta (al lordo dei terrazzi di pertinenza) pari a mq 4.183,00. Dall'esame di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 2.083.232,51, con uno stralcio di spesa di € 32.000,23
- ponteggi per € 193.165,80, spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- f.p.o. di infissi interni ed esterni, con vetrocamera antisfondamento per un importo di € 317.284,45, ritenuto congruo, pertinente e ammissibile;
- f.p.o. di sanitari in porcellana, compresa la fornitura di accessori per il bagno. Dal computo metrico si rileva una voce di spesa pari ad € 106.659,26; dall'analisi di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 76.749,76, con uno stralcio di € 29.909,50;
- realizzazione di una scala interna comprese oneri di carpenteria e f.p.o. di ringhiera. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 42.256,81. Dall'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 32.094,35 con uno stralcio di spesa di € 10.162,46;
- realizzazione di un ascensore per complessivi € 38.980,16. Dall'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 38.621,52 con uno stralcio di spesa di € 358,64;
- realizzazione di piscina esterna compreso impianto di filtrazione. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 130.437,09 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- opere di "assistenza murarie" relative opere murarie per i corpi di fabbricati e per la piscina, comprendenti i lavori di scavo, la f.p.o. di ghiaietto, la trivellazione di un pozzo artesiano, la deumidificazione ed il consolidamento delle murature. Dal computo si rileva per questa voce una spesa pari ad € 170.200,85. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 87.472,50 con uno stralcio pari ad € 82.728,35;
- costi relativi alla predisposizione del cantiere (recinzioni provvisorie, illuminazione cantiere, accessori e attrezzature). Dal computo si rileva per

questa voce una spesa di € 50.934,76. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 33.943,00, con uno stralcio di € 16.991,76, corrispondente ai beni riferiti alle dotazioni di sicurezza per gli operai.

L'esame di congruità dei costi è stata effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e facendo riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato.

In particolare, si segnala la rilevazione di prezzi unitari non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "demolizione di intonaco di qualsiasi tipo...";
- "fornitura e posa in opera di solaio a struttura mista";
- "fornitura e posa in opera di vespaio aerato";
- "fornitura e posa in opera di un telo in polipropilene";
- "sovrapprezzo alla voce E 08.11f...";
- "fornitura e posa in opera di orditura portante...";
- "fornitura e posa in opera di tavellonato";
- "fornitura e posa in opera di intonaco a calce per interni";
- "compenso aggiuntivo agli intonaci realizzati su lesene...";
- "fornitura e posa in opera di rivestimento traspirante idrorepellente...";
- "stuccatura totale o parziale..";
- "fornitura e posa in opera di pavimentazione in gres porcellanato...";
- "fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa";
- "fornitura e posa in opera di vetro camera di sicurezza";
- "fornitura e posa in opera di lavabo in porcellana...";
- "fornitura e posa in opera di piatto doccia";
- "fornitura e posa in opera di accessori bagno...";
- "box doccia";
- "fornitura e posa in opera di manufatti per ringhiere...";
- "fornitura e posa in opera di carpenteria metallica...";
- "vasca di compensazione con rivestimento...".

Relativamente alle opere edili, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 172.150,94 e pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad **€ 2.993.000,98**, a fronte di € 3.165.151,92 proposti.

- b) Realizzazione di impianto idrico. L'impianto sarà realizzato mediante tubazioni in polietilene per l'allacciamento idrico, tubazioni in acciaio, serbatoio, f.p.o. di impianto di sollevamento, pozzetti prefabbricati, valvole di intercettazione e collettori. E' prevista, altresì, la realizzazione di una fossa biologica, di un impianto di irrigazione e la f.p.o. di elettropompa sommergibile e scaldacqua da l. 15. Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 168.541,18.

Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 143.273,94 con uno stralcio di spesa di € 25.267,24

- c) Realizzazione di impianto elettrico e fotovoltaico. L'impianto sarà composto da linee elettriche in cavo unipolare, trasformatori elettrici, gruppo di rifasamento, plafoniere, elettroventilatore, quadri elettrici, limitatore di sovratensione. La spesa relativa all'impianto elettrico comprende, altresì, la f.p.o. di apparecchi per l'illuminazione, la realizzazione dell'impianto telefonico, impianto fotovoltaico da 40,42 kW.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 524.954,34. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 489.312,89, con uno stralcio di € 35.641,45.

- d) Realizzazione di impianto di condizionamento per benessere umano. È prevista l'installazione di unità di raffreddamento e condizionamento canalizzabile, con sistema di controllo centralizzato Web Server.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 372.600,74. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 299.441,27 con uno stralcio di € 73.159,47.

- e) Realizzazione di impianto antincendio, con rilevatori ottici di fumo, centrale di rilevazione, pulsante di allarme e pannello di segnalazione.

Dal computo metrico si rileva per questa voce di spesa la somma di € 50.294,14. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 44.761,80 con uno stralcio € 5.532,34;

L'esame di congruità dei costi è stata effettuata sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e facendo riferimento all'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii., ai Listini DEI - Genio Civile, al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato.

In particolare, si segnala la rilevazione di prezzi unitari non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- "gruppo allacciamento idrico...";
- "f.p.o. di impianto di sollevamento";
- "f.p.o. di pozzetto prefabbricato...";
- "f.p.o. di tubazione in polietilene...";
- "f.p.o. di collettore complanare...";
- "realizzazione di impianto di subirrigazione";
- "fossa Imhoff biologica";
- "f.p.o. di calcestruzzo...";
- "f.p.o. di scomparto unificato di MT...";
- "f.p.o. di cavo unipolare";
- "f.p.o. di kit...guanti...tappeto...";
- "carpenteria quadro elettrico";
- "centralino in resina";
- "centralino tipo d'appartamento";
- "linea elettrica in cavo unipolare";
- "pozzetto in materiale plastico...";
- "f.p.o. di apparecchi alimentati in emergenza...";
- "f.p.o. di telefono di sistema";
- "f.p.o. di centrali programmabili...";
- "f.p.o. di antenna...";
- "f.p.o. di alimentazione LNB...";
- "f.p.o. di attuatore 4 uscite";
- "f.p.o. di trasformatore di sicurezza";
- "f.p.o. di carta trasponder";
- "f.p.o. di cavo...";
- "aspiratore elicoidale";
- "palo cilindrico realizzato in acciaio";
- "tubolare in acciaio zincato";
- "f.p.o. di impianto fotovoltaico";
- "f.p.o. di pozzetto ispezionabile";
- "f.p.o. di unità di raffreddamento";
- "f.p.o. di unità di condizionamento canalizzabile";
- "f.p.o. di unità di condizionamento a pavimento";
- "f.p.o. di unità di condizionamento a parete";
- "f.p.o. di controllo remoto...";
- "f.p.o. di controllo centralizzato WEB SERVER";
- "f.p.o. di unità di alimentatore";
- "f.p.o. di un applicatore per gestione...";
- "f.p.o. di giunti per la distribuzione...";
- "f.p.o. di interfaccia M-NET...";
- "f.p.o. di scheda di espansione...";
- "f.p.o. di bollitore...";
- "f.p.o. di collettori solari...";

- "f.p.o. di vaso di espansione...";
- "f.p.o. di radiatore..";
- "f.p.o. di accessori per impianti...sirena autoalimentata";
- "pozzetto di raccordo prefabbricato";
- "f.p.o. di pulsante di sgancio";
- "f.p.o. di giunti in acciaio";
- "f.p.o. di gruppo di pressurizzazione...";
- "f.p.o. di cartello segnalatore";
- "realizzazione di impianto di distribuzione gas".

Relativamente alla realizzazione degli impianti generali, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 139.600,50 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad **€ 976.789,90** anziché € 1.116.390,40 proposti.

- f) Strade, piazzali, recinzioni. La ditta ha presentato per questa voce una spesa complessiva di € 465.378,41, per la realizzazione delle pavimentazione esterne, recinzioni con muretti a secco e f.p.o. di terreno agrario, ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile.

Alla luce di quanto sopra riportato, in relazione alla categoria di spesa "opere murarie e assimilate", si accerta un importo complessivo di **€ 4.435.169,29**, ritenuto congruo, pertinente e ammissibile, a fronte di € 4.746.920,73 proposti, così suddivisi:

- € 2.993.000,98 per opere edili, con uno stralcio di spesa di € 172.150,94;
- € 976.789,90 per impianti generali, con uno stralcio di spesa di € 139.600,50;
- € 465.378,41 per sistemazioni esterne.

## **5.6 Congruenza impiantistica**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l**

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico e preventivo della ditta Ciani S.r.l.) per un importo complessivo di **€ 787.200,00**, relativo alla fornitura di arredamento completo, tessuti e tendaggi per n. 164 camere.

Le descrizioni dettagliate ed i costi unitari degli impianti ed attrezzature oggetto del programma in esame sono indicate nella tabella di riepilogo degli investimenti riportata nel paragrafo 4.3.1 della presente relazione.

Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, tenuto conto dell'"Analisi Prezzi" redatta dall'impresa proponente, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato, si accerta un importo complessivo pari ad **€ 724.000,96**, ritenuto congruo, pertinente e funzionale all'investimento. Quindi, lo stralcio di spesa è pari ad **€ 63.199,04**.

### **Modoni Building S.r.l.**

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico e preventivi delle ditte Electrolux e Kubico S.r.l.) di **€ 423.452,00** relativa all'acquisto di impianti ed attrezzature per il ristorante e la cucina, e l'acquisto di arredi e corredi per le camere.

Le descrizioni dettagliate ed i costi unitari degli impianti ed attrezzature oggetto del programma in esame sono indicate nella tabella di riepilogo degli investimenti riportata nel paragrafo 4.3.1 della presente relazione.

Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, tenuto conto dell'"Analisi Prezzi" redatta dall'impresa proponente, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato, si accerta un importo complessivo pari a **€ 335.174,24**, ritenuto congruo, pertinente e funzionale all'investimento. Quindi, lo stralcio di spesa è pari ad **€ 88.277,76**.

### **5.7 Congruenza Programmi Informatici**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

#### **Modoni Building S.r.l.**

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

### **5.8 Congruenza trasferimenti di tecnologia (acquisto di diritti di brevetto e licenze)**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

#### **Modoni Building S.r.l.**

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

### **5.9 Congruenza Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

L'impresa ha presentato per questo capitolo una spesa complessiva di **€ 300.000,00** relativa a studi e progettazione ingegneristica per € 153.295,00 e direzione lavori per € 146.705,00.

L'importo complessivo accertato pari a € 300.000,00, attraverso la documentazione presentata (computo metrico a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo) si ritiene congrua, pertinente e funzionale all'investimento, considerato anche che la stessa rientra nel limite del 5% dell'investimento ammissibile.

#### **Modoni Building S.r.l.**

L'impresa ha presentato per questo capitolo una spesa complessiva di **€ 322.239,00** (computo metrico a firma dell'Arch. Maurantonio La Notte) relativa a studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori.

Dall'analisi di congruità effettuata si ritiene congrua, pertinente ed ammissibile una spesa di € 251.623,34, con uno stralcio di spesa di **€ 70.615,66** riferito all'eccedenza del limite del 5% dell'investimento ai sensi della lettera g), comma 1 dell'art. 7 del Regolamento regionale e s.m. e i..

### **5.10 Note conclusive**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

L'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. si è costituita in data 24/03/2000 con la denominazione di S. Isidoro Resort Beach Club S.r.l.. La società ha sede legale in Carovigno (Br) alla Via della Pineta, sn e risulta attiva dal 22/04/2009 (così come si rileva dal certificato CCIAA del 27/05/2013). Con atto del 07/04/2003 la società assume la denominazione di Riva Marina Resort Beach Club S.r.l..

L'iniziativa oggetto degli investimenti si inquadra in un obiettivo di implementazione di offerta turistica, attraverso l'ampliamento della ricettività del villaggio turistico "Riva Marina", operativo dal 2009.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

La Ditta dichiara per l'intero investimento la somma di **€ 7.444.830,00**, comprensivo di servizi funzionali. In fase di accertamento è stata stralciata la somma di:

- € 154.662,66 riferita al capitolo "opere edili" per congruità dei costi, tramite il confronto, con i Listini DEI - Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);

- € 17.602,00 riferita agli "oneri per la sicurezza" per congruità dei costi, tramite il confronto, con i Listini DEI – Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);
- € 58.180,98 riferita alla piscina e solarium, per congruità di costi, tramite il confronto, con i Listini DEI – Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);
- € 4.352,61 riferita ad "opere di sistemazione degli spazi esterni", tramite il confronto, con i Listini DEI – Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);
- € 83.004,98 riferita agli impianti generali, di cui € 9.670,60 riferiti a "Impianti generali parti comuni" (Rete elettrica, Rete pubblica illuminazione e organi illuminanti, Rete fognante acque piovane), ed € 73.334,38 riferiti a "impianti specifici corpo camere", per congruità dei costi, tramite il confronto, con i Listini DEI – Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);
- € 63.199,04 riferita al capitolo "Macchinari, impianti e attrezzature", per congruità dei costi, tramite il confronto con il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento la somma di **€ 7.063.827,73**, comprensiva di servizi funzionali.

#### **Modoni Building S.r.l.**

L'impresa Modoni Building S.r.l. costituita in data 06/11/2008, con sede legale in Bari, alla Via Dante Alighieri, n. 87, è attiva dal 02/01/2013, così come risulta dalla Visura ordinaria di società del 24/05/2013.

Il programma di investimenti proposto da Modoni Building S.r.l. rientra nella tipologia "strutture connesse", in quanto l'oggetto dell'investimento è il recupero di una masseria esistente, senza aumenti di volumetria fuori terra e senza modifiche ai prospetti originari. La società prevede la realizzazione di un albergo dotato di n. 20 suites e n. 5 camere matrimoniali, ubicato nel territorio del Comune di Ugento (LE) in località Torre San Giovanni, contrada Centro Colonico.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

La Ditta dichiara per l'intero investimento la somma di **€ 5.503.111,73**, comprensivo di servizi funzionali. In fase di accertamento è stata stralciata la somma di:

- € 311.751,44 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità di costi tramite il confronto, con i Listini DEI – Genio Civile, il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.);
- € 88.277,76 riferiti alla categoria di spesa "Macchinari, impianti e attrezzature" per congruità dei costi, tramite il confronto con il Listino Prezzi Regione Puglia e la comparazione con prezzi di mercato;
- € 70.615,66 riferiti alla categoria "Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori", perché eccedente il limite del 5% dell'investimento complessivo.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento attivi materiali la somma di **€ 5.032.466,87**, comprensiva di servizi funzionali.

## **8. Valutazioni economico finanziarie dell'iniziativa**

### **8.1 Dimensione del beneficiario**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La società è una media impresa, risulta aver approvato almeno due bilanci ed ha registrato nell'esercizio 2012 un fatturato comprensivo dei dati delle imprese associate/collegate pari ad € 22.922.623,00.

Si riportano di seguito i dati generali della dimensione d'impresa:

Periodo di riferimento: 2012(*)		
Occupati (ULA)	Fatturato	Totale di bilancio
68,01	€ 22.922.623,00	€ 47.156.252,00

(\*) I dati sopra indicati fanno riferimento al Bilancio al 31/12/2012 della Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. e ai dati riferiti alle imprese associate e collegate.

Si precisa che i dati fanno riferimento al bilancio al 31/12/2012, in quanto rappresenta l'ultimo bilancio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso (28/05/2013)

### **Modoni Building S.r.l.**

La società è una piccola impresa, risulta aver approvato almeno due bilanci ed ha registrato nell'esercizio 2011 un fatturato comprensivo dei dati delle imprese associate/collegate pari ad € 2.213.174,00.

Si riportano di seguito i dati generali della dimensione d'impresa:

Periodo di riferimento: 2011 (*)		
Occupati (ULA)	Fatturato	Totale di bilancio
45,42	€ 2.213.174,00	€ 61.695.611,00

(\*) I dati sopra indicati fanno riferimento al Bilancio al 31/12/2011 dell'impresa Modoni Building S.r.l. e ai dati riguardanti l'impresa Gruppo Andidero Finanziario Immobiliare S.r.l., collegata per il tramite di persone fisiche.

Si precisa che i dati fanno riferimento al bilancio al 31/12/2011, in quanto rappresenta l'ultimo bilancio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso (28/05/2013).

## **8.2 Capacità reddituale dell'iniziativa**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La tabella seguente rappresenta una situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione attraverso una destrutturazione per macroclassi del conto economico. Le previsioni economiche sono illustrate come segue, sulla base dell'ultimo bilancio approvato disponibile:

(C)	2013	2014	A regime (2016)
Fatturato	6.602.929,00	7.053.340,00	10.784.581,00
Valore della produzione	6.956.734,00	7.679.014,00	10.784.581,00
Margine Operativo Lordo	2.075.166,00	2.460.807,00	3.441.621,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	622.610,00	781.556,00	2.231.621,00
Reddito netto	- 356.195,00	-229.222,00	779.674,00

I dati sopraelencati evidenziano un incremento del fatturato e del reddito operativo della gestione caratteristica a partire dall'esercizio 2013 (la tendenza di miglioramento si riscontra anche dal bilancio 2014), con miglioramento del reddito netto.

Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente nella "relazione generale attività materiali struttura turistico - alberghiera", si attende un risultato netto positivo già a partire dall'anno a regime, in cui si prevede di registrare un utile netto di € 779.674,00.

**Modoni Building S.r.l.**

La tabella seguente rappresenta una situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione attraverso una destrutturazione per macroclassi del conto economico. Le previsioni economiche sono illustrate come segue, sulla base dell'ultimo bilancio approvato disponibile:

(€)	2012	2013	A regime (2016)
Fatturato	200.000,00	0,00	890.000,00
Valore della produzione	1.476.676,00	80.707,00	1.230.422,00
Margine Operativo Lordo	113.492,00	- 226.326,00	826.672,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	113.492,00	- 226.326,00	156.672,00
Reddito netto	- 227.410,00	-576.892,00	86.170,00

Si precisa che i dati relativi all'anno a regime fanno esclusivo riferimento alle attività oggetto del programma di investimento proposto. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2013, l'attività gestionale si è concentrata essenzialmente nel completamento della struttura ricettiva di Ugento. I previsti ricavi, derivanti dall'intervento presso la Masseria "Centro Colonico", matureranno nel breve e medio periodo, a conclusione dell'iter burocratico concernente il rilascio delle autorizzazioni amministrative.

Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente nella "relazione generale struttura connessa", si attende un risultato netto positivo già a partire dall'anno a regime.

**8.3 Rapporto tra mezzi finanziari ed investimenti previsti****Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevedeva esclusivamente il ricorso ad un finanziamento a m/l termine. In sede di progetto di massima, il soggetto proponente, dichiarava di garantire la copertura del programma di investimenti di € 7.450.000,00 mediante un finanziamento a m/l termine (€ 5.103.250,00), oltre alle agevolazioni concedibili.

Apporto mezzi propri	€ 0,00
Finanziamenti a m/l termine	€ 5.103.250,00
Agevolazioni richieste	€ 2.607.500,00
<b>Totale</b>	<b>7.710.750,00</b>

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. propone il seguente piano di copertura finanziaria:

Investimenti proposti	€ 7.445.000,00
Finanziamenti a m/l termine	€ 5.103.250,00
Agevolazioni richieste	€ 2.607.500,00
<b>Totale copertura finanziaria</b>	<b>€ 7.710.750,00</b>

Si rileva che il soggetto proponente aveva inizialmente confermato il proprio piano di copertura finanziaria proposto in sede di progetto di massima.

Successivamente, con mail del 23/12/2014, l'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. ha prodotto quanto segue, rettificando, parzialmente il piano di copertura:

- Copia della nota della Banca Unicredit S.p.A. del 22/12/2014, con la quale la banca comunica all'impresa la concessione di un finanziamento ipotecario di € 1.500.000,00,

- utilizzabile nella forma tecnica di "finanziamento ipotecario S.A.L.", di durata pari ad anni 10 (dieci), riferito all'ampliamento del villaggio turistico;
- verbale di assemblea dei soci del 02/01/2015, con il quale si delibera un apporto di mezzi propri, a titolo di "versamenti in conto futuro aumento di capitale" che confluiranno in un'apposita riserva di PN, indisponibile fino alla conclusione degli investimenti, pari ad € 3.342.500,00 vincolati al programma PIA Turismo proposto, sino alla conclusione dell'investimento.

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

<b>IPOTESI di COPERTURA FINANZIARIA</b>	
<b>INVESTIMENTO AMMISSIBILE</b>	<b>€ 7.063.827,73</b>
agevolazione concedibile	<b>€ 2.472.339,71</b>
Finanziamenti a m/l termine	<b>€ 1.500.000,00</b>
apporto mezzi propri	<b>€ 3.342.500,00</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>€ 7.314.839,72</b>
<b>Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili</b>	<b>103,55%</b>

Pertanto, l'investimento ammissibile al netto dell'IVA risulta essere completamente coperto attraverso un finanziamento a m/l termine, apporto di mezzi propri ed agevolazioni.

Si rileva che le fonti previste assicurano la copertura degli investimenti ammissibili e il piano proposto rispetta le previsioni dell'art. 2 comma 5 del Regolamento 36/2009 e s.m. e i., in quanto il contributo finanziario, esente da sostegno pubblico, assicurato dal soggetto beneficiario è superiore al 25% dei costi ammissibili previsti.

#### **Modoni Building S.r.l.**

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevedeva esclusivamente un apporto di mezzi propri. In sede di progetto di massima, il soggetto proponente, dichiarava di garantire la copertura del programma di investimenti ammissibili di € 7.564.925,00 mediante apporto di mezzi propri (€ 5.110.810,00), oltre alle agevolazioni concedibili.

Apporto mezzi propri	€ 5.110.810,00
Finanziamenti a m/l termine	€ 0,00
Agevolazioni richieste	€ 3.404.216,25
<b>Totale</b>	<b>€ 8.515.026,25</b>

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società Modoni Building S.r.l. propone il seguente piano di copertura finanziaria:

Investimenti proposti	€ 5.420.000,00
Apporto mezzi propri	€ 3.637.584,00
Agevolazioni richieste	€ 2.439.000,00
<b>Totale copertura finanziaria</b>	<b>€ 6.076.584,00</b>

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

<b>IPOTESI di COPERTURA FINANZIARIA</b>	
<b>INVESTIMENTO AMMISSIBILE</b>	<b>€ 5.032.466,87</b>
agevolazione concedibile	<b>€ 2.264.610,09</b>
Apporto mezzi propri	<b>€ 5.110.810,00</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>€ 7.364.334,62</b>
<b>Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili</b>	<b>147,06%</b>

L'apporto di mezzi propri è supportato da un verbale di assemblea del 23/05/2013, già presentato a corredo dell'istanza di accesso, con cui si delibera di apportare mezzi freschi per € 5.110.810,00. Si precisa che l'investimento ammissibile al netto dell'IVA risulta essere completamente coperto.

A seguito di richiesta di integrazioni, il soggetto proponente ha inviato un nuovo verbale di assemblea dei soci del 12/01/2015, in cui si delibera la modalità di apporto dei mezzi propri attraverso il conferimento di nuovi apporti, vincolati al programma di investimenti PIA Turismo fino alla conclusione dello stesso.

Si precisa che detto apporto è sufficiente ai fini della conferma dell'esito positivo del criterio di selezione 2.

Si rileva che le fonti previste assicurano la copertura degli investimenti ammissibili e il piano proposto rispetta le previsioni dell'art. 2 comma 5 del Regolamento 36/2009 e s.m. e i., in quanto il contributo finanziario, esente da sostegno pubblico, assicurato dal soggetto beneficiario è superiore al 25% dei costi ammissibili previsti.

### **9. Coerenza e completezza del business plan**

La Relazione Generale "struttura ricettiva" e la Relazione Generale "struttura connessa" riportano tutte le informazioni richieste con un buon livello di dettaglio ed il progetto, sviluppato e rappresentato interamente per ciascuna delle iniziative, è definito in tutti i suoi aspetti.

### **10. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 dell'avviso per la costruzione e ristrutturazione di edifici destinati alla ricettività turistica**

#### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il Soggetto proponente in sede di "relazione di sostenibilità ambientale" dichiara che la struttura sarà realizzata in modo da garantire un elevato grado di isolamento, attraverso l'utilizzo di materiali coibentanti e con coibentazioni aggiuntive nelle murature e, soprattutto, sulle coperture, allo scopo di ottenere una certificazione energetica dell'edificio di classe B ed il livello 2 di certificazione di sostenibilità ambientale ai sensi della L.R. n. 13/2008. Gli infissi e le vetrate saranno ad alto coefficiente coibentante con vetri camera del tipo "basso emissivi". Gli impianti, le apparecchiature e gli accessori saranno al alto contenimento energetico e basso consumo.

Inoltre, in sede di "relazione tecnica di sintesi con indicazione del rispetto delle soluzioni tecniche di norma per il raggiungimento del livello III", a firma dei progettisti Ing. Sergio De Nuzzo ed Ing. Giuseppe Manzo, si attesta che per le costruzioni di progetto si è ottenuta una qualità prestazionale di livello I.

Infine, nella "relazione tecnica generale" a firma dell'Ing. Sergio De Nuzzo, si afferma che al piano terra è prevista la realizzazione di n. 6 camere accessibili anche a persone con ridotta capacità motoria; sono previsti parcheggi, riservati ai disabili, in numero tale da garantire il rispetto del D.M. n. 236/89 e dell'art. 10 del DPR n. 503/96. Tutti i viali esterni fino agli accessi degli edifici sono previsti come percorsi in piano, con larghezza del passaggio tale da garantire la mobilità di persona sulla sedia a ruote.

Il P.d.C. n. 142/2014 espressamente cita la dichiarazione di conformità del progettista, inerente alla rispondenza delle opere in progetto alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche ex legge 13/89 e 104/92.

**Modoni Building S.r.l.**

Il Soggetto proponente dichiara in sede di "relazione generale attivi materiali struttura connessa" che le opere edili saranno realizzate attraverso interventi di edilizia ecosostenibile, tali da consentire agli edifici destinati all'attività turistico ricettiva di:

- raggiungere il livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità per edifici residenziali di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L. R. 13/2008 con esclusione dei parametri riferibili alla qualità energetica (2.1 e 2.2 del sistema);
- ottenere l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- raggiungere la qualità prestazionale per il raffrescamento come definita dagli allegati al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 di livello III.

Inoltre, l'intervento garantirà il requisito minimo della visitabilità, adeguando la struttura ai requisiti richiesti dall'art. 3, all. A del D.M. n. 236 del 14/06/1989, rendendo accessibili gli spazi comuni alle persone con difficoltà motoria. A tal proposito, in sede di "Relazione Generale L. 13/89" a firma dell'arch. Maurantonio Lanotte, l'impresa proponente dichiara che è prevista la realizzazione di n. 2 suite accessibili a persone con disabilità motoria, poste al piano terra dell'edificio A, di una zona destinata a riunioni o spettacoli (con annesso bagno) accessibile a persona su sedia a ruote e posta a piano terra; infine tutti i passaggi ed i percorsi orizzontali interni saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 236/89.

**11. Creazione di nuova occupazione****Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il soggetto proponente, in sede di presentazione del progetto definitivo, dichiara di voler procedere nel corso della realizzazione dell'investimento all'assunzione di n. 4 dipendenti, coerentemente con quanto affermato in sede di progetto di massima.

A corredo del progetto definitivo, il Soggetto proponente ha prodotto n. 2 dichiarazioni sostitutive di atto notorio in cui dichiara che il numero dei dipendenti nei dodici mesi precedenti la data di presentazione dell'istanza di accesso è pari a 52,83 e che l'impresa non ha fatto ricorso negli anni 2010, 2011 e 2012 ad interventi salariali integrativi.

Dalla verifica del libro unico del lavoro per il periodo di riferimento, è emerso che il livello ULA nei dodici mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza di accesso è pari a n. 66,83 ULA. Pertanto, ai fini della verifica dell'incremento occupazionale, il dato di partenza è n. 66,83 ULA.

La discrepanza tra quanto dichiarato dall'impresa e quanto rilevato dal Libro Unico del Lavoro deriva dalla circostanza per cui l'impresa, nel calcolo, non ha fatto riferimento alla durata ed alla tipologia contrattuale dei propri dipendenti, ma alla presenza effettiva degli stessi. A titolo esemplificativo, l'impresa aveva conteggiato pari a 0 un dipendente assunto con contratto a tempo indeterminato full time, ma risultante dal foglio presenze in ferie.

	N. DI INTERVENTI INTEGRATIVI SALARIALI				U.L.A. 12 mesi precedenti invio dell'istanza	INCREMENTO OCCUPAZIONALE A REGIME
	C.I.G. ORDINARIA	C.I.G. STRAORDINARIA	MOBILITA'	NESSUN TIPO DI INTERVENTO INTEGRATIVO SALARIALE		
2010	=	=	=	=	66,83	+ 4
2011	=	=	=	=		
2012	=	=	=	=		

Si riporta la struttura e il dimensionamento del personale dall'anno di avvio del programma di investimenti fino all'esercizio a regime, così come dettagliato dal soggetto proponente nella sez. B2 della relazione generale.

Pertanto si rileva quanto segue:

PIANO DELLE ASSUNZIONI				
numero addetti	2014	2015	2016	INCREMENTO A REGIME (2016)
dirigenti	0	0	0	0

impiegati	0	0	0	0
operai	0	0	4	+ 4
stagionali	0	0	0	0
Atipici	0	0	0	0
<b>Totale diretti di produzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>+ 4</b>

Il soggetto proponente, nel progetto definitivo, dettaglia le figure che costituiranno l'incremento occupazionale a regime prevedendo l'assunzione di:

- 4 operai donne con qualifica di cameriere ai piani.

Pertanto, il livello occupazionale che l'impresa dovrà raggiungere nell'esercizio a regime è pari a 70,83, comprensivo degli ULA già in forza all'impresa.

Ai sensi della lettera i), comma 5, art. 17 dell'Avviso Pubblico, il livello occupazionale dovrà essere mantenuto almeno per i 3 esercizi successivi a quello di entrata a regime.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il rapporto tra l'incremento a regime del numero di occupati previsto ed il programma di investimenti ammissibile sia sufficiente per esprimere un giudizio positivo circa l'impatto occupazionale sul territorio.

#### **Modoni Building S.r.l.**

Il soggetto proponente, in sede di presentazione del progetto definitivo, dichiara di voler procedere nel corso della realizzazione dell'investimento all'assunzione di n. 4 dipendenti, coerentemente con quanto dichiarato in sede di progetto di massima.

L'impresa, alla data di presentazione dell'istanza di accesso non aveva dipendenti. La circostanza è confermata anche in sede di presentazione del progetto definitivo. Pertanto, non l'impresa non poteva ricorrere ad interventi salariali integrativi.

	N. DI INTERVENTI INTEGRATIVI SALARIALI				U.L.A. 12 mesi precedenti invio dell'istanza	INCREMENTO OCCUPAZIONALE A REGIME
	C.I.G. ORDINARIA	C.I.G. STRAORDINARIA	MOBILITA'	NESSUN TIPO DI INTERVENTO INTEGRATIVO SALARIALE		
<b>2010</b>	=	=	=	=	0	+ 4
<b>2011</b>	=	=	=	=		
<b>2012</b>	=	=	=	=		

Si riporta la struttura e il dimensionamento del personale dall'anno di avvio del programma di investimenti fino all'esercizio a regime, così come dettagliato dal soggetto proponente nella sez. B2 della relazione generale.

numero addetti	PIANO DELLE ASSUNZIONI		INCREMENTO A REGIME
	2015	2016	
dirigenti	0	0	0
impiegati	0	1	+ 1
operai	0	3	+ 3
stagionali	0	0	0
Atipici	0	0	0
<b>Totale diretti di produzione</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>+ 4</b>

Il soggetto proponente dettaglia le figure che costituiranno l'incremento occupazionale a regime prevedendo l'assunzione delle seguenti tipologie di personale:

- n. 1 impiegato donna addetta alla reception ed alle prenotazioni;
- n. 3 operai, di cui n. 1 donna, con le seguenti mansioni:
  - n. 2 addetti alle camere;

- n. 1 addetto al ristorante.

Ai sensi della lettera i), comma 5, art. 17 dell'Avviso Pubblico, il livello occupazionale, pari a 4 ULA, dovrà essere mantenuto almeno per i 3 esercizi successivi a quello di entrata a regime. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il rapporto tra l'incremento a regime del numero di occupati previsto ed il programma di investimenti ammissibile sia sufficiente per esprimere un giudizio positivo circa l'impatto occupazionale sul territorio.

## **12. Ricadute dell'iniziativa sul territorio**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Il Soggetto proponente dichiara che l'ampliamento della struttura ricettiva già esistente può influire sulla redditività dell'area di riferimento in quanto si tratta di una struttura non necessariamente legata alla stagionalità, grazie alla vicinanza geografica con località culturali quali Ostuni, Castellana Grotte e Lecce e località naturalistiche quali Torre Guaceto. In tal senso, la conversione della struttura ricettiva da semplice villaggio turistico ad una completa e più articolata realtà, del tipo "polo turistico d'affari", con evidente ricaduta positiva in termini di destagionalizzazione dei flussi turistici.

### **Modoni Building S.r.l.**

Il soggetto proponente dichiara che il programma di investimenti proposto, consistente nella riqualificazione e rifunzionalizzazione a struttura ricettiva di una masseria attualmente in stato di totale degrado, si inquadra in un più ampio obiettivo di sviluppo e riqualificazione del territorio rurale in coerenza con gli obiettivi stabiliti dalla legge regionale sul turismo rurale. L'intervento, pertanto, produrrà effetti positivi sul territorio di riferimento, incrementando l'offerta turistica attraverso la riqualificazione del patrimonio architettonico rurale.

## **13. Coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto di investimento**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

Non si rilevano criticità circa la capacità dell'impresa di sostenere il programma di investimento presentato in quanto il rapporto tra l'investimento complessivo e gli indicatori economici e finanziari analizzati rappresentano una struttura adeguata al progetto proposto.

### **Modoni Building S.r.l.**

Non si rilevano criticità circa la capacità dell'impresa di sostenere il programma di investimento presentato in quanto il rapporto tra l'investimento complessivo e gli indicatori economici e finanziari analizzati, comprensivi degli apporti di mezzi propri previsti, rappresentano una struttura adeguata al progetto proposto.

## **14. Rispetto delle prescrizioni effettuate in sede di ammissione alla fase istruttoria**

### **Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

La società Riva Marina Resort Beach Club S.r.l., in fase di presentazione del progetto definitivo, doveva produrre copia degli atti e/o contratti, attestanti la piena disponibilità degli immobili

(suoli e/o fabbricati) nell'ambito dei quali viene realizzato il programma di investimenti, così come previsto dall'art. 23, comma 3, lettera f) del Regolamento n. 36/2009.  
L'impresa ha recepito la prescrizione.

Relativamente alle prescrizioni in materia di sostenibilità ambientale, l'Autorità Ambientale ha preso atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali di tutte le prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, ritenendo l'investimento sostenibile dal punto di vista ambientale, a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti evidenziati nel paragrafo "Sostenibilità ambientale dell'iniziativa".

#### **Modoni Building S.r.l.**

La società Modoni Building S.r.l., in fase di presentazione del progetto definitivo, doveva produrre copia degli atti e/o contratti, attestanti la piena disponibilità degli immobili (suoli e/o fabbricati) nell'ambito dei quali viene realizzato il programma di investimenti, così come previsto dall'art. 23, comma 3, lettera f) del Regolamento n. 36/2009.  
L'impresa ha recepito la prescrizione.

Relativamente alle prescrizioni in materia di sostenibilità ambientale, l'Autorità Ambientale ha preso atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, ritenendo l'investimento sostenibile dal punto di vista ambientale.

### 15. Indicazioni/prescrizioni per fase successiva

**Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.**

L'Autorità Ambientale, prendendo atto del recepimento di tutte le prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:

- soluzioni considerate nel protocollo Itaca: superfici piantumate a verde con essenze autoctone, uso di mezzi sostenibili per lo spostamento degli ospiti nel complesso turistico (bici, mezzi elettrici), uso di materiali recuperati/riciclati (15%), di provenienza locale (70%) e biosostenibili (15%), soluzioni per l'involucro edilizio che consentano di risparmiare energia sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, gestione della raccolta differenziata attraverso la predisposizione di apposite aree ecologiche, sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a basso consumo, collegate a cellule fotovoltaiche di rilevazione presenza al fine di spegnere le luci in assenza di fruitori, camere dotate di sistema di spegnimento automatico di tutte le utenze in caso di uscita da parte degli ospiti, ecc.;
- realizzazione di due sistemi solari termici per la produzione di ACS (Blocchi B e C);
- realizzazione dell'impianto idrico come rete duale;
- realizzazione di sistema di recupero delle acque meteoriche.

L'Autorità Ambientale rileva, in ogni caso, che il proponente dovrà acquisire le autorizzazioni, già segnalate nella scheda trasmessa con nota prot. AOO\_089/8532 del 12/09/2013 e di seguito elencati:

- parere di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 11/2001 e ss.mm.ii.;
- parere ex artt. 6 e 10 delle NTA del PAI da parte dell'Autorità di Bacino.

Infine, prima della messa in esercizio dell'intervento oggetto di finanziamento, occorrerà adempiere a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 26 del 09 dicembre 2013, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" (attuazione dell'art. 113 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. - Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 166 del 17 dicembre 2013) acquisendo l'autorizzazione di cui al Capo III.

**Modoni Building S.r.l.**

L'impresa deve apportare mezzi propri in misura tale da garantire l'esito positivo del Criterio di selezione 2 (Coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto), di cui all'art. 12 dell'Avviso, essendo condizione necessaria per la conferma dell'ammissibilità del progetto di massima approvato con DGR n. 211 del 26/02/2014.

Infine, in relazione all'intera istanza avanzata dal **Consorzio Turismo Salentino**, ai sensi di quanto previsto dall'art. 7, comma 2 dell'Avviso Pubblico e s.m. e i., dovrà essere realizzato l'unico marchio distintivo, il piano integrato di promozione e commercializzazione e un modello di gestione integrata delle attività turistiche.

Soggetti realizzatori	Localiz.	Settore di attività del progetto industriale (codice ATECO 2007)	Dimensione impresa	Δ ULA previsto	Programma integrato di Investimento – PIA Turismo (euro)				Totale investimenti ammessi	Periodo di realizzazione
					Investimenti ammessi	Attivi materiali Strutturata connessa	Attivi materiali struttura ricettiva	Attivi materiali funzionali Strutturata ricettiva		
Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.	Via della Pineta, snc – loc.tà Specchiolla Carovigno (BR)	55.20.10 – "Villaggi turistici"	Media	+ 4		7.063.827,73	0,00	0,00	7.063.827,73	05/11/2014 – 31/12/2015
Modoni Building S.r.l.	località Centro – Colonico – Torre San Giovanni - Ugento (Le)	55.10.00 – "Alberghi e strutture simili (strutturata connessa)	Piccola	+ 4		5.007.832,49	0,00	0,00	5.032.466,87	01/07/2015 – 31/12/2015
<b>TOTALE INVESTIMENTI PROGRAMMA INTEGRATO DI AGEVOLAZIONE</b>										
									<b>12.096.294,60</b>	

La percentuale di costi riferiti alla struttura connessa è pari al 41,60%, conformemente a quanto previsto dal comma 11 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico e s.m. e i.

Si riporta di seguito la tempistica di realizzazione degli investimenti delle imprese consorziate (GANTT):

Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. Tipologia Attività	2014												2015												
	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori																									
Opere Edili ed Impianti																									
Macchinari ed Attrezzature																									
Acquisizione di servizi di consulenza e Partecipazione a Fiere																									

Si precisa che Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. ha previsto l'inizio dei lavori di costruzione in data 05/11/2014 e la conclusione in data 31/12/2015, con entrata a regime in pari data.

Modoni Building S.r.l. Tipologia Attività	2014												2015																				
	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori																																	
Opere Edili ed Impianti																																	
Macchinari ed Attrezzature																																	
Acquisizione di servizi di consulenza e Partecipazione a Fiere																																	

Si precisa che Modoni Building S.r.l. ha previsto la conclusione dei lavori in data 31/12/2015, con entrata a regime in pari data.

## Conclusioni

### Riva Marina Resort Beach Club S.r.l.

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:

Tipologia spesa	Progetto di Massima		Progetto Definitivo		
	Investimenti Ammessi	Agevolazioni prenotate con D.G.R.	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	300.000,00	105.000,00	300.000,00	300.000,00	105.000,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	6.260.000,00	2.191.000,00	6.357.630,00	6.039.826,77	2.113.939,37
Attrezzature, macchinari, impianti	890.000,00	311.500,00	787.200,00	724.000,96	253.400,34
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.450.000,00</b>	<b>2.607.500,00</b>	<b>7.444.830,00</b>	<b>7.063.827,73</b>	<b>2.472.339,71</b>

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Riva Marina Resort Beach Club S.r.l. ha restituito un importo di spese ammissibili interamente relative alla tipologia "Attivi Materiali" pari ad € 7.063.827,73 a fronte di € 7.444.830,00 proposti. La riduzione di spesa è dovuta alla congruità dei costi ed è di seguito specificata:

- € 154.662,66 riferita al capitolo "opere edili" per congruità dei costi;
- € 17.602,00 riferita agli oneri per la sicurezza, per congruità dei costi;
- € 58.180,98 riferita alla realizzazione della piscina e solarium, per congruità dei costi;
- € 4.352,61 riferita ad opere di sistemazione esterna, per congruità dei costi;
- € 83.004,98 riferita al capitolo "impianti generali" e "impianti specifici camere", per congruità dei costi;
- € 63.199,04 riferita al capitolo "Attrezzature, macchinari, impianti", per congruità dei costi.

### Modoni Building S.r.l.

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:

Tipologia spesa	Progetto di Massima		Progetto Definitivo		
	Investimenti Ammessi	Agevolazioni prenotate con D.G.R.	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	305.000,00	137.250,00	322.239,00	251.623,34	113.230,50
Suolo aziendale	0,00	0,00	10.500,00	10.500,00	4.725,00
Opere murarie e assimilate	6.534.675,00	2.940.603,75	4.746.920,73	4.435.169,29	1.995.826,18
Attrezzature, macchinari,	725.250,00	326.362,50	423.452,00	335.174,24	150.828,41

impianti					
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere					
<b>TOTALE</b>	<b>7.564.925,00</b>	<b>3.404.216,25</b>	<b>5.503.111,73</b>	<b>5.032.466,87</b>	<b>2.264.610,09</b>

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Modoni Building S.r.l. ha visto la quasi totale ammissibilità delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali".

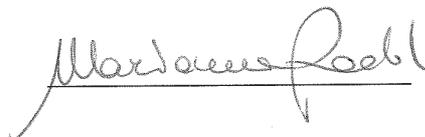
In particolare, le spese non ammesse si riferiscono a quanto segue:

- € 311.751,44 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità di costi tramite l'applicazione delle tariffe massime previste dalla Regione Puglia.;
- € 88.277,76 riferiti alla categoria di spesa "Macchinari, impianti e attrezzature" per congruità dei costi, tramite l'applicazione delle tariffe massime previste dalla Regione Puglia.;
- € 70.615,66 riferiti alla categoria "Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori", perché eccedente il limite del 5% dell'investimento complessivo.

Modugno, 09/09/2015

Il Valutatore

Marianna Raolil



Il Responsabile di Commessa

Gianluca De Paola

